

**VAZPREDIAL S. A.**

---

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE  
LOS ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS**

**POR EL AÑO QUE TERMINÓ  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011**

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES****A la Junta General de Accionistas de  
VAZPREDIAL S. A.****Informe sobre los estados financieros**

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **VAZPREDIAL S. A.**, que comprenden el balance general al 31 de diciembre de 2011, y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujo de efectivo por el año que terminó en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

**Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros**

2. La Administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad. Esta responsabilidad incluye el diseño, la implementación y el mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, que estén libres de representaciones erróneas significativas, sean éstas causadas por fraude o error, mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas y la elaboración de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

**Responsabilidad del Auditor**

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en la auditoría realizada, la cual fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos, que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo.

Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor considera los controles internos de la Compañía relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de que los principios de contabilidad utilizados son apropiados y de que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para expresar nuestra opinión de auditoría.

### Opinión

4. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de **VAZPREDIAL S. A.**, al 31 de diciembre de 2011, el resultado de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y flujo de efectivo por el año que terminó en esa fecha, de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

### Informe sobre otros requisitos legales y reguladores

5. De acuerdo con disposiciones tributarias, el informe sobre cumplimiento de obligaciones tributarias del año fiscal 2011, será presentado por separado conjuntamente con los anexos exigidos por el SRI.

*Bestpoint Cía. Ltda.*

RNAE - No. 737



Jorge Loja Criollo  
Socio  
Registro CPA. No. 25.666

Cuenca, 21 de marzo de 2012

**VAZPREDIAL S. A.****BALANCE GENERAL  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011**

	<b>NOTAS</b>	<b>(US dólares)</b>
<b><u>ACTIVOS</u></b>		
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>		
Bancos	2	34.390
Inversiones y préstamos a terceros	3	1.554.000
Cuentas por cobrar	4	111.868
Impuestos y pagos anticipados		<u>24.097</u>
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>		<b>1.724.355</b>
Edificio	5	<u>99</u>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b><u>1.724.454</u></b>
<b><u>PASIVOS</u></b>		
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>		
Cuentas por pagar		1.700
Gastos acumulados		133
Impuestos y retenciones por pagar		27.826
Préstamos bancarios	6	<u>1.000.000</u>
<b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>		<b>1.029.659</b>
Préstamos bancarios, largo plazo	6	<u>550.000</u>
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b><u>1.579.659</u></b>
<b><u>PATRIMONIO</u></b>		
Capital social	7	800
Reserva legal		482
Utilidad del ejercicio		<u>143.513</u>
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<b><u>144.795</u></b>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>		<b><u>1.724.454</u></b>



\_\_\_\_\_  
Econ. Fernando Vásquez Alcázar  
Gerente General

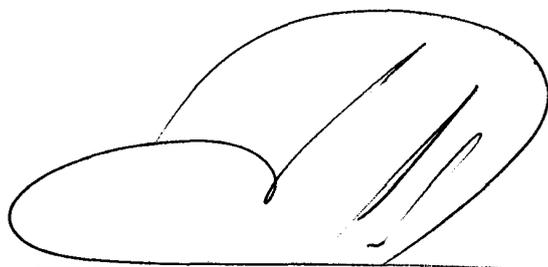


\_\_\_\_\_  
Sra. Catalina Abad de Vintimilla  
Contadora

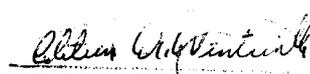
Ver notas a los estados financieros

**VAZPREDIAL S. A.****ESTADO DE RESULTADOS  
POR EL AÑO QUE TERMINÓ EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011**

	<b>NOTAS</b>	(US dólares)
<b>INGRESOS:</b>		
Arrendamientos	8	144.000
Intereses ganados	9	81.410
Otros ingresos		<u>8.200</u>
Total ingresos		<u>233.610</u>
<b>GASTOS:</b>		
Financieros		49.625
De personal		4.622
Otros gastos		<u>8.570</u>
Total gastos		<u>62.817</u>
<b>Utilidad antes de deducciones</b>		170.793
Impuesto a la renta	10	( <u>27.280</u> )
<b>UTILIDAD DEL EJERCICIO</b>		<u>143.513</u>



