

VAZPREDIAL S. A.

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

**POR LOS AÑOS QUE TERMINARON
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 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 los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2012 y 2011, y los correspondientes estados de resultados integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años que terminaron en esas fechas 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 Internacionales de Información Financiera - NIIF. 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.
3. Los estados financieros adjuntos al 31 de diciembre de 2012, son los primeros que **VAZPREDIAL S. A.** prepara aplicando las Normas Internacionales de Información Financiera, que requieren, con carácter general, que los estados financieros presenten información comparativa. En tal sentido, la Administración de la Compañía presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas de los estados financieros, los correspondientes al ejercicio económico 2011, que han sido determinados mediante la aplicación de las NIIF. En consecuencia, las cifras correspondientes al ejercicio 2011 según NIIF difieren de las contenidas en los estados financieros aprobados y auditados del ejercicio 2011 que fueron preparados conforme a Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

Responsabilidad del Auditor

4. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en las auditorías realizadas, las cuales fueron efectuadas de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos, que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros están libres de representaciones 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 las políticas contables utilizadas son apropiadas 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

6. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de **VAZPRELIAL S. A.**, al 31 de diciembre de 2012 y 2011, el resultado de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y flujos de efectivo por los años que terminaron en esas fechas, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Informe sobre otros requisitos legales y reguladores

7. De acuerdo con disposiciones tributarias, el informe sobre cumplimiento de obligaciones tributarias del año fiscal 2012, 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, 28 de febrero de 2013

CUENCA: Av. 12 de Abril y Floreana, edificio Proaluv, segundo piso • telf.: (5937) 4101116 / 4101118; **Email:** info@bestpointaudidores.com
LOJA: José Félix de Valdivieso y Bernardo Valdivieso esq. edificio Zuri-Rojas, segundo piso • telf.: (5937) 2574 977; **Email:** loja@bestpointaudidores.com

Website: www.bestpointaudidores.com

IAPA is a Limited Company registered in England & Wales. Registered No. 05166917, Website: www.iapa.net

VAZPREDIAL S. A.**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 y 2011**

	NOTAS	2012	2011 Reexpresado
		(US dólares)	
<u>ACTIVOS</u>			
ACTIVOS CORRIENTES			
Activos financieros corrientes:			
▪ Efectivo y equivalentes	3	5.646	34.390
▪ Activos financieros	4	120.000	120.000
▪ Cuentas y documentos por cobrar	5	69.997	111.868
Impuestos y pagos anticipados		<u>6.952</u>	<u>24.097</u>
Total activos corrientes		202.595	290.355
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Activos financieros	4	1.458.733	1.434.000
Propiedades	6	<u>558.308</u>	<u>570.969</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>2.219.636</u>	<u>2.295.324</u>
<u>PASIVOS</u>			
PASIVOS CORRIENTES			
Cuentas por pagar		1.200	2.379
Impuestos y retenciones por pagar		<u>10.123</u>	<u>27.280</u>
Total pasivos corrientes		11.323	29.659
PASIVOS NO CORRIENTES			
Pasivos financieros no corrientes	7	<u>1.550.000</u>	<u>1.550.000</u>
TOTAL PASIVOS		<u>1.561.323</u>	<u>1.579.659</u>
<u>PATRIMONIO</u>			
Capital social	8	800	800
Reserva legal	8	482	482
Resultados acumulados adopción NIIF	8	570.870	570.870
Resultados acumulados		<u>86.161</u>	<u>143.513</u>
TOTAL PATRIMONIO		<u>658.313</u>	<u>715.665</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		<u>2.219.636</u>	<u>2.295.324</u>



Econ. Fernando Vásquez Alcázar
Gerente General

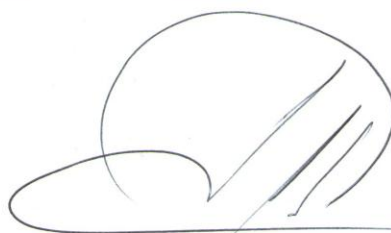


Sra. Catalina Abad de Vintimilla
Contadora

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

VAZPREDIAL S. A.**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRAL
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011**

