

INFORME DE COMISARIO

A los Señores Accionistas y Directores de VAZPREDIAL S.A.

En mi Calidad de Comisario de **VAZPREDIAL S.A.**, y en cumplimiento a la función que me asigna el numeral cuarto del Artículo 279 de la Ley de Compañías, me cumple informar que he revisado el balance general adjunto de la Compañía cortado al 31 de Diciembre de 2011 y el correspondiente estado de resultados, por el año terminado en esa fecha.

He planificado y ejecutado mi revisión de tal manera que pueda obtener una seguridad razonable de que los estados financieros se encuentran libres de errores importantes de revelación. La revisión incluyó, el análisis de las cifras y revelaciones de los estados financieros; incluye también en términos generales la evaluación de las Normas Ecuatorianas de Contabilidad utilizadas, el cumplimiento de disposiciones legales vigentes en la República del Ecuador, el cumplimiento de disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías y lo adecuado de las estimaciones significativas efectuadas por la Gerencia, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros en general. Considero que la revisión efectuada fundamenta adecuadamente la opinión que expreso a continuación.

En mi opinión, los estados financieros que se adjuntan presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **VAZPREDIAL S.A.**, al 31 de Diciembre de 2011, así como los resultados de sus operaciones por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad vigentes en el país y disposiciones de la Ley de Compañías.

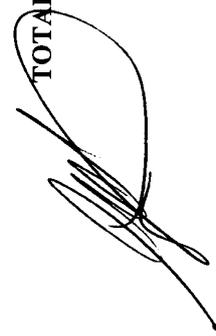
Por lo expuesto, someto a consideración de los Señores Accionistas los estados financieros adjuntos de **VAZPREDIAL S.A.**, al 31 de Diciembre de 2011 y recomiendo su aprobación.

Cuenca, Ecuador
12 de Marzo de 2012


Gustavo Pacurucu Urdiales
COMISARIO

VAZPREDIAL S.A.
BALANCE GENERAL
Al 31 de Diciembre de 2011

ACTIVO	PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	
ACTIVO CORRIENTE	PASIVO CORRIENTE	
Caja y Bancos	Documentos y cuentas por pagar	US\$. 1,700.00
Inversiones	Acreedores varios	545.60
Documentos y cuentas por cobrar:	Obligaciones al IESS e impuestos por pagar	<u>2,245.60</u>
Préstamos a terceros	Subtotal	27,413.22
Intereses	Gastos acumulados por pagar	1,550,000.00
Otras	Préstamos bancarios	<u>1,579,658.82</u>
Subtotal	Total pasivos	
Pagos anticipados	PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	
Total activo corriente	Capital social	800.00
	Reserva legal	481.98
PROPIEDAD Y EQUIPO	Resultados del ejercicio	143,513.15
	Total patrimonio de los accionistas	<u>144,795.13</u>
TOTAL ACTIVOS	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	<u>US\$. 1,724,453.95</u>



VAZPREDIAL S.A.
ESTADO DE RESULTADOS
Por el año terminado el 31 de Diciembre de 2011

INGRESOS :

ARRENDAMIENTOS	US\$. 144,000.00
TOTAL INGRESOS POR VENTAS	<u>144,000.00</u>

GASTOS OPERACIONALES:

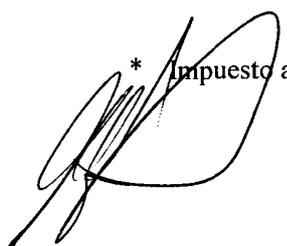
Gastos operativos	(8,557.64)
Gastos administrativos	(4,634.09)
Subtotal	<u>(13,191.73)</u>
UTILIDAD OPERACIONAL	<u>130,808.27</u>

OTROS INGRESOS - EGRESOS:

Ingresos financieros - Intereses	81,409.76
Comisiones ganadas	8,199.96
Ingresos no operacionales	0.01
Gastos financieros	(49,625.01)
Subtotal	<u>39,984.72</u>
UTILIDAD DEL EJERCICIO	<u>170,792.99</u>

(-) Impuesto a la renta *	(27,279.84)
UTILIDAD NETA	US\$. <u>143,513.15</u>

* Impuesto a la renta calculado en base a la conciliación tributaria preparada por la compañía



VAZPREDIAL S.A.
NOTAS A LA OPINIÓN DEL COMISARIO
Por el año terminado el 31 de Diciembre de 2011

1. CUMPLIMIENTO DE RESOLUCIONES

Como resultado de la revisión realizada, y fundamentado en el alcance de la misma, es mi opinión que las transacciones registradas en la contabilidad, así como los actos administrativos con ellas relacionados se ajustan a las normas legales, estatutarias y reglamentarias y a las resoluciones tomadas en las Juntas Generales de Accionistas.

