

Quito, 14 de Abril de 2.020

Señores:

**PRESIDENTE, GERENTE Y 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 2.019 en los siguientes términos:

### **1.- OPINION SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LOS ADMINISTRADORES DE NORMAS: LEGALES, ESTATUTARIAS Y REGLAMENTARIAS.**

- Se ha observado que los administradores han cumplido con todos sus deberes legales, tributarios y estatutarios determinados en la ley de compañías y en los reglamentos correspondientes.
- Durante el Ejercicio Económico del 2.019 la empresa ha desarrollado una Junta General Universal Ordinaria el 26 de Abril de 2019 y cuatro Juntas Generales Universales Extraordinarias: el 12 de agosto de 2019, el 24 de agosto de 2019, el 24 de septiembre de 2019, el 18 de noviembre de 2019, las mismas que constan en la memoria explicativa del Gerente General del 10 de Abril de 2020, cuyo contenido y aprobación estoy completamente de acuerdo.

### **2.- COMENTARIO SOBRE EL PROCEDIMIENTO DE CONTROL INTERNO**

- Para el control interno, los administradores se han regido por los procedimientos establecidos en la Ley de Compañías, en el Código de Trabajo, en los Estatutos de la Empresa, en las disposiciones de las Juntas Generales de Accionistas y las recomendaciones de los Auditores externos y Actuarios.
- Para realizar la Auditoría Externa y con la oportunidad del caso se contrató la firma JHI ECUADOR CIA LTDA, los cuales son Auditores independientes y que según su opinión, los estados financieros entregados por la Administración de VEGA TOBAR S.A, presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de **VEGA TOBAR S.A.** al 31 de diciembre del 2019 y el desempeño de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) aprobadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.
- Para establecer las reservas matemáticas actuariales que deben ser provisionadas en el año 2019 se contrató a la empresa LOGARITMO CIA LTDA.
- Las dos empresas antes indicadas no han determinado novedades en el manejo administrativo y financiero de VEGA TOBAR S.A.

### **3.- OPINION RESPECTO A LAS CIFRAS PRESENTADAS EN LOS ESTADOS FINANCIEROS Y SU CORRESPONDENCIA CON LAS REGISTRADAS EN LOS LIBROS DE CONTABILIDAD.**

- Se han Revisado los Estados de Situación Financiera, los 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 2.019.

- Al cierre del ejercicio se encuentran vendidos la totalidad de los departamentos del Edificio Edwards construidos por la empresa VEGA TOBAR S.A, y se ha realizado la transferencia de dominio de los terrenos, edificaciones (galpones) y equipo que poseía la empresa, mediante la compraventa de activos contra el aporte en especie de los accionistas, que en su momento aportaron a la empresa VEGA TOBAR S.A., por lo que estos instrumentos fueron dados en especie.

#### **4.- ATRIBUCIONES Y OBLIGACIONES DE LOS COMISARIOS:**

##### **ART. 279 LEY DE CIAS.**

- Durante el presente ejercicio se han cumplido las disposiciones constantes en el Art. 279 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, registros y revisando los balances de Cuentas de Pérdidas y Ganancias que deben ser presentados en las Juntas Generales de Accionistas.

#### **5.- HECHOS IMPORTANTES PRODUCIDOS EN EL AÑO 2.019**

Durante el ejercicio económico del año 2.019 se destacaron los siguientes hechos importantes:

##### **EN EL ÁMBITO ADMINISTRATIVO:**

- Debido a que el proyecto Edificio EDWARDS, el cual fue el proyecto más grande emprendido por la empresa, no arrojó los resultados económicos esperados y existió muchas dificultades para la venta de los departamentos más grandes, quedando pendiente el departamento 501 por vender y al no recibir ofertas de compra de este departamento por más de un año que no fueran de conveniencia de la empresa, los accionistas decidieron vender el departamento a un precio menor que el de venta al público incluso a un menor precio que el costo de construcción, a fin de evitar pagar costos de mantenimiento y de condominio, así como también pagar una deuda pendiente con el accionista Luis Vega Tobar. Al tomar esta decisión se sabía que traería graves consecuencias para la empresa por la pérdida considerable que generaría esta venta.
- A mediados del año 2019 y ante la situación financiera de la empresa, en Junta General Universal Extraordinaria, luego de un análisis, se tomó la decisión adoptar todas las previsiones y acciones necesarias para disolver y liquidar la empresa de manera abreviada una vez que existan las condiciones necesarias del caso, por lo que decidieron los accionistas liquidar a los empleados con fecha 30 de agosto de 2019 y se pagaron las obligaciones pendientes o pasivos de la empresa.
- El accionista Luis Vega Tobar, meses atrás había prestado a la empresa por un valor aproximado de \$102.460,23 dólares y desde algunos meses atrás pedía que le devuelvan el valor. Debido a la iliquidez de la Empresa y ante las dificultades de conseguir el préstamo de una entidad financiera a la brevedad, los accionistas autorizaron al Gerente de VEGA TOBAR S.A., para que se negocie la compraventa del departamento 501 con el Accionista Luis Vega Tobar, quien presentó una oferta de compraventa, por el valor de \$188.000 dólares, los cuales sería pagados de la siguiente manera: un abono inicial con el valor que le adeuda la empresa y la diferencia sería pagada como plazo hasta fines del mes de septiembre de 2019. Dicha propuesta fue aceptada y se cumplió con la totalidad del pago, habiéndose realizado las escrituras de compraventa el 31 de octubre de 2019.
- Con el fin de realizar el reparto del acervo de la empresa, los accionistas Luis Eduardo Vega Mora y Víctor Hugo Vega Tobar cedieron todas sus acciones a los accionistas Adriana Tobar, Adriana Vega, Angel Vega y Luis Eduardo Vega Tobar.
- En la Junta General Universal Extraordinaria del 18 de Noviembre de 2019, se realizó la repartición del acervo de la empresa, se aprobó un balance inicial de liquidación de la empresa con corte al 31 de Octubre de 2019, se autorizó al Gerente de la Empresa para

que suscriba escrituras de compraventa de los terrenos-galpones de la Empresa y se nombró liquidador de la empresa al Representante legal Ing. Víctor H. Vega T.

- Los propiedades e instalaciones de la Empresa, materializados por terrenos con sus respectivos galpones, fueron vendidos a cuatro accionistas a los valores registrados en libros; habiéndose firmado las escrituras de compraventa el día 04 de Diciembre de 2019. El traspaso de dominio de los activos fue realizado mediante compra-venta contra el aporte en especie de los accionistas, que en su momento aportaron a la empresa VEGA TOBAR S.A., por lo que estos instrumentos fueron dados en especie, siendo registrados posteriormente en el Registrador de la propiedad.
- Con la debida oportunidad, los Auditores Externos JHI Ecuador Cia. Ltda y los Actuarios la compañía de Logaritmos Actuariales emitieron sus informes, sin existir novedades.
- Con el fin de recuperar el crédito tributario del año 2018 que posee la Empresa, ante el SRI por un valor de \$5.544,03 dólares, se contrató los servicios profesionales de Dra. María Fernanda Yáñez, sin haberse podido conseguir este objetivo durante el año 2019, quedando pendiente la recuperación de este valor para el año 2020.
- Para realizar el traspaso de dominio de los galpones que fueron vendidos a los accionistas, y para el asesoramiento de la disolución, liquidación y cancelación de la empresa, la Administración también contrató los servicios profesionales de Dra. María Fernanda Yáñez, habiéndose conseguido realizar el trámite de traspaso de dominio de los activos durante el año 2019, pero la disolución de la Empresa no se logró alcanzar en el este año, quedando este trámite para el año 2020, una vez que se realice el activo tanto del año 2018 que está en proceso de recuperación, así como una vez que se resuelva lo relacionado con los valores existentes en activo del año 2019 por concepto de Anticipo de Impuesto a la Renta y Retenciones a la Fuente, razón por la cual no se han podido conseguir este objetivo durante el año 2019, quedando pendiente la recuperación de este valor para el año 2020.

#### **EN EL ÁMBITO LABORAL:**

- Debido a la situación de la Empresa, que se preveía que se terminaría con pérdida en el Ejercicio Fiscal de año 2019, se decidió disolver y liquidar la empresa VEGA TOBAR S.A., siendo uno de los primeros pasos el liquidar a los empleados con fecha 31 de Agosto de 2019, habiéndose realizado sendas Actas de finiquito y entregado los valores que determina el Ministerio de Relaciones Laborales.