	NOTAS	2012	2011 Reexpresado
		(US dólares)	
ACTIVIDADES ORDINARIAS			
Arrendamientos	9	82.800	144.000
Intereses ganados	9	<u>92.014</u>	<u>81.410</u>
Subtotal		174.814	225.410
Gastos operativos:			
Gastos financieros	10	(57.254)	(49.625)
Gasto de depreciación		(12.661)	(12)
Gastos de personal		<u>(5.405)</u>	<u>(4.622)</u>
Utilidad operativa		99.494	171.151
Otros gastos		(11.885)	(8.558)
Otros ingresos		<u>8.200</u>	<u>8.200</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta		95.809	170.793
Impuesto a la renta	11	(9.648)	(27.280)
Utilidad neta por actividades ordinarias		<u>86.161</u>	<u>143.513</u>
OTRO RESULTADO INTEGRAL			
Otros resultados integrales		<u>0</u>	<u>0</u>
Total otro resultado integral		<u>0</u>	<u>0</u>
RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL EJERCICIO		<u>86.161</u>	<u>143.513</u>
Utilidad básica por acción		<u>107,70</u>	<u>179,39</u>



Econ. Fernando Vásquez Alcázar
Gerente General



Sra. Catalina Abad de Vintimilla
Contadora

La notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

VAZPREDIAL S. A.

5

**ESTADOS DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011**

	Capital social	Reserva legal	Resultados adopción NIIF (US dólares)	acumulados	Total patrimonio
Saldos al 31 de diciembre de 2010, NEC	800	482	0	126.118	127.400
Dividendos pagados				(126.118)	(126.118)
Utilidad del ejercicio	—	—	—	143.513	143.513
Saldos al 31 de diciembre de 2011, NEC	800	482	0	143.513	144.795
Avalúo de inmuebles	—	—	570.870	—	570.870
Saldos ajustados al 31 de diciembre de 2011, NIIF	800	482	570.870	143.513	715.665
Dividendos pagados				(143.513)	(143.513)
Resultado integral total	—	—	—	86.161	86.161
Saldos al 31 de diciembre de 2012	800	482	570.870	86.161	658.313

Econ. Fernando Vásquez Alcázar
Gerente General

Sra. Catalina Abad de Vintimilla
Contadora

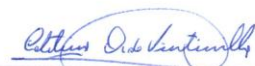
Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

VAZPREDIAL S. A.**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO - MÉTODO DIRECTO
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011**

	NOTAS	2012	2011 Reexpresado
<u>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</u>			(US dólares)
Efectivo recibido por arriendos		183.014	220.095
Efectivo pagado		(68.245)	(242.378)
Efectivo neto provisto (utilizado) por actividades de operación		<u>114.769</u>	(22.283)
<u>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</u>		<u>0</u>	<u>0</u>
<u>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</u>			
Créditos recibidos - pagados, neto		0	60.000
Pago de dividendos		(143.513)	(126.119)
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento		(143.513)	(66.118)
Variación neta del efectivo		(28.744)	(88.401)
Efectivo al inicio del año		<u>34.390</u>	<u>122.791</u>
Efectivo al final del año	3	<u>5.646</u>	<u>34.390</u>



Econ. Fernando Vásquez Alcázar
Gerente General



Sra. Catalina Abad de Vintimilla
Contadora

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

VAZPREDIAL S. A.

ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO
CONCILIACIÓN DEL RESULTADO INTEGRAL TOTAL CON EL EFECTIVO NETO PROVISTO
(UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011

	NOTAS	2012	2011 Reexpresado
RESULTADO INTEGRAL TOTAL		86.161	143.513
Partidas que no representan movimiento de efectivo			
Depreciaciones		12.661	12
Provisión impuesto a la renta		<u>9.648</u>	<u>27.280</u>
Subtotal		<u>108.470</u>	<u>170.805</u>
Cambios en activos y pasivos operativos			
Aumento en inversiones financieras	(24.733)	(24.733)	(54.000)
Disminución (aumento) en cuentas por cobrar	41.871	41.871	(109.515)
Disminución en impuestos y pagos anticipados	17.145	17.145	1.506
(Disminución) aumento en cuentas por pagar	(1.179)	(1.179)	1.332
Disminución en impuestos y retenciones por pagar	(26.805)	(26.805)	(32.411)
Subtotal		<u>6.299</u>	<u>(193.088)</u>
EFECTIVO NETO PROVISTO (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		<u>114.769</u>	<u>(22.283)</u>



Econ. Fernando Vásquez Alcázar
Gerente General



Sra. Catalina Abad de Vintimilla
Contadora

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

VAZPREDIAL S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011**

1. INFORMACIÓN GENERAL

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.