Los libros de actas de las Juntas de Accionistas y los libros de acciones y accionistas, han sido llevados y se conservan de conformidad con las disposiciones legales.

La correspondencia, los comprobantes, libros y registros de contabilidad han sido llevados conforme a las normas legales y la técnica contable, y se conservan de acuerdo a lo prescrito en ellas.

2. COLABORACIÓN GERENCIAL

Considero importante indicar que en el cumplimiento de mis tareas y responsabilidades de Comisario, tales como el proceso de revisión de los libros, registros y documentación contable, societaria y legal de la Compañía, he recibido absoluta colaboración de la Gerencia General.

3. REGISTROS CONTABLES Y LEGALES

En cuanto se refiere a la documentación contable, financiera y legal, manifiesto en términos generales que la Compañía cumple con los requisitos establecidos por la Superintendencia de Compañías, Servicio de Rentas Internas y otros dispuestos en Leyes de aplicación general; en relación con su conservación y proceso técnico.

He verificado mediante pruebas de observación y detalle, en la medida que consideré necesario, los procedimientos establecidos por los administradores para proteger y salvaguardar los activos de la Compañía. Los procedimientos establecidos para el control de los bienes son adecuados.

4. CONTROL INTERNO

Como parte del examen efectuado se realizó un estudio del Sistema de Control Interno Contable de la Compañía, en el alcance que consideré necesario, con el

propósito de establecer una base confiable de determinación de la naturaleza oportunidad y alcance de los procedimientos de revisión necesarios para emitir una opinión sobre los estados financieros. El estudio y evaluación por mí efectuados, no revelaron hechos que puedan constituir debilidades substanciales en el Sistema de Control Interno Contable de la Compañía y, por tanto, en mi opinión, dicho Sistema coadyuva en la salvaguarda de la integridad económica de los activos, pasivos y resultados de la Compañía.

5. POSICIÓN FINANCIERA Y SU RELACIÓN CON LOS REGISTROS CONTABLES

Los componentes de la estructura financiera de la Compañía, como son: a) activos por US\$. 1,724,453.95 b) pasivos por US\$. 1,579,658.82; c) patrimonio de los accionistas por US\$. 144,795.13 y d) resultados del ejercicio 2011 por US\$. 143,513.15; han sido debidamente conciliados con los respectivos registros contables, sin que se hayan observado diferencias que ameriten revelación.

6. RELACIONES E ÍNDICES FINANCIEROS

A continuación, y en cumplimiento de disposiciones legales específicas, detallo el cálculo de las principales relaciones financieras de la Compañía, según se desprende de los estados financieros de la misma al 31 de Diciembre de 2011.

ÍNDICE	FÓRMULA	VALOR
6.1 LIQUIDEZ		
a) Razón corriente	Activo corriente/Pasivo corriente	0.02
b) Prueba ácida	(Activo corriente - Inventarios)/Pasivo corriente	0.02
6.2 SOLVENCIA		
a) Capital de terceros	Pasivo total/Activo total	91.60%
b) Apalancamiento	Pasivo Total/Patrimonio	1090.96%
6.3 RENTABILIDAD		
a) del Activo	Utilidad neta/Activo total	8.32%
b) del Capital	Utilidad neta/Capital	17939.14%

7. CONCILIACIÓN TRIBUTARIA Y BENEFICIO TRIBUTARIO

Se revisó la respectiva conciliación tributaria, evidenciando que las partidas que afectan el valor de la base imponible, correspondan fielmente a los saldos de los estados financieros.



8. DECLARACIÓN

Finalmente, declaro haber dado cumplimiento a lo dispuesto en la Reglamentación de Superintendencia de Compañías y el Artículo 279 de la Ley de Compañías en el desempeño de mis funciones de Comisario de **VAZPREDIAL S.A.**

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and strokes, positioned to the left of the horizontal line.

