

**VAZPREDIAL S. A.**

---

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

**POR EL AÑO QUE TERMINÓ  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

**CONTENIDO**

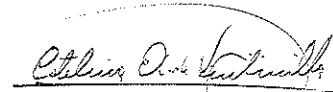
- Informe de los Auditores Independientes
- Estado individual de situación financiera
- Estado individual de resultados integral
- Estado individual de cambios en el patrimonio
- Estado individual de flujos de efectivo – método directo
- Notas a los estados financieros individuales

**VAZPREDIAL S. A.****ESTADOS INDIVIDUALES DE SITUACIÓN FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018**

	<u>NOTAS</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>		
		(US dólares)			
<b>ACTIVOS</b>					
<b>Activos corrientes</b>					
Activos financieros corrientes:					
▪ Efectivo y equivalentes	4	506	1.452		
▪ Inversiones financieras	5	118.000	99.000		
Interés por cobrar		<u>6.905</u>	<u>5.542</u>		
<b>Total activos corrientes</b>		<b>125.411</b>	<b>105.994</b>		
Propiedades	6	469.682	482.343		
Activos diferidos		<u>0</u>	<u>2.930</u>		
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b><u>595.093</u></b>	<b><u>591.267</u></b>		
<b>PASIVOS</b>					
<b>Pasivos corrientes</b>					
Proveedores		1.550	1.550		
Beneficios de empleados corriente	7	202	198		
Impuestos y retenciones por pagar	8	<u>4.527</u>	<u>8.636</u>		
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b><u>6.279</u></b>	<b><u>10.384</u></b>		
<b>PATRIMONIO</b>					
Capital social	9	800	800		
Reservas	9	482	482		
Resultados Adopción NIIF		541.114	541.114		
Resultados acumulados		<u>46.418</u>	<u>38.487</u>		
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<b><u>588.814</u></b>	<b><u>580.883</u></b>		
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>		<b><u>595.093</u></b>	<b><u>591.267</u></b>		



**Dr. Sergio Ramos Vázquez**  
Gerente General



**Sra. Catalina Abad Sarmiento**  
Contadora General

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

**VAZPREDIAL S. A.****ESTADOS INDIVIDUALES DE RESULTADOS INTEGRAL  
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018**

	<u>NOTAS</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
		(US dólares)	
<b>ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>			
Arriendo y Comisiones	10	82.611	82.611
<b>Gastos operativos:</b>			
Gastos de administración	11	(35.388)	(35.159)
<b>Utilidad operativa</b>		47.223	47.452
Intereses ganados		8.307	6.549
<b>Utilidad antes de deducciones</b>		55.530	54.001
Impuesto a la renta	12	(10.974)	(15.514)
<b>RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL EJERCICIO</b>		44.556	38.487
<b>Utilidad por acción</b>		55,70	48,11

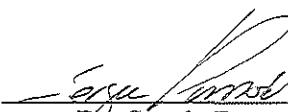
Dr. Sergio Ramos Vázquez  
Gerente General

Sra. Catalina Abad Sarmiento  
Contadora General

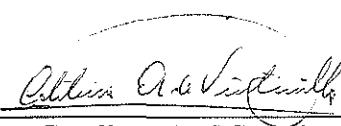
Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

**VAZPREDIAL S. A.****ESTADOS INDIVIDUALES DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO  
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018**

	<u>Capital Social</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Resultados Adop NIIF</u>	<u>Acumulados</u>	<u>Total Patrimonio</u>
	(US dólares)				
Saldos al 31 de diciembre de 2017	800	482	541.114	31.656	574.052
Pago de dividendos				( 31.656 )	( 31.656 )
Resultado integral del ejercicio	—	—	—	38.487	38.487
Saldos al 31 de diciembre de 2018	800	482	541.114	38.487	580.883
Ajuste del impuesto a la renta				1.862	1.862
Pago de dividendos				( 38.487 )	( 38.487 )
Resultado integral del ejercicio	—	—	—	44.556	44.556
Saldo al 31 de diciembre de 2019	<u>800</u>	<u>482</u>	<u>541.114</u>	<u>46.418</u>	<u>588.814</u>



