

VEGA TOBAR S.A.

General Roca N33-120 y Bosmediano
(Detrás del Tribunal Supremo Electoral)
Telf.: 2463-383 - Telefax: 2463382
QUITO - ECUADOR

VEGA TOBAR S.A.
GERENCIA GENERAL

EJEMPLAR No.....DE.....
Quito, 07 de Marzo del 2.013

MEMORIA EXPLICATIVA DE LA SITUACION ECONOMICA Y FINANCIERA DE VEGA TOBAR S.A. DEL EJERCICIO ECONOMICO DEL 2.012, PRESENTADA A LOS ACCIONISTAS DE LA EMPRESA POR EL GERENTE GENERAL.

1.- REFERENCIA

- 1.1 Ley de Cías.
- 1.2 Estatutos Sociales de la Empresa
- 1.3 Reglamento de la Superintendencia de Compañías para presentación de los Informes anuales de los Administradores a las Juntas Generales.

2.- ANTECEDENTES

- 2.1 La ley de Cías. establece las obligaciones y responsabilidades de los administradores y comisarios con referencia a la documentación que deben presentar a las Juntas Generales Ordinarias y la Superintendencia de Compañías, como organismo de control. Los artículos más importantes en este sentido son los siguientes: 20, 263, 289, 291, 292.

2.2 PRESENTACION DE ESTADOS FINANCIEROS.

Las sociedades sujetas al control de la Superintendencia de Compañías deben presentar dentro del primer cuatrimestre de cada año, los estados financieros y sus anexos, mediante declaración impresa en los formularios que para el efecto establezca la institución. La presentación de nuestra empresa puede realizarse a partir del primer día hábil del mes de Enero hasta el 25 de Abril.

3.- IMPLEMENTACION DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA (NIIF) Y NORMAS INTERNACIONALES DE CONTABILIDAD (NIC)

- 3.1 Para dar cumplimiento a las disposiciones de la Superintendencia de Compañías emitidas el 21 de Agosto del año 2006, mediante Registro oficial No. 348 de Septiembre del mismo año, relacionadas a la obligación que tienen las empresas de someterse obligatoriamente a las NIIF Y DE LAS NIC , como el registro, preparación y presentación de los Estados Financieros a partir del 01 de Enero del 2.009; contratamos a la empresa ESCAYT CIA. LTDA. (Consultores Auditores), para que brinden sus servicios profesionales de

asesoramiento en la implementación de dichas normas, así como para dar capacitación al personal que lleva la Contabilidad.

3.2 ESCAYT CIA. LTDA., presento un análisis de las cuentas de los Estados financieros, previa la adaptación, lo cual permitió planificar el proceso de adopción por primera vez de la base indispensable para determinar los aspectos básicos para implantar y transformar de Normas ecuatorianas de contabilidad (NEC) a NIIF Y NIC.

3.3. Los antecedentes de la implementación de las NIIF y NIC son los siguientes:

3.3.1 Mediante resolución No. 06 Q. ICI. 004 del 21 de Agosto del 2006, la Superintendencia de Compañías adopto las NIIFS y dispuso que su aplicación sea de naturaleza obligatoria para todos los organismos sujetos a control de esta institución; para el registro, preparación y presentación de los Estados Financieros a partir del 2.009.

3.3.2 Mediante resolución No. ADM 08.19 del 3 de Julio del 2.008 como la Superintendencia de Compañías ratifica el contenido de la resolución anteriormente citada.

3.3.3 Mediante resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de Noviembre del 2.008, entre otras establece el siguiente cronograma de aplicación obligatorio de las IFRS de la siguiente manera:

- Enero del 2.010: Compañías que prestan servicios de auditoria externa así como organismo regulados por la Ley de mercado de valores: año de transición 2.009.
- Enero del 2011: Compañías con Activos superiores a 4 millones de dólares; año de transición 2.010.
- Enero del 2.012: Compañías no incluidas en los grupos anteriores; año de transición 2011 que es el caso de nuestra empresa.

3.3.4 La resolución 08 G.DSC.010 del 20 de Noviembre del 2.008 dispone que las Compañías presentaran hasta el 31 de Marzo del año de su transición el cronograma de implementación de las NIIF, el cual contendrá al menos los siguientes planes: capacitación y de implementación a la fecha de diagnostico de los principales impactos de la Compañía.