**Econ. Fernando Vásquez Alcázar**  
**Gerente General**

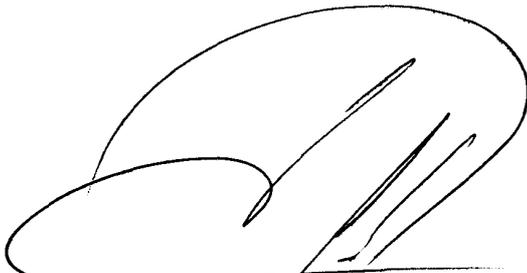


**Sra. Catalina Abad de Vintimilla**  
**Contadora**

Ver notas a los estados financieros

**VAZPREDIAL S. A.****ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO  
POR EL AÑO QUE TERMINÓ EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011**

	<u>Capital social</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total patrimonio</u>
			(US dólares)	
Saldos a diciembre 31, 2010	800	482	126.118	127.400
Dividendos pagados			( 126.118 )	( 126.118 )
Utilidad del ejercicio	—	—	<u>143.513</u>	<u>143.513</u>
Saldos a diciembre 31, 2011	<u>800</u>	<u>482</u>	<u>143.513</u>	<u>144.795</u>



**Econ. Fernando Vásquez Alcázar**  
Gerente General

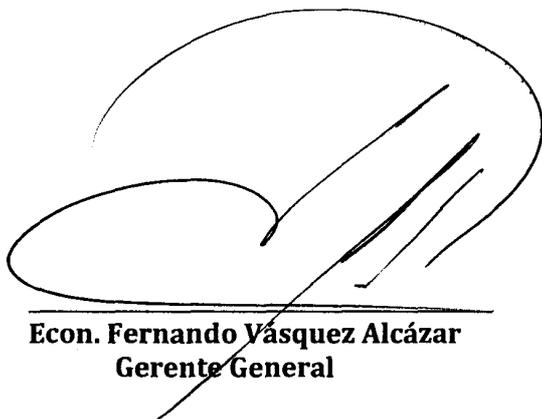


**Sra. Catalina Abad de Vintimilla**  
Contadora

Ver notas a los estados financieros

**VAZPREDIAL S. A.****ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO - MÉTODO DIRECTO  
POR EL AÑO QUE TERMINÓ EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011**

	<b>NOTAS</b>	(US dólares)
<b><u>FLUJO DE CAJA POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</u></b>		
Efectivo recibido por arriendos y otros		220.095
Efectivo pagado		( 242.378 )
Efectivo neto utilizado por actividades de operación		( 22.283 )
<b><u>FLUJO DE CAJA POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</u></b>		
		<u>0</u>
<b><u>FLUJO DE CAJA POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</u></b>		
Préstamos a terceros		( 490.000 )
Créditos recibidos - pagados, neto		550.000
Pago de dividendos		( 126.118 )
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento		( 66.118 )
Variación neta del efectivo		( 88.401 )
Efectivo al inicio del año		<u>122.791</u>
Efectivo al final del año	2	<u>34.390</u>



**Econ. Fernando Vásquez Alcázar**  
**Gerente General**



**Sra. Catalina Abad de Vintimilla**  
**Contadora**

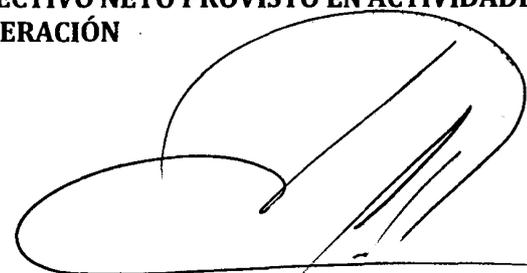
Ver notas en los estados financieros

**VAZPREDIAL S. A.**

**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO  
 CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD CON EL EFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES  
 DE OPERACIÓN  
 POR EL AÑO QUE TERMINÓ EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011**

