

INFORME DE COMISARIO

A la Junta General de Accionistas de
CADENA HOTELERA HOTELCA C.A.
Guayaquil-Ecuador

1. He revisado el estado de situación financiera de CADENA HOTELERA HOTELCA C.A., al 31 de Diciembre del 2018 y los correspondientes estados de resultados integrales, cambios en el patrimonio y flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Mi responsabilidad consiste en emitir un informe sobre estos estados financieros en base a mi revisión.
2. Mi revisión fue efectuada mediante pruebas de la evidencia que respalda las cifras y revelaciones en los estados financieros, y mediante el uso de las atribuciones y cumplimiento de las obligaciones dispuestas en el Art. 279 de la Ley Compañías y la Resolución No.92-1-4-3-0014 del 13 de octubre de 1992, sobre el "Reglamento que establece los requisitos mínimos que deben contener los informes de los comisarios de las compañías sujetas al control de la Superintendencia de Compañías".

Como parte de esta revisión, realice pruebas del cumplimiento por parte de CADENA HOTELERA HOTELCA C.A., y sus Administradores, en relación a:

- El cumplimiento por parte de los Administradores, de normas legales, estatutarias y reglamentarias así como de las resoluciones de la Junta General de Accionistas.
 - Si la correspondencia, los libros de actas de Junta General de Accionistas, comprobantes y libros de contabilidad, se llevan y se conservan de conformidad con las disposiciones legales.
 - Si la custodia y conservación de los bienes de la Compañía son adecuados.
 - Si los estados financieros son confiables, y han sido elaborados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y surgen de los registros contables de la Compañía.
3. Los resultados de las pruebas no revelaron situaciones que, en mi opinión, se consideren incumplimientos por parte de CADENA HOTELERA HOTELCA C.A., con las disposiciones mencionadas en el párrafo 2, por el año terminado al 31 de Diciembre del 2018, excepto por los siguientes asuntos:

Asuntos importantes, que también fueron incluidos en el informe de los auditores externos del año 2018 de fecha 02 de abril del 2019, como sigue:

- 3.1 *Al 31 de diciembre del 2018, las cuentas por cobrar a la compañía NAHELE S.A. (accionista mayoritario) representan US\$ 410,885, originados principalmente por anticipos entregados por la Compañía por concepto de dividendos futuros, sin que a los mismos se les haya efectuado las retenciones en la fuente. Los dividendos declarados por la Compañía, han sido menores a las necesidades financieras de su accionista, existiendo el riesgo de que estas cuentas por cobrar no sean realizadas en el corto plazo.*
- 3.2 *Al 31 de diciembre del 2018, las cuentas por pagar al Banco Central del Ecuador representan US\$ 216,000, originados por las provisiones mensuales (desde agosto del 2015 hasta enero del 2017) de los cánones de arrendamientos del inmueble en donde opera la Compañía, sobre las cuales tienen pendiente de recibir las facturas del proveedor que soporten la sustancia legal y tributaria de dichas provisiones, situación que se presentó durante el periodo de transición de cambios de propietarios y administradores del inmueble.*



4. La Compañía fue constituida en Ecuador e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil el 8 de abril de 1980. Durante el 2018, la actividad económica representó principalmente el fomento y desarrollo de turismo mediante la administración y explotación de los servicios de hotelería y restaurantes y en general aquellos servicios afines a su actividad, bajo el nombre comercial HOTEL RAMADA EL HOTEL DEL MALECON.

Los asuntos relevantes sobre los estados financieros del 2018 son:

4.1 Estados de Resultados Integrales (ERI):

Contenido	2018	%	2,017	%	%
Total de ingresos	1,661,611	100.0%	1,711,016	100.0%	-2.9%
Total de costos y gastos	(1,640,225)	-98.7%	(1,686,049)	-98.5%	-2.7%
Ganancia operacional	21,386	1.3%	24,967	1.5%	-14.3%
Participación de trabajadores	(3,208)	-0.2%	(3,745)	-0.2%	-14.3%
Impuesto a la renta corriente	(15,702)	-0.9%	(9,222)	-0.5%	70.3%
Impuesto a la renta diferido	375	0.0%	-	0.0%	100.0%
Ganancia neta	2,851	0.2%	12,000	0.7%	-76.2%

