

MEMORIA EXPLICATIVA DE LA SITUACION ECONOMICA Y FINANCIERA DE VEGA TOBAR S.A. DEL EJERCICIO ECONOMICO DEL 2.018, PRESENTADA A LOS ACCIONISTAS DE LA EMPRESA POR EL GERENTE GENERAL.

1.- REFERENCIA

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

2.- ANTECEDENTES

- 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.

3.- CUMPLIMIENTO DE OBJETIVOS

- Durante el año 2018 se han cumplido los objetivos planteados por la empresa habiéndose negociado el 90% de los departamentos del EDIFICIO EDWARDS y encontrándose arrendados todos los Galpones que disponemos a precios completamente razonables.
- Al finalizar el periodo fiscal, el Edificio Edwards, de la empresa se encuentra concluido y están vendidos casi todos los departamentos, quedando por negociar al terminar el periodo fiscal el departamento No 501 con sus anexos (Bodegas y parqueos); el valor de estos activos está determinados en el Balance de fin de año. Cumpliendo esta forma los objetivos propuestos.
- En la actualidad se encuentra trabajando en el edificio en relación de dependencia el Sr. Samuel Agualongo Calvachí cumpliendo funciones de servicios de mantenimiento y servicios varios.
- Como parte del personal administrativo laboran desde septiembre del 2018 el Sr. Cnel. Luis Eduardo Vega Mora y el Sr. Ing. Víctor Hugo Vega Tobar en sus calidades de Presidente y Gerente respectivamente, por el lapso de cinco años y mediante Nombramiento registrado en el Registro Mercantil, quienes facturan sus honorarios por Gastos de representación y responsabilidad.
- Además, en la administración laboran mediante Roles de Pago las siguientes personas: Luis Vega Tobar, Paulina Guarderas, María del Cisne Robalino, Adriana Vega Tobar.

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

Durante el año 2.018, se han efectuado las siguientes Juntas Generales:

- El 01 de Febrero del 2018 se realizó una Junta General Extraordinaria Universal de Accionistas para escuchar el Informe del Gerente que fue aprobado y para disponer que el Gerente ordene el pago de las utilidades no distribuidas del año 2014.

- El 03 de Febrero del 2018 se realizó una Junta General Extraordinaria Universal de Accionistas en donde se trataron los siguientes puntos:
 - 1) La Presentación del Informe del presidente que fue aprobado por unanimidad.
 - 2) Propuesta de venta a los accionistas de los departamentos de mayor extensión y valor como: el Lower Penthouse, Upper Penthouse y Departamentos 401 y 501 los valores de estos inmuebles fueron aprobados y constan en esta acta.
- El 24 de Febrero del 2018 se realizó una Junta General Extraordinaria Universal de Accionistas para tratarse un solo punto: "LA AUTORIZACIÓN AL PRESIDENTE DE LA EMPRESA ING. ÁNGEL VEGA TOBAR, para que reemplace al Gerente General que se encontraba con licencia y afín de que en su nombre y representación firme cuantos documentos sean necesarios para la Compra-Venta de la Oficina 001 y el departamento 201 del edificio Edwards" autorización que fue aceptada.
- El 07 de abril del 2018 se realizó una Junta General Ordinaria Universal de Accionistas para conocer resolver y aprobar los informes del Gerente General Comisario y Auditor.

Para resolver sobre el Balance General, Estado de Resultados del Ejercicio Económico de 2017.

Para el Nombramiento de Comisario Principal y Suplente y determinar las remuneraciones de presidente, Gerente y Comisario.

- El 07 de Julio del 2018, se realizó una Junta General Extraordinaria Universal para tratar un solo punto: AUTORIZACIÓN DEL PRESIDENTE Y GERENTE PARA VENDER EL AUTOMÓVIL TOYOTA COROLA DEL AÑO 2.009 de propiedad de la empresa, el mismo que se encuentra totalmente depreciado a partir del año 2014. Autorización que fue aprobada por unanimidad.
- El 24 de Julio del 2018 se llevó a cabo una Junta General Extraordinaria Universal de VEGA TOBAR S.A para conocer un solo punto que es el siguiente:

CONSIDERAR LA PROPUESTA DEL CRNEL LUIS VEGA MORA, del 15 de Julio del 2018 para la COMPRA-VENTA de la Suite 102 del Edificio Edwards. Propuesta que fue aceptada por los accionistas en un valor de \$105.500 USD cantidad que fue cancelado antes de terminar el ejercicio económico.

- El 19 de Septiembre del 2018 se realizó una Junta General Extraordinaria Universal de VEGA TOBAR S.A en la cual se tratan los siguientes puntos del Orden del día.

