



VEGA TOBAR S.A.
GERENCIA GENERAL

EJEMPLAR No.....DE.....
Quito, 23 de Marzo del 2.017

MEMORIA EXPLICATIVA DE LA SITUACIÓN ECONOMICA Y FINANCIERA DE VEGA TOBAR S.A. DEL EJERCICIO ECONOMICO DEL 2.016, 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 establece 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 periodo inicial de transición del año 2.012.

3.2 MONTOS MINIMOS DE ACTIVOS EN LOS CASOS DE AUDITORIA EXTERNA OBLIGATORIA.

- a) En el año 2016 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) Los resultados de este trabajo están indicados en el informe de Auditoría Externa relacionados a los Estados Financieros al 31 de Diciembre del 2015.
- c) En el año fiscal del 2.016 la empresa volvió a contratar la Auditoría en vista de que sus activos superaron el \$ 1'000.000,00 USD los resultados de este informe se adjuntaron como anexo al Acta de la Junta General Extraordinaria Universal para analizar los Estados Financieros del año 2016.
- d) El informe sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias, en referencia a la Ley de Régimen tributario Interno referente al artículo 219 del reglamento de aplicación de la ley, deberá ser entregado hasta el 31 de Julio del 2.017.
- e) Durante el Ejercicio del 2.016, se volvió a contratar a la empresa Logaritmo Cía. Ltda., para que realice las Reservas Matemáticas Actuariales correspondientes al Ejercicio Económico del 2.016, a fin de establecer las provisiones que debe realizar la empresa Vega Tobar S.A., para los desahucios y para obtener los resultados del cálculo actuarial.

4.- CUMPLIMIENTO DE OBJETIVOS

4.1 Durante el año 2.016 se han cumplido los objetivos planteados por la empresa

4.2 En el aspecto administrativo se ha mantenido un mínimo de empleados para el manejo administrativo.

Durante este periodo fiscal se encuentra en plena construcción el Edificio Edwards y al término de este periodo alcanza un 85%. Para la edificación se han realizado varios contratos de obra cierta que cubren los diferentes rubros de la construcción; de esta manera se evita el mantener un rol de pagos numeroso y una carga laboral.

Al finalizar el periodo solo se mantiene 4 trabajadores a tiempo completo y uno a medio tiempo bajo el régimen laboral de pagos; con estos trabajadores se encuentran realizando los acabados de la construcción.

Para dirigir, controlar y fiscalizar la construcción del edificio Edwards existen dos profesionales la Arq. Estefanía Benalcázar Vega, encargada del diseño y de los acabados, y se encuentra bajo el régimen laboral y el Ing. Víctor Hugo Vega Tobar que se desempeña como Gerente del Proyecto y labora bajo contrato de servicios profesionales y sus honorarios son pagados mediante facturación.

La Contabilidad de la empresa es llevada por la Contadora Pública Sra. Denys Quezada y labora bajo un contrato de servicios profesionales.

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

Durante el año 2.016, se han efectuado las siguientes Juntas Generales:

- El Jueves 24 de Marzo del 2.016 se llevó a cabo una Junta General Extraordinaria Universal de accionistas para conocer una agenda de dos puntos:
 - * El primero relacionado al informe del Gerente y el segundo punto para resolver sobre el crédito de DOSCIENTOS OCHENTA 00/100 DOLARES (\$ 280.000,00 SD) otorgados por los accionistas de la empresa a Vega Tobar S.A., por la venta acredito de sus derechos y acciones que poseían sobre el lote No. 23 y renegociar la deuda de \$ 316.400,00 USD que mantiene Vega Tobar S.A. con los accionistas y vendedores del lote 23 pagaderos en un plazo de 2 años contados a partir del 31 de Marzo del 2.016 y con una tasa de intereses del 7% anual.

- El 29 de Marzo del 2016 se realizó una Junta General Ordinaria Universal para conocer y aprobar los siguientes puntos: Resolver sobre los informes del Gerente y Comisario; conocer sobre el Informe del Auditor externo; conocer sobre los Balances Generales, Estados de Resultados del Ejercicio económico del 2015; nombrar comisarios suplentes y determinar la remuneraciones de estos funcionarios.
- El 22 de Octubre del 2016 se llevó a efecto una Junta General Extraordinaria Universal de accionistas para tratar los siguientes puntos: Informe del Gerente y aprobación; disponer la reclasificación de la cuenta No. 1.2.1.0.0.09, Predio 90790 Activo Fijo, ya que esta cuenta no tiene la clasificación correcta puesto que la compra del terreno fue para construir un edificio, como consecuencia el predio es parte de la edificación.
- El 26 de Noviembre del 2016 se efectuó una Junta General Extraordinaria Universal de accionistas mediante la cual se autoriza al representante legal Cmel. Luis Eduardo Vega Mora gestionar un préstamo ante un banco para la terminación del edificio Edwards tomando en cuenta el presupuesto valorado presentado por el gerente del proyecto. Para el efecto se le autoriza hipotecar uno de los bienes de la empresa.
- El 27 de Diciembre del 2016 se efectuó una Junta General Extraordinaria Universal mediante la cual se autoriza al gerente pagar en primera prioridad el crédito que otorgara el Banco Pichincha, antes que cualquier otro compromiso de crédito destinado a la terminación del edificio.

