

VEGA TOBAR S.A.
GERENCIA GENERAL

EJEMPLAR No.....DE.....
Quito, 23 de Marzo del 2.018

MEMORIA EXPLICATIVA DE LA SITUACION ECONOMICA Y FINANCIERA DE VEGA TOBAR S.A. DEL EJERCICIO ECONOMICO DEL 2.017, 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 MONTOS MINIMOS DE ACTIVOS EN LOS CASOS DE AUDITORIA EXTERNA OBLIGATORIA.

- a) En el año 2017 los activos de la empresa alcanzaron el valor de \$ 3'877.071,86 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 2.017.
- c) El informe de Auditoría 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 2.018.
- d) Durante el Ejercicio del 2.017, se contrató al Actuario Matemático Rodrigo Barriga, para que realice el cálculo de las Reservas Matemáticas Actuariales correspondiente en mención, 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 2.017 se han cumplido los objetivos planteados por la empresa
- 4.2 Al finalizar el período fiscal el edificio Edwards se encuentra concluido en un 98%, faltando pequeños detalles, estimando que el faltante estará concluido hasta Enero del 2.018, mes en que se cerrará el gasto del inmueble.
- 4.3 Hasta fines del año se encuentran trabajando en el edificio en relación de dependencia los siguientes obreros: Samuel Agualongo Calvachí cumpliendo funciones de servicios varios; Jimmy Girón como bodeguero y guardián, Natividad Cedeño en calidad de guachimán; estos dos últimos trabajadores serán liquidados con fecha 31 de Enero/18 para luego contratar una sola persona en calidad de conserje.
- 4.4 En la administración se encuentra trabajando bajo contrato el Ing. Víctor Hugo Vega Tobar y constando en roles de pago los señores: Luis Vega Tobar, Paulina Guarderas, María del Cisne Robalino, Adriana Vega Tobar y la Arq. Estefanía Benalcázar Vega.

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

Durante el año 2.017, se han efectuado las siguientes Juntas Generales:

- El 07 de Abril del 2.017 se realiza una Junta General Ordinaria en donde se resuelve lo siguiente: Se aprueba los Informes de Presidente y Comisario; se aprueba los balances del año fiscal 2.016, se nombra como Comisario Principal a la Ec. Adriana Patricia Vega Núñez y como comisario suplente al Sr. Hugo Adrián Vega Soto.
- El 15 de Abril del 2.017 se celebra una Junta General Extraordinaria de accionistas en la cual se autoriza al Gerente arrendar una casa para su vivienda por un valor de hasta \$ 670,00 USD mensuales previa la celebración de una nueva escritura.
- El 28 de Abril del 2.017 se realiza una Junta General Universal en la cual como punto principal se dispone al Gerente quien la pérdida de la empresa \$ 27.681,11 USD ocasionados en los años 2012, 2015 y 2016 sea disminuida del valor de \$ 126.478,88 USD a que tenía derecho los accionistas en al año 2.014 por utilidades que hasta la fecha no han sido distribuidas.
- El 30 de Junio del 2.017 para disponer al Gerente la tramitación de un préstamo de \$ 30.000 USD ante una institución bancaria para la terminación del edificio Edwards.
- El 25 de Julio del 2.017 para autorizar al Gerente General un poder especial a favor del Ec. Benjamín Núñez para que le represente en ausencia de Gerente y Presidente que por motivo de viaje salieron al exterior.
- El 19 de Agosto del 2.017 se realiza una Junta General Extraordinaria de accionistas mediante la cual se autoriza al Gerente renovar los préstamos que los accionistas

mantienen en la empresa Vega Tobar S.A. y que vencen en Setbre. y Dicbre. Con un plazo de un año y a una tasa de interés del 7%, capital e intereses deberán ser cancelados al vencimiento del plazo.

- En el acta del 28 de Octubre del 2.017 se autoriza al Gerente que en coordinación con el departamento de ventas revisen los precios de venta de los departamentos para promoverlos en la feria de la construcción del 11 de Novbre. del 2017.

6.- CUMPLIMIENTO Y ATRIBUCIONES DEL COMISARIO ART. 274 LEY DE CIA.

- Durante el presente ejercicio se han cumplido las disposiciones constantes en el Art. 274 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 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 deban ser presentadas en las Juntas Generales de accionistas.
- En cuanto a lo determinado en el artículo 279 de la mencionada Ley se ha fiscalizado en todas sus partes la administración de la Cía., velando para que se sujete a las normas de buena administración.

7.- HECHOS PRODUCIDOS EN EL AÑO 2017

- 7.1 Durante este año fiscal se continuó con la construcción del edificio Edwards alcanzando un 98% de su edificación y en último trimestre se mantuvieron solo 3 obreros bajo rol de pago más el personal de administración.
- 7.2 La construcción del edificio que se encuentra aún en proceso tiene un costo al cierre del ejercicio de \$ 2'608.422,46 USD que representa el 98%, estimándose que a Febrero del año siguiente la obra estará concluida.

La obra inicialmente estuvo presupuestada en \$ 2'311.000 USD sin embargo su valor se ha incrementado por varios motivos, tales como: la falta de ventas; la elevación del precio de los insumos importados debido a la Ley de Salvaguardias; por el pago de intereses a los capitales prestados para la construcción, la misma que se inició con un capital propio de \$ 110.000 USD.

