

Cuenca, 24 de Marzo del 2017

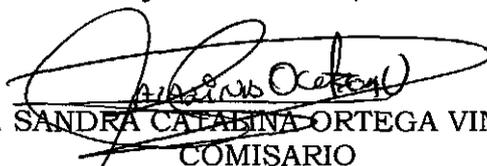
Señor
José Ugalde Jerves
GERENTE GENERAL DE
HOTEL PRESIDENTE S. A.
Ciudad.

De mis consideraciones:

Me permito adjuntar a la presente el Informe de Comisario correspondiente al Ejercicio Económico del año 2.016 y por su digno intermedio poner a disposición de la Junta General de Accionistas de la Compañía conforme exige la Ley en vigencia de la Superintendencia de Compañías, dando cumplimiento de esta manera con mi obligación.

Quiero dejar constancia de mi agradecimiento por haberme confiado tan delicado trabajo y aprovecho la oportunidad para suscribirme de Ud.,

Muy Atentamente,



C.P.A. SANDRA CATALINA ORTEGA VINTIMILLA
COMISARIO
Registro N° 01-33116

HOTEL PRESIDENTE S. A.

INFORME DE COMISARIO SOBRE LOS
ESTADOS FINANCIEROS CORRESPONDIENTE AL
EJERCICIO ECONOMICO DEL AÑO 2.016

C. P. A. Sandra Catalina Ortega Vintimilla
k_ortega21@yahoo.com
Cuenca – Ecuador

**INFORME DE COMISARIO SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS
DE LA COMPAÑÍA HOTEL PRESIDENTE S. A.
CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ECONÓMICO DEL AÑO 2016**

A los Señores Accionistas de
HOTEL PRESIDENTE S. A.
Ciudad.-

De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 279 de la Ley de Compañías, en calidad de Comisario de la Compañía HOTEL PRESIDENTE S. A., presento a la Junta General de Accionistas el Informe sobre la revisión analítica del movimiento financiero, económico y patrimonial, así como el Estado de Resultados Integral, el Estado de Evolución del Patrimonio y el Estado de Flujo de Efectivo correspondiente al período del 1° de Enero al 31 de Diciembre del 2016.

La Administración ha cumplido con todas las normas legales estatutarias y reglamentarias, así como las resoluciones de las Juntas Generales.

He revisado el sistema de control interno de la Compañía en la medida que lo consideré necesario para establecer las bases de confiabilidad de los registros y juzgo que es el adecuado para el tipo de actividad que desarrolla.

De la revisión integral de comprobantes de Ingresos y Egresos, libros y registros de Contabilidad, la correspondencia, libro de actas de la Junta General, libro registro de Acciones, se concluye que los mismos se manejaron bajo los criterios estrictamente sujetos a las normas que la técnica contable aconseja.

A continuación presento los Estados Financieros comparativos del año 2016 -2015 bajo NIIF- PYMES:

HOTEL PRESIDENTE S. A.