3.3.5 En el caso de la Compañía Vega Tobar S.A., el año establecido por la Superintendencia para la adopción de las NIIF y NIC es el año 2012, por corresponder al tercer grupo de empresas, debido a que su período de transición fue el 2011, con fecha limite del 30 de Noviembre del 2.011, para la presentación del cronograma de implementación de las normas internacionales.

3.4 Objetivo del trabajo realizado.- la ejecución del trabajo de diagnostico inicial de los estados financieros tuvo como objetivo:

VEGA TOBAR S.A.

General Roca N33-120 y Bosmediano
(Detrás del Tribunal Supremo Electoral)
Telf.: 2463-383 - Telefax: 2463382
QUITO - ECUADOR

- 3.4.1 Estudio preliminar de las políticas contables actualmente aplicadas y/o disponibles en la Compañía y aquellas a implementar bajo NIIF y NIC.
- 3.4.2 Identificar los impactos sobre los Estados Financieros, en forma conceptual y no en forma cuantificable.
- 3.4.3 Identificar los impactos en los sistemas informáticos y de gestión de datos disponibles en la empresa.
- 3.4.4. Evaluar las diferencias contables por la aplicación de las NIIF y NIC para determinar el probable impacto sobre la información financiera y clasificarlo en: alto, mediano, bajo o ninguno.
- 3.4.5 Conocer las necesidades de capacitación, basadas sobre sus operaciones.

3.5 Revelamiento de información de la Compañía

- 3.5.1 Vega Tobar S.A. fue constituida en Quito el 20 de Abril de 1.982; su principal actividad es el alquiler de bienes inmuebles.
- 3.5.2 La empresa no esta regida por la ley de mercado de valores y al 31 de Diciembre del 2.007 cerro con activos inferiores a 4 millones dólares, por lo que en relación con la fecha de implementación de las Normas Internacionales y contables se encuentra en el grupo 3, cuya fecha inicial de implementación es el 1 de Enero del 2.012; establecido como periodo de transición del año 2012.
- 3.5.3 El 31 de Diciembre del 2.010 la Compañía presento los balances generales y estados de perdidas y ganancias conforme lo establece por la ley.

4.- MONTOS MINIMOS DE ACTIVOS EN LOS CASOS DE AUDITORIA EXTERNA OBLIGATORIA.

Según la Ley de Compañías están obligados a someter sus Estados Financieros anuales, al dictamen de Auditoria externa las compañías o empresas, cuyos montos de activos excedan el \$1'000.000 de dólares de los Estados Unidos de América, cuyos montos podrán ser revisados.

Según esta disposición nuestra empresa deberá someter los Estados Financieros del periodo fiscal del año 2012 al dictamen de un auditor que debemos contratar, siniéndonos a lo establecido por la Ley de Compañías, en sus artículos 318 al 323.

Por tal razón y según lo determinado en el artículo 321 de la mencionada Ley, la fecha de limite para contratar la auditoria externa, será de noventa días antes de la fecha de cierre del ejercicio económico del 2012, o sea el 30 de Septiembre del 2.012.

5.- CUMPLIMIENTO DE OBJETIVOS

5.1 Durante el año 2.012 se han cumplido los objetivos planteados por la empresa.

5.2 En el aspecto administrativo se ha conseguido:

- Mantener un rol de pagos con el mínimo de empleados y trabajadores
- Para realizar las construcciones y el mantenimiento de las instalaciones se han efectuado sendos contratos de mantenimiento.
- Se ha mantenido una política de austeridad en sueldos y salarios.
- Se han efectuado muchas reparaciones en los galpones.