---

	<b>NOTAS</b>	(US dólares)
<b>UTILIDAD NETA</b>		143.513
<b>Partidas que no representan movimiento de efectivo</b>		
Depreciación	5	12
Provisión impuesto a la renta	10	<u>27.280</u>
Subtotal		<u>170.805</u>
<b>Cambios en activos y pasivos operativos</b>		
Aumento en inversiones financieras		( 54.000 )
Aumento en cuentas por cobrar		( 109.515 )
Disminución en impuestos y pagos anticipados		1.506
Aumento en cuentas por pagar		1.300
Aumento en gastos acumulados		32
Disminución en impuestos y retenciones por pagar		( 32.411 )
Subtotal		<u>(193.088)</u>
<b>EFFECTIVO NETO PROVISTO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		<u>( 22.283 )</u>



**Econ. Fernando Vásquez Alcázar**  
Gerente General



**Sra. Catalina Abad de Vintimilla**  
Contadora

Ver notas en los estados financieros

---

**VAZPREDIAL S. A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO QUE TERMINÓ EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011****1. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES**

VAZPREDIAL S. A.- (La Compañía) fue constituida el 18 de enero de 2000 en la ciudad de Cuenca - Ecuador. Su actividad principal es el arrendamiento de bienes muebles e inmuebles.

Las políticas de contabilidad más importantes se resumen a continuación:

Bases de presentación.- Los estados financieros adjuntos fueron preparados de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad, disposiciones establecidas en la Ley de Régimen Tributario Interno, su reglamento de aplicación y normas y prácticas contables establecidas o autorizadas por la Superintendencia de Compañías.

Flujo de efectivo.- Los flujos por "actividades de operación" incluyen todas aquellas transacciones de efectivo relacionadas con el giro del negocio.

Impuestos y pagos anticipados.- Son registrados a la fecha de desembolso, los pagos anticipados son amortizados en función de su vigencia o uso, y el impuesto utilizado en la declaración anual.

Activos fijos.- El edificio, único activo, está registrado al costo; los pagos por mantenimiento son cargados a gastos. El edificio es depreciado de acuerdo con el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada.

Reserva legal.- La Ley de Compañías establece una apropiación obligatoria del 10% de la utilidad neta anual para su constitución hasta que represente mínimo el 50% del capital pagado. El saldo de esta reserva puede ser capitalizado o utilizado para cubrir pérdidas.

Impuesto a la renta.- La Ley de Régimen Tributario Interno, establece la tarifa de impuesto a la renta del 24% para sociedades, la cual disminuye diez puntos porcentuales sobre la utilidad reinvertida y capitalizada parcial o totalmente hasta el 31 de diciembre del año siguiente.

Cambios en el poder adquisitivo de la moneda.- El poder adquisitivo de la moneda según lo mide el índice General de Precios al Consumidor del área urbana, calculado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, fue como sigue:

<u>Años</u>	<u>% de inflación</u>
2007	3,32
2008	8,83
2009	4,31
2010	3,33
2011	5,41

**VAZPREDIAL S. A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO QUE TERMINÓ EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011****2. BANCOS**

Al 31 de diciembre de 2011, están conformados como sigue:

	(US dólares)
Banco del Pacífico S.A.	33.484
Unión de Bancos Suizos	<u>906</u>
Total	<u>34.390</u>

**3. INVERSIONES Y PRÉSTAMOS A TERCEROS**

Al 31 de diciembre de 2011, están conformados como sigue:

		(US dólares)
Inversiones	(a)	1.064.000
Préstamos a terceros	(b)	<u>490.000</u>
Total		<u>1.554.000</u>

a) Corresponde a cuatro certificados de depósito emitidos por VAZCORP S. A., vencen hasta mayo de 2013, y generan el 7,45% de interés anual.

(a) Corresponde a préstamo otorgado a VAZSEGUROS S.A., a 1.645 días plazo, genera el 1,68% de interés anual.

