

Quito, 25 de marzo de 2020

INFORME DE COMISARIO

A los señores Accionistas y Junta de Directores de
Empresa CAVES S.A. EMA

1. En cumplimiento de la nominación como comisario que me hiciera la Junta General de Accionistas, he procedido a revisar el estado de situación financiera de la Compañía CAVES S.A. EMA, al 31 de diciembre de 2019 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).
2. La preparación de dichos estados financieros requirió que la Administración establezca varias estimaciones y supuestos propios de la actividad económica de la Compañía con el fin de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de dichos estados financieros.
3. Dichos estados financieros son responsabilidad de la Gerencia de la Compañía y en opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos tomaron en cuenta la mejor utilización de la información disponible a ese momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales. Las estimaciones y juicios contables más importantes se detallan a continuación:
 - a. Deterioro de activos: Durante el año 2019, la Compañía reconoció pérdidas por deterioro.
 - b. Vida útil de propiedades y equipo: La Compañía revisa la vida útil estimada de propiedades y equipo al final de cada período anual.
 - c. Jubilación Patronal y Desahucio: La compañía realizó los respectivos ajustes en beneficios a los empleados, en base al cálculo actuarial emitido por PATCO CIA. LTDA., utilizando una tasa de conmutación actuarial del 3.55%.
 - d. Valuación de los instrumentos financieros: La Compañía utilizó técnicas de valuación para la medición del valor razonable para sus activos y pasivos financieros, en la medida de lo posible, en datos observables del mercado. La Administración de la Compañía consideró que los importes en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros se aproximan a su valor razonable.
 - e. Arrendamientos o Activos por Derechos de Uso y Pasivo por arrendamiento: La Compañía reconoció al inicio del año un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento medidos inicialmente al costo. El activo por

derecho de usos se deprecia por el método de línea recta, por el período del contrato de arrendamiento.

4. En los estados financieros revisados, la Compañía aún no ha aplicado las siguientes NIIF y NIC nuevas y/o revisadas, pero aún no efectivas:

Normas revisadas sin efecto material sobre los estados financieros

TITULO Y NOMBRE NORMATIVA	MODIFICACIONES	VIGENTE DESDE
MARCO CONCEPTUAL	<i>El Marco Conceptual se encuentra más completo que el anterior, su objetivo primordial es el de proporcionar el juego completo de herramientas para el establecimiento de normas. Cubre todos los aspectos importantes del correcto aplicativo de las normas, desde el objetivo específico de la información financiera, hasta la correcta presentación y revelaciones.</i>	1 de Enero de 2020
NIIF 3	<i>El efecto que generan estos cambios es que la nueva definición de un negocio es más estrecha, lo que podría dar como resultado que se reconozcan menos combinaciones de negocios.</i>	1 de Enero de 2020
NIC 1 Y NIC 8	<i>Modificaciones para alcarar el concepto de "Materialidad "</i>	1 de Enero de 2020
NIIF 17	<i>Sustituirá a la NIIF 4 y establece los principios para el reconocimiento, presentación e Información a revelar de los contratos de seguro que se encuentran dentro del alcance de la NIIF 17</i>	1 de Enero de 2021

La Administración de la compañía estima que la adopción de las nuevas normas y de las enmiendas a las NIIF antes descritas, no tendrán un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

5. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre dichos estados financieros, preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y el cumplimiento por parte de la Compañía de normas legales, estatutarias y reglamentarias, así como regulaciones y disposiciones de la Superintendencia de Compañías.
6. La Compañía ha dado cumplimiento a normas legales, estatutarias y reglamentarias, así como a resoluciones de las Juntas Generales de Accionistas y de Directorio. La colaboración prestada para el cumplimiento de mis funciones ha sido siempre en los mejores términos. Los libros de Actas, de Junta General y de Directorio, así como el libro de Acciones y Accionistas y Libros de Contabilidad se llevan de acuerdo con lo que establecen las normas legales pertinentes.
7. El cumplimiento de mis funciones lo he realizado de acuerdo con lo que establece la Ley, la cual prevé revisiones de estados financieros, libros sociales de la Compañía, revisión de garantías, entre otras. Al respecto debo indicar que no han existido situaciones que deban ser informadas.
8. El sistema de control interno de la Compañía provee una razonable seguridad en cuanto a la protección de activos contra pérdida o disposición no autorizada, y la confiabilidad de los registros contables para la preparación de los estados financieros y la existencia de elementos para identificar los activos y definir la responsabilidad sobre los mismos. El concepto de seguridad razonable, reconoce que el costo de un sistema de control contable no debería exceder del monto de los beneficios que se derivan del mismo y además reconoce que la evaluación de estos factores necesariamente requiere estimaciones y juicios por parte de la Gerencia.