6.- CUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES DE LAS JUNTAS GENERALES DE ACCIONISTAS

Durante el año 2.012, se desarrollaron las siguientes Juntas Generales:

- El 02 de Enero del 2012 se realizó una Junta General extraordinaria universal de accionistas con la finalidad de autorizar al Gerente para que contrate la revalorización de los activos, acto que lo realizó el Ab. Santiago Eguiguren E., con el nuevo avalúo los cinco galpones que dispone la empresa llegaron a un valor de \$ 1'576.474,84 USD.
- El 20 de Marzo del 2.012, se efectuó una Junta General Ordinaria Universal con las siguientes finalidades:
 - Conocer y aprobar los informes de Gerente y Comisario; conocer y aprobar los balances, Cuentas de Resultados y anexos del año 2011; nombramientos de Comisario Principal y Suplente para el año 2012 y para determinar la remuneración del Presidente, Gerente y Comisario.
 - El 03 de Mayo del 2.012 se efectuó una Junta General Extraordinaria Universal, con la finalidad de prorrogar el plazo de la Compañía, Reforma de Estatutos y autorizar al Gerente realice los trámites legales respectivos.
Al respecto por unanimidad se resolvió en esta Junta prorrogar por treinta años más el plazo para el cual fue constituida.

Para dar cumplimiento a esta disposición se celebró la escritura pública el 25 de Septiembre del 2.012, en la Notaría 24 del Dr. Sebastián Valdivieso y se la inscribió el 07 de Noviembre del 2.012; en consecuencia según el artículo Tercero de dicha escritura, la Cía. Durará 60 años a partir de la fecha de Constitución (20 de Octubre de 1.982).

VEGA TOBAR S.A.

General Roca N33-120 y Bosmediano
(Detrás del Tribunal Supremo Electoral)
Telf.: 2463-383 - Telefax: 2463382
QUITO - ECUADOR

- El 18 de Mayo del 2.012, se realiza una Junta General Extraordinaria Universal de Accionistas mediante el cual se autoriza al Gerente General, negocie y venda los lotes de terreno No. 3 y 4 de la subdivisión del macro lote No. 18.y las instalaciones construidas en dichos lotes.

La negociación estuvo a punto de realizarse con el Ing. Abraham Fridman, pero por decisión de los accionistas se suspendió la venta por cuanto llegaron a conclusión de que no convenía efectuarla por el momento de la venta.

7.- HECHOS PRODUCIDOS EN EL AÑO 2012

- 7.1 El 01 de Enero del 2012 se celebro un contrato de arriendo de la Nave Industrial "MARRON" con Talleres Autoenderezar Cia. Ltda., por el plazo de DOS AÑOS con un canon de arriendo de \$ 2.615,72.

Este contrato no se cumplió y la nave fue desocupada el mes de Agosto del 2.012 por falta de pago de los arriendos.

- 7.2 El 01de Septiembre del 2012 se celebró la renovación del contrato de arriendo de la nave industrial denominada "PERLA", con Industrias Full Cía. Ltda., por dos años con un incremento de arriendo en el primer año el arriendo alcanzó el valor de \$ 2.371,00 USD con relación al contrato caducado.

- 7.3 El 01 de Diciembre del 2012 se celebra un contrato de arrendamiento de la Nave Industrial denominada "MARRON", con el Sr. Vicente Alvarado Villamar, Gerente General de Servicios e Importaciones Alvarado S.A., por un valor de \$ 2.700,00 USD en el primer año; en el segundo se incrementara de acuerdo al índice inflacionario.

Esta nave estuvo anteriormente arrendada a Talleres Autoenderezar Cía. Ltda. por un valor de \$ 2.615,72 mensuales y fue desocupada. en Agosto, ante la insistencia nuestra por el incumplimiento de pago de arriendos, quedando una deuda por pagar de \$ 5.448,82 abalizada por una letra de cambio que hasta esta fecha no ha sido cancelada a pesar de las gestiones realizadas.

- 7.4 El 18 de Diciembre del 2012, se celebró un contrato de arrendamiento de la nave industrial denominada "DURAZNO", con el Sr. Bernardo Cabrera Ariss por el tiempo de dos años con un canon de arriendo de \$ 3.000,00 USD, n el primer año y un incremento en el segundo de acuerdo al índice inflacionario al año concluido.

Esta instalación fue arrendada anteriormente al Ing. Moreno con un canon de arrendamiento de \$ 2.381,81.