El domicilio legal de la Compañía se encuentra en la ciudad de Cuenca, calle Luis Cordero 10-14 y Gran Colombia.

La Compañía no mantiene inversiones en asociadas, operando como una sola unidad de negocios. Sus participaciones no cotizan en el Mercado de Valores.

Según las regulaciones vigentes en el Ecuador, el ejercicio económico comienza el 1 de enero y termina el 31 de diciembre. La moneda funcional y de presentación de informes es el dólar de los Estados Unidos de Norteamérica (US\$). Las cifras indicadas se presentan en esa moneda (US\$) a menos que se indique lo contrario.

2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Las principales políticas contables aplicadas de manera uniforme en la preparación de los estados financieros, se detallan a continuación:

Declaración de cumplimiento.- los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de información Financiera – NIIF, adoptadas y aplicadas por primera vez en el Ecuador en forma segmentada a partir del año 2010, de conformidad con la Resolución de Superintendencia de Compañías No. 08.G.DSG del 20 de noviembre de 2008.

Bases de preparación: los estados financieros fueron preparados sobre la base del costo histórico de adquisición, excepto por la revalorización del inmueble.

Estimaciones y juicios contables: la preparación de los estados financieros de acuerdo con las NIIF involucra la elaboración de estimaciones contables que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos, y en la determinación de los resultados, así como en la revelación de activos y pasivos contingentes.

Las estimaciones están basadas en la experiencia histórica y otras suposiciones que se han considerado razonables bajo las circunstancias actuales. Los cambios son incorporados, con el correspondiente efecto en los resultados, una vez que el conocimiento mejorado ha sido obtenido o están presentes nuevas circunstancias.

Empresa en marcha: los presupuestos y proyecciones de la Compañía, considerando razonablemente los posibles cambios en el mercado, muestran que Vazpredial S. A. será capaz de operar dentro del nivel de su financiamiento actual. Para hacer este juicio, la Administración considera la posición financiera de la Compañía, las actuales intenciones, la rentabilidad de las operaciones, el acceso a recursos financieros y analiza el impacto de la variables económicas y políticas que afectan el entorno local en las operaciones de la Compañía.

VAZPREDIAL S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011**

2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)

La Compañía por lo tanto no visualiza motivos para evaluar el no continuar adoptando la base de empresa en marcha al preparar sus estados financieros.

Normas nuevas y modificaciones adoptadas en el período actual: las siguientes NIIF e interpretaciones emitidas han entrado en vigor para períodos que comienzan a partir de enero de 2012; la Administración ha concluido que no son aplicables, o siendo aplicables no tienen ningún efecto significativo sobre los estados financieros de la Compañía.

<u>Nuevas normas e interpretaciones</u>	<u>Modificaciones</u>
NIC 12 "Impuesto sobre las ganancias"	Exigía valorar el impuesto diferido relativo a un activo dependiendo de si la Compañía espera recuperar el importe neto en libros del activo a través de su uso o venta. La modificación introduce una exención al principio para la valoración de activos y pasivos por impuestos diferidos que surgen de inversiones inmobiliarias registradas a valor razonable, consecuentemente la SIC 21 dejará de aplicar a inversiones inmobiliarias registradas a valor razonable.
NIC 1 "Presentación de estados financieros"	Requiere que la Compañía agrupe las partidas presentadas en el otro resultado integral sobre la base de si son potencialmente reclasificables al resultado del ejercicio con posterioridad. Las modificaciones no contemplan que partidas se presentan en otro resultado integral.

