

MEMORIA EXPLICATIVA DE LA SITUACION ECONOMICA Y FINANCIERA DE VEGA TOBAR S.A. DEL EJERCICIO ECONOMICO DEL 2.013, 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.

Por disposición de la Superintendencia de Compañías las empresas tendrán como plazo para presentar sus Balances hasta el 30 de Abril de cada año.

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:

- 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.

- a) 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.**
- b) Según está disposición nuestra empresa deberá someter los Estados Financieros del período fiscal del año 2013 al dictamen de un Auditor Externo; razón por la cual se contrató a la empresa Atrilco Cía. Ltda., para dar cumplimiento a lo dispuesto por la Ley de Compañías, en sus artículos 318 al 323.**
- c) De igual manera se contrató a la empresa LOGARITMO CIA. LTDA., para que realice las Reservas Matemáticas Actuariales correspondientes al Ejercicio Económico del 2.014.**

5.- CUMPLIMIENTO DE OBJETIVOS

5.1 Durante el año 2.013 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 debido a su antigüedad.

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

Durante el año 2.013, se desarrollaron las siguientes Juntas Generales:

- El 22 de Marzo del 2013, se efectuó una Junta General Ordinaria Universal de los accionistas de Vega Tobar S.A., en donde se trataron los siguientes puntos:
 - Conocimiento y aprobación del Informe del Gerente
 - Conocimiento y aprobación del Comisario
 - Conocimiento y aprobación de los Balances, Cuentas de Resultados y anexos del Ejercicio Económico del 2013 y resoluciones al respecto.
 - Nombramiento de Comisario Principal y suplente para el año 2013.
 - Determinación de las remuneraciones de: Presidente, Gerente y Comisario.

Las resoluciones tomadas en esta junta constan en el Acta de fecha indicada anteriormente y han sido cumplidas.

- El Sábado 31 de Agosto del 2.013 se celebró la Junta General Ordinaria Universal donde se trataron las siguientes puntos:
 - Conocimiento y aprobación del Informe del Gerente
 - Conocimiento y aprobación del Informe de la Sra. Comisaria
 - Conocimiento y aprobación de los Balances del Primer Semestre del año 2.013.
 - Nombramiento de los Comisarios
 - Nombramiento de un Auditor Externo.

Las resoluciones tomadas en esta Junta se encuentran citadas en el acta antes indicada y han sido cumplidas.

- El Martes 05 de Noviembre del 2013, se celebró una Junta General Extraordinaria Universal con el objeto de tratar un solo punto, el mismo que es el siguiente:

" Autorizar al Gerente General Sr. Luis Eduardo Vega Mora negocie y venda al mejor postor el galpón No. 3 denominado Durazno, construido sobre la subdivisión del terreno No. 19 para que con el producto de esta venta comprar un terreno en donde la Compañía Vega Tobar S.A., planifique y construya un edificio para la venta", con el objetivo de ampliar el ámbito de la empresa.

En relación a esta autorización al cierre de este ejercicio, existe una propuesta de compra del Sr. Bernardo Cabrera, que esta siendo analizada para ver si conviene a los intereses de la empresa.

- La propuesta del Sr. Cabrera es la siguiente:

Comprar el galpón denominado "DURAZNO" a un precio de \$ 330.000,00 USD, pagaderos de la siguiente manera:

- \$ 100.000,00 USD al momento de firmar la escritura de compraventa
- El saldo de \$ 230.000,00 USD con un préstamo de una Entidad Financiera.

El bien inmueble seria entregado por la vendedora al momento de que la entidad financiera deposite a favor de Vega Tobar S.A., el saldo restante de \$ 230.000,00 USD, mientras tanto el comprador seguirá ocupando el inmueble en calidad de arrendatario, cuya calidad la tiene desde dos años atrás.

- Los accionistas aceptaron la propuesta y el Sr. Cabrera continuará buscando el crédito bancario; la mencionada propuesta es de carácter verbal y no se ha firmado ningún compromiso escrito.