#### **EN EL ÁMBITO LEGAL:**

- Con fecha 29 de abril de 2019, en la Notaria 18 de la Dra. Glenda Zapata Silva, se celebró la escritura de compraventa del dpto. 401 del Edificio EDWARDS, de propiedad de la Empresa VEGA TOBAR SA, entre el Coronel (sp) Luis Eduardo Vega Mora como representante Legal, en su calidad de Presidente y por otra parte los cónyuges Víctor Hugo Vega Tobar, Jessika Guadalupe Soto Saa, la Srta. Daniela Carolina Vega Soto y el Sr. Hugo Adrián Vega Soto. Con este trámite se concluye el traspaso de dominio de este bien inmueble el cual fue pagado en su totalidad en el año 2018 y su cuantía fue por un valor de \$266.981,76 USD.
- Con fecha 29 de abril de 2019, en la Notaria 18 de la Dra. Glenda Zapata Silva, se celebró la escritura de compraventa del dpto. 101 del Edificio EDWARDS, de propiedad de la Empresa VEGA TOBAR SA, entre el Ing. Víctor Hugo Vega Tobar como representante Legal, en su calidad de Gerente General y por otra el Sr. Hugo Adrián Vega Soto. Con este trámite se concluye el traspaso de dominio de este bien inmueble el cual fue pagado en su totalidad en el año 2018 y su cuantía fue por un valor de \$155.252,80 USD.
- Con fecha 31 de Octubre de 2019, en la Notaria 18 de la Dra. Glenda Zapata Silva, se celebró la escritura de compraventa del dpto. 501 del Edificio EDWARDS, de propiedad de la Empresa VEGA TOBAR SA, entre el Ing. Víctor Hugo Vega Tobar como representante Legal, en su calidad de Gerente General y por otra los cónyuges Luis Eduardo Vega Tobar y Olivia Paulina Esperanza Guarderas Rojas. Con este trámite se concluye el traspaso de dominio de este bien inmueble el cual fue pagado en su totalidad en el mes de septiembre de 2019 y su cuantía fue por un valor de \$188.000 USD.
- Con fecha 04 de Diciembre del 2019 se celebraron sendas escrituras de traspaso de dominio de los cuatro lotes que poseía la Empresa, con sus respectivas construcciones existentes (galpón ubicado dentro del predio), en los valores que se encontraban

registrados en libros contables, El traspaso de dominio fue realizado mediante compraventa de activos contra el aporte en especie de los accionistas, que en su momento aportaron a la empresa VEGA TOBAR S.A., por lo que estos instrumentos fueron dados en especie. Dichos trámites fueron realizados en la Notaria Cuadragésima de la Dra. Paola Andrade Torres

## 6.- CONCLUSIONES

- La Empresa ha venido funcionando por más de 30 años con la actividad de arriendo de galpones, sin diversificarse en otro tipo de actividades, a más de la de actividad de construcción implementada a partir del año 2016
- Justamente a raíz de la implementación de la actividad de construcción, al estar deprimidas las actividades inmobiliarias y de construcción en el país, esta situación también afectó a la Empresa, arrojando una pérdida en el año 2019 de \$ 59.001,13 USD, la misma que se le atribuye en gran parte a la venta del dpto. 501 del Edificio EDWARDS en un valor inferior al que se pretendía inicialmente.
- Los gastos administrativos, impuestos que tiene que pagar son muy elevados para el tamaño de la empresa y a pesar de haberse realizado un reajuste al presupuesto como fue recomendado para el año 2019, solamente se consiguió un ahorro de un 16% en el gasto.
- La administración de la Empresa luego de un análisis, resolvió liquidar la Empresa, para lo cual tuvo que liquidar su personal, pagar los pasivos que tenía y realizar el activo, mediante la distribución del acervo, tratar de recuperar valores por cobrar, realizar documentos legales como escrituras públicas de compraventa.
- Durante el año 2019 se logró preparar a la empresa en gran parte para una disolución y liquidación abreviada, quedando prácticamente sin deudas y pendiente tan solamente el recuperar el crédito tributario que posee ante el SRI, para poder disolver, liquidar y cancelar la Empresa.
- Para agilizar varios trámites de la Empresa se contrató los Servicios profesionales de asesoramiento y gestión en los ámbitos societarios, tributarios, contables, legales, de varios profesionales, especialmente los de la Dra. María Fernanda Yáñez.
- Durante el año 2019 se logró realizar el traspaso de dominio de los terrenos –galpones, que representa el mayor porcentaje de los activos durante el año 2019, quedando la empresa con sus activos y su patrimonio reducidos significativamente.

## 7.- RECOMENDACIONES

- Que la Junta General de Accionistas apruebe los informes del Gerente General, Comisario, Auditor y Actuario en vista de los informes favorables.
- Que se aprueben los Estados Financieros de acuerdo a la opinión de las Autoridades de Control.
- Que se gestione los cobros al SRI, del Crédito tributario del año 2018 y se recuperen los valores que se puedan por concepto del Anticipo de Impuesto la Renta 2019 y Retenciones en la Fuente.
- Una vez realizado la totalidad de los activos proceder a la liquidación de la empresa en forma abreviada en la Superintendencia de Compañías y su posterior cancelación el Registro Mercantil.

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;

  
Ing. DIEGO BENALCAZAR CANO  
COMISARIO PRINCIPAL  
C.C. 1705633210

### DISTRIBUCION:

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