Lic. Patricia Quezada A.
Comisario
CPA Reg. 17-938

HOTEL REAL AUDIENCIA HRA S.A.
INFORME DE COMISARIO

Por los Estados Financieros
Terminados el 31 de diciembre de 2019

CONTENIDO

	Pág.
1. Base Legal	3
2. Antecedentes	3 y 4
3. Contenido	
a. Cumplimiento de resoluciones	5
b. Control interno	5
c. Patrimonio de los accionistas	6
d. Resultado del ejercicio	7
e. Análisis financiero e interpretación	7,8,9,10 y 11
4. Conclusión de la Situación Financiera	12,13 y14
5. Estados Financieros	

A los señores Accionistas

Pongo a su disposición el Informe de Comisario por el año 2019, de acuerdo a los lineamientos y disposiciones legales:

1. BASE LEGAL

El Art. 279 de la Ley de Compañías y la resolución No. 92.1.4.3.0014 de la Superintendencia de Compañías establece el cumplimiento de los requisitos mínimos que deben contener el informe de comisario.

La ley en mención establece la obligatoriedad de contratar los servicios de un comisario, quien emitirá un informe sobre las operaciones de la compañía, la situación de activos y pasivos de la empresa, aspectos legales y societarios, que será presentado ante la Junta de Accionistas, para su conocimiento y aprobación.

2. ANTECEDENTES

INMOBILIARIA E INVERSIONES DEL ECUADOR INMOVERSA S.A. se constituyó por escritura pública el 22 de Mayo de 1981; inscrita en el Registro de la Propiedad de 4ta Clase, Tomo 112 el 12 de Abril de 1.988, e inscrita en el Registro Mercantil el 09 de Julio de 1981.
La Compañía tuvo un primer aumento de capital aprobado por la Superintendencia de Compañías mediante resolución No. 701 del 16 de Mayo de 1.990.
La compañía tuvo un aumento de capital, reforma y codificación de sus estatutos y cambio de denominación de COMPAÑÍA INMOBILIARIA E INVERSIONES DEL ECUADOR INMOVERSA H.R.A. S.A POR ¨HOTEL REAL AUDIENCIA H.R.A. S.A.¨ por escritura pública el 21 de marzo de 1997, la que fue aprobada por la Superintendencia de Compañías mediante resolución No. 97.1.1.1217- del 19 de Septiembre de 1.997, e inscrita en el Registro Mercantil el 17 de Marzo de 1998.
Existe un aumento de capital aprobado por la Superintendencia de Compañías mediante Resolución No.980 del 02 de Marzo del 2011 e inscrita en el Registro Mercantil el 25 de marzo del 2011.

La compañía se halla registrada por las Leyes del Ecuador, su objeto social actual comprende:

La compra venta, corretaje, administración, permuta, agenciamiento, explotación, lotización, parcelación y anticresis de inmuebles, la administración de los inmuebles, dedicarlos a actividades turísticas como hoteles, moteles, paraderos; La promoción del turismo receptivo interno y externo, inclusive del turismo ecológico, realizando actividades de mediación entre los prestadores de servicios debidamente autorizados y los viajeros. Además la compañía podrá dedicarse a la compra venta, comercialización, distribución de toda clase de bienes y servicios lícitos de cualquier naturaleza. La exportación e industria agrícola y ganadera en todas sus fases, el desarrollo, crianza y explotación de toda clase de ganado.

La actividad mercantil, como mandataria, mandante, agente y/o representantes de personas naturales o jurídicas, nacionales y extranjeras.
Para el cumplimiento de su objeto, la Compañía podrá intervenir como socio en la formación de toda clase de sociedades o compañías, aportar capital a las mismas o adquirir, tener y poseer acciones, obligaciones o participaciones de otras compañías. En general, la Compañía podrá realizar toda clase de actos, contratos y operaciones permitidos por las leyes ecuatorianas, que sean acordes con su objeto social y necesarios y convenientes para su cumplimiento.

