

A LOS SEÑORES ACCIONISTAS DE

"ADMINISTRACION SUGANECHI VISTA HERMOSA S.A."

En mi calidad de Comisario de "ADMINISTRACION SUGANECHI VISTA HERMOSA S.A.", en cumplimiento a la función que me asigna el numeral cuatro del Art. 279 de la Ley de Compañías, cúpleme informarles que examinado el Balance General de la Compañía al 31 de Diciembre del 2017 y el correspondiente Estado de Resultados del 1 de Enero al 31 de Diciembre del 2017.

Mi revisión se efectuó de acuerdo con las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas. Estas normas requieren que planifique y ejecute el examen de tal manera que pueda obtener una seguridad razonable de que los Estados Financieros estén libres de errores que ameriten su revelación.

En mi opinión los Estados Financieros que se acompañan presentan razonablemente en todos los aspectos importantes la situación económica financiera de "ADMINISTRACION SUGANECHI VISTA HERMOSA S.A.", al 31 de Diciembre del 2017 de conformidad con la Ley de Compañías y Principios Contables vigentes y aceptados en el Ecuador.

Por lo expuesto someto a su consideración la aprobación final del Balance General de "ADMINISTRACION SUGANECHI VISTA HERMOSA S.A." Al 31 de Diciembre del 2017.

Atentamente



Lic. María Verónica Pinto V.

Quito, 1 de marzo de 2018

"ADMINISTRACION SUGANECHI VISTA HERMOSA S.A."

NOTAS A LA OPINIÓN DEL COMISARIO POR EL EJERCICIO

TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.017

1.- CUMPLIMIENTO DE RESOLUCIONES

Como resultado del examen, basado en el alcance de mi revisión, en mi opinión las transacciones realizadas y las actas de los administradores, se ajustan a las normas legales, estatutarias y reglamentarias, así como a las resoluciones de la Junta de Accionistas.

Los libros de Actas de las Juntas de Accionistas, los libros de acciones y accionistas han sido llevados y se conservan con las disposiciones legales.

La correspondencia, los comprobantes, los libros de contabilidad han sido llevados conforme a las normas legales y la técnica contable se conservan de acuerdo a lo prescrito en las disposiciones legales.

2.- COLABORACIÓN GENERAL

En cumplimiento de mi responsabilidad considero importante manifestar que, en el proceso de revisión de los libros, registros y documentos tanto contables, como legal he tenido la total colaboración del Gerente General y sus ejecutivos lo que ha facilitado el cumplimiento de mis funciones.

3.- REGISTROS CONTABLES Y LEGALES

En cuanto se refiere a la documentación contable, financiera y legal considero en términos generales que la empresa cumple con todos los requisitos que determina la Superintendencia de Compañías, Servicio de Rentas Internas y el Código de Comercio entre otros, en cuanto a su conservación y proceso técnico.

4.- CONTROL INTERNO

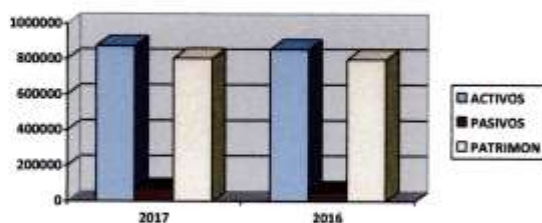
Como parte del examen efectuado, realicé un estudio del sistema de control interno contable de "ADMINISTRACION SUGANECHI VISTA HERMOSA S.A." En el alcance que consideré necesario para evaluar dicho sistema, tal como lo requieren las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas, bajo las cuales el propósito de la evaluación permita establecer una base confiable que sirva para determinar la naturaleza, alcance y oportunidad de los procedimientos sustantivos que son necesarios para expresar una opinión a los Estados Financieros examinados.

Mi estudio y evaluación del sistema de Control Interno contable, efectuado con el propósito antes mencionado, no presentó ninguna condición que constituya una debilidad sustancial del sistema de Control Interno. En términos generales los procedimientos y controles implementados por la Gerencia, en mi opinión salvaguardan la integridad económica de los Activos, Obligaciones y resultados de la empresa.

