

VAZPREDIAL S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017**

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.

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 requieren 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.

VAZPREDIAL S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017**

En relación a juicios realizados en la aplicación de políticas contables, la Administración informa que 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 2018:

<u>Norma</u>	<u>Título</u>	<u>Fecha efectiva</u>
NIIF 9 (nueva)	Instrumentos financieros; reemplaza a la NIC 39	1 de enero de 2018
NIIF 15 (nueva)	Ingresos procedentes de contratos con clientes	1 de enero de 2018
NIIF 2 (modificación)	Aclara sobre los efectos de las condiciones de devengo en pagos basados en acciones a liquidar en efectivo, la clasificación de pagos basados en acciones cuando tiene cláusulas de liquidación por el neto y algunos aspectos de las modificaciones del tipo de pago basado en acciones	1 de enero de 2018

Las siguientes normas entrarán en vigor para períodos que comiencen a partir del 1 de enero de 2019; la Administración ha concluido que la aplicación anticipada de tales normas no tendrían ningún efecto significativo en la preparación de los estados financieros del período actual:

<u>Norma</u>	<u>Título</u>	<u>Fecha efectiva</u>
NIIF 16 (nueva)	Arrendamientos	1 de enero de 2019
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 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, cuentas por cobrar a clientes, préstamos a relacionadas, e inversiones financieras.

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 2018 Y 2017**

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 se hace parte de 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.

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.

Las propiedades se reconocen como activo si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros y su costo puede ser determinado de una manera fiable. El costo incluye los gastos que son directamente atribuibles a la adquisición del activo.

Las ganancias y pérdidas por la venta de la propiedad son determinadas comparando el precio de venta con su valor neto en libros, y son reconocidas en resultados.

La depreciación de la propiedad 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 de la propiedad; los terrenos no se deprecian.

La vida útil del edificio estimada para el período actual es 20 años.

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.

Se reconoce un pasivo si la Compañía posee una obligación legal o implícita actual de pagar este monto como resultado de un servicio entregado por el empleado en el pasado y la obligación

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017**

puede ser estimada de manera fiable. Los principales pasivos reconocidos por este concepto corresponden a aquellos establecidos en el Código de Trabajo.

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. Obligaciones razonablemente posibles, cuya existencia será confirmada por la ocurrencia o no de uno o más eventos futuros, son también 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 valorarse con fiabilidad.

Reconocimiento de gastos

Los 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

VAZPREDIAL S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017**

anteriores. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto a la renta del 25% 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. No se reconoce impuesto a la renta diferido por las diferencias temporales que surgen en el reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción que no afectó la utilidad o pérdida financiera ni gravable.

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.

El impuesto a la renta diferido es medido a la tasa de impuesto que se espera aplique al momento de la reversión de las diferencias temporarias de acuerdo a la Ley a la fecha del estado de situación financiera.

La Compañía ha adoptado como política no reconocer el pasivo por impuesto diferido generado por la revalorización de su edificio, debido a que anualmente reconoce como no deducible el gasto por depreciación, por lo tanto, considera que no existe impacto en su posición fiscal ante la Administración Tributaria.

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>
2014	3,67%
2015	3,38%
2016	1,12%
2017	- 0,20%
2018	0,27%

VAZPREDIAL S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES**
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017**4. EFFECTIVO**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el efectivo está conformado por una cuenta corriente mantenida en el Banco del Pacífico S. A.

5. INVERSIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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 7,25% y 9% (5,5% al 9,5% en el año 2017), y vencen hasta el 1 de marzo de 2019.