Nuevas normas y modificaciones que entrarán en vigor con posterioridad al período actual y que no han sido adoptadas anticipadamente: las siguientes NIIF, modificaciones e interpretaciones emitidas entrarán en vigor para períodos que comiencen a partir del 1 de enero de 2013, pero que la Administración ha concluido que la aplicación anticipada no tendrá ningún impacto significativo sobre los estados financieros al 31 de diciembre de 2012.

<u>Nuevas normas e interpretaciones</u>	<u>Modificaciones</u>
NIC 19 "Retribuciones a los empleados"	▪ Elimina el método de corredor ▪ Racionaliza la presentación de los cambios en los activos y pasivos del plan ▪ Mejora los requisitos de divulgación, incluyendo información sobre las características de los planes de beneficios definidos y los riesgos que las entidades están expuestas a través de la participación en ellos (fecha efectiva: 1 de enero de 2013)

VAZPREDIAL S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011**

2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)

<u>Nuevas normas e interpretaciones</u>	<u>Modificaciones</u>
NIIF 9 “Instrumentos financieros”	Mantiene el modelo mixto de valoración y establece dos categorías principales de valoración de los activos financieros: costo amortizado y valor razonable. La base de clasificación depende del modelo de negocio y las características contractuales de los flujos de efectivo del activo financiero. Las normas relativas al deterioro de los activos financieros y la cobertura recogida en la NIC 39 siguen siendo de aplicación. (fecha efectiva: 1 de enero de 2013)
NIIF 10 “Estados financieros consolidados”	Modifica a la NIC 27; define el principio de control y establece los controles como base para la consolidación. Indica cómo aplicar el principio de control para identificar si un inversor controla a una asociada y por tanto debe consolidarla. Sin embargo los requisitos y la mecánica de la consolidación y la contabilización del interés minoritario y los cambios en el control siguen siendo los mismos. (fecha efectiva: 1 de enero de 2013)
NIIF 11 “Acuerdos conjuntos”	Determina dos tipos de acuerdos conjuntos: operaciones conjuntas (joint operations), y negocios conjuntos (joint venturers). Las operaciones conjuntas surgen si un operador conjunto tiene derecho sobre los activos y obligaciones relativos al acuerdo y en consecuencia registra su participación en los activos, pasivos, ingresos y gastos. Los negocios conjuntos surgen cuando el operador conjunto tiene derechos sobre los activos netos del acuerdo y por tanto el patrimonio neto reconoce su participación. No permite la consolidación proporcional en negocios conjuntos. (fecha efectiva: 1 de enero de 2013)
NIIF 12 “Información a revelar sobre participación en otras entidades”	Requiere revelar información que permita a los usuarios de los estados financieros evaluar: a) la naturaleza de sus participaciones en otras entidades y los riesgos asociados con éstos; y, b) los efectos de esas participaciones en su situación financiera, rendimiento financiero y flujo de efectivo. (fecha efectiva: 1 de enero de 2013)
NIIF 13 “Medición del valor razonable”	Mejora y reduce la complejidad proporcionando una definición precisa de valor razonable y los requerimientos de información a presentar. Estos requerimientos no amplían el uso de la contabilización a valor razonable pero proporcionan una guía sobre cómo debería aplicarse cuando su uso ya se requiere o permite por otras normas. (fecha efectiva: 1 de enero de 2013)

VAZPREDIAL S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011**

2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)

<u>Nuevas normas e interpretaciones</u>	<u>Modificaciones</u>
NIC 27 "Estados financieros separados"	Recoge las disposiciones sobre estados financieros separados que quedan después de que las disposiciones sobre control de la NIC 27 se incluyan en la NIIF 10. (fecha efectiva: 1 de enero de 2013)
NIC 28 "Asociadas y negocios conjuntos"	Incluye los requerimientos para que los negocios conjuntos, así como las asociadas, se contabilicen por el método de participación siguiendo la NIIF 11. (fecha efectiva: 1 de enero de 2013)

Transición a las Normas Internacionales de información Financiera.- de acuerdo con la Resolución No. 08.G.DSC.010 emitida por la Superintendencia de Compañías el 20 de noviembre de 2008, las compañías pertenecientes al tercer grupo de adopción, deben preparar sus primeros estados financieros bajo NIIF en el año 2012, por lo cual los estados financieros de Vazpredial S. A. por el año que terminó el 31 de diciembre de 2012 son los primeros estados financieros emitidos de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera. Hasta el año 2011 la Compañía emitía sus estados financieros según Normas Ecuatorianas de Contabilidad, por lo cual las cifras de los estados financieros del año 2011 han sido reestructuradas para ser presentadas con los mismos criterios y principios del año 2012.

