

**VAZPREDIAL S. A.**

**INFORME DE LABORES DE LA GERENCIA GENERAL POR EL EJERCICIO  
ECONOMICO 2013**

Señores accionistas:

Presento a Ustedes el informe de la Gerencia General de Vazpredial S. A. que comprende un análisis breve del entorno económico y político del país, las labores realizadas y los resultados económicos logrados durante el año 2013; dando cumplimiento así a lo dispuesto por la Codificación de la Ley de Compañías y los estatutos de esta Compañía.

El año 2013 arrancó rodeado de un marco político tenso y de alta incertidumbre por efectos de nuevas elecciones Presidenciales que limitaron negocios prácticamente los dos primeros meses del año y al finalizar el mismo nuevamente estuvimos inmersos en un proceso electoral para alcaldías que de igual forma intercedieron en las normales actividades económicas y financieras.

Al revisar los principales indicadores macroeconómicos del 2013 se puede observar que la economía ecuatoriana tuvo un bajo crecimiento. El Producto interno Bruto se ubicó en 65.850MM de dólares lo cual representó un incremento de apenas el 3,43% frente al año anterior (en los años 2012 y 2011 el PIB había crecido 5,12% y 7,83% respectivamente). La balanza comercial del año 2013 tuvo un resultado negativo de -1.084MM de dólares, lo que impulsó al gobierno a tomar medidas drásticas y apresuradas hacia finales de año e inicios del 2014 para restringir la mayoría de productos importados que complicaron a algunos comercios, industria y sectores de servicios por no poder contar con suficiente stock de mercadería e insumos para operar con el mismo ritmo que venían trabajando. La deuda pública total creció durante el 2013 en algo más de 4.000MM de dólares ubicándose en 22.850MM a Diciembre (crecimiento por 2.000MM en deuda interna y 2.000MM en deuda externa).

El índice de inflación registrado en el año fue de 2.70% frente al 4.16% del 2012, disminución explicable por el ingreso a la economía de los fondos públicos y gasto corriente, gracias a que se mantienen los precios elevados del petróleo a nivel internacional.

En lo que se referente a las operaciones propias de la VAZPREDIAL, éstas se desarrollaron con normalidad en el ejercicio económico 2013, siendo sus principales fuentes de ingresos:





Arriendo a Vazcorp del único inmueble	\$ 92.400	45,85%
Comisión por otorgamiento de garantía hipotecaria a favor de Banco Promérica para línea de crédito para Vazcorp	\$ 8.200	4,07%
Intereses ganados en inversiones	\$ 95.398	47,34%
Intereses cobrados a Vazseguros por préstamo	\$ 5.531	2,74%
Total	\$ 201.529	100,00%

Sus principales egresos:

Intereses pagados a UBS AG por préstamo de 1.550M	\$ 27.068	26,18%
Comisiones pagadas a Necopa por garantía de préstamo A UBS	\$ 40.912	39,58%
Gastos de personal	\$ 5.894	5,70%
Gastos de operación	\$ 16.843	16,29%
Depreciación edificio	\$ 12.661	12,25%
Total	\$ 103.378	100,00%

Con las cifras anotadas nos da una utilidad de \$ 98.151, que luego de pagar el impuestos a la renta correspondiente (impuesto determinado por el anticipo mínimo) de \$ 10.743, queda un beneficio para los accionistas de \$ 87.408 que representa un rendimiento sobre el patrimonio de 15,28%; cabe recalcar que en el patrimonio se registra la revalorización del edificio por ajustes NIIF por \$ 570.870

En lo referente al personal, igual que años anteriores se mantuvo solo con un administrador y una persona bajo la modalidad de servicios prestados sin relación de dependencia; únicamente se mantienen los aportes al IESS por los ingresos que percibe el administrador y no es necesario el cálculo y pago del 15% de participación a empleados.

Sobre el destino de las utilidades recomiendo a los señores accionistas que los resultados obtenidos en el ejercicio económico sean distribuidos en dividendos en proporción a sus acciones.

La Unidad de Análisis Financiero, UAF, según resolución UAF-DG-2012-0035, solicitó a las empresas inmobiliarias, comercializadoras de vehículos, y del sector de la construcción información sobre las negociaciones efectuadas para prevenir el lavado de activos; razón por la que Vazpredial se ha unido a las empresas del Grupo Vázquez para que reciba asesoría de Ecuaneconoma a través de un ejecutivo experto en esos temas, a pesar de que Vazpredial no es Inmobiliaria estaría obligada a reportar por realizar actividad de arrendamiento de inmuebles. Cabe indicar que se está tramitando ante el Organismo de control para que nos exoneren de reportar por tener únicamente un bien arrendado.

Por otra parte y en atención a disposiciones reglamentarias, debo indicar que las resoluciones tomadas por los accionistas en las Juntas Generales celebradas se han cumplido a cabalidad.

Finalmente, en relación con lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías, informo que la Compañía ha cumplido las normas sobre propiedad intelectual y derechos de autor.

Señores accionistas, dejo a consideración de Ustedes el presente informe y quedo a su disposición para proporcionarles cualquier información adicional que ustedes consideren necesaria.

Atentamente,

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'F' followed by several vertical strokes, all enclosed within a large, loopy oval shape.

Econ. Fernando Vásquez Alcázar  
**GERENTE GENERAL**