- El Miércoles 20 de Noviembre del 2013 se realizo una Junta General Extraordinaria Universal con un solo punto a tratar el que textualmente dice:

"Autorizar al Gerente General de la Compañía Vega Tobar S.A. Sr. Luis Eduardo Vega Mora, para que con el Presidente de la empresa Ing. Ángel Ernesto Vega Tobar, negocie la compra del Predio No. 90790, ubicado en la calle Gral. Giacomo Roca N33-120 situado entre las calles Bossano y Bosmediano, para que el Gerente General suscriba la respectiva escritura de compraventa" y busque el financiamiento para esta negociación.

En relación a esta disposición el Gerente General, previa autorización de los accionistas suscribió un compromiso de compraventa del inmueble antes indicado con el comprador.

- El Martes 14 de Diciembre del 2.013, se realiza una nueva Junta General Extraordinaria Universal de los accionistas de Vega Tobar S.A., para tratar el siguiente punto:
- Disponer al Gerente General Luis Eduardo Vega Mora la compra al Municipio de dos pisos para incrementar a los 8 autorizados en la zona de la calle Gral. Giacomo Roca”.

Esta disposición fue cumplida el 19 de Diciembre del 2.013 y se compraron los dos pisos en \$ 42.430,30 USD; cumpliendo de esta manera el primer requisito para la planificación del edificio en la calle Gral. Giacomo Roca N33-120.

Posteriormente se realiza con varios Arquitectos para que realicen la planificación arquitectónica y finalmente se elige a la Arquitecta Adriana Estefanía Benalcazar Vega para que realice este trabajo previa la firma de un contrato.

De igual manera se están buscando los otros profesionales para que efectúen la planificación estructural, eléctrico e hidrosanitario, estimándose que el trabajo de planificación se termine hasta Abril del año 2014; para luego presentar los planos respectivos ante las autoridades de control.

Se estima que la obra podría iniciarse en el mes de Junio del 2.014, después de terminar la época invernal.

7.- HECHOS PRODUCIDOS EN EL AÑO 2013

- 7.1 El 01 de Enero del 2013 se firmo un Contrato de arrendamiento por dos años del galpón FRESA con la Sra. Gloria Ajila Narváez en un valor de \$ 2.500,00 USD, con un incremento en el segundo año, calculado sobre el Índice Inflacionario del 2.013.
- 7.2 El 07 de Enero del 2.013, se arrendó el galpón “DURAZNO”, al Sr. Bernardo Cabrera Ariss por un plazo de dos años con un canon mensual de \$ 3.000,00 USD, sin incremento el tiempo que dure el contrato.
- 7.3 El 01 de Abril del 2013, se realizó un contrato de renovación del arriendo con la empresa Creaciones Dap S.A., del galpón “ROJO”, por el plazo de dos años, por un valor de \$ 2.699,27 USD durante el primer año de arrendamiento, durante el segundo año se incrementará de acuerdo al índice inflacionario del año 2013.

- 7.4 El 01 de Septiembre del 2013 se produjo un incremento en el arriendo del galpón "PERLA", arrendado a Industrias Full Cía. Ltda., según lo establecido en el artículo Tercero del Contrato de arrendamiento firmado entre las partes incrementándose el canon de \$ 2.620,00 en \$ 108,99 USD, pasando el arriendo del segundo año a \$ 2.728,99 USD.
- 7.5 El 01 del mes de Diciembre del año 2013, se realizó un incremento del arriendo del galpón "MARRON", rentado a la empresa Servicios e Importaciones Alvarado en un valor de \$ 110,00, pasando el arriendo de \$ 2.700,00 a \$ 2.800,00 USD, en cumplimiento a lo dispuesto en el contrato de arriendo firmado el 01 de Diciembre del año 2.012.
- 7.6 Desde el mes de Abril del 2.013, viene trabajando como asesor el Ing. Víctor Hugo Vega Tobar y hasta el cierre del ejercicio no se le ha pagado cantidad alguna por sus servicios profesionales y en esta Junta debe dejarse en claro los honorarios que debe percibir.
- 7.7 Se ha negociado de la mejor manera la Jubilación Patronal del Sr. Luis Eduardo Vega Tobar quien tenía derecho a este beneficio por haber trabajado ininterrumpidamente 35 años ininterrumpidos.

