INFORME DE COMISARIO PRINCIPAL

Quito, 16 de Marzo del 2.017

Señores Miembros del Directorio y Accionistas de:
ADMINISTRACIÓN SUGANECHI VISTA HERMOSA S.A.

He revisado los Estados Financieros de ADMINISTRACIÓN SUGANECHI VISTA HERMOSA S.A. que comprenden el Estado de Situación Financiera al 31 de Diciembre del 2.016 y los correspondientes Estado de Resultados integrales, de Cambios en el Patrimonio y el Flujo de Efectivo por el año terminado en esta fecha, así como un resumen de las Políticas Contables significativas y sus notas explicativas.

La Administración de SUGANECHI VISTA HERMOSA S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de éstos Estados Financieros, de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y del control interno necesario para permitir la preparación de Estados Financieros que estén libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error.

Mi responsabilidad es expresar una opinión con base en mi revisión respecto a las cifras presentadas y su correspondencia con las registradas en los libros de contabilidad y si éstos han sido elaborados de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados. Mi revisión fue efectuada considerando las Normas Internacionales de Auditoría y de acuerdo con lo requerido por el artículo 279 de la ley de Compañías y la Resolución 92.1.4.3.0014 de la Superintendencia de Compañías. Considero que la evidencia obtenida en mi revisión es suficiente y apropiada para proporcionar una base para expresar mi opinión en los términos requeridos por las normas legales antes mencionadas.

En mi opinión, los Estados Financieros arriba mencionados, sustentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera y el resultado de operaciones de ADMINISTRACIÓN SUGANECHI VISTA HERMOSA S.A. al 31 de Diciembre del 2.016, están debidamente registrados y soportados contablemente de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

La revisión del Comisario también comprende la evaluación de que las políticas contables utilizadas son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los Estados Financieros. He dado cumplimiento, como parte integral de mi revisión de los referidos Estados Financieros, a lo establecido en el artículo 279 de la Ley de Compañías y en virtud de los resultados de tal revisión informo a ustedes lo siguiente:

a. **Las cifras presentadas en los Estados Financieros al 31 de Diciembre del 2.016 concuerdan con los libros de Contabilidad de la Compañía a esa fecha y han sido elaborados de acuerdo con los principios de Contabilidad generalmente aceptados.**

b. **Mi revisión de los Estados Financieros incluyó una evaluación del control interno de la Compañía, el cual considero fue suficiente para cumplir con los objetivos del mismo, que son proporcionar las seguridades suficientes y necesarias a la Administración de la Compañía para desarrollar su función.**

c. **En lo que es materia de mi competencia, los resultados de las pruebas efectuadas no revelan situaciones que se consideren incumplimientos significativos de normas legales, reglamentarias, estatutarias y de las resoluciones de la Junta General de Accionistas y del Directorio, por parte de la Administración de la Compañía.**

d. **Respecto a las disposiciones constantes en el Artículo 279 de la Ley de Compañías, no he recibido denuncias ni ha llegado a mi conocimiento algún asunto de importancia que deba ser informado.**

Este informe de Comisario se emite exclusivamente para información y uso de los Accionistas, Directores de ADMINISTRACIÓN SUGANECHI VISTA HERMOSA S.A. y para la presentación a la Superintendencia de Compañías del Ecuador en cumplimiento de las disposiciones emitidas por ésta entidad de control, y no debe ser utilizado para otros propósitos.

Atentamente,

ECON. PABLO A. LOPEZ Ch.
COMISARIO PRINCIPAL
COLEGIO DE ECONOMISTAS DE QUITO
MATRICULA # 629

INFORME DE COMISARIO PRINCIPAL PARA LOS ACCIONISTAS

Quito, 16 de Marzo del 2.017
Señores Accionistas de:
ADMINISTRACIÓN SUGANECHI VISTA HERMOSA S.A.

Una vez analizados los Estados Financieros de los últimos dos años 2.015 y 2.016, cabe indicar algunos comentarios al respecto:

La Compañía ADMINISTRACIÓN SUGANECHI VISTA HERMOSA S.A. obtuvo una utilidad de $2.288 dólares, que comparados con el año anterior, disminuyeron $1.438dólares, debido básicamente a:

1) **Losingresos de arriendo aumentaron únicamente 7%en relación al año anterior, pero sus Gastos Administrativos aumentaron 14%, por los sueldos y salarios y los pagos por vigilancia de los Edificios.**
2) **El negocio inmobiliario y de la construcción en general, ha tenido un retroceso importante por la crisis económica que atraviesa el País.**

Es importante recalcar que la Gerencia obtuvo este año 2.016, ingresos adicionales por un valor de $1.794 dólares.

En relación al Balance General, cabe informar que se continua con la inversión en Construcciones en curso correspondiente al Fideicomiso del Edificio Zafiro por un total de $ 47.643,70. En el estado financiero de Fuentes y Usos se aprecia claramente que la Gerencia utilizó eficientemente sus fuentes como caja y bancos, para ser utilizados en el edificio mencionado.