1) Informe del Presidente Sr. Ing. Ángel Vega Tobar, el mismo que fue aprobado.

2) Nombramiento de Presidente y Gerente por el tiempo de cinco años, siendo aprobada para estas dignidades: El Cnel. Eduardo Vega Mora para Presidente y el Ing. Víctor Hugo Vega Tobar para Gerente. Nombramiento de Comisario Principal y Suplente, recayendo estas designaciones en las personas: el Sr. Ing. Diego Benalcázar y la Sra. Jessica Soto respectivamente.

El oficial de cumplimiento Sr. Ing. Víctor Hugo Vega que desempeñaba estas funciones hasta esta fecha fue removido en virtud de esta reunión fue nombrado Gerente General de Vega Tobar SA; y en su reemplazo se designó como Oficial de Cumplimiento Principal al Ing. Ángel Vega Tobar y que la Sra. Adriana Vega Tobar siga cumpliendo las funciones de oficial de Cumplimiento Suplente; Las remuneraciones de las dignidades anteriormente indicadas están determinadas en la mencionada acta del 19 de Septiembre del 2018.

- El 10 de octubre se realizó una Junta General Extraordinaria Universal para autorizar, a los administrativos de la empresa la Venta o Alquiler de los bienes muebles e inmuebles, pedido que es aceptado por unanimidad.
- El 21 de diciembre de 2018 se realizó una Junta General Extraordinaria Universal para tratar los siguientes puntos del orden del día.
 - 1.- Compensación o cruce de cuentas por pagar.
 - 2.- Aumento de Capital por Compensación de Créditos y Reforma de Estatutos.

EN RELACIÓN AL PRIMER PUNTO: el Sr. Luis Eduardo Vega Tobar con autorización de su esposa ofrece entregar la cantidad de **\$72.956,62 USD**, que consta en la contabilidad por cuentas por pagar, la misma que debe ser trasladada a la cuenta Patrimonial de Capital Social para realizar un **AUMENTO DE CAPITAL POR COMPENSACIÓN DE CRÉDITOS**.

EN RELACIÓN AL SEGUNDO PUNTO y al haber tratado el primer punto, se resuelve lo establecido en el punto uno del orden del día, Aumentar el Capital de la empresa, mediante el mecanismo de compensación de créditos como lo prevé el artículo 140 de la ley de Compañías.

- El 29 de diciembre del 2018 se realizó una Junta General Extraordinaria Universal donde se trata el siguiente punto del orden del dia.

SITUACIÓN DE LA EMPRESA Y BÚSQUEDA DE LA SOLUCIÓN PARA ENJUGAR LA PÉRDIDA DEL AÑO FISCAL 2018., en relación a esta situación el Sr. Luis Vega Tobar y con la anuencia de su esposa propone que del saldo de la deuda que mantiene VEGA TOBAR S.A con ellos condonar la cantidad de \$80.000 USD, con la finalidad de que este valor se traslade a la cuenta otros ingresos para realizar la compensación de pérdidas contables previstas para el ejercicio 2018.

- El 31 de Diciembre se realizó una Junta General Extraordinaria Universal con el objeto de: **REVISAR LA CONDONACION EFECTUADA POR EL SR. LUIS EDUARDO VEGA TOBAR**; al revisar los documentos contables y actuariales se determinó que solo es necesario, para desaparecer la perdida de la empresa VEGA TOBAR S.A es suficiente que el Sr. Luis Eduardo Vega Tobar condone solo \$62.000.00 USD. Situación que es comunicada al departamento de contabilidad para los fines consiguientes.

5.- HECHOS EXTRAORDINARIOS PRODUCIDOS DURANTE EL AÑO 2018 EN EL ÁMBITO ADMINISTRATIVO, LABORAL Y LEGAL

5.1 EN EL ÁMBITO ADMINISTRATIVO:

- Nuestra sociedad por estar sujetas al control de la Superintendencia de Compañías deberá 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.
- Hasta el mes de Agosto, la administración del Edificio Edwards estaba a cargo de la empresa lo que representaba un costo económico alto para cubrir las alícuotas de todo el edificio, los servicios básicos, limpieza y mantenimiento. Habiéndose entregado esta responsabilidad a un Administrador nombrado por los Condóminos del Edificio EDWARDS en el mes de agosto de 2018.
- A partir de Octubre de 2018, se han cambiado los Representantes Legales de la empresa., pasando a ocupar estos cargos el Cnel. Luis Eduardo Vega Mora y el Ing. Víctor Hugo Vega en calidad de Presidente y Gerente respectivamente.