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 Orna.
- En el 2.013 existe utilidad de \$ 16.394,399, después de amortizar el 25% de la pérdida del ejercicio .2012 (\$ 4.098,66 USD).
 - Tenemos un Crédito Tributario de \$ 14.179,20 USD, el mismo que por ser compensado en la declaración del 2.014.
 - El Impuesto a la Renta del año en curso es de \$ 9.096,36 USD, que será liquidado en el primer cuatrimestre del 2.014.

El costo de Patente, Impuestos Prediales, el Impuesto del 1.5% sobre los activos totales alcanzó un valor de \$ 14.639,93 habiéndose incrementado este rubro en \$ 1.840,97 con relación al 2.012.

Los galpones que fueron reevaluados en el 2.012, debido a su tiempo de construcción requieren de una fuerte cantidad para mantenerlos operables.

La empresa en la actualidad mantiene un pasivo de \$ 106.630,57 USD, habiendo incrementado este rubro en \$ 26.630,57, con respecto al año anterior.

Los arrendatarios al entregar las instalaciones, no respetan los términos del contrato de emplear el fondo de garantía para pagar los daños que ocasionan y toman este fondo para pagar los dos últimos meses de arriendo.

La utilidad bruta del presente ejercicio es la \$ 16.394,39 corresponde hacer el siguiente reparto:

- El 15% de participación a trabajadores \$ 2.459,16
- El pago de Impuesto a la Renta causado es de \$ 4.258,97, valor en el cual se considera que en el año 2012 hubo un anticipo de Impuesto a la Renta de \$ 9.096,36, siendo este el valor que en realidad debe cancelarse el año 2.013 como Impuesto a la Renta.
- El reparto de utilidades para accionistas es de \$ 4.838,87 $\{(\$16.394,39 - (\$ 2.459,16 + \$ 9.096,36) = \$ 4.838,87)\}$.
- Las Reservas al 31 de Diciembre del 2.013 están conformadas así:
Reserva Legal \$ 1.000 USD, facultativa \$ 1.044,83; Reserva de Capital \$ 774.1117, 59.
- El capital social se mantiene en \$ 2.000USD.

9.- CONCLUSIONES:

9.1 Se contrato a la empresa ATRILCO CIA. LTDA. PARA QUE REALICE LA Auditoria Externa cuyo documento esta a disposición de los señores accionistas.

9.2 Se ha iniciado la negociación de la venta del galpón denominado "DURAZNO", construido en el lote No. 3 del macro del lote No.19 de la Cía. Vega Tobar S.A., habiéndose establecido un compromiso de compraventa del predio 90790 entre Vega Tobar S.A y los dueños de dicho predio.

9.3 Se ha contratado a la Ing. Adriana Estefanía Benalcazar para que inicie la planificación arquitectónica.

9.4 Se contrato el estudio de suelos en el lote que esta prometido en venta; trabajo que requiere para iniciar la planificación arquitectónica.

9.5 Se han comprado al Municipio 2 pisos para incrementar la altura del edificio en el lote 23, predio No. 90790, comprometido en venta a favor de nuestra empresa.

9.6 Se ha obtenido un razonable resultado financiero en el presente ejercicio, después de haber comprado los dos pisos al Municipio y amortizado el 25% de la pérdida que la empresa tuvo en el año 2.012.

10.- RECOMENDACIONES:

- 10.1** Que se aprueben los Estados Financieros del Ejercicio fiscal del 2.013, en consideración de la opinión vertida por el Auditor Externo Sr. Santiago Rodríguez que textualmente dice "En nuestra opinión, los Estados Financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de VEGA TOBAR S.A., al 31 de Diciembre del 2.013, los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF PYMES).
- 10.2** Que el monto de utilidades establecidas en este ejercicio que alcanza a \$ 4.838,87, sea repartida en el 100% a los accionistas.
- 10.3** Que los gastos pre operacionales para la construcción del edificio efectuados en el año 2013 y que no aparecen en los balances, de este año por haber sido efectuados por accionistas, sean considerados en el ejercicio fiscal del 2014.
- 10.4** Que se amplíe la actividad del RUC actual "Arriendo de galpones", por el de arriendo de inmuebles, construcción y comercialización de casas y edificios.

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.



DISTRIBUCIÓN:

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