Deterioro del valor de los activos: al final de cada período sobre el que se informa, La Compañía evalúa si existe evidencia objetiva de que un activo financiero se encuentra deteriorado en su valor. Un activo financiero se considera deteriorado en su valor, solamente si existe evidencia objetiva de deterioro como consecuencia de uno o más acontecimientos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo, y ese evento que haya causado la pérdida tiene un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero, que se puede estimar de manera fiable. La evidencia de un deterioro del valor podría incluir indicios de que los deudores se encuentran con dificultades financieras significativas, el incumplimiento o mora en los pagos de capital o intereses, la probabilidad de que entre en quiebra u otra forma de reorganización financiera, y cuando datos observables indican que exista una disminución medible en los flujos de efectivo futuros estimados, como cambios adversos en el estado de los pagos o en las condiciones económicas que se correlacionan con los incumplimientos.

Activos financieros: La Compañía reconoce activos financieros aquellos no derivados, con pagos fijos o determinables que no tienen cotización bursátil. Los activos financieros de la Compañía incluyen inversiones financieras y préstamos a relacionados que están registradas al costo de la transacción, pues al momento de su registro no hubieron costos adicionales que deban amortizarse a lo largo de su vida esperada.

Pasivos financieros: están registrados por el efectivo recibido, neto de abonos realizados y se clasifican en función de sus vencimientos al cierre del ejercicio, es decir, se consideran deudas corrientes aquellas con vencimiento inferior o igual a 12 meses y como deudas no corrientes las de vencimiento superior a dicho período.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011**

2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)

Los pasivos financieros de la Compañía constituyen obligaciones financieras, que están registradas al costo de transacciones neto de abonos realizados, pues además del interés normal no tienen ningún costo adicional que deban amortizarse aplicando el método de la tasa de interés efectiva.

Valor razonable de activos y pasivos financieros: el valor razonable de cualquier activo o pasivo financiero que se negocie en los mercados activos, se determinará por referencia a los precios cotizados en el mercado. Para los activos y pasivos que no se negocien en un mercado activo, el valor razonable se determinará utilizando las técnicas de valoraciones adecuadas o comparaciones de tasas de interés con el mercado para obligaciones de similares características.

Efectivo y equivalentes: incluyen efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades financieras, otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos.

Propiedades: están presentados por su costo menos depreciación acumulada. La depreciación del edificio es calculada usando el método de línea recta, y se calcula en función de la siguiente vida útil estimada de 20 años.

Deterioro del valor de los activos no financieros: en cada fecha sobre la que se informa, se revisan las propiedades, para determinar si existen indicios de que han experimentado pérdida por deterioro de valor. Si existen indicios de un posible deterioro del valor, se estima y compara el importe recuperable de cualquier activo afectado con su importe en libros. Si el importe recuperable estimado es inferior, se reduce el importe en libros al importe recuperable estimado, y se reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultados.

Si una partida por deterioro del valor se revierte posteriormente, el importe en libros del activo se incrementa hasta la estimación revisada de su valor recuperable, sin superar el importe que había sido determinado si no se hubiera reconocido ninguna pérdida por deterioro del valor del activo en años anteriores. Una reversión por una pérdida por deterioro de valor se reconoce en resultados.

Reconocimiento de ingresos: los ingresos ordinarios se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, y representan los importes a cobrar por los servicios prestados. Los ingresos ordinarios se reconocen cuando el ingreso puede medirse con fiabilidad y es probable que la Compañía vaya a recibir un beneficio económico futuro.

Los ingresos por la venta de bienes se reconocen cuando la Compañía ha traspasado de manera significativa los riesgos y beneficios derivados de la propiedad y el control de los bienes y el importe de los ingresos de la operación y los costos puedan valorarse con fiabilidad.