La Compañía es gobernada por la Junta General de Accionistas que es el órgano supremo de la Compañía. La administración corresponde al Directorio, al Presidente y al Gerente General.

La duración de la Compañía será de 90 años, contados desde la fecha de inscripción de la escritura de constitución en el Registro Mercantil, pero este plazo podrá prorrogarse, o disolverse la sociedad y liquidarse antes de su cumplimiento, de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Compañías y en sus Estatutos.

Responsabilidad de la administración de la Compañía por los Estados Financieros

La preparación y presentación de los estados financieros de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera, 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.

Responsabilidad del Comisario

La opinión que debo expresar sobre los Estados Financieros, se basa en la revisión efectuada sobre documentación financiera, administrativa, contable 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 y de las recomendaciones y autorizaciones del Directorio.
Esta revisión incluyó pruebas selectivas de registros contables, evidencia que soporta los importes y revelaciones incluidos en los estados financieros; adecuada aplicación de NIIF´S y evaluación del control interno de la compañía.

Para cumplir con este propósito, he obtenido de los administradores, información de las operaciones, registros contables y documentos que sustentan transacciones revisadas sobre bases selectivas. Adicionalmente, he revisado el estado de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2019 y el Estado de Resultado Integral; así como los libros sociales de la compañía, Actas de Juntas de Accionistas y Directorio.

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

3. CONTENIDO

a. Cumplimiento de resoluciones

La Compañía ha dado cumplimiento a normas legales, estatutarias, y reglamentarias así como a resoluciones de las Juntas Generales de Accionistas, la colaboración prestada para el cumplimiento de mis funciones ha sido en los mejores términos por parte de los señores accionistas.
Los libros de actas de Junta General, así como el libro de acciones y accionistas, y libros de contabilidad se llevan de acuerdo con lo que establecen las normas legales pertinentes.

En mi opinión, los estados financieros mencionados, presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de HOTEL REAL AUDIENCIA H.R.A. S.A. al 31 de 2019 y el resultado de sus operaciones por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.

b. Control interno

El control interno es un instrumento que ayuda a medir eficiencia y eficacia en los procesos desde el inicio hasta la culminación de la actividad económica y jurídica de una empresa.

El control interno es la base sobre la cual descansa la confiabilidad de un sistema contable, el grado de fortaleza determinará si existe una seguridad razonable de las operaciones reflejadas en los estados financieros. Una debilidad importante del control interno, representa un estado negativo dentro del sistema administrativo.

La Norma Ecuatoriana de Auditoría No. 10 lo define: "Sistema de Control Interno significa todas las políticas y procedimientos adoptados por la administración de una entidad para ayudar a lograr el objetivo de la administración de asegurar, tanto como sea factible, la conducción ordenada y eficiente de su negocio, incluyendo adhesión a las políticas de administración, la salvaguarda de activos, la prevención y detección de fraude y error, la precisión e integridad de los registros contables, y la oportuna preparación de información financiera confiable"

La importancia de tener buen control interno como parte fundamental dentro de un sistema administrativo es imprescindible ya que conduce a las empresas a conocer su situación real. El control interno comprende plan de procedimientos coordinados de manera coherente a las necesidades de la compañía, para proteger y resguardar sus activos, verificar la exactitud y confiabilidad de los datos contables, así como alcanzar la eficiencia, productividad y custodia en las operaciones.

En conclusión en mi evaluación del sistema de control interno me permite certificar que los procedimientos y controles implementados en la empresa durante este año protegen y salvaguardan la integridad económica de los activos, obligaciones y resultados de la compañía; es decir han contribuido a gestionar información financiera confiable y promovió el manejo financiero y administrativo eficiente de recursos.

c. Patrimonio de los accionistas

Capital Social

El capital social de la compañía es de USD 16.789,24 dólares, dividido en 419.731 acciones nominativas de USD 0,04 de dólar cada una.