Dr. Sergio Ramos Vázquez  
Gerente General



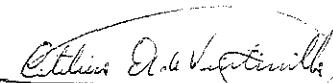
Sra. Catalina Abad Sarmiento  
Contadora General

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

**VAZPREDIAL S. A.****ESTADOS INDIVIDUALES DE FLUJOS DE EFECTIVO – MÉTODO DIRECTO  
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018**

	<u>NOTAS</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b><u>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</u></b>			(US dólares)
Efectivo recibido de clientes	10	82.611	82.611
Intereses cobrados		6.944	4.022
Efectivo pagado a proveedores y empleados		( 19.361 )	( 21.757 )
Efectivo pagado por impuesto a la renta		( 13.653 )	( 12.500 )
Efectivo neto provisto en actividades de operación		<u>56.541</u>	<u>52.376</u>
<b><u>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</u></b>			
Incremento en inversiones financieras		( 19.000 )	( 20.381 )
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión		( 19.000 )	( 20.381 )
<b><u>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</u></b>			
Dividendos pagados		( 38.487 )	( 31.656 )
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento		( 38.487 )	( 31.656 )
Variación neta del efectivo y sus equivalentes		( 946 )	339
Efectivo al inicio del año		<u>1.452</u>	<u>1.113</u>
Efectivo y sus equivalentes al final del año	4	<u>506</u>	<u>1.452</u>

  
Dr. Sergio Ramos Vázquez  
 Gerente General

  
Sra. Catalina Abad Sarmiento  
 Contadora General

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

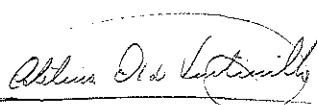
**VAZPREDIAL S. A.**

**ESTADOS INDIVIDUALES DE FLUJOS DE EFECTIVO  
CONCILIACIÓN DEL RESULTADO INTEGRAL TOTAL CON EL EFECTIVO NETO  
PROVISTO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN  
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018**

---

	<u>NOTAS</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
		(US dólares)	
<b>RESULTADO INTEGRAL TOTAL</b>		44.556	38.487
<b>Partidas que no representan movimiento de efectivo</b>			
Depreciaciones y amortizaciones	11	15.591	15.590
Intereses por cobrar		0	( 5.542 )
Provisión impuesto a la renta	12	<u>10.974</u>	<u>15.514</u>
Subtotal		<u>71.121</u>	<u>64.049</u>
<b>Cambios en activos y pasivos operativos</b>			
(Aumento) disminución en intereses por cobrar		( 1.363 )	3.015
Disminución (aumento) en impuestos anticipados		429	( 2.106 )
Aumento en cuentas por pagar		5	5
Aumento (disminución) en impuestos y ret. por pagar		2	( 87 )
Pago por impuesto a la renta		( 13.653 )	( 12.500 )
Subtotal		( 14.580 )	( 11.673 )
<b>EFFECTIVO NETO PROVISTO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		<u>56.541</u>	<u>52.376</u>

  
Dr. Sergio Ramos Vázquez  
 Gerente General

  
Sra. Catalina Abad Sarmiento  
 Contadora General

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

## VAZPREDIAL S. A.

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018**

#### **1. ENTIDAD QUE REPORTA**

Vazpredial S. A., (la Compañía) fue constituida el 18 de enero de 2000, en la ciudad de Cuenca - Ecuador. Su actividad principal es el alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o alquilados.

El domicilio legal de la Compañía se encuentra en la ciudad de Cuenca, calle Gran Colombia 7-87 y Luis Cordero, Torre de Negocios Dorado.

La Compañía no mantiene inversiones en asociadas, por lo que no actúa como una entidad controladora, operando como una sola unidad de negocios. Sus acciones no cotizan en el Mercado de Valores.