- 4.1.1) Los ingresos totales del 2018, fueron menores en un 2.9% con relación al año 2017. Durante el 2018, los ingresos totales están representados por servicios de habitaciones en 54.8%, servicios de restaurantes en 21.9%, servicios de eventos y banquetes en 18.2% y otros servicios en 5.1%.
- 4.1.2) Los costos y gastos totales del 2018, fueron menores en un 2.7% con relación al año 2017. Durante el 2018, los costos y gastos totales están representados por costos de operación en un 65.1%, gastos de ventas en un 21.6%, gastos de administración en un 11.9% y otros gastos en un 1.4%.
- 4.1.3) Los gastos de impuesto a la renta corriente del 2018, fueron mayores en un 70.3% con relación al año 2017. Durante el 2018, el impuesto a la renta corriente de US\$ 15,702 fue determinado en base al anticipo calculado de impuesto a la renta, debido a que el impuesto a la renta causado de US\$ 11,793 fue menor. De acuerdo con la disposición tributaria vigente, el mayor valor entre el anticipo calculado de impuesto a la renta y el impuesto a la renta causado, es el valor considerado como el definitivo gasto de impuesto a la renta corriente.

4.2 Estados de Situación Financiera (ESF):

Contenido	2018	%	2,017	%	%
Activos corrientes	877,630	61.4%	795,497	58.1%	10.3%
Activos no corrientes	552,855	38.6%	573,672	41.9%	-3.6%
Total activos	1,430,485	100.0%	1,369,169	100.0%	4.5%
Pasivos corrientes	478,979	33.5%	469,648	34.3%	2.0%
Pasivos no corrientes	631,789	44.2%	650,239	47.5%	-2.8%
Total pasivos	1,110,768	77.6%	1,119,887	81.8%	-0.8%
Total patrimonio	319,717	22.4%	249,282	18.2%	28.3%
Total pasivos y patrimonio	1,430,485	100.0%	1,369,169	100.0%	4.5%

- 4.2.1) Los activos corrientes del 2018, fueron mayores en un 10.3% con relación al año 2017. Durante el 2018, los activos corrientes están representados por efectivo y equivalentes de efectivo en un 34.6%, deudores comerciales y otras cuentas por cobrar en un 31.7% y otros activos corrientes en un 33.7%.
- 4.2.2) Los activos no corrientes del 2018, fueron menores en un 3.6% con relación al año 2017. Durante el 2018, los activos no corrientes están representados por activos fijos en un 84.8% y otros activos no corrientes en un 15.2%.

cf

- 4.2.3) Los pasivos corrientes del 2018, fueron mayores en un 2% con relación al año 2017. Durante el 2018, los pasivos corrientes están representados por acreedores comerciales y otras cuentas por pagar en un 76.4% y otros pasivos corrientes en un 23.6%.
- 4.2.4) Los pasivos no corrientes del 2018, fueron menores en un 2.8% con relación al año 2017. Durante el 2018, los pasivos no corrientes están representados en un 100% de las provisiones para beneficios definidos a empleados (jubilación patronal y desahucio).
- 4.2.5) El patrimonio total del 2018, fue mayor en un 28.3% con relación al año 2017. Durante el 2018, el patrimonio está representados de capital y reservas en un 105.2% y resultados acumulados en un -5.2%.