Accionistas	N. Acciones	%	V. Unitario	V. Total
Duque Calisto Francisco Enrique	83.548	19,90	0,04	3.341,92
Duque Calisto Lupe del Consuelo	80.748	19,24	0,04	3.229,92
Duque Calisto Fernando Rafael	61.742	14,71	0,04	2.469,68
Duque Calisto Patricio Eduardo	61.227	14,59	0,04	2.449,08
Duque Calisto Eugenia de Lourdes	61.742	14,71	0,04	2.469,68
Duque Calisto Amparito Cecilia	61.224	14,58	0,04	2.448,96
Recalde Aguirre Jaime Ren$_{é}$	7.500	1.79	0,04	300,00
Recalde Mera Patricio Xavier	500	0,12	0,04	20,00
Recalde Mera Dino Napoleón	500	0,12	0,04	20,00
Recalde Moncada Max Eduardo	500	0,12	0,04	20,00
Racalde Mera Allyson Natalia	500	0,12	0,04	20,00
TOTALES	**419.731**	**100,00**		**16.789,24**

d. Reserva Legal

De conformidad con disposiciones reglamentarias de la Ley de Compañías, se requiere que por lo menos del 10% de la utilidad sea apropiada como reserva legal hasta que esta alcance como mínimo el 50% de capital Social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede capitalizarse totalmente. El saldo al 31 de diciembre del año 2019 es de USD 7.506,11 dólares, la misma que todavía no alcanza la base legal permitida. (Art. 297 Ley de Compañías)

e. Resultados Acumulados de años Anteriores

Los resultados acumulados de años anteriores fueron trasladados a DIVIDENDOS POR PAGAR, según resolución de la Junta General de Accionistas (Ordinaria) del 08 de Abril del 2015, en la que se resuelve que si existe la liquidez necesaria se paguen dividendos. En el año 2019 la cuenta Dividendos por pagar mantiene un saldo de acuerdo al siguiente detalle:

NOMBRE	VALOR
Duque Calisto Francisco Enrique	4.328,73
Duque Calisto Lupe del Consuelo	4.225,56
Duque Calisto Fernando Rafael	3.528,06
Duque Calisto Patricio Eduardo	3.509,58
Duque Calisto Eugenia de Lourdes	3.528,06
Duque Calisto Amparito Cecilia	3.508,06
	22.628,05

f. Resultados del Ejercicio

Los resultados netos en el ejercicio 2019, registran una Pérdida contable de USD 10.377,75 dólares.

El siguiente es un resumen de los resultados obtenidos en el 2019.

	2019
Ingresos	339.875,39
Costos y Gastos	350.253,14
Pérdida	10.377,75

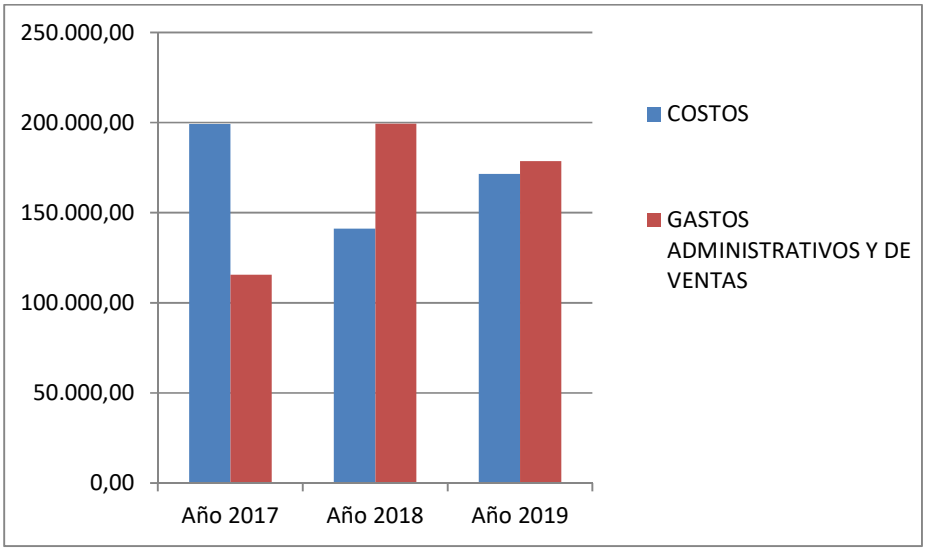
El resultado del ejercicio demuestra una actividad económica generadora de ingresos que No cubrió costos y gastos, lo que derivó en una Pérdida Contable.