Conforme del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversión, la Compañía está clasificada como una microempresa.

#### **2. BASES DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

##### **Declaración de cumplimiento**

Los estados financieros individuales fueron preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) en cumplimiento de lo establecido en la Resolución No. 06.Q.ICI.004, emitida por la Superintendencia de Compañías el 21 de agosto de 2006, y publicada en el Registro Oficial No. 348 el 4 de septiembre de 2006; y en la Resolución No. SC. G.ICI.CPAIFRS.11.03 del 15 de marzo de 2011 publicada en el Registro Oficial No. 419 del 4 de abril de 2011.

Los estados financieros adjuntos fueron autorizados para su emisión por la Administración de la Compañía, y según las exigencias estatutarias serán sometidos a la aprobación de la Junta General de Accionistas de la misma.

##### **Bases de preparación**

Los estados financieros individuales fueron preparados sobre la base del costo histórico; el costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

##### **Moneda funcional y de presentación**

Los estados financieros adjuntos están presentados en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (USD), que es la moneda funcional de la Compañía. A menos que se indique lo contrario, las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresados en esa moneda (USD).

##### **Uso de estimaciones y juicios**

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las NIIF requiere que la Administración de la Compañía efectúe estimaciones y juicios contables que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos reportados de activos, pasivos, ingresos y gastos.

Las estimaciones están basadas en la experiencia y otros supuestos que son considerados 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.

En relación a juicios realizados en la aplicación de políticas contables, la Administración informa que

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES  
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018**

---

ninguno de ellos tiene un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

**Clasificación de saldos corrientes y no corrientes**

Los saldos de activos y pasivos presentados en el estado de situación financiera se clasifican en función de su vencimiento, es decir, como corrientes aquellos con vencimientos igual o inferior a 12 meses, los que están dentro del ciclo normal de la operación de la Compañía, y como no corrientes, los de vencimientos superior a dicho período.

**Nuevas normas**

Las siguientes normas revisadas han sido emitidas con fecha de aplicación para períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2019:

<u>Norma</u>	<u>Título</u>	<u>Fecha efectiva</u>
NIIF 9 (modificación)	Características de cancelación anticipada con compensación negativa	1 de enero de 2019
NIIF 16 (nueva)	Arrendamientos	1 de enero de 2019
NIC 12 (aclaración)	Impuesto sobre la renta de los dividendos sobre los instrumentos financieros	1 de enero de 2019
NIC 19 (modificación)	Modificación, reducción o liquidación del plan	1 de enero de 2019
CINIIF 23	La incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias	1 de enero de 2019
Modificaciones a la NIC 28	Participaciones de Largo Plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos	1 de enero de 2019

Las siguientes normas entrarán en vigor para períodos que comiencen a partir del 1 de enero de 2020; la Administración ha concluido que la aplicación anticipada de tales normas no tendría ningún efecto significativo en la preparación de los estados financieros del período actual:

<u>Norma</u>	<u>Título</u>	<u>Fecha efectiva</u>
NIC 1 y NIC 8 (modificación)	Sobre definición de material	1 de enero de 2020
Marco Conceptual de las NIIF (modificación)		1 de enero de 2020
NIIF 17 (nueva)	Contratos de seguro	1 de enero de 2021
NIC 28 y NIIF 10 (modificación)	Clarificación en relación al resultado de estas operaciones si se trata de negocios o de activos.	Sin fecha definida

**3. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

Las políticas de contabilidad mencionadas a continuación fueron definidas en función de las NIIF vigentes y aplicadas consistentemente a todos los períodos presentados en los estados financieros individuales, a menos que otro criterio sea indicado.

**Activos y pasivos financieros**

**Activos financieros:** Son reconocidos por la Compañía aquellos activos corrientes tales como, inversiones financieras y cuentas por cobrar a clientes.

