

INFORME DEL COMISARIO

A la Junta General de Accionistas de
CADENA HOTELERA HOTELCA C.A.

1. Introducción

En cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 279 de la Ley de Compañías y la Resolución No. 92.1.4.3.0014 de Octubre de 1992 de la Superintendencia de Compañías, referente a las obligaciones de los Comisarios, en mi calidad de Comisario de **CADENA HOTELERA HOTELCA C.A.**, presento a ustedes mi informe y opinión sobre la razonabilidad y suficiencia de la información presentada a ustedes por la Administración, en relación con la situación financiera y resultados de operaciones de la Compañía por el año terminado el 31 de Diciembre del 2017.

2. Responsabilidad de la Administración de la Compañía

La preparación y presentación de los estados financieros de **CADENA HOTELERA HOTELCA C.A.**, por el año terminado el 31 de Diciembre del 2017, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), es responsabilidad de los Administradores de la Compañía, así como el diseño, la implementación, y el mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación de tales estados financieros.

3. Responsabilidad del Comisario

Mi responsabilidad como Comisario, consiste en expresar una opinión sobre los estados financieros de **CADENA HOTELERA HOTELCA C.A.**, por el año terminado el 31 de Diciembre del 2017, basado en la revisión efectuada; y, sobre el cumplimiento por parte de la Administración, de las normas legales, estatutarias y reglamentarias, así como de las resoluciones de la Junta General de Accionistas. Esta revisión fue efectuada siguiendo los lineamientos de las normas internacionales de auditoría, incluyendo en consecuencia:

- 3.1. Pruebas selectivas de los registros contables, evidencia que soporta los importes y revelaciones incluidos en los estados financieros;
- 3.2. Revisión de la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF);
- 3.3. Revisión del control interno de la Compañía y otros procedimientos de revisión considerados necesarios de acuerdo con las circunstancias. Para este propósito, he obtenido de los administradores, información de las operaciones, registros contables y documentación sustentatoria de las transacciones revisadas sobre bases selectivas.
- 3.4. Revisión del estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017 y el correspondiente estado de resultado integral por el año terminado en esa fecha;
- 3.5. Revisión de los libros sociales de la Compañía y, entre ellos, las actas de Juntas de Accionistas;

Considero que los resultados de la revisión, proveen bases apropiadas para expresar mi opinión.

4. Fundamentos de la Opinión

En nuestra revisión a los estados financieros al 31 de Diciembre 2017 y de informes de los auditores externos independientes y los actuarios independientes, sobre los estados financieros de CADENA HOTELERA HOTELCA C.A., observamos los siguientes asuntos:

4.1. Al 31 de diciembre del 2017, las otras cuentas por cobrar al accionista NAHELE S.A., incluyen saldos por US\$158,885.11, originados principalmente en años anteriores por los anticipos entregados por la Compañía por cuenta de dividendos futuros. Debido a que los dividendos declarados por la Compañía, han sido menores a las necesidades financieras de su accionista NAHELE S. A.. A la fecha de este informe, existe el riesgo de que estas cuentas por cobrar no sean realizadas en el corto plazo. Además, la Compañía no efectuó la retención en la fuente y declaración de los tributos sobre los anticipos a dividendos.

4.2. Al 31 de diciembre del 2017, los otros activos incluyen mejoras en propiedades arrendadas reembolsables por US\$ 293,371.87, las cuales corresponden principalmente a varias remodelaciones hechas al inmueble (lobby, recepción, pasillos, habitaciones, salones y otros) durante los años 2012 y 2013. El 12 de diciembre del 2014, en convenio de pago de arriendos con reconocimientos de mejoras la compañía INMOBILIARIA INTRADECA S.A. (en liquidación, anterior propietaria y arrendadora del inmueble) reconoció a favor de CADENA HOTELERA HOTELCA C.A. (arrendataria del inmueble donde opera), imputar a los cánones de arrendamientos todas las mejoras hechas al inmueble desde abril del 2012 hasta diciembre del 2014. Como se indica en la Nota 21.1, INMOBILIARIA INTRADECA S.A. (en liquidación) tiene pendiente de emitir las facturas correspondientes a los cánones de arriendo por US\$ 252,000; y, CADENA HOTELERA HOTELCA C.A. tiene pendiente de emitir las facturas por los reembolsos de gastos de las mejoras hechas al inmueble por US\$ 241,891.07, acordadas sobre los periodos de abril del 2012 hasta diciembre del 2014, relacionadas con dicho convenio.

A la fecha de este informe, la sustancia legal de las transacciones de cruce de cuentas, que se sustentan con la emisión de las facturas, no han sido resueltas por las partes.

4.3. Al 31 de diciembre del 2017, las cuentas por pagar al proveedor BANCO CENTRAL DEL ECUADOR por US\$ 216,000 corresponden a las provisiones efectuadas sobre los cánones de arrendamientos mensuales del inmueble en donde opera la Compañía, desde agosto del 2015 hasta enero del 2017, sobre los cuales están pendiente de recibirse las facturas por parte del proveedor que soporten la sustancia legal y tributaria de dichas provisiones.