g. Análisis financiero y su interpretación

A continuación se presentan algunas razones financieras que en conjunto con el análisis de los Estados Financieros, indican brevemente la situación financiera de HOTEL REAL AUDIENCIA HRA S.A.

CUADRO COMPARATIVO DE COSTOS Y GASTOS

	Año 2017	**Año 2018**	**Año 2019**
COSTOS	199.230,99	141.169,95	171.542,68
GASTOS ADMINISTRATIVOS Y DE VENTAS	115.572,71	199.439,65	178.710,46

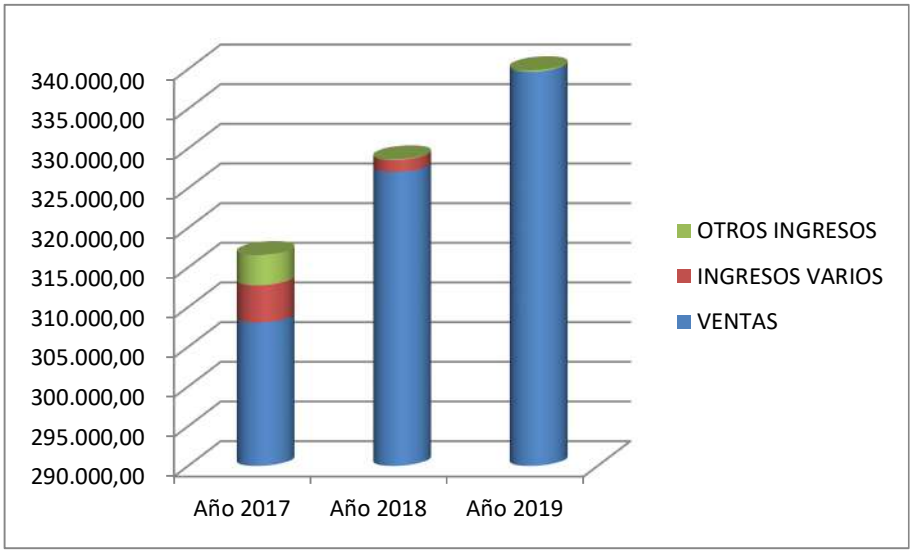


En el Balance de resultado integral analítico se encuentra la actividad del Hotel con costo y gastos claramente identificables; pero en la actividad de restaurante sólo se identifica como costo las compras y toda la mano de obra carga al gasto administrativo.

Los costos durante el año 2019 han aumentado, en relación al año anterior y los gastos administrativos y de venta han disminuido en relación al año 2018, lo que originó una Pérdida neta en el ejercicio económico 2019. En el Balance de resultado integral analítico

CUADRO COMPARATIVO DE INGRESOS

	Año 2017	Año 2018	Año 2019
VENTAS	308.054,38	327.018,44	339.668,47
INGRESOS VARIOS	4.699,61	1.527,86	0,00
OTROS INGRESOS	3.825,50	100,32	206,92



Las Ventas en relación al año anterior han aumentado en 12.650,03 USD.

BALANCE GENERAL ANALITICO

ACTIVO	319.467,97	100%	**PASIVO**	71.170,38	22,278%
ACTIVO CORRIENTE	48.612,46	15,2167%	PASIVO CORRIENTE	54.469,44	
ACTIVO NO CORRIENTE	270.855,51	84,783%	PASIVO LARGO PLAZO	16.700,94	
			PATRIMONIO	248.297,59	77,722%

El 15,22% está dirigido al Activo Corriente, mientras que el 84,78% representan los Activos No Corrientes.

