

## **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 2019 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 2019, excepto por los siguientes asuntos importantes:

### **3.1. Asuntos importantes contables:**

*3.1.1 Al 31 de diciembre del 2019, 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.*

*3.1.2 Al 31 de diciembre del 2019, las otras cuentas por cobrar a la compañía NAHELE S.A. (compañía relacionada) representan US\$ 425,514, originados principalmente por préstamos otorgados en años anteriores. A dicha fecha, los activos y patrimonio de HOTELCA, se encuentran aumentados en dicho monto, debido a que el proceso de fusión por absorción entre CADENA HOTELERA HOTELCA C.A. (compañía Absorbente) y NAHELE S.A. (compañía Absorbida), se encuentra en proceso de legalización.*

- 3.1.3 Al 31 de diciembre del 2019, las obligaciones por beneficios definidos representan US\$ 406,346 correspondientes a las provisiones contables para la jubilación patronal y bonificación por desahucio. Sin embargo, el informe actuarial del año 2019, determinó la totalidad de las provisiones requeridas en US\$ 458,178. 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\$ 51,834, y el patrimonio se hubiera disminuido en dicho monto.

### 3.2. Asuntos importantes del negocio:

- 3.2.1. Los estados financieros del año 2019, fueron preparados sobre la base de que la Compañía continuará como negocio en marcha. Al 31 de diciembre del 2019, el patrimonio de la Compañía refleja pérdidas acumuladas por US\$ 315,101, que representan el 94% del capital, reserva legal y reserva de capital. Sobre el proceso de fusión por absorción entre CADENA HOTELERA HOTELCA C.A. (compañía Absorbente) y NAHELE S.A. (compañía Absorbida), los estados financieros fusionados (no auditados) al 01 de marzo del 2020, presentan un patrimonio negativo de la Compañía fusionada que superan la totalidad del capital, reserva legal y reserva de capital a la fecha de la fusión. La Ley de Compañías establece causal de disolución, cuando las pérdidas acumuladas superan el cincuenta por ciento del capital y el total de las reservas. La Compañía debe iniciar un plan de acción de corto plazo, para generar ganancias operativas del negocio, que contribuyan a la reducción de las pérdidas acumuladas, y reducir los riesgos sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha.
- 3.2.2. Las Juntas Generales Extraordinarias de Accionistas de CADENA HOTELERA HOTELCA C.A. (compañía Absorbente) y NAHELE S.A. (compañía Absorbida), celebradas el 04 de febrero del 2020, resolvieron por unanimidad de sus concurrentes aprobar la fusión por absorción de dichas compañías, siendo CADENA HOTELERA HOTELCA C.A., la entidad que subsista y, con el consecuente aumento de capital, reforma integral de estatutos y disolución anticipada (sin liquidación) de la compañía absorbida. La fusión se realiza mediante la transferencia en bloque y a título universal a favor de CADENA HOTELERA HOTELCA C.A. (Absorbente), sobre la totalidad del patrimonio, los activos y pasivos, tangibles e intangibles de NAHELE S.A. (Absorbida). La compañía Absorbente, asume la responsabilidad de un liquidador de la compañía Absorbida, así como también todos los derechos, obligaciones directas y compromisos de la compañía Absorbida. Los activos, pasivos y patrimonio de la compañía Absorbida serán incorporados a los estados financieros de la compañía Absorbente al valor neto en libros al 01 de marzo del 2020, previo al proceso de eliminación de saldos de activos y pasivos, inversiones en acciones, patrimonio y operaciones efectuadas entre dichas entidades. La escritura pública de fecha 02 de marzo del 2020, se encuentra en su fase de legalización.
- 3.2.3. El 11 de marzo del 2020, la Organización Mundial de la Salud (OMS) declaró el brote del coronavirus como pandemia mundial, pidiendo a los países intensificar las acciones para mitigar su propagación, proteger a las personas y trabajadores de salud, y salvar vidas. El 12 de marzo del 2020, el Ministerio de Salud Pública (MSP) declaró el Estado de Emergencia Sanitaria en todos los establecimientos del Sistema Nacional de Salud por la inminente posibilidad del efecto provocado por el Coronavirus COVID-19, y prevenir un posible contagio masivo en la población. El 17 de marzo del 2020, el Gobierno Ecuatoriano declaró el Estado de Excepción por Calamidad Pública en todo el territorio nacional, por los casos de coronavirus confirmados y la declaratoria de Pandemia del COVID-19 por parte de la Organización Mundial de la Salud (OMS), que representan un alto riesgo de contagio para toda la ciudadanía y generan afectación a la salud y convivencia pacífica del Estado, a fin de controlar la situación de emergencia sanitaria para garantizar los derechos de las personas ante la inminente presencia del virus COVID-19 en Ecuador. Entre estas medidas tenemos: restricción de la movilidad a nivel nacional, aislamiento obligatorio de las personas, suspensión de la jornada presencial de trabajo para todos los trabajadores y empleados del sector público y privado. Dichas declaratorias, tendrán un plazo de 60 días, pudiendo extenderse en caso de ser necesario. Estas restricciones generan que las operaciones de las empresas en el Ecuador se vean afectadas considerablemente a partir de esa fecha.