9. La Compañía ha elaborado y presentado bajo NIIF, los siguientes estados financieros:
- el Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2019;
 - el Estado de Resultado Integral al 31 de diciembre de 2019,
 - el Estado de Cambios en el Patrimonio, con saldos al 31 de diciembre de 2019; y
 - el Estado de Flujos de Efectivo al 31 de diciembre de 2019
10. Al 31 de diciembre de 2019, la Compañía en su estado de resultados integral, presentó ingresos por US\$ 14 millones 880 mil 569.31 dólares, correspondiendo el 98.58% a ingresos por venta de hoteles y restaurantes, y por servicios y el 1.42% a intereses ganados, reversiones y otras rentas. A nivel de egresos, se registró un total de US\$ 14 millones 388 mil 706.28 dólares, correspondiendo el 77.37% a costo de ventas y el 22.63% a gastos de administración, ventas y financieros. Por lo tanto, la utilidad neta del ejercicio fue de US\$ 491 mil 863.03 dólares. El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable. Finalmente entonces, la utilidad integral de la Compañía ascendió a US\$ 491 mil 863.03 dólares, es decir a una utilidad básica por acción de US\$ 2.13.
11. El activo de la Compañía fue de US\$ 7 millones 651 mil 479.54 dólares; el pasivo de US\$ 4 millones 503 mil 022.94 dólares y el patrimonio de US\$ 3 millones 148 mil 456.60 dólares.
12. En mi opinión, los referidos estados financieros, preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes la situación financiera de la Empresa CAVES S.A. EMA, al 31 de diciembre de 2019 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha.



Ing. Estefanía Abarca R.
COMISARIO PRINCIPAL

Complete la siguiente información:

CAVES S.A. EMA
BALANCE GENERAL
Al 31 de diciembre

CONCEPTO	2,018	VARIACION		2,019
		\$	%	
Activos				
<i>Activos corrientes</i>				
Caja y bancos	415,782	- 115,560	-28%	300,222
Inversiones temporales	-	-	0%	-
Cuentas por cobrar	5,146,944	441,209	9%	5,588,153
Provisión para cuentas incobrables	- 596,467	152,518	-26%	- 443,950
Neto	4,550,476	593,727	13%	5,144,203
Inventarios	274,237	110,414	40%	384,652
Otros activos corrientes	181,488	- 15,928	-9%	165,560
Total activos corriente	5,421,984	572,653	11%	5,994,637
<i>Activos no corrientes</i>				
Documentos por cobrar largo plazo	-	-	0%	-
Inversiones en sociedades	-	-	0%	-
Propiedades, plantas y equipo	1,930,024	194,322	10%	2,124,345
(-) Depreciación	- 524,367	- 118,064	23%	- 642,432
Neto	1,405,656	76,257	5%	1,481,914
Cargos diferidos	96,448	78,482	81%	174,929
Otros	-	-	0%	-
Total activos no corrientes	1,502,104	154,739	10%	1,656,843
Total Activos	6,924,088	727,392	11%	7,651,480
Pasivo				
<i>Pasivo corriente</i>				
Porción corriente de obligaciones	-	-	0%	-
Obligaciones bancarias	484,960	- 46,883	-10%	438,077
Cuentas por pagar	1,973,201	328,771	17%	2,301,972
Pasivos acumulados	1,079,459	- 122,931	-11%	956,528
Pasivo corriente	3,537,621	158,956	4%	3,696,577
<i>Pasivo largo plazo</i>				
Pasivo largo plazo	682,804	123,642	18%	806,446
Total Pasivo	4,220,425	282,598	7%	4,503,023
Capital				
Capital social	230,530	-	0%	230,530
Reservas	129,444	-	0%	129,444
Utilidades Acumuladas	1,638,842	302,378	18%	1,941,220
Superávit por Revalorización	-	-	-	16,119
Resultado por Aplic. NIIF's	339,281	-	-	339,281
Resultado del Ejercicio	365,566	126,297	35%	491,863
Total patrimonio	2,703,663	444,794	16%	3,148,457
Total Pasivo y Capital	6,924,088	727,392	11%	7,651,480

