

Quito, 23 de Marzo del 2.018

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 2.017 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.

1.2 Durante el Ejercicio Económico del 2.017 se han desarrollado varias Juntas Generales de accionistas de acuerdo al siguiente detalle:

- El 7 de Abril del 2017 una Junta General Ordinaria Universal en donde se aprobaron los informes del Gerente, del Comisario y aprobar balances del año 2.016 y nombrar como Comisario Principal a la Ec. Adriana Patricia Núñez Vega y como Comisario Suplente al Ing. Hugo Adrián Vega Soto.
- El 15 de Abril del 2.017 se realiza una Junta General Extraordinaria Universal, la cual autoriza al Gerente realizar el arriendo de una vivienda para su uso con un presupuesto de \$ 670,00 USD mensuales.
- El 28 de Abril del 2.017 se realiza una Junta General Extraordinaria Universal mediante la cual se dispone al Gerente que las pérdidas ocurridas en los años 2012, 2015 y 2016, cuyo valor alcanzaban a \$ 126.478,88 USD, sean absorbidas por las utilidades de accionistas del año 2.014 que no han sido distribuidas hasta el cierre del ejercicio.
- El 30 de Julio del 2017 se realiza una Junta General Extraordinaria Universal en la cual se autoriza al Gerente tramitar un préstamo de \$ 30.000 USD ante una institución bancaria, para continuar la construcción del edificio. El préstamo no se realizó en virtud de que el banco exigía la hipoteca total del edificio.
- El 25 de Julio la Junta General Extraordinaria Universal autoriza la Gerente General tramitar un poder especial a favor del Ec. Benjamín Núñez para que nos represente a los directivos de la empresa y a los accionistas durante el tiempo que dure su ausencia, durante un viaje internacional que realizaron.
- El 19 de Agosto se realiza una Junta General Extraordinaria Universal mediante la cual se autoriza al Gerente que previo convenio con los accionistas renovar los préstamos que mantenían con la empresa Vega Tobar por un año

más a una tasa el 7% de intereses pagaderos al vencimiento de la obligación principal.

- El 28 de Octubre en la Junta General Extraordinaria Universal se autoriza al Gerente que previa coordinación con el departamento de ventas revisen los precios de los departamentos para promocionarlos en la feria de la construcción que se realizó el 11 de Novbre. del 2.017.

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 Cías, en el Código de Trabajo, en los estatutos de la empresa y en las disposiciones de las Juntas de Accionistas.
- 2.2 Para realizar el control de la empresa y en cumplimiento de disposiciones legales se contrató la Auditoría Externa, con la firma Muñoz Guerra Consultores y Auditores la misma que ha emitido opinión favorable de los Estados Financieros los mismos que representan razonablemente en todos los aspectos materiales y la situación financiera de Vega Tobar S.A. al 31 Diciembre del 2.017 y el desempeño de sus operaciones y flujo en efectivo por el año terminado, de conformidad a las normas internacionales financieras. En los pronunciamientos contables a la fecha de corte de los estados financieros se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes y que no han entrado en vigor y que la compañía no adoptado con anticipación.

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.
- 3.2 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 2.017.
- 3.3 Al cierre del ejercicio se encuentran vendidos y pagados en su totalidad los siguientes departamentos, aunque aún no se han efectuado las escrituras de traspaso de dominio:
 - La oficina 001 al Sr. Luis Eduardo Vega Mora \$ 103.421,50 USD
 - El dpto. 101 al sr. Hugo Adrián Vega \$ 155.252 USD
 - El dpto. 201 al sr. Luis Eduardo Vega \$ 388.208,37 USD.
- 3.4 Se encuentran en negociación los siguientes departamentos:
 - El 301 al Sr. Iván Núñez en un precio de \$ 153.000 USD faltando por cubrir un saldo de \$ 2.000 USD
 - El dpto. 302 vendido al Sr. Francisco Eremiev \$ 131.000 USD. con un abono de \$ 40.000 USD y saldo de \$ 91.000 USD.
 - El dpto. 601 negociado al Sr. Alfonso Celleri por un valor de \$ 160.000 USD con un abono de \$ 8.000 USD y saldo \$152.000USD

- El dpto. 701 al Ing. Alex Farinango por \$ 142.500 USD con un abono de \$ 79.612,81 USD y un saldo de \$ 62.887,19 USD que debía ser cubierto hasta el 30 de Julio del 2.017 y que no ha sido posible obtener su cancelación hasta el cierre del presente ejercicio.

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 Cías., 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 Cía., velando para que se sujete a las normas de buena administración.

5.- HECHOS IMPORTANTES PRODUCIDOS EN EL AÑO 2.017

Durante el ejercicio económico del año 2.017 se destacaron los siguientes hechos importantes:

- La edificación del edificio Edwards se encuentra al 98% a un costo de \$ 2'608.422,46, estimándose que estará concluida a fines de Febrero del próximo año.
- La obra inicialmente estuvo presupuestada en \$ 2'311.000 USD; el incremento se debe a los motivos de depresión que ha vivido el país durante este año: el incremento de los insumos debido a ley de salvaguardias, la falta de ventas y el pago de intereses ya que la obra se encuentra levantada a base de préstamos y la empresa solo aportado con \$ 110.000 USD.

6.- CONCLUSIONES

- 6.1 La empresa tiene 2 clientes que no ha cumplido con el compromiso de terminar el pago hasta Junio del 2.017:
- El Ing. Alex Farinango que no ha respondido a nuestras insinuaciones de pago por lo que es conveniente llegar a una resciliacion del contrato de compra venta para promocionar este departamento con otra persona.
 - Con la Sra. Alexandra García viene cancelando pequeñas cantidades esporádicamente sin llegar a cancelar la totalidad de su deuda.
- 6.2 Durante el próximo año es conveniente ser más agresivo en ventas para reducir el costo financiero que es bastante alto.
- 6.3 La empresa tienen una pérdida cercana a los \$ 99,12 USD, la misma que puede ser enjugada el próximo año mediante las reservas facultativas que dispone la empresa.

6.4 Al término de año las recaudaciones por ventas y anticipos es de \$ 946.940,26 USD.

6.5 Los gastos administrativos y financieros son muy elevados para el tamaño de la empresa y conviene hacer un estudio para reajustar su presupuesto en el próximo año.

7.- RECOMENDACIONES

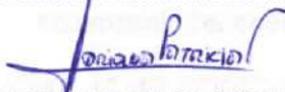
7.1 Que la Junta General de Accionistas apruebe los informes del Auditor, Gerente General y Comisario.

7.2 Que se aprueben los Estados Financieros de acuerdo a la opinión de las autoridades de control.

7.3 Que se mantenga la mayor austeridad para obtener un mejor rendimiento de la empresa.

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;



EC. PATRICIA VEGA NUÑEZ
COMISARIO PRINCIPAL

DISTRIBUCION:

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