4.4. Al 31 de diciembre del 2017, los registros contables incluyen en los pasivos no corrientes, las obligaciones por beneficios definidos por US\$ 650,238.92 correspondientes a las provisiones contables para la jubilación patronal y bonificación por desahucio. Tal como se indica en la Nota 13, el informe técnico actuarial del año 2017, determinó que la totalidad de las provisiones requeridas al 31 de diciembre del 2017 se estimen en US\$ 709,205.00. Si la Compañía hubiera registrado la totalidad de las provisiones requeridas por el informe actuarial, los costos y gastos por beneficios a empleados y los pasivos no corrientes de obligaciones por beneficios definidos se hubieran aumentado en US\$ 58,966.08, y el patrimonio se hubiera disminuido en dicho monto.

4.5. Los estados financieros han sido preparados sobre la base de que la Compañía continuará como negocio en marcha. Como está indicado en la Nota 21.2, Mediante Decreto Ejecutivo No. 705, del 25 de junio del 2015, se resolvió suprimir la Unidad de Gestión y Ejecución de Derecho Público del Fideicomiso AGD-CFN No Más Impunidad, que estaba a cargo de la empresa INMOBILIARIA INTRADECA S.A. (en liquidación, anterior propietaria y arrendadora del inmueble). Además se transfirieron todas las atribuciones, funciones, competencias, derechos, obligaciones y patrimonio de dicha Unidad de Gestión y Ejecución, al Banco Central del Ecuador, incluyendo los derechos y obligaciones constantes en convenios u otros instrumentos jurídicos. El Banco Central del Ecuador, mediante escritura pública de fecha 21 de septiembre del 2016, efectuó la transferencia de dominio a título gratuito, en calidad de donación, de la propiedad del inmueble en mención, a favor del Servicio de Gestión Inmobiliaria del Sector Público INMOBILIAR, la cual fue inscrita en el Registro de la Propiedad el 3 de febrero del 2017. Con fecha 1 de marzo del 2017, los representantes de INMOBILIAR, efectuaron la notificación notarial de desahucio por transferencia de dominio del inmueble, en donde opera la Compañía, en base a lo establecido en la Ley de Inquilinato, otorgando un plazo de tres meses para la desocupación (plazo vencido). Sin embargo, INMOBILIAR desde el 1 de marzo del 2017 hasta el 31 de marzo del 2018, ha continuado facturando y cobrando los cánones de arrendamientos mensuales, sin la existencia de un contrato de arrendamiento formal suscrito entre las partes.

Con fecha 15 de marzo del 2018, el Director del Servicio de Gestión Inmobiliaria del Sector Público INMOBILIAR, emitió Oficio Nro. 2018-0120-O al Secretario General de la Presidencia de la República del Ecuador, en donde se informó: 1) La decisión de no continuar con el trámite de inquilinato (desahucio), a fin de que los arrendatarios continúen en posesión del bien inmueble y no se afecte el giro del negocio del HOTEL RAMADA; 2) El bien inmueble no estaba priorizado para subasta pública y por tal razón, no iba a ser enajenado; y 3) El compromiso de perfeccionar un contrato de arrendamiento.

A la fecha de este informe, las partes no han suscrito un contrato de arrendamiento formal que especifique las condiciones contractuales (plazo, canon mensual, forma de pago y otras condiciones) que mitiguen los riesgos de esta incertidumbre, respecto a la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha.

4.6. Tal como se explica en la Nota 22.1 a los estados financieros, la Compañía fue incautada y vendida sus acciones a los empleados de la misma, mediante el financiamiento de la Corporación Financiera Nacional (CFN) y la constitución del Fideicomiso Mercantil Administración y Garantía NAHELE-CFN, el cual es administrado por una Fiduciaria local, cuya finalidad es vigilar y garantizar el pago de la deuda, con los dividendos declarados por la Compañía a favor de sus accionistas. Tal como se explica en la Nota 22.2, con fecha 12 de marzo del 2018, el Gerente General de la CFN, emitió Oficio Nro. 2018-0133-OF, en donde informó sobre el cumplimiento del objetivo del Fideicomiso Mercantil Administración y Garantía NAHELE-CFN, e instruyó a la Fiduciaria proceder con la transferencia de los bienes que conforman el patrimonio del Fideicomiso, a cada uno de los constituyentes, así como proceder con la terminación y liquidación del contrato fiduciario.

Con fecha 26 de marzo del 2018, los representantes de la Fiduciaria, emitieron oficio FP-G-0347/2018, mediante el cual notificaron la emisión de Informe de Rendición de Final de Cuentas con corte al 13 de marzo del 2018, al Deudor, Constituyente, Constituyentes Adherentes y al Acreedor Beneficiario.

A la fecha de este informe, se encuentra en proceso la instrumentación legal para la cancelación de dicho Fideicomiso.

5. Opinión del Comisario

Con base en los resultados de la revisión efectuada, en nuestra opinión, excepto por los posibles efectos de los asuntos descritos en la sección "Fundamentos de la Opinión" (Párrafos 4.1 al 4.6) de nuestro informe, considero que la Administración de la Compañía ha determinado adecuados procedimientos de control interno, lo cual contribuye a gestionar información financiera confiable y promueve el manejo financiero y administrativo eficiente de sus recursos. Es importante señalar que en mi calidad de Comisario de CADENA HOTELERA HOTELCA C.A., he dado cumplimiento con todas las disposiciones constantes en el Artículo 279 de la Ley de Compañías.

Atentamente,


C.P.A. Joel Orrala Panchana
C.I. No. 0924714314
REG. No. 12193
Comisario

Guayaquil, 20 de Abril del 2018