CONTROL DE CUADRE

CAVES S.A. EMA
ESTADO DE RESULTADOS
Período terminado el 31 de diciembre

CONCEPTO	2,018	VARIACION		2,019
		\$	%	
UNIDADES VENDIDAS:				
Ventas netas	12,498,392	2,133,278	17%	14,631,670
Costo variable	- 9,253,921	- 1,857,237	20%	- 11,111,158
<i>Contribución marginal</i>	3,244,471	276,041	9%	3,520,512
Costos fijos de venta	-	-	0%	-
Depreciación	-	-	0%	-
<i>Utilidad bruta</i>	3,244,471	276,041	9%	3,520,512
Gastos de administración	- 852,166	- 171,057	20%	- 1,023,223
Gastos de Ventas	- 1,764,704	167,102	-9%	- 1,597,602
Depreciación	- 57,373	- 13,456	23%	- 70,829
<i>Utilidad de operación</i>	570,229	258,630	45%	828,860
Resultados financieros	- 85,308	-	0%	- 85,308
Otros Ingresos	138,546	61,510	-44%	77,037
<i>Utilidad antes de imptos</i>	623,468	197,120	32%	820,589
Participación de los trabajadores	- 88,832	- 29,925	34%	- 118,757
Impuesto a la renta	- 169,070	- 40,898	24%	- 209,968
<i>Utilidad neta</i>	365,566	126,297	35%	491,863