La Compañía está expuesta principalmente a los riesgos de: 1) Crédito, 2) Liquidez, y 3) Operacional, cuya gestión está expuesta en la nota 15 “gestión de riesgo financiero”.

VAZPREDIAL S. A.NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES  
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

**Deterioro del valor de activos financieros:** Los activos financieros son evaluados al 31 de diciembre de cada año para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro como consecuencia de uno o más eventos de pérdida ocurridos después del reconocimiento inicial del activo y que han tenido un efecto negativo en los flujos de efectivo futuros del activo que puede estimarse de manera fiable.

La evidencia objetiva de que un activo financiero está deteriorado puede incluir el incumplimiento de pago por parte de un deudor, la reestructuración de un valor adeudado en términos que la Compañía no consideraría en otras circunstancias, indicadores que el deudor o emisor entrará en bancarrota, cambios adversos en el estado de pago del prestatario, condiciones económicas que se relacionen con incumplimiento o la desaparición de un mercado activo para un instrumento.

**Pasivos financieros:** La Compañía reconoce inicialmente los instrumentos de deuda emitidos en la fecha en que se originan; todos los otros pasivos financieros son reconocidos inicialmente en la fecha de la transacción en la que la Compañía asume las disposiciones contractuales del instrumento. La Compañía da de baja un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales se cancelan o expiran.

Los otros pasivos financieros se componen de préstamos, cuentas por pagar comerciales, y otras cuentas y gastos acumulados por pagar.

**Determinación del valor razonable:** Las políticas contables de la Compañía requieren que se determine el valor razonable de los activos y pasivos financieros para propósitos de valoración y revelación en los estados financieros.

El valor razonable de cualquier activo o pasivo financiero se determina utilizando las técnicas de valoraciones adecuadas o comparaciones de tasas de interés con el mercado para obligaciones de similares características.

**Efectivo**

Corresponde a los depósitos a la vista mantenidos en entidades financieras.

**Inversiones financieras**

Conformados por certificados de depósito a plazo, emitidas por entidades financieras nacionales.

**Propiedades**

Están registradas a su valor razonable; y, los inmuebles a su valor revaluado determinado por un perito independiente en el año 2011 (fecha de transición a las NIIF). Los activos adquiridos posteriores a la fecha del reavalúo, están registrados al costo de adquisición. Los pagos por reparación y mantenimiento se cargan a gastos, mientras que los que mejoran la vida útil de los mismos se cargan al costo del activo.

Se reconocen como partidas de las propiedades cuando es probable que se obtengan de ellos beneficios económicos futuros en el cumplimiento del objeto social de la Compañía, y su costo puede ser medido de una manera fiable.

Las ganancias y pérdidas por la venta de un elemento de las propiedades son determinados comparando el precio de venta con su valor neto en libros, y son reconocidas en resultados del período en el que se reconoce la venta.

VAZPREDIAL S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES  
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018**

La depreciación de los elementos de las propiedades se calcula sobre el monto depreciable, que corresponde al costo del activo, u otro monto que se sustituye por el costo. La depreciación se reconoce en resultados y se calcula por el método de línea recta con base a la vida útil estimada para cada componente.

La vida útil estimada para el período actual y comparativo de cada elemento de las propiedades, son las siguientes:

	<u>Vida útil en años</u> (hasta)
▪ Edificios	20
▪ Equipos de computación	3

**Beneficios a los empleados**

Beneficios a corto plazo: Las obligaciones por beneficios a corto plazo de los empleados son medidas sobre una base no descontada y son reconocidas como gastos a medida que los empleados proveen sus servicios o el beneficio es devengado por ellos.

**Provisiones y contingencias**

Las obligaciones o pérdidas asociadas con contingencias, originadas en reclamos, litigios, multas o penalidades en general, se reconocen como pasivo en el estado de situación financiera cuando: a) existe una obligación legal o implícita resultante de eventos pasados, b) es probable que sea necesario un flujo de salida de beneficios económicos para resolver la obligación, y c) el monto puede ser estimado de manera fiable.