ESTADO DE SITUACIÓN COMPARATIVO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 - 2015 BAJO NIIF - PYMES

CUENTAS	Dic. 31 2016	Dic. 31 2015	VARIACIONES		PORCENTAJES	
			Aumentos	Disminuciones	+%	-%
ACTIVO						
ACTIVO CORRIENTE	80.394,26	79.477,04	917,22		1,15%	
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO						
Caja	0,00	2.227,23				
Bancos (Banco de Guayaquil)	28.558,59	-799,49				
SUMAN	28.558,59	1.427,74	27.130,85		1.900,26%	
INVERSIONES						
Inversiones Financieras Temporales	0,00	0,00				
SUMAN	0,00	0,00				
ACTIVOS FINANCIEROS						
Cientes	62,00	2'986,40				
Anticipos por Contratos en Curso	0,00	0,00				
Deudores Varios	0,00	235,20				
Tarjetas de Crédito	0,00	3.834,70				
Préstamos y Anticipos Empleados	0,00	0,00				
(-) Provisión Cuentas Incobrables	0,00	0,00				
SUMAN	62,00	7.056,30		6.994,30		99,12%
INVENTARIOS						
Inventarios	23.485,04	6.801,93				
Otros Inventarios	0,00	33.557,20				
SUMAN	23.485,04	40.359,13		16.874,09		41,80%
ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES						
Impuestos Anticipados	28.288,63	30.633,87				
SUMAN	28.288,63	30.633,87		2.345,24		7,65%
SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS						
Anticipo a Proveedores	0,00	0,00				
Seguros Anticipados	3.664,10	0,00				
Amortiz. Seguros Anticipados	-3.664,10	0,00				
SUMAN	0,00	0,00				
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	80.394,26	79.477,04	917,22		1,15%	
ACTIVO NO CORRIENTE						
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO						
NO DEPRECIABLE						
Terrenos	175.200,00	175.200,00				
DEPRECIABLE						
Valor de los Activos Fijos Depreciables (Hoja No. 7)	1'263.564,81	1'263.564,81				
(-) Deprec. Acum. Activos Fijos Depreciables	-280.809,71	-242.549,27	-38.260,44		15,77%	
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	1'157.955,10	1'196.215,54		38.260,44		3,29%
OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES						
Activo Intangible (SOFTWARE Neto)	39,45	943,09		903,64		95,81%
TOTAL OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES	39,45	943,09		903,64		95,81%
TOTAL DEL ACTIVO	1'238.388,81	1'276.635,67		38.246,86		2,99%

Las Notas Explicativas que se adjuntan son parte integrante de los Estados Financieros.

HOTEL PRESIDENTE S. A.

ESTADO DE SITUACIÓN COMPARATIVO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 - 2015 BAJO NIIF - PYMES

CUENTAS	Dic. 31 2016	Dic. 31 2015	VARIACIONES		PORCENTAJES	
			Aumentos	Disminuciones	+%	-%
PASIVO						
<u>PASIVO CORRIENTE</u>						
Proveedores	6.442,76	29.416,93				
Acreedores Varios	0,00	1.624,18				
Depósitos en Garantía por Arriendos	2.000,00	2.000,00				
Anticipo de Clientes	0,00	2.925,45				
Obligaciones con Instituciones Financieras	0,00	23.959,82				
Obligaciones con el IESS	0,00	3.192,44				
Obligaciones con la Administración Tributaria	0,00	406,94				
Provisiones y Prestaciones Sociales	0,00	13.476,22				
TOTAL PASIVO CORRIENTE	8.442,76	77.001,98		68.559,22		89,03%
<u>PASIVO NO CORRIENTE</u>						
<u>PASIVO A LARGO PLAZO</u>						
Préstamos de Empresas Relacionadas	162.000,00	150.000,00				
Préstamos de Accionistas	0,00	100.900,00				
Reserva para Jubilación Patronal	3.572,08	3.922,08				
Reserva para Desahucio	818,60	1.495,66				
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	166.390,68	256.317,74		89.927,06		35,08%
TOTAL DEL PASIVO	174.833,44	333.319,72		158.486,28		47,54%
<u>PATRIMONIO</u>	1'063.555,37	943.315,95	120.239,42		12,74%	
Capital Social	687.500,00	687.500,00				
SUMAN	687.500,00	687.500,00				
<u>APORTES Y RESERVAS</u>						
Aporte Futuras Capitalizaciones	100.962,00	0,00				
Reserva Legal	7.378,65	7.378,65				
SUMAN	108.340,65	7.378,65	100.962,00		1.368,29%	
<u>RESULTADOS</u>						
Pérdida Acumulada Ejercicios Anteriores	-281.430,21	-213.224,35				
Resultados Acumulados (Provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF)	505.349,80	505.349,80				
Utilidad Acum. Ejercicios Anteriores	24.517,71	24.517,71				
Utilidad del Ejercicio	19.277,42	-68.205,86				
SUMAN	267.714,72	248.437,30	19.277,42		7,75%	
TOTAL PATRIMONIO NETO	1'063.555,37	943.315,95	120.239,42		12,74%	
TOTAL DEL PASIVO + PATRIMONIO	1'238.388,81	1'276.635,67		38.246,86		2,99%

Las Notas Explicativas que se adjuntan son parte integrante de los Estados Financieros.

