

VEGA TOBAR S.A.  
GERENCIA GENERAL

EJEMPLAR No.....DE.....  
Quito, 07 de Marzo del 2.015

MEMORIA EXPLICATIVA DE LA SITUACION ECONOMICA Y FINANCIERA DE VEGA TOBAR S.A. DEL EJERCICIO ECONOMICO DEL 2.014, 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 De acuerdo a las disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías, la empresa se encuentra cumpliendo con las disposiciones de este órgano de control para implementar y transformar las normas ecuatorianas de Contabilidad (NEC) NIIF y NIC.

En el caso de la compañía Vega Tobar S.A., el año establecido por la Superintendencia de Compañías para adopción de las NIIF y NIC fue el

2012, por corresponder al 3er. Grupo de empresas, cuya fecha de implementación fue el 01 de Enero del 2.012, establecido como período inicial de transición del año 2.012.

### 3.2 HISTORICO DE LA EMPRESA

La empresa fue constituida en Abril del año 1982 como Compañía de responsabilidad limitada, con un capital inicial de QUINIENTOS VEINTE Y CINCO MIL SUCRES (\$/525.000), mediante escritura del 20 de Abril de 1982 otorgada por el Dr. Marco Vela, Notario 21.

El 20 de Diciembre de 1.986, mediante escritura otorgada ante el Dr. Rodrigo Salgado, Notario Público de la Notaria vigésima novena, por resolución de la Junta General de Accionistas transformo la compañía Vega Tobar Cía. Ltda. A Sociedad Anónima Vega Tobar S.A.

Además se aumentó el capital social 5'475,000 sucres, pasando a ser el capital de 6'000,000 sucres, además se codificaron los estatutos sociales.

El 11 de Diciembre del año 2000, previa resolución de la Junta de accionistas, se celebró una escritura en la Notaria Sexta del cantón Quito y de la Dra. Ximena Borja Navas; se aumentó el capital social en \$ 1.760 dólares, con lo cual la empresa pasó a tener un monto de \$ 2000 USD; capital social que se mantiene hasta la presente fecha.

El terreno de la propiedad de Vega Tobar S.A., tenía un área de 8000 m<sup>2</sup>. al inicio de la empresa y fue adquirido mediante una adjudicación por parte de la Cooperativa 9 de Octubre, en una superficie de 4000 m<sup>2</sup> y otra parte fue comprada al Sr. Germán Álvarez en una extensión de 4000 m<sup>2</sup>. por el Cnel. Eduardo Vega Mora, quien a su vez al constituirse la Compañía Vega Tobar Cía. Ltda., los aportó como especie en su calidad de socio de esta compañía.

La escritura de aportación se celebró el 21 de Noviembre del 2002, en la Notaria 21 del Dr. Marco Vela Vasco cuando se transformado en Anónima fue necesario dividirla en 2 lotes, el uno denominado 18 y el otro 19, los mismos que se subdividieron en 4 lotes cada uno, según escritura. Del 2 de Noviembre del 2.002, celebrado en la Notaria Séptima del Dr. Luis Vargas Hinostroza del cantón Quito.

El sub lote 1/18 fue vendido por la empresa el Sr. Víctor Hugo Vega Tobar, según escritura del 30 Enero del 2004, celebrada en la escribanía 21 del Dr. Marco Antonio Vela.

El sub lote 4/18 fue vendido por la empresa al Sr. Bernardo Cabrera según escritura del 23 de Mayo del 2014 en la Notaria Décima Segunda de la Dra. María del Pilar Flores.

Los sublotes 1/19 fue vendido por Vega Tobar S.A. al Sr. Luis Eduardo Vega Mora, según escritura del 2 de Octubre del 2.002, celebrada en escribanía Séptima de Quito del Dr. Luis Vargas Hinostroza; en tanto que el lote 4/19 fue vendido a la empresa Bistrocka según escritura del 26 de Julio del 2005, celebrada en la Notaria Décima Quinta del cantón Quito y perteneciente al Dr. Luis Vaca Ruilova; de esta manera la empresa Vega Tobar queda con 3 sublotes pertenecientes al lote 18 y 3 lotes pertenecientes al lote 19

El 25 de septiembre del 2.012, mediante escritura celebrada en la Notaria Veinte y cuatro Notaría del Dr. Sebastián Valdiviezo, se proroga el plazo por 30 años más (hasta el año 2042).