VAZPREDIAL S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011**

2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)

Reconocimiento de gastos: los gastos son reconocidos en el estado de resultados aplicando el método del devengado, es decir cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria derivada de ellos.

Impuesto a la renta corriente y diferido: el gasto por impuesto a la renta del año corresponde al impuesto a la renta corriente y diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados integral, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

El impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravadas y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 23% (24% en el año 2011) sobre las utilidades gravables, la cual disminuye diez puntos porcentuales si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

A partir del ejercicio fiscal 2010, está vigente la norma tributaria que establece el pago del “anticipo mínimo de impuesto a la renta” cuyo valor es determinado en función de las cifras reportadas el año anterior. Dicha norma dispone que cuando el impuesto a la renta causado es menor que el valor del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite su devolución al Servicio de Rentas Internas.

El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores reportados en los estados financieros. El impuesto a la renta diferido se determina usando las tasas tributarias promulgadas a la fecha de los estados financieros, y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

3. EFFECTIVO Y EQUIVALENTES

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, el efectivo y equivalentes están conformados como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(US dólares)	
Banco del Pacífico S.A.	4.453	33.484
Unión de Bancos Suizos	<u>1.193</u>	<u>906</u>
Total	<u>5.646</u>	<u>34.390</u>

VAZPREDIAL S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011**

4. ACTIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, los activos financieros están conformados como sigue:

		<u>2012</u>	<u>2011</u>
		(US dólares)	
Parte relacionada	(nota 12)	370.000	490.000
Inversiones	(a)	<u>1.208.733</u>	<u>1.064.000</u>
Total		<u>1.578.733</u>	<u>1.554.000</u>
Porción corriente		<u>120.000</u>	<u>120.000</u>
Porción no corriente		<u>1.458.733</u>	<u>1.434.000</u>

a) Corresponde a certificados de inversión emitidos por VAZCORP S.A., a 360 días plazo, genera el 7,36% de interés anual

5. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, están conformados como sigue:

		<u>2012</u>	<u>2011</u>
		(US dólares)	
Partes relacionadas	(nota 12)	60.000	96.000
Intereses por cobrar		<u>9.997</u>	<u>15.868</u>
Total		<u>69.997</u>	<u>111.868</u>

6. PROPIEDADES

El detalle de las propiedades es el siguiente:

VAZPREDIAL S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011**

6. PROPIEDADES (continuación)

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(US dólares)	
Terrenos	269.657	269.657
Edificios	<u>301.450</u>	<u>301.450</u>
Subtotal	571.107	571.107
Depreciación acumulada	(<u>12.799</u>)	(<u>138</u>)
Total	<u>558.308</u>	<u>570.969</u>

Durante el año 2012 no fue necesario el reconocimiento de pérdida por deterioro de las propiedades, ya que de acuerdo con revisión efectuada el valor en libros no excede al valor recuperable.

7. PASIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2012 Y 2011, están convenidos como sigue:

	<u>Tasa de interés</u>	(US dólares)
UBS AG. IBAN CH40 0020 6AAA AMWT ELPM	1,67%	550.000
UBS AG. IBAN CH23 0020 6AAA AMWT E355K	1.74%	<u>1.000.000</u>
Total		<u>1.550.000</u>

El valor razonable de los pasivos financieros no corrientes corresponde al costo, neto de abonos y/o compensaciones, pues no hubo ningún costo adicional que deba amortizarse utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

8. CAPITAL SOCIAL Y RESERVAS**Capital social**

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, el capital social suscrito y pagado de la Compañía es de US\$ 800, conformado por acciones ordinarias y nominativas de US\$ 1,00 cada una.

Reserva legal

La Ley de Compañías establece que un valor no menor al 10% de la utilidad neta anual sea apropiado como reserva legal, hasta que represente por lo menos el 50% del capital social suscrito y pagado; esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumento de capital.

Resultados acumulados adopción NIIF

Registra el avalúo de los inmuebles que dispone la Compañía realizado al final del año de transición.

