Quito, 31 de Marzo del 2.017

Señores:
ACCIONISTAS DE VEGA TOBAR S.A.
Ciudad.-

De mis consideraciones:

De conformidad con los deberes y atribuciones contempladas en la Ley de Cías, en los Estatutos de la Empresa Vega Tobar S.A. y en mi calidad de Comisario Principal, me permito presentar a ustedes el INFORME, correspondiente al Ejercicio Económico del año 2.016 en los siguientes términos:

1.- OPINION SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LOS ADMINISTRADORES DE NORMAS: LEGALES, ESTATUTARIOS Y REGLAMENTARIOS.

1.1 Se ha observado que los administradores han cumplido con todos sus deberes legales, tributario y estatutarios determinado en los reglamentos.

- Durante el Ejercicio Económico del 2.016 se han desarrollado cinco Juntas Generales de accionistas de acuerdo al siguiente detalle:

* El Jueves 24 de Marzo del 2.016 se efectuó una Junta General Extraordinaria Universal en la cual se resolvió sobre la prolongación del plazo por el crédito que mantiene Vega Tobar S.A. de \$ 280.000 USD más sus intereses, otorgados por los accionistas por la venta del lote No. 23, situado en la calle Gral. Roca entre Bossano y Bosmediano, término que feneció el 31 de Marzo del 2.016 y se resolvió prolongar el plazo de pagar en dos años más con una tasa de intereses del 7%.

* El 29 de Marzo del 2.016 la Junta General Ordinaria Universal en donde se conoció y resolvió sobre los Informes. Se aprobaron los balances; se nombraron el nuevo Comisario; se establecieron los Honorarios de Presidente, Gerente General y Comisario.

* El 22 de Octubre del 2016 se efectúa una Junta General Extraordinaria Universal, en donde se dispone reclasificar la cuenta correspondiente al Predio 90790 (Activo Fijo) y este Activo constará como costo del edificio Edwards en construcción.

* El 26 de Noviembre del 2.016 se efectúa una Junta General extraordinaria Universal en la cual se autoriza al Gerente General gestionar un préstamo para la terminación del edificio, tomando en consideración el presupuesto valorado por el Gerente del Proyecto.

* El 27 de Diciembre se efectúa una Junta Extraordinaria para disponer al Gerente dar la primera prioridad de pago al crédito tramitado ante el Banco Pichincha; condición exigida por esta institución.

2.- COMENTARIO SOBRE EL PROCEDIMIENTO DE CONTROL INTERNO

2.1 Para el control interno, los administradores se rigen por los procedimientos establecidos en la Ley de Cias, en el Código de Trabajo, en los estatutos de la empresa y en las disposiciones de las Juntas de Accionistas.

En la actualidad desempeña las funciones de Contadora la Sra. Denys Quezada, que trabaja en las oficinas de nuestra empresa, dos días a la semana y su rendimiento es satisfactorio.

3.- OPINION RESPECTO A LOS ESTADOS FINANCIEROS

3.1 Se han Revisado los Estados Financieros, Estados de Situación, Estados de Resultado Integral, de cambio en el patrimonio y flujo en efectivo, así como las políticas contables significativas, concluyendo que dichos documentos no presentan ninguna anomalía.

Para efectuar estos trabajos se ha revisado los libros de Contabilidad y los Registros Contables, observándose que se han cumplido las disposiciones legales que son aplicables, por lo que en mi opinión los Estados Financieros presentan razonablemente todos los aspectos significativos de la situación financiera de Vega Tobar S.A., cortados al 31 de Diciembre del 2016.

Durante el año fiscal 2016 la empresa tiene un crédito tributario de \$ 13.413,64 USD.

Existe una pérdida de \$ 27.981,11 valor que se arrastra desde el año 2012 con pérdida de \$ 13.605,38 USD; en el año 2015 existe una pérdida de \$ 9.480,64 USD y el año 2016 la pérdida es de \$ 4.960,54 USD.

La reserva legal y facultativa se mantiene en iguales valores del año anterior; es decir la legal es de \$ 1.000 USD y la facultativa \$ 1.084,63 USD.

Por la revalorización de activos existe un superávit de \$ 1'383.941,68 USD.

El Activo de la empresa en la actualidad asciende a \$ 3'176.599,00 USD y el Pasivo alcanza un valor de \$ 1'843.722,00 USD., por lo que el Patrimonio de la empresa es de \$ 1'332.877,00 USD.

Al terminar el año 2016 la empresa tiene un crédito tributario de \$13.419,64 USD.