HOTEL PRESIDENTE S. A.
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL COMPARATIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 - 2015 BAJO NIIF - PYMES

CUENTAS	Dic. 31 2016	Dic. 31 2015	VARIACIONES		PORCENTAJES	
			Aumentos	Disminuciones	+%	-%
INGRESOS OPERACIONALES						
Ventas Habitaciones	27.289,87	344.929,22				
Ventas Restaurante	11.960,39	37.059,19				
Ventas Otros	1.136,76	84,28				
Arriendos	119.151,74	37.678,78				
Ventas Bar	773,28	7.163,13				
Descuentos en Ventas	-304,36	- 3.500,72				
SUMAN	160.007,68	423.408,88		263.401,20		62,20%
INGRESOS NO OPERACIONALES						
Otros Ingresos	2.953,23	3.407,54				
TOTAL DE INGRESOS	162.960,91	426.816,42		263.855,51		61,81%
- COSTO DE PRODUCCIÓN Y VENTAS	9.569,59	55.293,39				
UTILIDAD BRUTA	153.391,32	371.523,03		218.131,71		58,71%
- GASTOS OPERACIONALES						
Gastos de Operación	50.964,28	71.896,70				
Gastos de Administración	66.007,44	106.724,54				
Gastos de Ventas Habitaciones	7.248,29	181.797,03				
Gastos Financieros	1.339,86	3.524,66				
Gastos de Ventas (Rest.-Bar- Cocina)	10,00	69.632,70				
SUMAN	125.569,87	433.575,63		308.005,76		71,03%
UTILIDAD OPERACIONAL	27.821,45	-62.052,60				
- GASTOS NO OPERACIONALES						
Gastos No Deducibles	8.544,03	6.153,26				
SUMAN	8.544,03	6.153,26	2.390,77		38,85%	
UTILIDAD DEL EJERCICIO	19.277,42	-68.205,86				

Las Notas Explicativas que se adjuntan son parte integrante de los Estados Financieros.

HOTEL PRESIDENTE S. A.
ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 - 2015 BAJO NIIF - PYMES

CUENTAS	Capital Social	Aporte Futura Capitalización	Reserva Legal	RESULTADOS DEL EJERCICIO		PATRIMONIO TOTAL	
				Utilidad	Pérdida	Dic. 31 2016	Dic. 31 2015
				Saldos al 31 de Dic./2016			
Capital Social	687.500,00						
Aporte Futura Capitalización		100.962,00					
Reserva Legal			7.378,65				
Resultados Acumulados (Provenientes de de adopción por primera vez de las NIIF)				505.349,80			
Utilidades Ejercicios Anteriores				24.517,71			
Pérdida de Ejercicios Anteriores					-281.430,21		
Utilidad del Ejercicio				19.277,42			
TOTAL DEL PATRIMONIO DIC. 31/2016						1'063.555,37	
TOTALES	687.500,00	100.962,00	7.378,65	549.144,93	-281.430,21	1'063.555,37	
Saldos al 31 de Dic./2015							
Capital Social	687.500,00						
Reserva Legal			7.378,65				
Resultados Acumulados (Provenientes de de adopción por primera vez de las NIIF)				505.349,80			
Utilidades Ejercicios Anteriores				24.517,71			
Pérdida de Ejercicios Anteriores					-213.224,35		
Pérdida del Ejercicio					-68.205,86		
TOTAL DEL PATRIMONIO DIC. 31/2015							943.315,95
TOTALES	687.500,00	0,00	7.378,65	529.867,51	-281.430,21		943.315,95

Las Notas Explicativas que se adjuntan son parte integrante de los Estados Financieros.