7.5 En el presente ejercicio el libro de acciones y accionistas ha sufrido un gran cambio por la transferencia de acciones quedando de la siguiente manera al 31 de Diciembre del 2.012:

- Sr. Luis Eduardo Vega Mora con	62 acciones
- Sra. Adriana Tobar Marín con	404 acciones
- Sr. Luis Eduardo Vega Tobar con	464 acciones
- Sr. Ángel Ernesto Vega Tobar con	464 acciones
- Sr. Víctor Hugo Vega Tobar con	142 acciones
- Sra. Adriana Elizabeth Vega Tobar con	<u>464 acciones</u>
TOTAL DE ACCIONES	2.000

8.- SITUACION FINANCIERA

8.1 El sistema financiero se lo viene llevando desde el año 2009 mediante el sistema contable denominado "FENIX", el mismo que esta a cargo de la Contadora Sra. Cecilia Orma.

8.2 El Ejercicio Económico del año 2012, será analizado en base a los resultados obtenidos en los balances del presente ejercicio cuyas observaciones se resumen de la siguiente forma:

- Existe una pérdida de \$ 13.605, 38 USD en el presente año y que se da por las siguientes razones:
 - Se pasa el crédito tributario de \$ 8.193, 22 USD que existían al 31 de Diciembre del 2.009 al gasto del período del 2.012.
 - El impuesto a la renta calculado en el 2011 se lo paga en el año 2012, cuyo valor es de \$ 5.975,95 USD.
 - Para cumplir con las NIIF (normas internacionales de información financiera), los activos de la empresa fueron revaluados; en el 2.011 su valor ascendía a \$ 949.868,90 USD pasando el año 2012 a costar \$ 1'629.378,97 USD, existiendo un incremento de activos en un valor de \$ 679.510,07 USD, lo que conlleva un incremento de la depreciación en este ejercicio por un valor de \$ 12.494,21 USD.
 - El costo de la patente, impuestos prediales, impuesto del 1.5 por mil sobre activos totales, alcanzo a un total de \$ 12.794,01 USD, cantidad considerable con respecto al tamaño de la empresa.
 - Los galpones revaluados que tienen un tiempo de vida de 30 años, requieren de un gran mantenimiento a costo considerable.
 - La empresa mantiene pasivos de cerca de \$ 80.000,00 USD que no es posible cancelarlos por la falta de liquidez.
 - Los arrendatarios al dejar las instalaciones, no respetan los términos de los contratos de arrendamientos y normalmente los dos últimos meses no pagan los arriendos y lo hacen tomando el fondo de garantía, dejando que el arrendatario cubra los gastos de reparaciones, reposiciones y daños causados.

VEGA TOBAR S.A.

General Roca N33-120 y Bosmediano
(Detrás del Tribunal Supremo Electoral)
Telf: 2463-383 - Telefax: 2463382
QUITO - ECUADOR

9.- CONCLUSIONES:

- 9.1 Dado el tamaño de la empresa se paga un alto porcentaje por Patente y por el 1.5 por mil de Impuesto a los Activos.
- 9.2 Al incrementarse el valor de los activos, también se han incrementado el valor de sus depreciaciones
- 9.3 Al sobrepasar el \$ 1'000.000 USD el valor de los activos de la empresa es necesario auditar los balances, lo que requiere el contratar un auditor externo para el control de los documentos contables.
- 9.4 Con el Sr. Luis Vega Tobar que se retiró de la empresa a fines del presente año será necesario realizar una negociación para cancelarle lo correspondiente a la Jubilación Patronal que tiene derecho por haber laborado más de 28 años ininterrumpidos.

10.- RECOMENDACIONES:

- 10.1 Se negocie con el Sr. Luis Vega en los mejores términos la Jubilación Patronal a la que tiene derecho.
- 10.2 Se reduzcan en lo posible los gastos administrativos a fin de evitar pérdidas.
- 10.3 Realizar un estudio para buscar la mejor forma de diferir la pérdida del presente año.

Mi especial reconocimiento al Sr. Presidente por su oportuna y eficaz asistencia y colaboración; de igual manera a los empleados y trabajadores que han colaborado en forma eficaz, poniendo en prueba su capacidad y dedicación.


.....
EDUARDO VEGA MORA
GERENTE GENERAL DE
VEGA TOBAR S. A.

DISTRIBUCION: 1.- Original expediente del acta
2.- Para el comisario
3.- Superintendencia de Compañías.