4.- CUMPLIMIENTO Y ATRIBUCIONES DEL COMISARIO ART. 274 LEY DE CIAS.

4.1 Durante el presente ejercicio se han cumplido las disposiciones constantes en el Art. 274 de la Ley de Cias., relacionado a la obligación que tienen los comisarios de inspeccionar y vigilar las operaciones sociales, sin dependencia de la administración y el interés de la Compañía; por lo que se ha fiscalizado en todas sus partes la administración, y se ha controlado que se cumpla las normas de buena administración, vigilando periódicamente los libros y registros y revisando los balances de Cuentas de Pérdidas y Ganancias que deban ser presentados en las Juntas Generales de accionistas.

4.2 En cuanto a lo determinado en el artículo 279 de la mencionada Ley se ha fiscalizado en todas sus partes la administración de la Cia., velando para que se sujete a las normas de buena administración.

5.- HECHOS IMPORTANTES PRODUCIDOS EN EL AÑO 2.016

Durante el ejercicio económico del año 2.016 se destacaron los siguientes hechos importantes:

- Se continúa con la construcción del edificio Edwards el cual alcanza un 85% de su construcción con un gasto de \$ 1'945.161,00 USD, gastos que serán diferidos hasta que se inicie la generación de ingresos. El presupuesto proyectado de \$ 2'310.720,00 USD, tendrán que ser reajustado por la variación de precios que han sufrido los materiales de importación.
- Ha sido necesario financiar la mayor cantidad del proyecto mediante préstamos de accionistas y de terceras personas.
- Al momento se encuentran vendida la oficina No. 1 con un saldo por pagar a la entrega del inmueble de \$ 21.026,00 USD.
- Se ha vendido el dpto. 201 en un valor de \$ 318.208,37 USD el mismo que está totalmente cancelado.
- El dpto. 701 se lo ha negociado \$ 142.500,00 USD de los cuales se ha pagado al cierre del ejercicio \$ 79.612,81 USD, faltándose por cancelarse al 31 de Marzo del 2017 \$ 31.443,59 USD y contra entrega del edificio el saldo de \$ 31.443,60 USD.
- Se ha vendido la suite 801 en \$138.149,25 USD valor que debe ser cancelado de la siguiente forma: el 12 de Abril del 2.016 \$ 13.814,92 USD; del 31 de Mayo del 2016 al 28 de Febrero del 2017 deberán cancelarse cuotas mensuales de \$ 1.500,00 USD y el saldo final se lo cancelará a contra entrega del edificio.

6.- CONCLUSIONES

- 6.1 La empresa durante el presente año tiene una pérdida de \$ 4.960,54 USD que sumando a las pérdidas del año 2012 y 2015 alcanzan un total de \$ 27.981,11 USD que deberían enjugarse con las utilidades de los accionistas del 2014 que aún no han sido distribuidas.
- 6.2 La empresa al término del ejercicio tiene un endeudamiento con los accionistas de \$ 838.208,83 USD y de terceras personas que ascienda a \$ 391.884,13 USD.
- 6.3 Para terminar la edificación se debe buscar el financiamiento ofrecido por el Banco Pichincha de \$ 150.000,00 USD esto si no es posible de realizar ventas en los primeros meses del año 2017.

7.- RECOMENDACIONES

- 7.1 Que la Junta General de Accionistas apruebe los informes del Auditor, Gerente General y Comisario.
- 7.2 Que se aprueben los Estados Financieros en razón de existir la opinión favorable de las autoridades antes indicadas.
- 7.3 Que la pérdida de \$ 27.981,11USD que mantiene la empresa al final de ejercicio sean absorbidas por las utilidades del 2014 que aún no han sido distribuidas.
- 7.4 Que los dividendos de los accionistas no sean distribuidas hasta la terminación del edificio y que las utilidades del mismo año obtenidos por los accionistas que trabajan en la empresa sean entregadas al finalizar el edificio.
- 7.5 Que agilite el préstamo solicitado al Banco Pichincha a fin de mantener liquidez para la finalización de la construcción.

Para terminar este informe, deseo presentar mis agradecimientos a los señores accionistas que confiaron en mí, para fiscalizar y controlar la empresa.

De los señores accionistas muy atentamente;

P. NÚÑEZ DE VEGA

SRA. PATRICIA NÚÑEZ DE VEGA
COMISARIO PRINCIPAL

DISTRIBUCION:

- 1.- Original expediente del acta
- 2.- Para Superintendencia de Cías.
- 3.- Archivo Comisario