5.- POSICIÓN FINANCIERA Y SU RELACIÓN CON REGISTROS.

Los componentes financieros de la Compañía principales entre ellos:

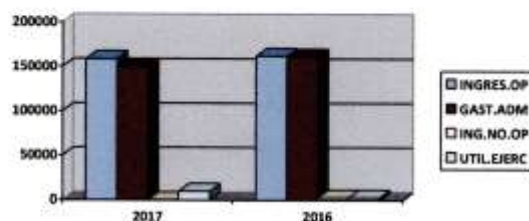
	2017	2016
Activos	\$ 875.800,69	855.332,00
Pasivos	\$ 70.029,25	56.033,00
Patrimonio	\$ 805.771,44	799.299,00



Estos rubros han sido debidamente conciliados con los registros y soportes de la contabilidad de la empresa, sin encontrar diferencia alguna que amerite su revelación.

6.- RESULTADOS DEL EJERCICIO

Una vez analizados los Estados Financieros de los últimos dos años 2016 y 2017 según el cuadro adjunto de resultados de Ingresos, Egresos y de la Utilidad, es el siguiente:



	2017	2016
INGRESOS (Servicios)	158.451,98	161.630,00
(-) GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	148.946,62	160.732,00
INGRESOS NO OPERACIONALES	191,69	1.794,00
UTILIDAD DEL EJERCICIO	9.697,05	2.692,00

- La compañía tuvo una utilidad de US\$ 9.697,05 que comparado con el año anterior se ha incrementado en un 261% ,la utilidad corresponde antes del 15% Participación Trabajadores y 22% Impuesto a la Renta
- A pesar que sus Ingresos tuvieron un decremento del 1,96%, los gastos bajaron en un 7.33% comparados con el año 2016, dando como resultado un incremento bastante significativo frente al año pasado.
- Se puede analizar que la empresa al optimizar gastos, sus ingresos fueron manejados con mayor eficiencia dando como resultado un positivo incremento en sus resultados finales.

- d) Según Balance General, la empresa continuó invirtiendo en la Construcción en curso correspondiente al Fideicomiso del Edificio Zafiro terminando en este año el pago total de sus cuotas quedando la Construcción en un valor total de US\$ 114,709,01.
- e) Una vez legalizada las Escrituras en el Registro Mercantil se procederá a su contabilización y traslado Activo Fijo Edificios
- f) Se realizó la Provisión de Jubilación Patronal y Desahucio por el valor de 3.113.40 quedando como saldo final en el Balance General el valor de US\$ 31.480.33, cumpliendo la aplicación de la NIIF-NIC19 de cumplir con el informe Actuarial para registrar las provisiones de Jubilación Patronal y Desahucio y estar cubiertos con sus empleados a un futuro.
- g) Se continúa al igual que el año pasado con 4 empleados en nómina y afiliados al Seguro Social, cumpliendo con el pago de sus Sueldos y Salarios más todos los Beneficios de Ley, en forma correcta y oportuna.
- h) La Conciliación Tributaria correspondiente al presente ejercicio 2017, se encuentra realizada y contabilizada según lo establece la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno.

7. APLICACIÓN NIIF'S

La empresa "ADMINISTRACION SUGANECHI VISTA HERMOSA S.A." Para dar cumplimiento al requerimiento de la Superintendencia de Compañías en la preparación, presentación e implementación de las NIIF'S presenta los Estados Financieros expresados en NIIF'S.

Finalmente declaro que he cumplido con lo dispuesto el Art. 279 de la Ley de Compañías en el desempeño de mis funciones como Comisario de "ADMINISTRACION SUGANECHI VISTA HERMOSA S.A."

De los señores accionistas.