El Pasivo representa el 22,28%, del cual la financiación a Corto Plazo es dueña de la mayor parte de recursos ajenos. Mientras que el Capital propio representa un 77,72%, es decir la empresa cuenta con un Patrimonio que garantiza el cumplimiento de sus obligaciones.

- **Liquidez**

  Este índice mide la capacidad inmediata que tienen los activos corrientes más líquidos para cubrir los pasivos corrientes (caja, bancos, cuentas por cobrar, inventarios). La razón ideal para este indicador puede estar en el rango de 1 a 1.5.

Indice	Cálculo
$\frac{\text{Activo corriente}}{\text{Pasivo corriente}}$	$\frac{48.612,46}{54.469,44} = 0,89$

- **Interpretación:**
  El resultado del índice de liquidez de 0,89 indica que la empresa No está en capacidad de cubrir sus obligaciones corrientes.

- **Solvencia**
  Mide la capacidad de la empresa para pagar sus obligaciones es decir, la capacidad del activo para solventar las necesidades de sus acreedores.

Indice	Cálculo
$\frac{\text{Deuda total}}{\text{Activos totales}}$	$\frac{71.170,38}{319.467,97} = 0,223$
$\frac{\text{Deuda total}}{\text{Patrimonio}}$	$\frac{71.170,38}{248.297,59} = 0,287$

- **Interpretación:**

  El resultado obtenido (0,22), representa que las obligaciones son el 22% de los activos totales, en este porcentaje los activos SI garantizan las obligaciones.
  El Patrimonio está en capacidad de garantizar las obligaciones de la compañía.

- **Rentabilidad**

  Este índice muestra la utilidad sobre las ventas en un período de tiempo, en este caso el ejercicio económico del 2019

Indice	Cálculo
$\frac{\text{Utilidad Bruta}}{\text{Ventas netas}} \times 100$	$\frac{168.332,71}{339.668,47} \times 100 = 49,56\%$
$\frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Ventas netas}} \times 100$	$\frac{0.00}{339.668,47} \times 100 = 0,00\%$

- **Interpretación:** El resultado obtenido de la Utilidad bruta en ventas (49,56%), refleja que la Compañía tiene un Margen de Utilidad Bruta moderado y el margen de utilidad neta (0.00%) demuestra que la Compañía tuvo un gasto corriente alto en el giro del negocio, lo que originó una Pérdida Contable en el año 2019.

- **Rotación**
  Mide el tiempo de recuperación de la cartera

CUENTAS POR COBRAR CLIENTES * 100 = 4.130,08 * 100= 1,216%
VENTAS TOTALES 339.668,47

CUENTAS POR COBRAR CLIENTES * 100 = 4.130,08 * 100= 22,90%
TOTAL DE CUENTAS POR COBRAR 18.035.15

El índice de cuentas por cobrar a clientes es del 1,216% que es un índice estable en lo que a recuperación de cartera se refiere, pero no incide de manera significativa en la liquidez de la empresa.

El índice de cuentas x cobrar en relación al total de las cuentas x cobrar denota que este rubro está formado por Impuestos corrientes. (Retención Impuesto Renta).

4. Conclusión de la Situación Financiera

Bajo estas consideraciones de análisis financiero puedo concluir en mi calidad de Comisario, que la Compañía **No** cuenta con capital de trabajo para cubrir sus obligaciones corrientes (Act. Cte 48.612,46 - Pasiv. Cte 54.469,44 = - 5.856,98).

- En el año 2019, se dio de baja el valor de 21.653,98 de la cuenta Retención Crédito Tributario (I.R)

  - Saldo Anticipo Impuesto Renta 2018 = 3.641,69
  - Ret. Impuesto Renta años anteriores = 12.984,91
  - Saldo Anticipo Impuesto Renta 2016 = 4.794,50
  - Dif. Impuesto Renta 2018 = 232,88
    21.653,98

Este registro permite validar la situación real del Activo Corriente en la empresa.