El importe reconocido como provisión corresponde a la mejor estimación, a la fecha del estado de situación financiera, considerando los riesgos e incertidumbres que rodean a la mayoría de los sucesos y circunstancias concurrentes a la valoración de éstas.

Cuando no es probable que un flujo de salida de beneficios económicos sea requerido, o el monto no puede ser estimado de manera fiable, la obligación es revelada como un pasivo contingente. Las obligaciones razonablemente posibles, cuya existencia será confirmada por la ocurrencia o no de uno o más eventos futuros, también son reveladas como pasivos contingentes.

Cuando la probabilidad de un flujo de salida de beneficios económicos sea remota, no se reconocen activos ni pasivos contingentes.

**Capital social**

Las acciones ordinarias (única clase de acciones emitidas por la Compañía) son clasificadas como patrimonio; los costos incrementales atribuibles directamente a la emisión de acciones ordinarias, de haberlos, son reconocidos como una deducción del patrimonio, netos de cualquier efecto tributario.

**Reconocimiento de ingresos ordinarios**

Los ingresos provenientes del arriendo de su inmueble se reconocen cuando la Compañía ha traspasado de manera significativa los riesgos, beneficios y el importe de los ingresos pueden ser medidos con fiabilidad.

***NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES  
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018***

---

**Reconocimiento de costos y gastos**

Los costos y gastos son reconocidos al costo histórico en el estado de resultados aplicando el método del devengado, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria derivada de ellos.

**Impuesto a la renta**

El gasto por impuesto a la renta está compuesto por el impuesto corriente y por el impuesto diferido. El impuesto a la renta corriente y diferido es reconocido en el estado de resultados, excepto cuando se trata de partidas reconocidas en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el monto del impuesto relacionado es reconocido en otros resultados integrales o en el patrimonio, respectivamente.

**Impuesto a la renta corriente:** Es el impuesto que se espera pagar sobre la utilidad gravable del año utilizando la tasa impositiva aplicable y cualquier ajuste al impuesto por pagar de años anteriores. Las normas tributarias vigentes establecen una tarifa de impuesto a la renta general para las micro y pequeñas empresas del 22% sobre las utilidades gravables.

**Impuesto a la renta diferido:** Es reconocido sobre las diferencias temporarias existentes entre el valor en libros de los activos y pasivos reportados para propósitos financieros y sus correspondientes bases tributarias.

La medición del impuesto diferido refleja las consecuencias tributarias que se derivan de la forma en que la Compañía espera, a la fecha del estado de situación financiera, recuperar o liquidar el valor registrado de sus activos y pasivos.

**Exposición tributaria:** Al determinar los montos de los impuestos corrientes e impuestos diferidos, la Compañía considera el impacto de las posiciones fiscales inciertas y si pueden adeudarse impuestos e intereses adicionales.

La Compañía considera que la acumulación de sus pasivos tributarios es adecuada para todos los años fiscales abiertos sobre la base de su evaluación de varios factores, incluyendo las interpretaciones de la Ley Tributaria y la experiencia anterior.

Esta evaluación depende de estimaciones y supuestos y puede involucrar una serie de juicios acerca de eventos futuros. Puede surgir nueva información que haga que la Compañía cambie su juicio acerca de la idoneidad de los pasivos fiscales actuales; tales cambios en los pasivos fiscales impactarán el gasto fiscal en el período en que se determine.

**Cambios en el poder adquisitivo de la moneda**

El poder adquisitivo de la moneda USD dólar según lo mide el Índice de Precios al Consumidor del área urbana, calculado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, fue como sigue en los últimos cinco años:

<u>Años</u>	<u>Inflación</u>
2015	3,38%
2016	1,12%
2017	-0,20%
2018	0,27%
2019	-0,07%

**VAZPREDIAL S. A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES  
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018**

---

**4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el efectivo está conformado por una cuenta corriente mantenida en el Banco del Pacífico S. A. y una cuenta de ahorro en la Cooperativa de Ahorro y Crédito Los Ríos Ltda.