HOTEL PRESIENTE S. A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 - 2015
BAJO NIIF - PYMES
MÉTODO INDIRECTO

CONCEPTO	Dic. 31 2016	Dic. 31 2015	+ -	VALOR
<u>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</u>				
Resultados de Ejercicios	267.714,72	248.437,30	+	19.277,42
Depreciación Acumulada de Activos Fijos Depreciables	280.809,71	242.549,27	+	38.260,44
<u>PASIVO CORRIENTE</u>				
Disminución en Pasivo Corriente: Acreedores Varios, Depósitos en Garantía Administración Tributaria, Provisiones Sociales	8.442,76	77.001,98	-	68.559,22
<u>PASIVO NO CORRIENTE</u>				
<u>PASIVO A LARGO PLAZO</u>				
Disminución en Pasivo a Largo Plazo: Préstamos de Accionistas, Empresas Relacionadas, Reservas Jubilación Patronal y Desahucio	166.390,68	256.317,74	-	89.927,06
<u>ACTIVO CORRIENTE</u>				
<u>INVERSIONES</u>				
Inversiones Financieras Temporales	0,00	0,00		0,00
<u>ACTIVOS FINANCIEROS</u>				
Disminución en Activos Financieros: Anticipo de Contratos, Deudores por Arriendos, Préstamos Empleados, (-) Provisión Cuentas Incobrables	62,00	7.056,30	+	6.994,30
<u>INVENTARIOS</u>				
Disminución en Inventarios	23.485,04	40.359,13	+	16.874,30
<u>ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES</u>				
Disminución en Activos por Impuestos Corrientes: Retención en la Fuente Impuesto a la Renta, Impuesto a la Renta a Favor, IVA Crédito Fiscal (Liquidación)	28.288,63	30.633,87	+	2.345,24
<u>SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS</u>				
Servicios y Otros Pagos Anticipados: Anticipo a Proveedores	0,00	0,00		0,00
EFECTIVO GENERADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN			-	74.734,79
<u>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</u>				
<u>ACTIVO NO CORRIENTE</u>				
<u>PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO</u>				
Aumento-Disminución en Activos Fijos Depreciables: Terrenos, Terrenos Revaluados, Edificio, Edificio Revaluado, Vehículos, Muebles y Enseres, Maquinaria y Equipo	1'438.764,81	1'438.764,81		0,00
<u>OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES</u>				
Disminución en Activos Intangibles (Software)	39,45	943,09	+	903,64
EFECTIVO GENERADO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			+	903,64
<u>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</u>				
<u>PATRIMONIO</u>				
Capital Social	687.500,00	687.500,00		0,00
<u>APORTES Y RESERVAS</u>				
Aumento en Aportes y Reservas: Reserva Legal, Aporte Futura Capitalización	108.340,65	7.378,65	+	100.962,00
EFECTIVO GENERADO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO			+	100.962,00
AUMENTO del Efectivo en el Período			+	27.130,85
<u>EFECTIVO EN CAJA Y BANCOS</u>				
Saldo de Caja-Bancos al 31 de Dicbre./2015			+	1.427,74
Saldo Final de Caja-Bancos al 31 de Dicbre./2016			+	28.558,59

Las Notas Explicativas que se adjuntan son parte integrante de los Estados Financieros.

DETALLE DE LOS ACTIVOS
NO DEPRECIABLES Y DEPRECIABLES

ACTIVO NO CORRIENTE

PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

Dentro de este rubro se encuentran las siguientes cuentas cuyo valor en libros es el siguiente:

SALDO AL 31 DE DIC./2016

NO DEPRECIABLE

		<u>COSTO</u> <u>ADQUIS.</u>	<u>DEPREC.</u> <u>ACUM.</u>	<u>VALOR</u> <u>EN LIBROS</u>
TERRENOS	\$ 146.000,00			
Terrenos Revaluados	\$ 29.200,00	\$ 175.200,00	\$ 0,00	\$ 175.200,00
		SUMAN \$ 175.200,00	\$ 0,00	\$ 175.200,00

DEPRECIABLE

		<u>COSTO</u> <u>ADQUIS.</u>	<u>DEPREC.</u> <u>ACUM.</u>	<u>VALOR</u> <u>EN LIBROS</u>
Muebles y Enseres		\$ 124.354,59	\$ - 86.392,76	\$ 37.961,83
Maquinaria y Equipo		\$ 41.388,28	\$ - 35.593,11	\$ 5.795,17
Edificios	\$ 531.338,39			
Edificios Revaluados	\$ 476.149,80	\$ 1'007.448,19	\$ - 69.777,67	\$ 937.710,52
Equipo de Computación		\$ 8.481,65	\$ - 7.658,35	\$ 823,30
Vehículos		\$ 81.852,10	\$ - 81.387,82	\$ 464,28
		SUMAN \$ 1'263.564,81	\$ -280.809,71	\$ 982.755,10

A estas cuentas consideradas como activos no monetarios se ha aplicado los porcentajes de depreciación correspondientes a cada una de ellas, calculado en base al método de línea recta y en función de la vida útil de los respectivos activos.