Dentro de los Índices Financieros uno de los más importantes es el PODER PARA GENERAR GANANCIAS, que es la división de las Utilidades sobre los Activos. Este disminuyó al 0%, lo cual es bajo debido a la disminución de las utilidades del ejercicio.

Por otro lado, los ingresos planificados para el año 2.016 se cumplieron 100%, es decir con todos los activos, pasivos y patrimonio que tiene la empresa, debía haber prestado servicios en el año 2016 por $163.374 y realmente vendió una cifra similar $161.630, lo que permite afirmar que se cumplieron los ingresos obtenidoscasi en un 100%, lo cual es muy positivo a pesar de la crisis económica del País.

Este año 2.016 se realizó una Provisión para Jubilación Patronal y Desahucio por $10.521,58, esto le evitará a la empresa tener dificultades en el futuro. La empresa mantiene a sus 4 trabajadores en nómina.

En el año 2.016 se registra un 43% del total de gastos que corresponde al personal, es decir sueldos, bonificaciones de ley etc. Además la empresa contabilizó y registró correctamente el impacto de las NIFFs, así como también, las depreciaciones anuales.

La Conciliación Tributaria correspondiente al presente ejercicio, esta bien elaborada y contabilizada.

Atentamente,

ECON. PABLO A. LOPEZ
COMISARIO PRINCIPAL
MATRICULA # 629

SUGANECHI VISTA HERMOSA S.A.

BALANCE GENERAL

DESCRIPCIÓN	2.014		2.015		2.016		CRECIMTO
	VALOR	%	VALOR	%	VALOR	%	"16-15
CAJA Y BANCOS	38.938	93%	13.183	100%	3.244	100%	-75%
CHEQUES DEVUELTOS	2.431	6%	0	0%	0	0%	
OTRAS	440	1%	0	0%	0	0%	
TOTAL CAJA Y OTROS	41.809	5%	13.183	2%	3.244	0%	-75%
RETENCION EN LA FUENTE	8.413	42%	8.965	38%	8.174	72%	-9%
CRÉDITOS FISCALES	11.641	58%	14.369	62%	3.230	28%	-78%
GASTOS ANTICIPADOS	0	0%	0	0%	0	0%	
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	20.054	2%	23.334	3%	11.404	1%	-51%
MUEBLES Y ENSERES	0	0%	0	0%	0	0%	
EQUIPO DE COMPUTACION	0	0%	0	0%	0	0%	
EQUIPOS DE OFICINA	-	0%	-	0%	-	0%	
EDIFICIO CENTRO COMERCIAL	192.270	23%	192.270	23%	192.270	22%	0%
TERRENOS	636.984	76%	636.984	76%	636.984	74%	0%
CONSTRUCCIONES EN CURSO	0	0%	34.487	4%	82.131	10%	138%
DEPRECIACION ACUMULADA	-51.474	-6%	-61.087	-7%	-70.701	-8%	16%
TOTAL ACTIVO FIJO	777.780	93%	802.654	96%	840.684	98%	5%
	0	0%	0	0%	0	0%	
TOTAL DE ACTIVOS	839.643	100%	839.171	100%	855.332	100%	2%
CTAS X PAGAR SOCIOS	0	0%	3.240	13%	6.000	22%	85%
PROVISIONES X PAGAR	1.776	7%	635	3%	645	2%	2%
DEPOSITOS EN GARAN/SOBREG	16.383	66%	17.411	71%	18.563	67%	7%
IMPUESTOS POR PAGAR	4.045	16%	1.538	6%	1.439	5%	-6%
CTAS X PAGAR OTROS/15% EMF	2.105	9%	884	4%	404	1%	-54%
IESS X PAGAR	455	2%	681	3%	690	2%	1%
TOTAL PASIVO CORRIENTE	24.764	3%	24.389	3%	27.741	3%	14%
JUBILACION PATRONAL/PROV.I	12.888	34%	17.770	42%	28.292	50%	59%
TOTAL PASIVO	37.652	4%	42.159	5%	56.033	7%	33%
RESERVA LEGAL Y FACULT	712	0%	1.012	0%	1.511	0%	49%
CAPITAL SOCIAL	1.000	0%	1.000	0%	1.000	0%	0%
RESERVA DE CAPITAL	0	0%	0	0%	0	0%	
TRANSICION NIIFS	791.338	99%	791.274	99%	791.274	99%	0%
UTILIDADES EJERC. ANTERIORI	-64	0%	0	0%	3.226	0%	100%
UTILIDAD DEL EJERCICIO	9.005	1%	3.726	0%	2.288	0%	-39%
TOTAL PATRIMONIO	801.991	96%	797.012	95%	799.299	93%	0%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	839.643	100%	839.171	100%	855.332	100%	2%

INMOBILIARIA VISTA HERMOSA S.A.
ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS

DESCRIPCIÓN	2014		2015		2016		CRECMTO
	VALOR	%	VALOR	%	VALOR	%	"15-16
INGRESOS POR ARRIENDOS	109.093	74%	116.414	74%	123.784	77%	7%
INGRESOS POR GUARDINIA	32.834	22%	34.591	22%	32.319	20%	5%
INGRESOS POR AGUA	5.967	4%	5.434	3%	5.527	3%	-9%
TOTAL INGRESOS	147.894	100%	156.439	100%	161.630	100%	6%
GASTOS ADMINISTRATIVOS	123.650	84%	141.523	90%	146.506	91%	14%
GASTOS NO DEDUCIBLES	1.364	1%	747	0%	4.612	3%	-45%
GASTOS DEPRECIACION	9.389	6%	9.614	6%	9.614	6%	2%
UTILIDAD OPERACIONAL	134.403	91%	151.884	97%	160.732	99%	13%
INTERESES EN GENERAL	-407	0%	-180	0%	-1.702	-1%	-56%
UTILIDAD VENTA ACTIVOS	-131	0%	0	0%	0	0%	
INTERESES BANCARIOS	-6	0%	0	0%	-92	0%	-100%
UTILIDAD ANTES DE PARC.IMPTOS	14.035	9%	4.735	3%	2.692	2%	-66%
PARTICIPACION TRABAJADO	2.105	1%	710	0%	404	0%	-66%
IMPUESTO A LA RENTA	2.925	2%	299	0%	0	0%	-90%
UTILIDA NETA	9.005	6%	3.726	2%	2.288	1%	-59%

SUGANECHI VISTA HERMOSA S.A.
ESTADO DE FUENTES Y USOS AÑOS 2.015 Y 2.016

DESCRIPCIÓN	VARIACIÓN	FUENTES	USOS
CAJA Y BANCOS E INVERSIONES T	(9.939)	9.939	
CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES	-		
CHEQUES DEVUELTOS	-		
OTROS	-		
RETENCION EN LA FUENTE	(791)	791	
IMPUESTO ANTICIPADOS	(11.139)	11.139	
ACCIONES EN OTRAS EMPRESAS	-		
MUEBLES Y ENSERES	-		
EQUIPO DE COMPUTACION	-		
EQUIPOS DE OFICINA	-		
CONSTRUCCIONES EN CURSO	47.644		47.644
DEPRECIACION ACUMULADA	(9.614)	9.614	
ACCIONES EN OTRAS EMPRESAS	-		
HONORARIOS Y CUENTAS X PAGAR	2.760	2.760	
PROVISIONES X PAGAR	10	10	
DEPOSITOS EN GARANTIA	1.152	1.152	
IMPUESTOS POR PAGAR	(99)		99
PROVISIONES SOCIALES EMPLEADOS	(480)		480
IESS X PAGAR	9	9	
JUBILACION PATRONAL	10.522	10.522	
RESERVA LEGAL Y FACULT	499	499	
CAPITAL SOCIAL	-		
RESERVA DE CAPITAL	-		
TRANSACCIONES NIFFS	-		
UTILIDADES EJERC. ANTERIORES	3.226	3.226	
UTILIDAD DEL EJERCICIO	(1.438)		1.438
		49.661	49.661

SUGANECHI VISTA HERMOSA S.A.
INDICES FINANCIEROS

DESCRIPCION	2014	2015	2016	PROMEDIO DE INDUSTRIA
INDICES DE LIQUIDEZ				
LIQUIDEZ	0,75	0,96	0,41	2,00
CAPITAL DE TRABAJO	(6.680)	(1.055)	(16.337)	
DIAS DE COBRO	6	-	-	20
DIAS DE INVENTARIO	-	-	-	
DIAS DE PAGO	-	8	14	30
PERIODO DE CONVERSION DEL EFECTIVO	6	-8	-14	
COSTO PERIODO DE CONV. EFECTIVO 15%	81	(111)	(186)	
INDICES DE ENDEUDAMIENTO				
DE QUIEN ES LA EMPRESA	96%	95%	93%	> que 40%
APALANCAMIENTO FINANCIERO	0%	0%	0%	< que 40%
NUMERO DE EMPLEADOS	3	4	4	
SERVICIOS POR EMPLEADO mensuales	4.108	3.259	3.367	INCREMENTO
PUNTO DE EQUILIBRIO EN SERVICIOS	9%	3%	2%	15%
INDICES DE RENTABILIDAD				
EQUITY VALUA ADDED 10%	-71.194	-75.975	-77.441	POSITIVO
PODER PARA GENERAR GANANCIA	2%	1%	0%	12%
RETURN OF EQUITY R.O.E.				NO AUN
UTILIDAD NETA / SERVICIOS = ESTRATEGIA	0,09	0,03	0,02	
SERVICIOS/ ACTIVO TOT.= EFICIENCIA	0,18	0,19	0,19	
ACTIVO TOT./ PATRIMONIO = APALANCAMT	1,05	1,05	1,07	
TOTAL R.O.E.	2%	1%	0%	>30%
CRECIMIENTO SOSTENIDO DE SERVICIOS	150.005	158.239	163.374	
SERVICIOS ACTUALES	147.894	156.439	161.630	
% DE SERVICIOS NO CUMPLIDOS	1%	1%	1%	