**4. CUENTAS POR COBRAR**

Al 31 de diciembre de 2011, están conformados como sigue:

	(US dólares)
Ecuaneropa S. A.	96.000
Intereses por cobrar	<u>15.868</u>
Total	<u>111.868</u>

**5. ACTIVOS FIJOS**

Durante el año 2011, el movimiento del edificio fue el siguiente:

	Saldo a <u>dic-31-10</u>	Depreciación	Saldo a <u>dic-31-11</u>
		(US dólares)	
Edificio	237		237
Depreciación acumulada	( <u>126</u> )	( <u>12</u> )	( <u>138</u> )
Total	<u>111</u>	( <u>12</u> )	<u>99</u>

**VAZPREDIAL S. A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO QUE TERMINÓ EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011****6. OBLIGACIONES FINANCIERAS**

Al 31 de diciembre de 2011, corresponde a dos obligaciones convenidas con Unión de Bancos Suizos UBS AG, como sigue:

	<u>Vcmto.</u>	<u>Interés</u>	(US dólares)
Operación No. IBAN CH40 0020 6AAA AMWT ELPM 9	Mayo-2013	1,67	550.000
Operación No. IBAN CH30 0020 6AAA AMWT EL7X R	Junio-2012	1,63	<u>1.000.000</u>
Total			1.550.000
Vencimiento corriente			( <u>1.000.000</u> )
Porción largo plazo			<u>550.000</u>

**7. CAPITAL SOCIAL**

Al 31 de diciembre de 2011, el capital social de la Compañía está constituido por acciones ordinarias y nominativas de US\$ 1,00 cada una, distribuidas como sigue:

<u>Socios</u>	<u>Participación</u> (%)	(US dólares)
Vazpro S.A.	68,00	544
Sra. Rocío Vázquez	11,88	95
Inmueble Ferle S.A.	10,12	81
Vapcorporación Cía. Ltda.	8,25	66
Ing. Pablo Durán Andrade	1,00	8
Sr. Mauricio Vázquez	<u>0,75</u>	<u>6</u>
Total	<u>100,00</u>	<u>800</u>

**8. ARRENDAMIENTOS**

Representado por la facturación mensual por arriendo del edificio ubicado en las calles Gran Colombia y Luis Cordero a Vazcorp S.A.

**9. INTERESES GANADOS**

Durante el año 2011, los intereses ganados fueron originados como sigue:

	(US dólares)
Vazcorp S. A.	76.020
Vazseguros S. A.	<u>5.390</u>
Total	<u>81.410</u>

**VAZPREDIAL S. A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO QUE TERMINÓ EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011****10. IMPUESTO A LA RENTA**

Conforme a disposiciones legales y reglamentarias, la depuración de la base imponible para el cálculo del impuesto a la renta por el año 2011, fue efectuada por la Compañía como sigue:

		(US dólares)
Utilidad contable	(A)	170.793
(-) ingresos exentos		( <u>57.127</u> )
Base imponible		113.666
Impuesto a la renta, 24%	(B)	( <u>27.280</u> )
Utilidad neta del ejercicio (A-B)		<u>143.513</u>

**11. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS**

Al 31 de diciembre y durante el año 2011 los principales saldos y transacciones con partes relacionadas fueron realizadas en términos generales, en condiciones similares a las realizadas con terceros; los saldos están referidos en la nota 6 y las transacciones están referidas en las notas 8 y 9.

**12. REVELACIONES DISPUESTAS POR LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS**

En cumplimiento a lo dispuesto en la Resolución No. 02.Q.ICI.008 publicada en el Suplemento del R.O. No. 565 del 26 de abril de 2002, efectuamos las siguientes revelaciones.

Activos y pasivos contingentes.- No existen activos y pasivos contingentes que la Administración los conozca y merezcan ser registrados o revelados en los estados financieros al 31 de diciembre de 2011.

Eventos posteriores.- La Administración de la Compañía considera que entre el 31 de diciembre de 2011 (fecha de cierre de los estados financieros) y el 21 de marzo de 2012 (fecha de culminación de la auditoría), no existen hechos posteriores que alteren significativamente la presentación de los estados financieros al 31 de diciembre de 2011 o que requieran ajustes o revelación.

Las otras revelaciones dispuestas en la mencionada Resolución están reflejadas en las notas correspondientes; aquellas no mencionadas son inaplicables para la Compañía, por tal razón no están reveladas.