VAZPREDIAL S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011**

9. ARRENDAMIENTOS E INTERESES GANADOS

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

10. GASTOS FINANCIEROS

Los gastos financieros durante los años 2012 y 2011, fueron causados como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(US dólares)	
Intereses pagados	25.596	24.032
Comisiones pagadas	<u>31.658</u>	<u>25.593</u>
Total	<u>57.254</u>	<u>49.625</u>

11. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO

La Compañía registró la provisión para el pago del impuesto a la renta anual por los períodos que terminaron el 31 de diciembre de 2012 y 2011, de la siguiente manera:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(US dólares)	
Utilidad contable	95.809	170.793
(-) partidas conciliatorias, netas	(<u>53.863</u>)	(<u>57.127</u>)
Base imponible para impuesto a la renta	41.946	113.666
Impuesto a la renta causado	<u>9.648</u>	<u>27.280</u>
Anticipo mínimo (formulario 101)	0	5.730
Anticipo pagado	0	0
Retenciones del año	<u>6.952</u>	<u>11.805</u>
Impuesto a pagar	<u>2.696</u>	<u>7.614</u>

De acuerdo con disposiciones tributarias vigentes, el exceso de las retenciones sobre el anticipo mínimo puede ser recuperado previa la presentación del respectivo reclamo o puede ser compensado previa notificación al Servicio de Rentas Internas. Una vez cada tres años en circunstancias especiales el Director del SRI puede autorizar la devolución total o parcial del anticipo mínimo no compensado.

Los estados financieros de la Compañía no han sido revisados por las autoridades tributarias.

VAZPREDIAL S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011**

12. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Durante los años 2012 y 2011, los principales saldos y transacciones con partes relacionadas corresponden y fueron realizadas en términos generales, en condiciones similares a las realizadas con terceros, y se detallan a continuación:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<u>Cuentas por cobrar</u>	(US dólares)	
Vazseguros S. A.	370.000	490.000
Ecuaneropa S. A.	52.800	84.000
Eco. Fernando Vásquez	<u>7.200</u>	<u>12.000</u>
Total	<u>430.000</u>	<u>586.000</u>
<u>Transacciones comerciales</u>		
Intereses ganados	<u>6.912</u>	<u>5.266</u>
Sueldos y beneficios corrientes	<u>3.590</u>	<u>3.046</u>

13. COMPROMISOS Y CONTINGENTES

La Administración de la Compañía considera que excepto por los contratos de crédito que amparan las obligaciones financieras indicadas en la nota 7, no existen otros contratos de importancia suscritos con terceros que comprometan activos de la Compañía al 31 de diciembre de 2012.

Así mismo la Administración manifiesta que no existen contingencias operativas, laborales ni tributarias que pudieran originar el registro de eventuales pasivos significativos al 31 de diciembre de 2012.

14. GESTIÓN DE RIESGO

La Compañía está expuesta a varios riesgos en relación a los instrumentos financieros; si bien no actúa en los mercados de inversiones especulativas, los principales son el riesgo de mercado, el riesgo de crédito y el riesgo de liquidez.

La Administración de la Compañía revela que los riesgos anteriormente citados son bajos por estar debidamente controlados y en otros casos por no ser aplicables en su totalidad como se indica a continuación:

Riesgo de mercado.- es el riesgo de que el valor razonable o los flujos futuros del efectivo de un instrumento financiero fluctúen debido a los cambios en los precios de mercado. Los precios de mercado involucran los siguientes tres tipos de riesgo:

VAZPREDIAL S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011****14. GESTIÓN DE RIESGO (continuación)**

Riesgo de la tasa de interés.- la Compañía tiene activos que generen intereses, los ingresos y los flujos de efectivo operativos son sustancialmente independientes de los cambios en las tasas de interés en el mercado. Los principales pasivos financieros a largo plazo que mantiene la Compañía corresponden a préstamos del exterior.

Riesgo del tipo de cambio.- la Compañía no mantiene transacciones comerciales, activos y pasivos en moneda diferente al dólar de los Estados Unidos de Norteamérica (US\$), por lo tanto no está expuesta al riesgo de cambio resultante de la exposición de varias monedas..

Riesgo de crédito.- es el riesgo de que una contraparte no cumpla sus obligaciones en virtud de un instrumento financiero o contrato comercial, produciéndose una pérdida financiera.