Para un adecuado análisis financiero, en lo que respecta al Capital de Trabajo, se debe considerar:

- Reclasificar la cuenta Préstamos de accionistas al Pasivo a Largo plazo, ya que en el año 2019, registran un valor igual a años anteriores, 12.500,00 USD (Un Pasivo Corriente significa un pago no mayor a 1 año).

- Reclasificar la cuenta Dividendos por pagar (22.628,05) al Pasivo a Largo plazo valor no cancelado en varios años por falta de flujo.

La empresa se encuentra en condiciones de cumplir con sus obligaciones de caja, a medida que se vencen, siempre que se pague Dividendos y los préstamos de accionistas.

Toda empresa necesita Capital de Trabajo para continuar su actividad, por tal razón las dificultades en el manejo pueden originarse con cualquier cambio principal en el volumen o naturaleza de las operaciones.

En el caso de Hotel Real Audiencia ha manejado una política conservadora en el reparto de Dividendos.

Lo adecuado es reclasificar ciertas partidas que no permiten un análisis financiero real de la situación de la empresa.

Los activos si garantizan las deudas contraídas, y su Patrimonio Neto Si está en capacidad de cumplir con las obligaciones de la compañía.

El índice de Utilidad Bruta en ventas de 49,56% refleja una rentabilidad adecuada, para este tipo de empresa.

Sin embargo en el año 2019 existe Pérdida Neta de 10.377,75; lo que denota un elevado gasto administrativo y de ventas, situación que puede mejorar manteniendo fijos los gastos administrativos y analizando un margen adecuado de utilidad.

Se debe considerar que el Flujo de caja de la empresa debe ser suficiente para mantener el capital de trabajo, para reponer activos, para atender los costos de los pasivos, y también para distribuir dividendos a los socios de la empresa.

Debo recalcar que en la Ley de Compañías se cita de manera particular como causal de disolución lo siguiente:

El art. 198 de la Ley de Compañías establece lo siguiente: *"Cuando las pérdidas alcancen al cincuenta por ciento o más del capital suscrito y el total de las reservas, la compañía se pondrá necesariamente en liquidación, si los accionistas no proceden a reintegrarlo o a limitar el fondo social al capital existente, siempre que éste baste para conseguir el objeto de la compañía."*

Por su parte, el numeral quinto del art. 377, indica que "*La o el Superintendente, o su delegado, podrá, de oficio, declarar disuelta una compañía sujeta a su control y vigilancia cuando:*
[…]5. La compañía tenga pérdidas que alcancen el 60% o más del capital suscrito y el total de las reservas; […]"

Con los resultados que Hotel Real Audiencia presenta en período contable 2019, recibirá una notificación por parte de la Superintendencia de Compañías para que la Junta General de Accionistas tome u ordene las medidas necesarias, para solventar esta situación.

Pérdidas Acumuladas	-22.922,74
Pérdida año 2019	-10.377,75
	- 33.300.49

Capital suscrito asignado	16.789,24
Reservas	24.701,82
	41.491,06

Para superar esta causal de disolución, las opciones utilizadas pueden ser:

- Que se que se aumente el capital suscrito de la compañía: con esta opción, se pretende alcanzar un capital mayor que permita a la compañía salir de la causal de disolución; no obstante, el nivel de pérdidas se mantendría, por lo cual, si la empresa sigue generando pérdidas, tendría que incrementar constantemente su capital suscrito;
- Que los accionistas realicen aportes con los cuales se absorberían pérdidas;
- Que se utilicen las reservas de la compañía para absorber pérdidas.
- Que se utilicen las ganancias acumuladas para absorber pérdidas.

La medida a tomarse puede esperar o no la notificación de la autoridad respectiva, debe realizarse mediante Junta de Accionistas.

Señores accionistas adjunto se presenta los Estados Financieros para su aprobación final y declaro haber cumplido con la resolución No. 92.1.4.3.0014 de la Superintendencia de Compañías.

Atentamente,

Lic. Patricia Quezada
Comisario.
C.P.A
Reg. Nac. 17-938