4.3 Asuntos Importantes:

- 4.3.1) *Al 31 de diciembre del 2018, efectivo y equivalentes de efectivo representan US\$ 303,792, de los cuales US\$ 95,903 corresponden a fondos disponibles en caja y bancos; y, US\$ 207,889 corresponden a inversiones temporales en depósitos a plazo (de 31 hasta 181 días) en bancos locales, que generan interés del 3.25% al 4.25%. Durante el 2018, el estado de flujo de efectivo refleja que la Compañía genera sus propios recursos de efectivo de su actividad de operaciones, y no cuenta con financiamiento externo de sus accionistas o acreedores financieros.*
- 4.3.2) *Durante el 2018, la Compañía recuperó US\$ 241,891 de los otros activos relacionados con la mejoras en propiedades arrendadas reembolsables, mediante un cruce de cuentas efectuado con la compañía Inmobiliaria Intradeca (en liquidación y anterior propietaria del inmueble), con las facturas de cánones de arrendamiento del inmueble (abril del 2012 hasta diciembre del 2014) emitidas por el proveedor por US\$ 252,000. Adicionalmente, los impactos económicos de las facturas de arrendamiento, fueron transferidos a las otras cuentas por cobrar a la compañía NAHELE S.A. (accionista mayoritario), beneficiaria de los arrendamientos en dichos periodos.*
- 4.3.3) *Al 31 de diciembre del 2018, los activos fijos por US\$ 468,555 incluyen revalorizaciones efectuadas a las obras de arte por US\$ 164,606 de acuerdo con un estudio técnico, realizado por un perito valuador independiente, calificado por la Superintendencia de Compañías. Dicho incremento de US\$ 164,606 fue acreditado al patrimonio de accionistas, en el rubro de superávit por revaluaciones acumuladas de activos fijos, de conformidad con las normas contables vigentes.*
- 4.3.4) *Durante el 2018, la Compañía realizó pagos de jubilación patronal y desahucio por US\$ 108,670 sobre ciertos empleados retirados durante dicho año, cuyos importes que fueron aplicados a los pasivos no corrientes, de acuerdo con lo establecido en las normas legales vigentes.*
- 4.3.5) *Al 31 de diciembre del 2018, los pasivos no corrientes incluyen provisiones para jubilación patronal y desahucio por US\$ 631,789, las cuales fueron ajustadas de acuerdo con lo indicado en el estudio actuarial, realizado por un perito actuario independiente, quien determinó una reserva actuarial proyectada a esa fecha de US\$ 631,789, para la totalidad de los trabajadores activos y jubilados con derecho a pensiones.*
- 4.3.6) *En agosto del 2018, CADENA HOTELERA HOTELCA C.A., suscribió un contrato de arrendamiento sobre el inmueble en donde opera, con la Coordinación Zonal – Zonal 8 del Servicio de Gestión Inmobiliaria del Sector Público INMOBILIAR (propietaria del inmueble), por un plazo de 5 años, contados desde 22 de agosto del 2018 y un canon de arrendamiento mensual de US\$ 12,600.74 más los impuestos de Ley. Dicho canon será revisado anualmente, y el contrato se encuentra sujeto al cumplimiento de las condiciones contractuales establecidas entre las partes.*

- 4.3.7) *Al 18 de abril del 2019, la Compañía forma parte del Fideicomiso Mercantil de Administración y Garantía NAHELE-CFN, instrumento jurídico, utilizado en el año 2009, como principal condición del préstamo otorgado por la Corporación Financiera Nacional (CFN) para la adquisición del paquete accionario de CADENA HOTELERA HOTELCA C.A., en favor de sus trabajadores. Al 18 de abril del 2019, aún se encuentra en proceso la instrumentación legal para la cancelación de dicho fideicomiso.*
- 4.3.8) *Al 31 de diciembre del 2018, el capital social de la Compañía representan US\$ 2,000 (2.000 acciones ordinarias y nominativas de US\$ 1.00), de las cuales el 96.55% le pertenecen a la compañía NAHELE S.A. y el 3.45% le pertenecen a trabajadores y ex - trabajadores de la Compañía.*
5. No hubo limitaciones en la colaboración prestada por los Administradores de la Compañía en relación con la revisión y otras pruebas efectuadas.
6. En base a la revisión y otras pruebas efectuadas, no ha llegado a mi conocimiento ningún asunto con respecto a los procedimientos de control interno de la Compañía, incumplimiento de presentación de garantías por parte de los Administradores, omisión en el orden del día de las juntas generales, propuestas de revocación de los Administradores y denuncias sobre la gestión de los Administradores, de acuerdo con lo establecido en la Ley de Compañías, que me hicieran pensar que deben ser informados a ustedes.

Atentamente,


Jorge Alberto Tenesaca Gavilema, CPA
Comisario

18 de abril del 2019