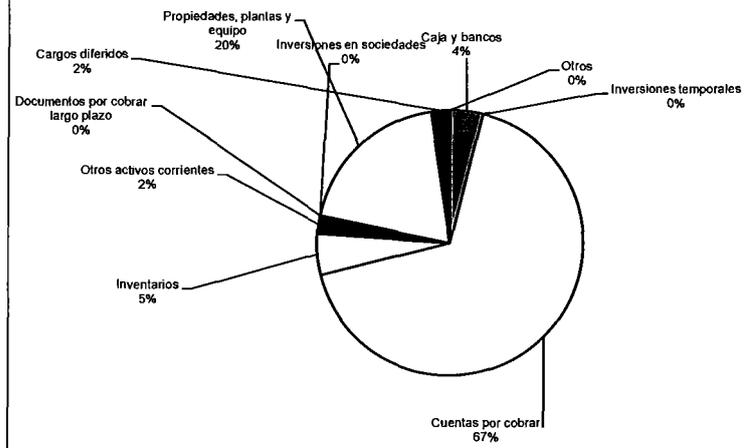
CONTROL DE CUADRE

0

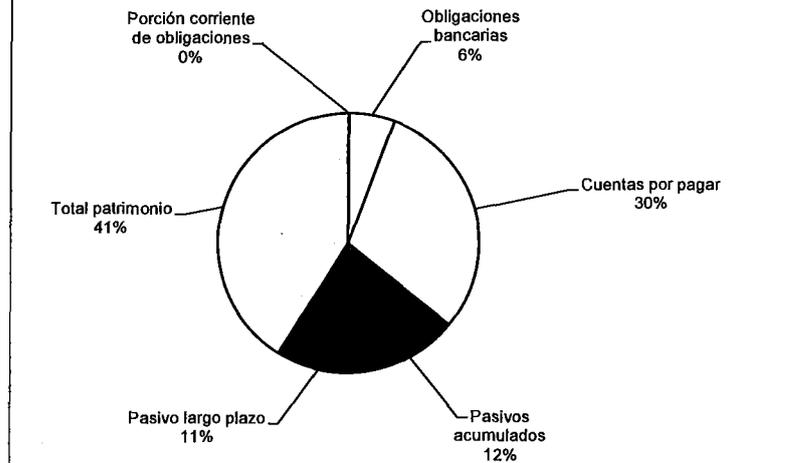
-

0.00

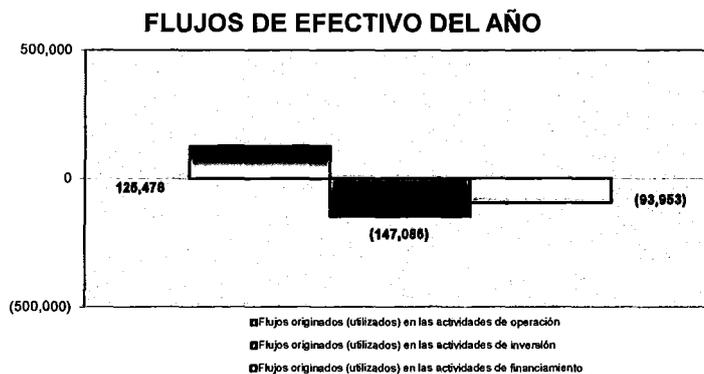
ANALISIS VERTICAL DE ACTIVOS



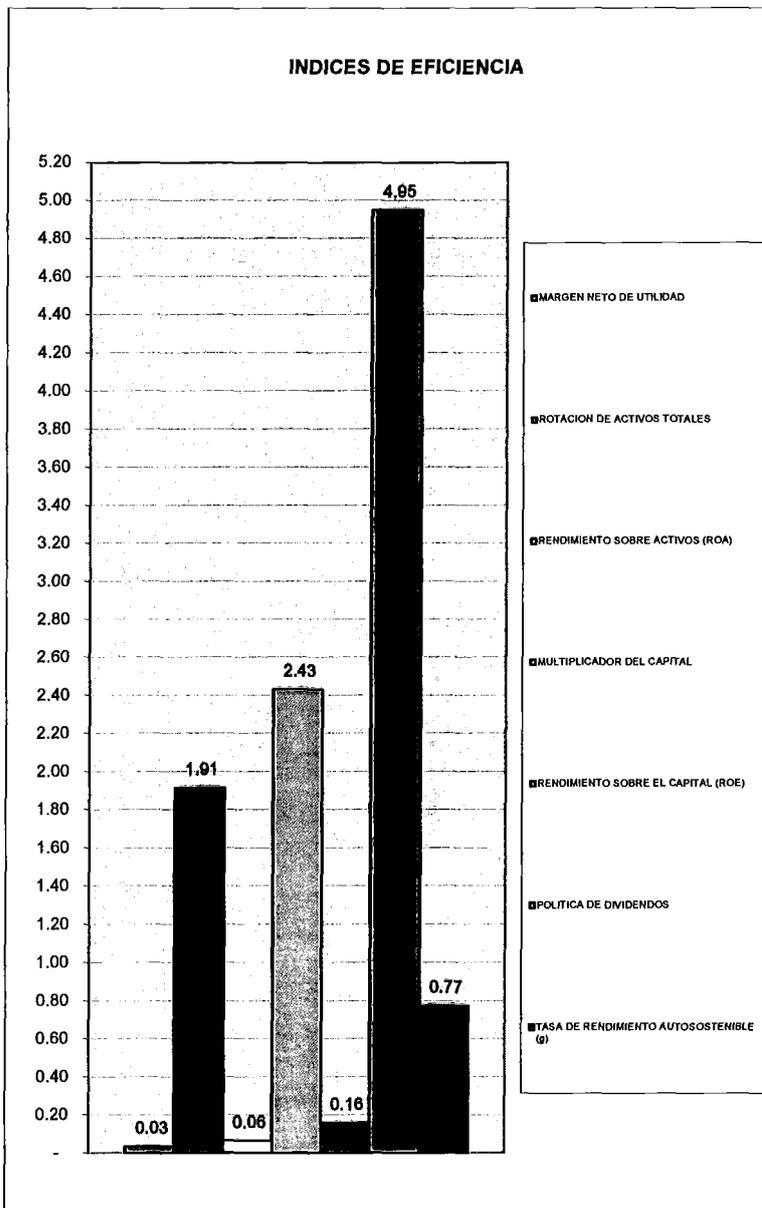
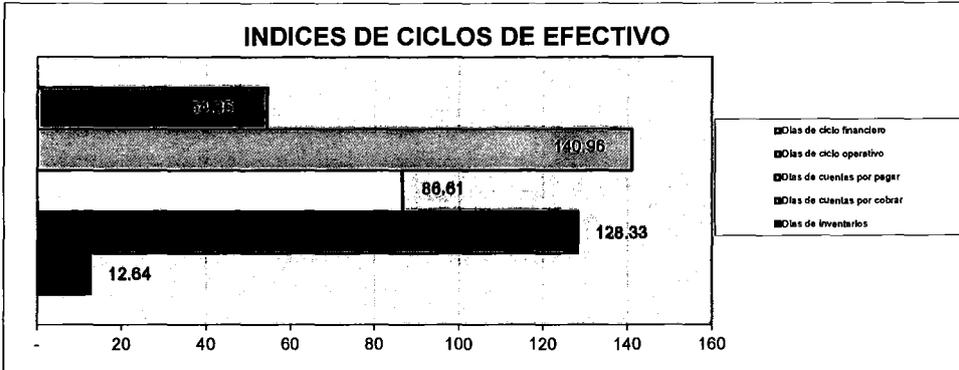
ANALISIS VERTICAL PASIVOS



ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO	
Periodo terminado el 31 de diciembre de	
2,019	US\$
Utilidad del ejercicio	491,863
Cargos que no requieren de movimiento de efectivo:	
Depreciación	70,829
Provisión incobrables	(152,518)
	<u>410,174</u>
Cambios en :	
Cuentas por cobrar	(441,209)
Inventarios	(110,414)
Otros activos corrientes	15,928
Documentos por cobrar largo plazo	0
Cargos diferidos	(78,482)
Otros activos a largo plazo	0
Cuentas por pagar	328,771
Pasivos acumulados	(122,931)
Pasivos a largo plazo	<u>123,642</u>
Flujos originados (utilizados) en las actividades de operación	<u>125,478</u>
Disminución (incremento) activos fijos neto	(147,086)
Disminución (incremento) inversiones permanentes	<u>0</u>
Flujos originados (utilizados) en las actividades de inversión	<u>(147,086)</u>
Incremento (disminución) de inversiones temporales	0
Incremento (disminución) de obligaciones bancarias	(46,883)
Dividendos pagados en año	0
Variación en el patrimonio (reexpresión monetaria)	<u>(47,069)</u>
Flujos originados (utilizados) en las actividades de financiamiento	<u>(93,953)</u>
Incremento (disminución) de efectivo en el año	(115,560)
Saldo inicial de efectivo	<u>415,782</u>
Saldo final de efectivo	<u><u>300,222</u></u>
CONTROL DE CUADRE	0



GRAFICOS



CAVES S.A. EMA
DETERMINACION DE INDICES FINANCIEROS

MEDIDAS DE LIQUIDEZ	2,018	2019
RAZON CIRCULANTE		
Activo Circulante	1.53	1.62
Pasivo Circulante		
PRUEBA ACIDA		
Activo Circulante - Inventarios	1.46	1.52
Pasivo Circulante		
RAZONES DEL EFECTIVO		
Efectivo	0.12	0.08
Pasivo Circulante		

Explica la capacidad de pago en el corto plazo con activos corrientes.

Explica la capacidad de pago con activos corrientes sin incluir los inventarios (menor capacidad de transformarlos en efectivo)

Explica la capacidad de pago de los pasivos de corto plazo en este momento

MEDIDAS DE SOLVENCIA A LARGO PLAZO	2,018	2,019
RAZON DE DEUDA TOTAL		
Pasivo Total	0.61	0.59
Activo Total		
RAZON DE DEUDA CAPITAL		
Deuda Total	1.56	1.43
Capital Total		

Explica el financiamiento recibido con recursos de terceros

Explica el apalancamiento con terceros y el nivel de solvencia de los accionistas frente a terceros.

MEDIDAS DE ADMINISTRACION DEL EFECTIVO	2,018	2,019
ROTACION DE INVENTARIOS		
Costo de Ventas	33.74	28.89
Inventarios		
DIAS DE VENTA EN INVENTARIOS		
365 días	11	13
Rotación de Inventarios		

Indica el número de veces que ha rotado el inventario en el año

Indica el número de días que mi inventario permanece en la empresa antes de venderse.

MEDIDAS DE RENTABILIDAD	2,018	2,019
MARGEN NETO DE UTILIDAD		
Utilidad Neta	0.03	0.03
Ventas		
MARGEN BRUTO DE UTILIDAD		
Utilidad Bruta	0.26	0.24
Ventas		
RENDIMIENTO SOBRE ACTIVOS (ROA)		
Utilidad Neta	0.05	0.06
Total de Activos		

Explica la utilidad neta generada por cada \$/. vendido

Explica el margen de ganancia por cada \$/. vendido

Indica el volumen de recursos utilizados para generar utilidades en el año