6. PROPIEDADES

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

 2018		
	% de	Saldos al	Saldos al
	deprec.	31-dic-17	31-dic-18
		Adiciones	
		(US dólares)	
Terrenos		269.657	269.657
Edificios	5%	301.450	301.450
Equipo de computación	33%	<u>1</u>	<u>1</u>
Subtotal		571.108	571.108
Depreciación acumulada		<u>(76.104)</u>	<u>(88.765)</u>
Total		<u>495.004</u>	<u>482.343</u>

 2017		
	% de	Saldos al	Saldos al
	deprec.	31-dic-16	31-dic-17
		Adiciones	
		(US dólares)	
Terrenos		269.657	269.657
Edificios	5%	301.450	301.450
Equipo de computación	33%	<u>1</u>	<u>1</u>
Subtotal		571.108	571.108
Depreciación acumulada		<u>(63.443)</u>	<u>(76.104)</u>
Total		<u>507.665</u>	<u>495.004</u>

Durante los años 2018 y 2017, no fue necesario el reconocimiento de pérdida por deterioro de los inmuebles, 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

El movimiento de los beneficios sociales corrientes por el único empleado durante los años 2018 y 2017, fue como sigue:

VAZPREDIAL S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES**
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(US dólares)	
Saldo inicial, enero 1	192	186
Provisiones	1.271	1.215
Pagos	(1.265)	(1.209)
Saldo final, diciembre 31	<u>198</u>	<u>192</u>

8. IMPUESTOS Y RETENCIONES POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los impuestos y retenciones por pagar están conformados como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(US dólares)	
Impuesto a la renta, neto	8.310	7.402
IVA, e impuestos retenidos	231	323
IESS	<u>95</u>	<u>90</u>
Total	<u>8.636</u>	<u>7.815</u>

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

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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. INGRESOS OPERATIVOS

Los ingresos operativos durante los años 2018 y 2017, fueron originados como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(US dólares)	
Arrendamientos	72.000	60.000
Comisiones ganadas	<u>10.611</u>	<u>13.755</u>
Total	<u>82.611</u>	<u>73.755</u>

11. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Los gastos de administración durante los años 2018 y 2017, fueron causados como sigue:

VAZPREDIAL S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES**
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(US dólares)	
Depreciaciones	12.661	12.661
Honorarios y servicios	8.360	7.731
Sueldos y beneficios sociales	7.192	6.840
Amortizaciones	2.929	2.930
Impuestos y contribuciones	3.883	2.791
Otros gastos menores	<u>134</u>	<u>331</u>
Total	<u>35.159</u>	<u>33.284</u>

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 2018 y 2017, de la siguiente manera:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(US dólares)	
Utilidad contable	54.001	44.156
(+) partidas conciliatorias, netas	<u>8.056</u>	<u>12.661</u>
Base imponible para impuesto a la renta	62.057	56.817
Impuesto a la renta corriente	<u>15.514</u>	<u>12.500</u>
Anticipo de I.R. pagado	<u>1.152</u>	<u>0</u>
Retenciones del año actual	<u>6.052</u>	<u>5.098</u>

13. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Durante los años 2018 y 2017, las transacciones con partes relacionadas fueron realizadas en términos generales, en condiciones similares a las realizadas con terceros.

14. COMPROMISOS Y CONTINGENTES

La Administración de la Compañía considera que no existen contratos de importancia suscritos con terceros que comprometan activos de la Compañía al 31 de diciembre de 2018.

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 2018.

15. 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:

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES**POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017**

Riesgo de la tasa de interés. - La Compañía no 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.

9-178

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

Riesgo de crédito. - Es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía si un cliente no cumple sus obligaciones en virtud de un instrumento financiero, o contrato comercial.

La Compañía no tiene concentración significativa de riesgo crediticio, tiene políticas establecidas para asegurar que la venta de sus servicios se realicen 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.

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

El índice de liquidez del 10,21 (8,65 en el 2017) refleja que hay 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 2018, el perfil de vencimientos en días de los activos y pasivos financieros sobre la base de pagos contractuales no descontados, es el siguiente:

	0 - 30	31 - 90	91 - 360	> 360	Total
	Activos financieros				
	(US dólares)				
Efectivo	1.452				1.452
Inversiones financieras		99.000			99.000
Intereses por cobrar		5.542			5.542
Total activos financieros	1.452	104.542			105.994
Proveedores	1.550				1.550
Cuentas por pagar	524		8.310		8.834
Total pasivos financieros	2.074		8.310		10.384

16. EVENTOS POSTERIORES A LA FECHA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Entre el 31 de diciembre de 2018 (fecha de cierre de los estados financieros) y el 15 de febrero de 2019 (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 2018 o que requieran ajustes o revelación.