Atentamente,



Lic. María Verónica Pinto

ADMINISTRACION SUGANECHI VISTA HERMOSA S.A.
BALANCE GENERAL

	2016	2017	CRECIMIENTO
ACTIVOS			
EFFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES			
CAJA- BANCOS	3,244.00	1,038.00	-68.00%
CUENTAS POR COBRAR			
CREDITO FISCAL	3,230.00	2,386.00	-26.00%
RETENCIONES EN LA FUENTE	8,174.00	8,227.00	0.64%
GASTOS ANTICIPADOS	0.00	500.00	100.00%
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	14,648.00	12,151.00	-17.00%
FIJO			
NO DEPRECIABLE			
TERRENO	636,984.00	636,984.00	-
DEPRECIABLE			
EDIFICIO CENTRO COMERCIAL	192,270.00	192,270.00	-
DEPRECIACION ACUMULADA	-70,701.00	-80,314.00	14.00%
CONSTRUCCIONES EN CURSO	82,131.00	114,709.00	40.00%
TOTAL ACTIVO FIJO	840,684.00	863,649.00	2.73%
TOTAL DE ACTIVOS	855,332.00	875,800.00	2.39%
PASIVOS			
CTAS X COBRAR SOCIOS	6,000.00	11,726.00	95.00%
PROVISIONES POR PAGAR	645.00	1,253.00	94.00%
SOBREGIROS	18,563.00	6,291.00	-66.00%
IMPUESTOS POR PAGAR	1,439.00	1,039.00	-28.00%
15% PARTICIPACION TRABAJADORES	404.00	1,455.00	260.00%
IESS POR PAGAR	690.00	692.00	0.28%
DEPOSITOS EN GARANTIA		17,163.00	100.00%
GASTOS POR PAGAR		386.00	100.00%
TOTAL PASIVO CORRIENTE	27,741.00	40,005.00	44.00%
PASIVO LARGO PLAZO			
PROVISION JUBILACION PATRO/DES	28,292.00	31,480.00	11.00%
TOTAL LARGO PLAZO	28,292.00	31,480.00	
TOTAL PASIVOS	56,033.00	71,485.00	
PATRIMONIO			
CAPITAL SOCIAL	1,000.00	1,000.00	-
RESERVA LEGAL	1,000.00	1,000.00	-

RESERVA FACULTATIVA	511.00	511.00	-
RESULTA.ACUM.EFEC.TRANS.NIIFS	791,274.00	791,274.00	-
UTILIDADES EJERCICIO ANTERIORES	3,226.00	2,288.00	-29.00%
UTILIDAD DEL EJERCICIO	2,288.00	8,242.00	260%
TOTAL PATRIMONIO	799,299.00	804,315.00	0.62%
TOTAL DE PASIVO Y PATRIMONIO	855,332.00	875,800.00	

ADMINISTRACION SUGANECHI VISTA HERMOSA S.A.
ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS

	2016	2017	CRECIMIENTO
(+) INGRESOS OPERACIONALES			
INGRESOS POR ARRIENDOS	123,784.00	123,104.00	-0.54%
INGRESOS POR GUARDIANIA	32,319.00	29,557.00	-8.54%
INGRESOS POR AGUA-LUZ	5,527.00	5,791.00	4.77%
TOTAL DE INGRESOS	161,630.00	158,452.00	-1.96%
(-) GASTOS			
GASTOS ADMINISTRATIVOS	146,506.00	138,876.00	-5.20%
GASTO DEPRECIACION	9,614.00	9,614.00	0
GASTOS NO DEDUCIBLES	4,612.00	457.00	-90%
TOTAL DE GASTOS	160,732.00	148,947.00	-7.33%
(+) OTROS INGRESOS			
INTERESES EN INVERSIONES	1,702.00	0.00	-100%
INTERESE GANADOS SRI	0.00	174.00	100%
INTERESES BANCARIOS	92.00	18.00	-80.43%
TOTAL OTROS INGRESOS	1,794.00	192.00	
UTILIDAD ANTES PART. TRAB. E IMP. RE	2,692.00	9,697.00	260.21%
MENOS			
15% PARTICIPACION TRABAJADORES	404.00	1,454.00	