**5. INVERSIONES FINANCIERAS**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, están representadas por certificados de depósito a plazo emitidos por la Cooperativa de Ahorro y Crédito Los Ríos Ltda., generan un interés anual entre el 6% y 9% (7.25% al 9% en el año 2018), y vencen hasta el 2 de marzo de 2020.

**6. PROPIEDADES**

El detalle de las propiedades, maquinarias y equipos y su movimiento anual, fue el siguiente:

	. . . 2019 . . .		
	% Deprec.	Saldos al 31-dic-18	Saldos al 31-dic-19
		(US dólares)	
Terrenos		269.657	269.657
Edificios	5	301.450	301.450
Equipo de cómputo	33	<u>1</u>	<u>1</u>
Subtotal		571.108	571.108
Dep. acumulada		( <u>88.765</u> )	( <u>12.661</u> )
Total		<u>482.343</u>	<u>(12.661)</u>
			<u>469.682</u>
	. . . 2018 . . .		
	% Deprec.	Saldos al 31-dic-17	Saldos al 31-dic-18
Terrenos		269.657	269.657
Edificios	5	301.450	301.450
Equipo de cómputo	33	<u>1</u>	<u>1</u>
Subtotal		571.108	571.108
Dep. acumulada		( <u>76.104</u> )	( <u>12.661</u> )
Total		<u>495.004</u>	<u>(12.661)</u>
			<u>482.343</u>

Durante los años 2019 y 2018, no fue necesario el reconocimiento de pérdida por deterioro de las propiedades y equipos, ya que, de acuerdo con revisión efectuada por la Administración de la Compañía, el valor en libros no excede al valor recuperable.

**7. BENEFICIOS DE EMPLEADOS CORRIENTE**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el pasivo por beneficios del único empleado a corto plazo y su movimiento, se presentan como sigue:

	2019	2018
		(US dólares)
Saldo inicial, enero 1		198
Provisiones		847
Pagos		( <u>843</u> )
Saldo final, diciembre 31	<u>202</u>	<u>198</u>

VAZPREDIAL S. A.NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES  
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018**8. IMPUESTO Y RETENCIONES POR PAGAR**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los impuestos y retenciones por pagar están conformados como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(US dólares)	
Impuesto a la renta, neto	4.199	8.310
IVA, e impuestos retenidos	231	231
IESS	<u>97</u>	<u>95</u>
Total	<u>4.527</u>	<u>8.636</u>

**9. PATRIMONIO**

Capital social: Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el capital social suscrito y pagado de la Compañía es de USD 800, conformado por acciones ordinarias y nominativas de USD 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.

**10. VENTAS NETAS**

Las ventas netas por operaciones continuas durante los años 2019 y 2018, fueron originadas como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(US dólares)	
Arrendamiento	72.000	72.000
Comisiones ganadas	<u>10.611</u>	<u>10.611</u>
Total	<u>82.611</u>	<u>82.611</u>

**11. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN**

Los gastos de administración durante los años 2019 y 2018, fueron causados como sigue:

	<u>Nota</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
		(US dólares)	
Depreciaciones	6	12.661	12.661
Honorarios y servicios		8.760	8.360
Sueldos y beneficios sociales		7.016	7.192
Amortizaciones		2.930	2.929
Impuestos y contribuciones		3.954	3.883
Otros gastos menores		<u>67</u>	<u>134</u>
Total		<u>35.388</u>	<u>35.159</u>

**VAZPREDIAL S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES  
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018****12. IMPUESTO A LA RENTA**