4. La Compañía fue constituida en Ecuador e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil el 8 de abril de 1980. Durante el 2019, 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 2019 son:

**4.1 Estados de Resultados Integrales (ERI):**

Contenido	2019	%	2018	%	%
Total de ingresos	1,441,649	100.0%	1,661,611	100.0%	-13.2%
Total de costos y gastos	(1,597,597)	-110.8%	(1,640,275)	-98.7%	-2.6%
<b>Ganancia (pérdida) operacional</b>	<b>(155,948)</b>	<b>-10.8%</b>	<b>21,386</b>	<b>1.3%</b>	<b>-829.2%</b>
Participación de trabajadores	-	0.0%	(3,208)	-0.2%	-100.0%
Impuesto a la renta corriente	-	0.0%	(15,702)	-0.9%	-100.0%
Impuesto a la renta diferido	-	0.0%	375	0.0%	-100.0%
<b>Ganancia (pérdida) neta del año</b>	<b>(155,948)</b>	<b>-10.8%</b>	<b>2,851</b>	<b>0.2%</b>	<b>-5569.9%</b>

**Otros Resultados Integrales (ORI):**

Partidas que no se reclasificarán posteriormente a los resultados:

Revaluación de activos	-	164,606
Ganancias (pérdidas) actuariales	171,352	(89,756)
<b>Otros resultados integrales</b>	<b>171,352</b>	<b>74,850</b>
<b>Ganancia (pérdida) neta del año y otros resultados integrales</b>	<b>15,404</b>	<b>77,701</b>

- 4.1.1) Los ingresos totales del 2019, fueron menores en un 13.2% con relación al año 2018. Durante el 2019, los ingresos totales están representados por servicios de habitaciones en 55.4%, servicios de restaurantes en 31.5%, servicios de eventos y banquetes en 8.4% y otros servicios en 4.7%.
- 4.1.2) Los costos y gastos totales del 2019, fueron menores en un 2.6% con relación al año 2018. Durante el 2019, los costos y gastos totales están representados por costos de operación en un 65.5%, y los gastos de administración y ventas en un 34.5%.
- 4.1.3) Los gastos de participación de trabajadores e impuesto a la renta corriente del 2019, fueron menores en un 100% con relación al año 2018. Durante el 2019, el estado de resultado integral reflejó pérdidas operacionales, consecuentemente no se devengaron gastos de participación de trabajadores e impuesto a la renta corriente.

**4.2 Estados de Situación Financiera (ESF):**

Contenido	2019	%	2018	%	%
Activos corrientes	780,814	60.6%	885,786	61.9%	-11.9%
Activos no corrientes	508,680	39.4%	544,699	38.1%	-6.6%
<b>Total activos</b>	<b>1,289,494</b>	<b>100.0%</b>	<b>1,430,485</b>	<b>100.0%</b>	<b>-9.9%</b>
Pasivos corrientes	550,503	42.7%	478,979	33.5%	14.9%
Pasivos no corrientes	406,346	31.5%	631,789	44.2%	-35.7%
Total pasivos	956,849	74.2%	1,110,768	77.6%	-13.9%
Total patrimonio	332,645	25.8%	319,717	22.4%	4.0%
<b>Total pasivos y patrimonio</b>	<b>1,289,494</b>	<b>100.0%</b>	<b>1,430,485</b>	<b>100.0%</b>	<b>-9.9%</b>

- 4.2.1) Los activos corrientes del 2019, fueron menores en un 11.9% con relación al año 2018. Durante el 2019, los activos corrientes están representados por efectivo y equivalentes de efectivo en un 25.8%, deudores comerciales y otras cuentas por cobrar en un 59.9% y otros activos corrientes en un 14.3%.
- 4.2.2) Los activos no corrientes del 2019, fueron menores en un 6.6% con relación al año 2018. Durante el 2019, los activos no corrientes están representados por activos fijos en un 87.2% y otros activos no corrientes en un 12.8%.
- 4.2.3) Los pasivos corrientes del 2019, fueron mayores en un 14.9% con relación al año 2018. Durante el 2019, los pasivos corrientes están representados por acreedores comerciales y otras cuentas por pagar en un 72.6% y otros pasivos corrientes en un 27.4%.
- 4.2.4) Los pasivos no corrientes del 2019, fueron menores en un 35.7% con relación al año 2018. Durante el 2019, 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 2019, fue mayor en un 4.0% con relación al año 2018. Durante el 2019, el patrimonio está representado de capital y reservas en un 12.5%, resultados acumulados en un 41.9% y otros resultados integrales en un 45.6%.