- 7.3 Se encuentran vendidos y pagados en su totalidad los siguientes departamentos:

- La oficina 001 al Sr. Luis Eduardo Vega Mora un valor de \$ 103.421,50 USD.
- El dpto. 201 al Sr. Luis Eduardo Vega Mora por \$ 388.208,37 USD.
- El dpto. 101 a Hugo Adrián Vega Soto \$ 155.252,00 USD.

- 7.4 Se encuentran en negociación los siguientes departamentos:

- El dpto. 301 con el Sr. Iván Núñez por un precio de \$ 153.000 USD faltándole un saldo por pagar de \$ 2.000 USD.
- El dpto. 601 con el Sr. Alfonso Celleri por un valor \$160.000 USD con un abono de \$ 8.000 USD y un saldo de \$ 152.000 USD.
- El dpto. 302 con Francisco Eremiev por \$ 131.000 USD con un abono de \$ 40.000 USD y un saldo de \$ 91.000 USD.
- El dpto. 701 con el Ing. Alex Farinango por un valor de \$142.500 USD con un abono de \$ 79.612,81 USD y un saldo de \$ 62.887,19 USD.

7.5 Es importante señalar que los departamentos de 3 dormitorios no han tenido ninguna demanda debido a su costo elevado y la crisis económica que afectó al sector de la construcción; por esta razón es necesario que se revisen los precios para rebajarlos y sean atractivos para la venta y si no existen resultados positivos a pesar de esta medida convendría buscar la venta a través de los accionistas.

7.6 ARRIENDOS CELEBRADOS POR VEGA TOBAR S.A.

- Durante este año el 15 de Septiembre se incrementó en \$ 75,00 USD el arriendo de la nave Perla arrendada a Friomix Ecuador S.A., alcanza un valor de \$ 2.575,00 USD.
- El 31 de Dicbre. del presente año terminó el arriendo del galpón Marrón arrendado a Seimalsa S.A. y se encuentra en negociación con la empresa Friomix Ecuador S.A. para un nuevo arrendamiento.
- El galpón Fresa también terminó el arrendamiento con Seimalsa S.A. y se encuentra con negociación de arrendamiento con la empresa Friomix Ecuador S.A.
- El 1ro de Abril se renovó el contrato de arriendo el galpón Rojo con Procisa Ecuador S.A. por un plazo de un año y con un canon de \$ 3.276,16 USD.
- El 1 de Mayo del 2.017 celebró un contrato de arrendamiento para vivienda del Gerente entre la Sra. Patricia Núñez Álvarez en su calidad de arrendadora y la empresa Vega Tobar S.A. en calidad de arrendataria por el plazo de un año y con un canon de \$ 653,00 USD.
- El 1 Mayo de 2.017 se celebra un contrato de arriendo para las oficinas administrativas de Vega Tobar S.A. con la Sra. Adriana Tobar Marín por un plazo de 2 años y un canon de arriendo \$ 660,00 USD.
- En este año la empresa continúa arrendado al Sr. Luis Vega el galpón Gris cuyo vencimiento es en Setbre. /18 y el canon de arrendamiento es de \$ 1.000 USD.

8.- SITUACION FINANCIERA

7.1 Desde el año 2.015 al 2.017, el país ha caído en una gran depresión económica debido a: La disminución del precio del petróleo; la venta anticipada de este recurso; la devaluación de la moneda de los países vecinos que influyen en las exportaciones de nuestro país; al 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; los escándalos de corrupción del país.

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 2.017 el balance nos arroja las siguientes cifras:

- Los activos significativos son: Inventario de la obra Edwards \$ 2'608.422,46 USD
- El crédito tributario \$ 19.444,39 USD
- En propiedades (terrenos) \$ 915.540,03 USD
- En edificios y muebles \$ 384.717,32 USD
- En depreciaciones acumuladas \$ 116.288,47 USD
- Total activos incluyendo los antes indicados \$ 3'877.480,32 USD

Los pasivos significativos son los siguientes:

- Existe un Crédito Tributario de \$ 13.419,64 USD.

- Cuentas por Pagar a proveedores \$ 139.795,03 USD
- Cuentas x Pagar a accionistas \$ 880.527,69 USD
- Cuentas x Pagar administración tributaria \$ 4.272,91 USD
- Prestamos con terceras personas \$ 513.960,13 USD
- Anticipo x venta dptos. \$ 946.940,26 USD
- El total de los Pasivos \$ 2'544.701,89 USD.
- Los resultados acumulados por adopción de las NIV \$ 153.900,73USD
- Utilidades no distribuidas en el año 2.014 \$ 98.791,77
- Perdida del Ejercicio del año 2.017 \$ 99,12 USD.

9.- CONCLUSIONES:

- 9.1 La crisis económica del país nos obliga a mantener una austeridad en los gastos administrativos y operativos.
- 9.2 Los Estados Financieros han sido auditados por la firma Muñoz Guerra Consultores y Auditores sin determinar observaciones de importancia y sus recomendaciones serán acogidas por la administración para mantener una mayor efectividad en su operación.
- 9.3 Los gastos administrativos y financieros del edificio son elevados por lo que es conveniente procurar la venta de los 4 departamentos grandes que no han tenido ni una sola demanda, desde que se inició la construcción hasta el día de hoy; por lo que es necesario revisar los precios al máximo posible.

10.- 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 del Auditor y del Comisario.
- Que la pérdida de 99,12 del ejercicio sea absorbida por la reserva facultativa que mantiene la empresa.
- Que se promueva la venta de los 4 departamentos grandes a un precio atractivo para que sean vendidos a los accionistas mediante el cruce de cuentas de los capitales que tienen prestados a la empresa para la construcción el edificio.

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.