- A partir del mes de Octubre se cambió al Ing. Víctor Hugo Vega Oficial de Cumplimiento por haber pasado a desempeñar las funciones de Gerente General lo reemplazo en esta función el Ing. Ángel Vega Tobar.
- Con la debida oportunidad Los Auditores Generales y la compañía de Logaritmos Actuariales han emitido sus informes los mismos que se adjuntan al presente.
- En la actualidad la empresa obtiene un ingreso fijo de \$138.615,09 por arriendos lo que determina que si se desocupan estos inmuebles la empresa tendrá serias dificultades en su administración.

5.2 EN EL ÁMBITO LABORAL:

- Para reducir los gastos de nómina de empleados, se ha bajado el tiempo de labor y los sueldos a determinados empleados y no se han creado nuevas plazas de trabajo.
- El Sr. Luis Vega Tobar ha cumplido más de 30 años de trabajo en la empresa y ha manifestado su voluntad de jubilarse a partir del mes de Octubre del presente año., por la que se debe tomar las previsiones del caso.

5.3 EN EL ÁMBITO LEGAL:

- El 28 de Diciembre del 2018 se celebró una Escritura de Aumento de Capital por Compensación de Créditos y reforma de estatutos pasando a tener los siguientes montos:
 - **Capital Anterior** \$ 2.000,00 USD
 - **Aumento de capital** \$ 72.956,00 USD
 - **Capital Actual** \$ 74.956,00 USD
- A fin de evitar la intervención de la Superintendencia de Compañías por la situación precaria de la empresa, fue necesario realizar un Aumento en el Capital social, el mismo que lo realizó el Sr. Luis Vega Tobar, tomando de la cuenta del pasivo y en la cantidad indicada anteriormente, se comunicó a la Superintendencia de Compañías, se emitieron nuevos títulos de acciones y se registraron en el libro de Acciones y Accionistas. Con este movimiento realizado en el paquete accionario de la Empresa, el accionista Luis Vega Tobar pasa a ser el mayor accionista de la Empresa con el 97,95%.
- Al momento se encuentran en trámite la Escrituración de los siguientes inmuebles del edificio Edwards: Oficina No 001, Departamento No 201, el Departamento No 101; y el Departamento No 401 el motivo de no haber concluido este trámite se debe a inconvenientes presentados en el Municipio de la Capital, pero estamos en días de concluir este trámite.

6.- SITUACION FINANCIERA

6.1 Desde el año 2.015 al 2.018, el país ha caído en una gran depresión económica debido a la disminución del precio del petróleo y la venta anticipada del mismo con la República de China a precios muy bajos; la devaluación de la moneda de los países vecinos que influyen en las Exportaciones de nuestros productos; al gran endeudamiento externo e interno con intereses que alcanzan hasta el 11%; a los escándalos de corrupción del Ecuador, que lo colocan entre los países de mayor riesgo en Sudamérica.

6.2 Al terminar el año 2.018 el Balance nos arroja las siguientes cifras:

- El costo calculado para la construcción del Edificio Edwards fue de \$2'650.756,57 USD.

- El precio de los departamentos vendidos al momento arroja un valor de \$ 2'394.979,09 USD
- Queda por negociarse el departamento 501 con un valor en libros de \$ 255.777,00 USD Siendo difícil obtener una utilidad en la venta a pesar de la publicidad efectuada por lo que será necesario bajar el precio de venta que se tenía previsto para no mantenerlo como un activo improductivo que genera gastos para su administración y mantenimiento.
- Según el Balance preliminar la empresa, se estimaba una pérdida al finalizar el Ejercicio Económico del 2018 de aproximadamente \$73.000 USD, sin contar todavía con las previsiones que se debían realizar mediante un estudio actuarial. Para evitar la intervención de la Superintendencia de Compañías, el accionista Luis Vega Tobar de manera solidaria con la Empresa VEGA TOBAR SA decidió aumentar su capital social en \$72956,62 USD, pasando a incrementarse el capital suscrito de la Empresa de \$2000,00 USD a \$74.956,00 USD. Posteriormente se obtuvo información preliminar del estudio actuarial en la que se proporcionó información sobre las previsiones que debía realizar la empresa, que en la realidad eran valores menores a los que se habían supuesto, de esta manera se disminuía la perdida que se tenía estimada para el año 2018.
- Concomitantemente con el aumento de Capital proporcionada por el accionista Luis Vega Tobar para evitar la intervención de la Superintendencia de Compañías, también apoyo de manera decidida para enjugar la pérdida del ejercicio que se tenía estimada, procediendo a realizar una donación de \$ 62.000,00 USD, limpiando de esta forma el Balance y obteniendo un pequeño Superávit.
 - La cuenta por pagar a accionistas es de \$102.460,23 USD
 - El crédito tributario es de \$24.988,42 USD.
 - En depreciaciones acumuladas son de \$80.129,970 USD.
 - El valor de los activos son: \$1'456.848,35 USD
 - El valor de los pasivos son: \$147.164,73 USD
 - El valor del patrimonio de los accionistas es de \$ 1'309683,52 USD

7.- PROPUESTA SOBRE EL DESTINO DE LAS UTILIDADES OBTENIDAS EN EL EJERCICIO ECONÓMICO.