Respecto al riesgo crediticio de los saldos de bancos e instituciones financieras, se gestiona de acuerdo a la política corporativa.

Riesgo de liquidez.- es la posibilidad de que situaciones adversas de los mercados de capitales hagan que la Compañía no pueda financiar los compromisos adquiridos, tanto por inversión a largo plazo como por necesidades de capital de trabajo, a precios de mercado razonables, o de que la Compañía no pueda llevar a cabo sus planes de negocio con fuentes de financiamiento estables.

El índice de liquidez del 17,89% (10% en el 2011) refleja que hay suficientes activos líquidos para cubrir los pasivos corrientes. Es política de la Compañía mantener índices de liquidez adecuados para cubrir sus obligaciones corrientes en forma oportuna y sin costos adicionales a los pactados.

Al 31 de diciembre de 2012, el perfil de vencimientos en días de los activos y pasivos financieros sobre la base de pagos contractuales no descontados, es el siguiente:

	. . . Activos financieros . . .				
	<u>0 - 30</u>	<u>31 - 90</u>	<u>91 - 360</u>	<u>> 360</u>	<u>Total</u>
	(US dólares)				
Efectivo y equivalentes	5.646				5.646
Inversiones		148.733	1.060.000		1.208.733
Cuentas y docs. por cobrar	<u>9.997</u>	<u>30.000</u>	<u>90.000</u>	<u>310.000</u>	<u>439.997</u>
Total activos financieros	<u>15.643</u>	<u>178.733</u>	<u>1.150.000</u>	<u>310.000</u>	<u>1.654.376</u>
	. . . Pasivos financieros . . .				
Obligaciones bancarias	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1.550.000</u>	<u>1.550.000</u>
Total pasivos financieros	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1.550.000</u>	<u>1.550.000</u>

VAZPREDIAL S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011**

15. ADOPCIÓN DE LAS NIIF POR PRIMERA VEZ

En apego a lo que establece la Resolución No. 08.G.DSC.010 emitida por la Superintendencia de Compañías el 20 de noviembre de 2008; los estados financieros de Vazpredial S. A. por el ejercicio económico 2012 son los primeros que se emiten de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF); hasta el año 2011 la Compañía emitía sus estados financieros según Normas Ecuatorianas de Contabilidad, por lo cual las cifras de los estados financieros del año 2011 fueron reestructuradas para ser presentadas con los mismos criterios y principios del año 2012.

De acuerdo a la NIIF 1 “Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera” para elaborar los estados financieros antes mencionados, la Compañía aplicó todas las excepciones obligatorias y algunas de las exenciones optativas en la aplicación retroactiva de las NIIF, tal como se demuestra a continuación:

La Compañía utilizó el costo, neto de depreciación, como costo atribuido para sus propiedades, maquinarias y equipos a la fecha de transición a las NIIF, ya que éste es comparable con su costo depreciable bajo NIIF.

La Compañía optó por utilizar el valor razonable como costo atribuido para sus inmuebles a la fecha de transición a las NIIF mediante el uso de tasaciones efectuadas por perito independiente calificado.

La Compañía eligió reconocer todas las pérdidas y ganancias acumulativas del plan de beneficios definidos a la fecha de transición; desde la transición la política contable es reconocer las pérdidas y ganancias actuariales en los resultados del año corriente.

Conciliación del balance general y el patrimonio NEC vs. NIIF

Las conciliaciones presentadas a continuación detallan la cuantificación del impacto de la transición a las NIIF:

Conciliación del patrimonio**Conceptos**

	(US dólares)
Total patrimonio neto según NEC	144.795
▪ Revaluación de inmuebles	<u>130.682</u>
Total patrimonio neto según NIIF	<u>275.477</u>

16. EVENTOS POSTERIORES A LA FECHA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Entre el 31 de diciembre de 2012 (fecha de cierre de los estados financieros) y el 28 de febrero de 2013 (fecha de culminación de la auditoría), la Administración considera que no existen hechos posteriores que alteren significativamente la presentación de los estados financieros al 31 de diciembre de 2012 o que requieran ajustes o revelación.