INDICADORES FINANCIEROS

NOTAS

a) INDICE DE SOLVENCIA (LIQUIDEZ)

	Dic. 31 2.016	Dic. 31 2.015
<u>ACTIVO CORRIENTE</u>	<u>80.394,26</u>	<u>79.477,04</u>
<u>PASIVO CORRIENTE</u>	<u>8.442,76</u>	<u>77.001,98</u>
	$= 9.52$	$= 1.03$

La relación Activo Corriente – Pasivo Corriente del año 2.016 significa que por cada USD \$ 1,00 de deudas u obligaciones a corto plazo (Un año) la Compañía dispone de USD \$ 9.52 para cubrirlas.

b) INDICE DE GARANTÍA

	Dic. 31 2.016	Dic. 31 2.015
<u>TOTAL DEL ACTIVO</u>	<u>1'238.388,81</u>	<u>1'276.635,67</u>
<u>TOTAL DEL PASIVO</u>	<u>174.833,44</u>	<u>333.319,72</u>
	$= 7.08$	$= 3.83$

Esta comparación ofrece tranquilidad a los acreedores de corto y largo plazo, pues el coeficiente que se estima es de 2 a 3. En lo que respecta a la Compañía el índice lo demuestra claramente que está dentro del coeficiente aceptable.

c) INDICE DE ENDEUDAMIENTO

	Dic. 31 2.016	Dic. 31 2.015
<u>PASIVO A CORTO PLAZO +</u>		
<u>PASIVO A LARGO PLAZO</u>	<u>8.442,76 + 166.390,68</u>	<u>77.001,78 + 256.317,74</u>
<u>PATRIMONIO</u>	<u>1'063.555,37</u>	<u>1'011.521,81</u>
	$= 0.16$	$= 0.32$

Esta razón tiene por objeto demostrar la relación que existe entre el Patrimonio de la Compañía y el total de las Obligaciones por Pagar a corto y largo plazo. Se considera aceptable cuando el coeficiente no llega a uno. Basado en este análisis se puede considerar que el índice se encuentra dentro de lo aceptable.

d) INDICE DE RENTABILIDAD

	Dic. 31 2.016	Dic. 31 2.015
$\frac{\text{UTILIDAD DEL EJERCICIO}}{\text{CAPITAL SOCIAL}} = \frac{19.277,42 \times 100}{687.500,00} = 2.80\%$		$\frac{\text{PÉRDIDA}}{687.500,00}$

La Utilidad en mención es antes de Participación de Trabajadores, Impuestos y Reservas.

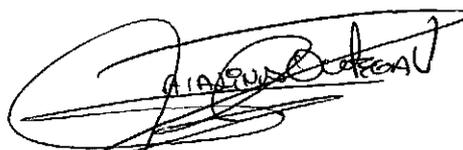
El rendimiento del Capital en promedio del 2.80% a favor de los Accionistas por ser este porcentaje menor al rendimiento promedio del mercado financiero y de valores que al 31 de Diciembre del 2016 es alrededor del 10 al 16 % se puede considerar como una rentabilidad no aceptable sobre el Capital mencionado.

e) CONCLUSIONES

Manifiesto mi complacencia por la información oportuna suministrada en el departamento de Contabilidad, al igual que reitero mi sincera felicitación tanto al personal ejecutivo y administrativo por la eficiente labor desempeñada en beneficio de la Compañía.

Por lo expresado a lo largo del presente informe considero que los Estados Financieros del HOTEL PRESIDENTE S. A., reflejan la situación real de la Compañía al 31 de Diciembre del 2.016, razón por la cual quien suscribe el presente, sugiere a los señores accionistas su aprobación.

Cuenca, 24 de Marzo del 2.017



C.P.A. SANDRA CATALINA ORTEGA VINTIMILLA
COMISARIO
Registro No. 01-33116