- Es recomendable que la pequeña utilidad declarada en los Balances no sea distribuida durante el presente año a fin de que este valor sirva como Capital de Trabajo.

8.- RECOMENDACIONES Y COMENTARIOS A LA JUNTA GENERAL RESPECTO DE POLÍTICAS Y ESTRATEGIAS PARA EL SIGUIENTE EJERCICIO ECONÓMICO.

- De continuar la empresa sin diversificar sus actividades y por ser sus ingresos muy bajos convendría estudiar la posibilidad de liquidarla.
- No incrementar la nómina de empleados y trabajadores y no revisar sus sueldos hasta que la empresa mejore su situación o se liquide.
- Es conveniente que el departamento de Contabilidad, los administradores y los accionistas tomen muy en cuenta los comentarios y recomendaciones realizados por el actuaria y Auditores en sus informes presentados al Gerente.
- La empresa tiene la obligación de regirse estrictamente a las normas emitidas en las NIC 19, relacionadas en la contabilidad. Deben proveerse los FONDOS PREVISIONALES que pueden ser contabilizados como patrimonio autónomo., estos fondos deben registrarse como cuenta de pasivo y en la cuenta del pasivo registrar la obligación futura por los recursos que la empresa en su condición de patrono y/o los trabajadores capitalizan como dinero aportado.

- Debe considerarse la Jubilación Patronal y el desahucio determinado en el código de trabajo, beneficios que se entregaran al trabajador cuando ha cumplido el tiempo del servicio requerido y que las NIC 19 los llama POS-EMPLEO.
- Es conveniente puntualizar que la RESERVA MATEMÁTICA ACTUARIAL es registrada en el pasivo y constituye un capital de trabajo sin costo financiero.
- Se debe provisionar la devolución de las garantías entregadas por los arrendatarios de los Galpones a la finalización de los contratos de arrendamiento, que en caso de la Empresa PROCISA es de \$6683,00 USD y en el caso de la Empresa FRIOMIX es de \$16530,00 USD.
- Para no incrementar el valor de impuesto a la Renta, se debe evitar incurrir en Gastos NO DEDUCIBLES, mediante una política bien establecida, relacionada básicamente con la de austeridad.
- A fin de mejorar la situación de liquidez e la empresa, se debe tramitar ante el SRI la recuperación del crédito tributario por retenciones a la fuente, de manera oportuna.

9.- CONCLUSIONES:

- La crisis económica del país nos obliga a mantener una austeridad en los Gastos Administrativos y Operativos.
- 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.
- Al comparar los Gastos Administrativos de la empresa entre los años 2017 y 2018 existe un aumento significativo que prácticamente duplica el valor de los gastos, por lo que es Conveniente mantener una severa austeridad.
- Se debe procurar vender en el menor tiempo posible el Departamento 501 aun disminuyendo el actual precio de venta para evitar gastos de mantenimiento, pago de alícuotas y evitar el lucro cesante de este inmueble.
- Se debe agilitar la firma de las escrituras de los departamentos que hasta la presente fecha no cumplen con este requisito.

10.- RECOMENDACIONES:

- Que la Junta General de Accionistas aprueben los informes del Gerente, Comisario, Auditores y Actuario.
- Que se aprueben los Estados Financieros en consideración de las opiniones favorables emitidas por las autoridades antes indicadas.
- Que la pérdida del año 2017 del valor de \$99,12 sea absorbida por la reserva facultativa que mantiene la empresa.
- Que la utilidad obtenida en el año 2018 no sea distribuida a los accionistas para que se incremente a la reserva de la empresa. A fin de favorecer su liquidez.
- Que se busque diversificar la actividad de la empresa ya que en la actualidad solo depende del arrendamiento de galpones cuyos cánones apenas cubren los gastos de la empresa. Que de existir la desocupación de uno de ellos la empresa estaría en serias dificultades.

- Que se haga una mayor promoción para la venta del departamento 501 evitando el lucro cesante del capital invertido y los gastos de mantenimiento.
- Prever la jubilación del Sr. Luis Vega Tobar que en el mes de Octubre próximo se retirar de la empresa.

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.



ING. VICTOR HUGO VEGA TOBAR
GERENTE GENERAL DE
VEGA TOBAR S. A.

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