6.- HECHOS PRODUCIDOS EN EL AÑO 2016

- 6.1 El 1 de Abril del 2016 se renovó un contrato de arrendamiento del galpón denominado ROJO entre Vega Tobar en su calidad de arrendadora y Proccisa S.A., en su calidad de arrendataria, los mismos que fueron suscritos por sus representantes legales Cmel. Luis Eduardo Vega Mora y el Sr. Jorge Luis Parrales. El plazo de arrendamiento es de un año que terminará el 1 de Abril del 2017. El canon de arrendamiento se lo fija en \$ 3.276,16 mensuales más el IVA. Se estableció como garantía de cumplimiento dos pensiones de arriendo o sea \$ 6.552,32 USD. Esta renovación del contrato se ha cumplido sin problemas hasta el ejercicio económico del 2016. La póliza de seguros fue tomada por la arrendadora para proteger la instalación. Se suprimieron dos líneas telefónicas a pedido del arrendatario quedándose con una sola para su servicio.
- 6.2 El 15 de Septiembre del 2016 se celebró un contrato de arrendamiento del galpón Perla entre el Cmel. Eduardo Vega Mora en su calidad de representante legal de Vega Tobar S.A. y la Sra. María Belén Cabezas representante legal de la empresa Frimix Ecuador S.A.. El plazo de duración es de 1 año que feneca el 15 de Septiembre del 2017, el canon de arriendo \$ 2.500,00USD mensuales más IVA. Se estableció como garantía del cumplimiento del contrato a dos pensiones de arriendo o sea Cinco mil/100 dólares (\$ 5.000,00USD). Se estableció una póliza de seguros de \$ 260.000,00 USD para proteger los locales arrendados, con cargo al arrendatario.
- 6.3 El 05 de Diciembre del 2016 se celebra un contrato de arrendamiento del galpón Perla entre el Cmel. Eduardo Vega Mora en su calidad de representante legal de Vega Tobar S.A. y Sr. Vicente Alvarado representante legal de Seimalsa S.A., a un plazo de un año, canon de \$ 2.550 más IVA, depósito de garantía \$ 5.100,00 USD y una póliza de \$ 160.000,00 USD a cargo del arrendatario.

6.4 El 31 de Diciembre del 2016 feneció el contrato de arriendo del galpón Marrón celebrado entre el Cnrl. Eduardo Vega Mora representante legal de Vega Tobar S.A. y Sr. Vicente Alvarado representante legal de Seimaisa S.A.

6.5 Construcción del edificio Edwards en proceso:

Al 31 de Diciembre del 2016 el valor gastado es de 1'945.161,00 USD dicho valor corresponde a los gastos incurridos para la construcción y que serán diferidos hasta que se inicie la generación de ingresos. El presupuesto proyectado asciende a 2'310.720,00 USD y se tiene previsto terminarlo hasta Mayo del 2017. El avance de la obra se encuentra al 85%, faltando poner en funcionamiento el ascensor, las bombas de agua, el sistema de contraincendios, el sistema de ventilación, pintura y acabados de menor significación.

Casi todos los trabajos se han realizado mediante contratos de obra cierta y los detalles pequeños se construyen con personal que consta en roles de pago.

El financiamiento se la efectuado mediante préstamos de accionistas, terceros y abonos por ventas anticipadas.

Según estimaciones de la Gerencia del proyecto se estima que a partir del mes de Febrero del 2017 la empresa deberá financiar unos \$ 250.000,00 USD a más de los préstamos obtenidos al término del ejercicio para terminar el edificio, siempre que no existan nuevas ventas en el año 2017.

Al momento se encuentran vendidos:

La oficina No. 1 y cuyo valor es de \$ 118.876,50 USD de los cuales se han cancelado cancelado al momento \$ 82.395,05 USD existiendo un saldo por pagar \$ 21.026,45 USD en contra entrega del inmueble.

Existe una reserva de compra del dpto. 101 de \$ 10.000,00 USD. El valor del Inmueble es de \$ 165.041,00 USD, hasta el cierre de ejercicio, no se ha completado la cuota de reservación de este inmueble que es del 30%.