La Compañía registró la provisión para el pago del impuesto a la renta anual por los períodos que terminaron el 31 de diciembre de 2019 y 2018, de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(US dólares)	
Utilidad contable	55.530	54.001
(+) partidas conciliatorias, netas	( 5.649 )	8.056
Base-imponible para impuesto a la renta	<u>49.881</u>	<u>62.057</u>
Impuesto a la renta corriente	<u>10.974</u>	<u>15.514</u>
Anticipo pagado	<u>774</u>	<u>1.152</u>
Retenciones de impuesto a la renta	<u>6.001</u>	<u>6.052</u>

**13. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS**

Durante los años 2019 y 2018, la Administración de la Compañía declara que los principales saldos y transacciones con partes relacionadas corresponden y fueron realizadas en términos generales, en condiciones similares a las realizadas con terceros.

**14. COMPROMISOS Y CONTINGENTES**

La Administración de la Compañía confirma que, no existen otros contratos de importancia suscritos con terceros que comprometan activos de la Compañía al 31 de diciembre de 2019.

Así mismo la Administración manifiesta que no existen contingencias operativas ni laborales que pudieran originar el registro de eventuales pasivos significativos al 31 de diciembre de 2019.

**15. GESTIÓN DE RIESGO**

La Compañía está expuesta a distintos riesgos en relación a la naturaleza financiera, si bien no actúa en los mercados de inversiones especulativas, la Administración de la Compañía confirma que los siguientes riesgos están debidamente controlados:

*Riesgo de la tasa de interés:* La Compañía, tiene activos que generen intereses, sin embargo, los ingresos y los flujos de efectivo operativos son sustancialmente independientes de los cambios en las tasas de interés en el mercado.

*Riesgo de precios:* La actividad principal de la Compañía, es el arrendamiento y administración de bienes muebles e inmuebles, el riesgo se mitiga con contratos cuyos cánones de arrendamiento son reajustables cada año.

*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.

La Compañía no tiene riesgo crediticio, tiene políticas establecidas para asegurar que la venta de sus servicios se realice a clientes con un adecuado historial crediticio; los límites de crédito se establecen para todos los clientes sobre la base de criterios de calificación interna.

*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 que la Compañía no pueda llevar a cabo sus planes de negocio con fuentes de financiamiento estables.

VAZPREDIAL S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES  
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018**

El índice de liquidez del 19,97 (10,21 en el 2018) refleja que existen 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 2019, el perfil de vencimientos en días de los activos y pasivos financieros, es el siguiente:

	<u>0 – 120</u>	<u>121 – 240</u>	<u>241 - 360</u>	<u>&gt; 361</u>	<u>Total</u>
<b>Activos financieros</b>					
Efectivo y equivalentes	506				506
Inversiones financieras	118.000				118.000
Intereses por cobrar	6.905				6.905
Total activos financieros	<u>125.411</u>				<u>125.411</u>
<b>Pasivos financieros</b>					
Proveedores	1.550				1.550
Total pasivos financieros	<u>1.550</u>				<u>1.550</u>
Posición neta	<u>123.861</u>				<u>123.861</u>

*Riesgo de capital:* la Compañía gestiona su capital para asegurar que estará en capacidad de continuar como un negocio en marcha.

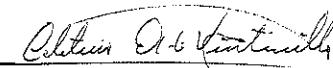
La Compañía mantiene un patrimonio suficiente para respaldar su normal operación, la Gerencia General realiza recomendaciones a la Junta General de Accionistas respecto al destino de las utilidades para mantener una relación deuda/patrimonio adecuada que minimice el riesgo.

**16. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA**

La Administración de la Compañía considera que entre el 31 de diciembre de 2019 y la fecha de emisión de los estados financieros individuales (27 de enero de 2020) no se produjeron eventos que pudieran alterar significativamente la presentación de los estados financieros al 31 de diciembre de 2019, o que requieran ajustes o revelación.



Dr. Sergio Ramos Vázquez  
Gerente General



Sra. Catalina Abad Sarmiento  
Contadora General