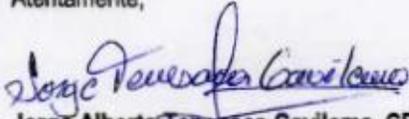
#### **4.3 Asuntos importantes:**

- 4.3.1) *Al 31 de diciembre del 2019, efectivo y equivalentes de efectivo representan US\$ 201,541, de los cuales US\$ 137,579 corresponden a fondos disponibles en caja y bancos; y, US\$ 63,962 corresponden a inversiones temporales en depósitos a plazo hasta 92 días en bancos locales, que generan interés del 5.5%. Durante el 2019, 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) *Al 31 de diciembre del 2019, los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar representan US\$ 467,719, de los cuales US\$ 425,514 corresponden a las cuentas por cobrar a NAHELE S.A. (compañía relacionada). Dichos valores serán eliminados en el proceso de fusión por absorción entre ambas empresas.*
- 4.3.3) *Al 31 de diciembre del 2019, los activos fijos representan US\$ 443,551, los cuales incluyen activos de operación por US\$ 142,812, maquinarias y equipos por US\$ 80,370, otros activos fijos por US\$ 52,511, y obras de arte por US\$ 167,858. Dichas obras de arte fueron revaluadas en US\$ 164,606 en el año 2018, de acuerdo con un estudio técnico de un perito calificado, y acreditadas 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) *Al 31 de diciembre del 2019, los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar representan US\$ 399,533, de los cuales US\$ 158,340 corresponden a facturas por pagar a proveedores y US\$ 216,000 corresponden a provisiones a favor del Banco Central del Ecuador, sobre los cánones de arrendamientos del inmueble en donde opera desde agosto del 2015 hasta enero del 2017, sobre los cuales aún están pendiente de recibirse las facturas.*
- 4.3.5) *Durante el 2019, la Compañía realizó pagos de jubilación patronal y desahucio por US\$ 53,135 sobre ciertos empleados retirados durante dicho año, cuyos importes fueron aplicados a los pasivos no corrientes, de acuerdo con lo establecido en las normas legales vigentes.*

- 4.3.6) Al 31 de diciembre del 2019, los pasivos no corrientes incluyen provisiones para jubilación patronal y desahucio por US\$ 406,346, las cuales fueron ajustadas parcialmente 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\$ 458,180, para la totalidad de los trabajadores activos y jubilados con derecho a pensiones. Durante el 2019, estas reservas se disminuyeron debido a la rotación laboral experimentada en dicho año, afectando positivamente los otros resultados integrales incluidos en el patrimonio de accionistas en US\$ 171,352.
- 4.3.7) Desde el 2018, CADENA HOTELERA HOTELCA C.A., tiene suscrito un contrato de arrendamiento sobre el inmueble en donde opera, con la Coordinación Zonal – Zonal 8 del Servicio de Gestión Inmobiliar 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.
- 4.3.8) 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 31 de diciembre del 2019, el 8.1% (162 acciones ordinarias) del total del capital social de la Compañía se encuentran a nombre del Fideicomiso, debido a que sus beneficiarios tienen pendiente la ejecución de los procedimientos de liberación de dicho Fideicomiso.
- 4.3.9) Al 31 de diciembre del 2019, el capital social de la Compañía representan US\$ 2,000 (2.000 acciones ordinarias y nominativas de US\$ 1.00), de las cuales el 75.9% (1.518 acciones ordinarias) le pertenecen a los trabajadores y ex-trabajadores; el 16.0% (320 acciones ordinarias) le pertenecen a la compañía NAHELE S.A.; y el 8.1% (162 acciones ordinarias) le pertenecen al Fideicomiso Mercantil Administración y Garantía NAHELE-CFN, debido a que sus beneficiarios tienen pendiente la ejecución de los procedimientos de liberación de dicho Fideicomiso.
- 4.3.10) Durante el año 2019, el estado de resultado integral refleja pérdidas netas por US\$ 155,948, debido principalmente a la disminución de los ingresos ordinarios en US\$ 219,962; sin embargo, los costos y gastos operacionales se disminuyeron solo en US\$ 64,014, debido principalmente a que se mantuvieron los costos y gastos laborales, entre otros gastos fijos. Adicionalmente, durante el 2019, se experimentaron los siguientes eventos:
- a) En el 2019, la Compañía disminuyó sus ingresos ordinarios en el mes de octubre, por las paralizaciones experimentada en el Ecuador, debido a las medidas económicas informadas por el Gobierno, las cuales no fueron aceptadas por la población, y generaron una crisis social con efectos de cierre temporal de todos los negocios en el país.
  - b) En el 2019, la Compañía suscribió con ex-trabajadores, actos de finiquitos laborales, de los cuales están provisionados US\$ 60,368, en los estados financieros al 31 de diciembre del 2019, con planes de pago mensuales acordados individualmente hasta el año 2021.
- 4.3.11) El 29 de noviembre del 2019, el Servicio Nacional de Derechos Intelectuales, admitió al Trámite Recurso Extraordinario de Revisión, presentado por la compañía RAMADA INTERNATIONAL INC., contra la Resolución emitida por la Dirección Nacional de la Propiedad Industrial del IEPI, sobre el Título que acredita el registro del nombre comercial denominado "HOTEL RAMADA EL HOTEL DEL MALECON". Al 17 de abril del 2020, esta situación se encuentra en proceso de resolución.

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

17 de abril del 2020