Se ha vendido el dpto. 201 cuyo valor es de \$ 318.208,37USD y al momento se encuentra totalmente cancelado.

Se ha negociado el dpto. 701 en \$ 142.500,00 USD pagaderos de la siguiente forma: \$ 79.612,81 USD mediante Promesa de compra venta del 10 de Mayo del 2016; \$ 31.443,59 USD deberán cancelarse al 31 de Marzo del 2017 y el saldo de \$ 31.443,60 deberá ser pagado contra entrega recepción del inmueble entre el mes de Abril y Junio del 2017.

Se ha vendido la suite 801 a la Sra. Magda Alexandra García Sabando el precio del inmueble es de \$ 138.149,25 USD valor que será cancelado de la siguiente forma: El 12 de Abril del 2016 \$13.814,92 USD; del 31 de Mayo del 2016 al 28 de Febrero del 2017, el saldo lo cancelara contra entrega de la suite.

7.- SITUACION FINANCIERA

7.1 Durante los años 2015 y 2016, el país ha caído en una gran depresión económica debido a: La disminución del precio del petróleo; la devaluación de la moneda de los países vecinos que influyen en las exportaciones de nuestro país; el gran endeudamiento externo con intereses que alcanzan hasta el 11%; el gran endeudamiento interno con los diferentes organismos del país; la venta anticipada del petróleo con la Republica de China.

La expectativa creada en el país por el cambio de gobierno, es otro de los factores que afecta al desarrollo y en forma muy especial al sector de la construcción, dentro del cual estamos involucrados.

Para ser frente a la crisis económica que vive el país el gobierno está tomando varias medidas y está creando nuevos impuestos que impactaran en la economía de las familias ecuatorianas.

En cuanto a nuestra empresa se está produciendo la desocupación anticipada de los galpones arrendados, antes de cumplirse los plazos de arriendos por lo que para enfrentar esta crisis estamos rebajando los precios de arrendamientos de los galpones.

7.2 El sistema financiero se lo lleva mediante el programa contable denominado "FENIX", el mismo que está a cargo de la Contadora Sra. Denys Quezada

7.3 Al terminar el año 2.016 existe un Crédito Tributario de \$ 13.419,64 USD.

7.4 Al cierre del ejercicio existe un pérdida de \$ 27.981,11 USD, valor que viene arrastrándose desde el 2012 con pérdida de \$ 13.605,38 USD; el año 2015 la pérdida es de \$ 9.460,64 USD y el año 2016 \$ 4.960,54 USD.

7.5 Las Reservas de la empresa al 31 de Diciembre del 2.016 están conformadas de la siguiente manera:

- Reserva Legal y facultativa sigue siendo las mismas del ejercicio anteriores es decir \$ 1.000 USD para la primera y \$ 1.084,63USD para la segunda.
- El capital social se mantiene en \$ 2.000,00 USD
- Existe un superávit por revaluación de activos de \$ 1'383.941,68 USD

7.6 La empresa en la actualidad mantiene un pasivo de \$. 1'843.721,88USD, mientras el activo es de \$ 3'176.599,43 USD.

7.7 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 de los daños causados por los arrendatarios.

8.- CONCLUSIONES:

- 8.1 La crisis económica del país nos obliga a mantener una austeridad en los gastos administrativos y operativos.
- 8.2 Los Estados Financieros han sido auditados por la firma Muñoz Guerra Consultores y Auditores y sus recomendaciones serán acogidas por la administración para mantener una mayor efectividad en su operación.
- 8.3 El edificio Edwards se encuentra construido en un 85% al cierre del ejercicio.
- 8.4 Se estima que necesitaremos un financiamiento de un \$ 250.000 USD para terminar el edificio.
- 8.5 La empresa al cierre del ejercicio mantiene una pérdida acumulada de \$ 27.981,11 USD, que viene arrastrándose por los años 2012, 2015 y 2016.
- 8.6 Los gastos financieros para concluir el edificio son elevados ya que la empresa al iniciar la construcción del edificio solo disponía de la compra de dos pisos y de \$ 110.000,00 USD en efectivo.

9.- RECOMENDACIONES:

- Que la Junta general de Accionistas aprueben los informes de: Auditor, Gerente y

Comisario.

- Que se aprueben los Estados Financieros en consideración de las opiniones favorables de las autoridades anteriormente indicadas.
- Que la pérdida que mantiene la empresa sea absorbida por las utilidades no distribuidas en el año 2014, que alcanzan a \$ 126.772,88 USD.; así como el pago de las utilidades del mismo año que corresponden a los accionistas que trabajan en la empresa.
- Que se agilite el préstamo presentado al banco Pichincha para poder terminar la construcción.

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.