El 01 de Julio del 2.013, según escritura celebrada en la Notaria 24 del Dr. Sebastián Valdiviezo, se autoriza el adosamiento de las casas del Sr. Gustavo Leoro V. con la empresa Vega Tobar S.A, situadas en la calle Gral. Giacomo Roca y Bosmediano, hasta la altura del tercer nivel; si se construye un edificio más alto cada uno de los autorizantes deberá retirarse tres metros.

El 31 de Marzo del 2014; se realiza la compra venta del predio 90790 situada en la calle Gral. Giacomo Rocca entre la empresa Vega Tobar S.A. y los propietarios de este lote (Esposos Vega Tobar y Sres. Luis Eduardo, Ángel Ernesto, Víctor Hugo y Adriana Elizabeth Vega Tobar), el valor del predio fue de \$ 280.000 dólares cantidad que será pagada en un crédito de 24 meses según detalle constantes en las escrituras anteriormente indicadas.

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

- a) En el año 2.012 los activos de la empresa alcanzaron el valor de \$ 1'429.362,20 USD, razón por la cual fue necesario contratar la auditoria externa puesto que ha sobrepasado el \$ 1'000.000,00 USD.
- b) En cambio en el año 2.013 los activos bajaron a \$ 724.584,90 USD, debido a la revisión de los asientos que estuvieron mal elaborados y a la revisión de las disposiciones de las NIFFS; por tal razón se suspendió la contratación de la auditoria para el año 2.014.
- c) Durante el presente ejercicio 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 2.014 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 2.014, se desarrollaron las siguientes Juntas Generales:

- El 11 de Enero del 2.014 se desarrolló una Junta General Extraordinaria Universal en donde se autorizó que el Gerente contrate una aseguradora para que preste servicios de salud y medicina prepagada para cubrir a los accionistas de la empresa, sus esposas y sus hijos menores de edad. para el efecto fue contratado la empresa de seguros de salud CONFIAMED.
- El 14 de Marzo del 2.014 se llevó a cabo una Junta General Extraordinaria Universal mediante la cual dispone al Gerente General que en base a la autorización emitida en la Junta General Extraordinaria del 20 de Septiembre del 2.013 realice la compra del predio 90790, lote 23 situado en la calle Giacomo Rocca N33-120, disposición que fue cumplida mediante la compra de este terreno en un valor de \$ 280.000,00 USD a crédito para lo cual se celebró la escritura de compraventa el día 31 de Marzo del 2.014, en la Notaría Décima segunda del cantón Quito de la Dra. María del Pilar Flores; los detalles de la negociación se encuentran en la escritura anteriormente indicada; además se emitieron los correspondientes pagares por los créditos que otorgaron los vendedores.
- El 25 de Abril del 2.014, se llevó a efecto la Junta General Ordinaria Universal para conocer y aprobar los Informes de Gerente y Comisario; los balances y sus anexos del período fiscal del 2.013 y para señalar las remuneraciones de Presidente y Gerente.
- En resumen se han cumplido todas las disposiciones ordenadas por la Junta General de Accionistas emitidas en las diferentes reuniones.

## 7.- HECHOS PRODUCIDOS EN EL AÑO 2014

- 7.1 El 01 de Septiembre del 2.014 se realizó la renovación del Contrato de arriendo del galpón PERLA, arrendado a Industrias Full Cía. Ltda., por un período de dos años. El canon de arrendamiento del primer año fue de \$ 2.870,00 USD y deberá ser incrementado el 01 de Septiembre del 2.015.
- 7.2 El 01 de Diciembre del 2.014 se realiza la renovación del contrato de arrendamiento de la nave MARRON a la empresa "Servicios e Importaciones Alvarado S.A. por un plazo de dos años de arriendo y con un canon inicial de \$ 3.000 USD, en el segundo año, el canon se incrementado tomando en cuenta el índice inflacionario.
- 7.3 Un hecho importante que se produce en este año es la venta del galpón DURAZNO, al Sr. Bernardo Cabrera, negociación que se realizó con la autorización de la Junta General Universal Extraordinaria del 05 de Noviembre del 2.013 y mediante escritura celebrada el 23 de Mayo del 2.014, en la Notaria Décima Segunda, el Gerente vende al Sr. Bernardo Cabrera el lote No. 4 del fraccionamiento del macro lote No. 18, situado en la parroquia de Cotocollao el valor de venta es de \$ 330.000,00 USD.

Con el producto de esta venta, Vega Tobar S.A., realizó el pago de deudas que mantenía hasta aquella época y el saldo de \$ 210.000,00 lo invirtió en póliza de acumulación de la siguiente manera: el 28 de Mayo del 2.014 invierte \$ 110.000,00 USD en el Banco Promerica hasta el 29 de Mayo del 2.015 y otra póliza de acumulación con la Cooperativa 29 de Octubre por \$ 100.000 desde el 06 de Junio del 2.014 hasta el 02 de Julio del 2.015.

### 7.4 Construcción del edificio Edwards y contratos

Durante este año se inició la planificación de la construcción del edificio Edwards en el predio 90790 adquirido por la empresa en donde se levantará un edificio de 10 pisos; la planificación arquitectónica fue realizada por la Arq. Estefanía Benaicazar Vega y se encuentra aprobada por el Municipio; en tanto que las planificaciones estructurales, hidrosanitarias y eléctricas se encuentran en estudios y serán presentadas para su aprobación en los primeros meses del 2015. Para desarrollar el proyecto se ha contratado al Ing. Víctor Hugo Vega Tobar como Gerente del proyecto.

## 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 está a cargo de la Contadora Sra. Cecilia Orma.

- Para el año 2.015 tenemos un Crédito Tributario de \$ 8.258,39USD, que nos permitirá compensarlo en la Declaración del Impuesto a la Renta de este año fiscal.
- El Impuesto a la renta por el año 2.014 es de \$ 17.663,61 que se lo cancelara con las retenciones en la fuente que alcanzan a un monto de \$ 11.742,80 y con el crédito tributario del año 2.013 de \$ 5.920,81.
- La utilidad bruta del presente ejercicio es la \$ 169.927,34 corresponde hacer el siguiente reparto:
  - El 15% de participación a trabajadores \$ 25.489,10
  - El reparto de utilidades para accionistas es de \$ 126.714,63
  - Las Reservas de la empresa al 31 de Diciembre del 2.014 están conformadas de la siguiente manera:
    - Reserva Legal \$ 1.000 USD,
    - Facultativa \$ 1.044,83;
    - Reserva de Capital \$ 774.117, 59.
    - El capital social se mantiene en \$ 2.000USD.
- La empresa en la actualidad mantiene un pasivo de \$ 372.058,52USD, habiendo incrementado este rubro en \$265.428,00, con respecto al ejercicio del 2.013; el principal motivo de este pasivo se debe a la compra del Predio 90790 a crédito.
- Los galpones fueron reevaluados en el 2.012 y debido a su tiempo de construcción requieren de una fuerte cantidad para mantenerlos operables y poderlos arrendar a precios razonables.
- Los arrendatarios al cumplir los plazos de arrendamiento o al entregar las instalaciones, no respetan los términos del contrato y pagan con este fondo de garantía los últimos meses de arriendo; teniendo la empresa que asumir los gastos de mantenimiento y reparaciones

## 9.- CONCLUSIONES:

- 9.1 Los estados financieros reflejan los resultados que la empresa ha tenido durante este año.
- La utilidad bruta del ejercicio es de \$ 169.927,34, esto es antes de realizar la participación del 15% a los trabajadores; pago de utilidades a accionistas y pago de impuesto a la renta; este rendimiento se debe a que

- en el ejercicio del año 2014 se realizó la venta del galpón Durazno propiedad que en contabilidad tenía un valor de \$127.407,12 y la venta se efectuó en \$ 330.000, existiendo una diferencia de \$ 202.592,88 que según la ley se lo considera ganancia de la empresa; pues en ningún año de exigencia la empresa se ha tenido tan elevada utilidad.
- La consideración anterior nos demuestra que es perjudicial para la empresa vender sus activos, los mismos que los adquirió muchos años atrás y que se los pagó con nuestra antigua moneda, el sucre el mismo que en el año 2000 que el país se dolarizó, los activos perdieron su valor debido a la devaluación monetaria del sucre; puesto que a partir de ese año los inmuebles se contabilizaron en dólares con un cambio de 25.000 sucres cada dólar sufriendo el impacto.

9.2 Durante este año fiscal se ha comenzado a planificar la construcción del Edificio Edwards y se han realizado algunos gastos pre operacionales que deberán ser incluidos en la contabilidad del año 2015.

9.3 La empresa ha empleado su actividad económica al haber incursionado en la construcción, promoción y venta del edificio Edwards; es necesario ampliar el RUC para hacer constar esta nueva actividad.

#### 10.- RECOMENDACIONES:

- Que se aprueben los Estados Financieros del 2.014 en consideración a la opinión de la Sra. Comisario.
- Que el monto de utilidades obtenidos en el presente ejercicio y que alcanza a \$ 126.714,63 no sean repartidas a los accionistas para poder capitalizar a la empresa y emplear estos valores en la construcción del edificio Edwards.

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.**