

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores accionistas de:
Inmobiliaria Villalcazar S.A.
15 de septiembre del 2014

Estados financieros auditados:

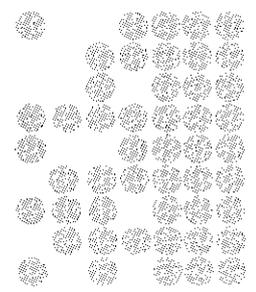
1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Inmobiliaria Villalcazar S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2013 y los correspondientes estados de resultados y otros resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas. Los estados financieros correspondientes al año terminado el 31 de diciembre del 2012 no han sido auditados.

Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros:

2. La Administración de la compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con principios contables generalmente aceptados en Ecuador. Esta responsabilidad incluye: el diseño, implementación y mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de estados financieros que no contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error; la selección y aplicación de políticas de contabilidad apropiadas; y, la elaboración de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del auditor independiente:

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento, las que requieren que cumplamos con requerimientos éticos y que planifiquemos y realicemos una auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen distorsiones importantes. Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y las revelaciones presentados en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación del riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes de la Compañía, para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye la evaluación de si los principios de contabilidad aplicados son apropiados y si las estimaciones contables realizadas por la gerencia 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 nuestra opinión de auditoría.



A los señores accionistas de:
Inmobiliaria Villalcazar S.A.
15 de septiembre del 2014

Opinión del auditor independiente:

4. En nuestra opinión los estados financieros mencionados en el párrafo 1 presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Inmobiliaria Villalcazar S.A. al 31 de diciembre del 2013 y los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con la versión completa de las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF.

Informe de cumplimiento tributario:

5. Nuestro informe sobre el cumplimiento por parte de la compañía sobre la determinación y pago de las obligaciones tributarias establecidas por la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento se emitirá por separado.

Bcg Business Consulting Group

**BCG Business Consulting Group
del Ecuador Cía. Ltda.
Registro Nacional de Auditores
Externos No. SC.RNAE-376**

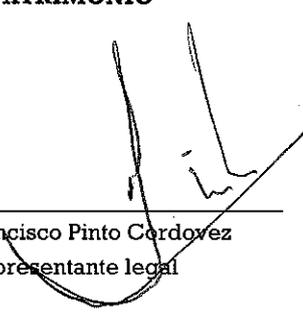


**M.B.A. Jefferson Galarza Salazar
Socio División de Auditoría
Registro Nacional de Contadores
No.25987**

INMOBILIARIA VILLALCAZAR S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
 (Expresado en dólares estadounidenses)

		<u>Al 31 de diciembre del:</u>	
	<u>Nota:</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes	6	32,739.90	-
Deudores comerciales	7	192,282.33	197,708.08
Otras cuentas por cobrar	8	34,994.42	17,436.79
Activos por impuestos corrientes	9	19,474.92	-
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		<u>279,491.57</u>	<u>215,144.87</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Propiedades de inversión	10	2,445,919.85	2,475,149.39
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		<u>2,445,919.85</u>	<u>2,475,149.39</u>
TOTAL ACTIVOS		<u><u>2,725,411.42</u></u>	<u><u>2,690,294.26</u></u>

		<u>Al 31 de diciembre del:</u>	
	<u>Nota:</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS CORRIENTE			
Otras cuentas por pagar	11	795,155.41	688,808.52
Pasivos por impuestos corrientes	12	38,022.18	25,615.28
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		<u>833,177.59</u>	<u>714,423.80</u>
PASIVOS NO CORRIENTES			
Pasivos por impuestos diferidos	13	388,559.54	404,314.04
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES		<u>388,559.54</u>	<u>404,314.04</u>
TOTAL PASIVOS		<u><u>1,221,737.13</u></u>	<u><u>1,118,737.84</u></u>
PATRIMONIO (Véase Estado Adjunto)			
Capital social	14	800.00	800.00
Reservas	15	86.02	86.02
Resultados acumulados	16	1,502,788.27	1,570,670.40
TOTAL PATRIMONIO		<u>1,503,674.29</u>	<u>1,571,556.42</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		<u><u>2,725,411.42</u></u>	<u><u>2,690,294.26</u></u>



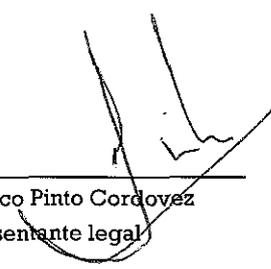
 Ing. Francisco Pinto Cordovez
 Representante legal



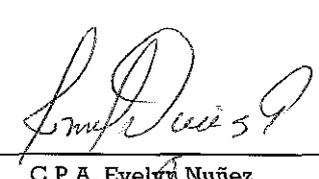
 C.P.A. Evelyn Nuñez
 Contador general

INMOBILIARIA VILLALCAZAR S.A.
ESTADO DE RESULTADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
(Expresado en dólares estadounidenses)

		<u>Al 31 de diciembre del:</u>	
		<u>2013</u>	<u>2012</u>
Ingresos ordinarios	1.4	191,419.96	207,580.82
Utilidad (pérdida) bruta		<hr/> 191,419.96	<hr/> 207,580.82
Gastos Administrativos	17	(35,001.96)	(29,229.55)
Utilidad (pérdida) operativo		<hr/> 156,418.00	<hr/> 178,351.27
Otros egresos	18	(66,404.91)	-
Utilidad (pérdida) antes del impuestos a la renta		<hr/> 90,013.09	<hr/> 178,351.27
Impuesto a la renta	12	(19,900.84)	(40,356.89)
Utilidad (pérdida) neta del año		<hr/> <hr/> 70,112.25	<hr/> <hr/> 137,994.38
 Ganancias (pérdidas) por acción		 8,764.03	 17,249.30



 Ing. Francisco Pinto Cordovez
 Representante legal

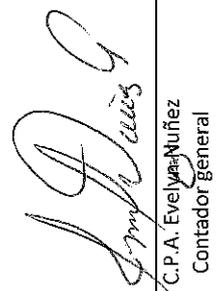


 C.P.A. Evelyn Nuñez
 Contador general

INMOBILIARIA VILLALCAZAR S.A.
 ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
 POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
 (Expresado en dólares estadounidenses)

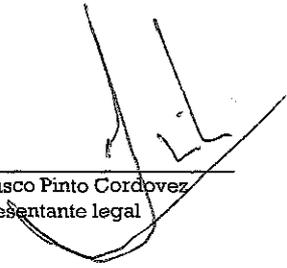
	Nota	Reservas		Resultados acumulados			Total patrimonio neto
		Capital social	Reserva legal	Reserva de capital	Adopción de NIIF por primera vez	Resultados del año	
SALDOS AL 1 DE ENERO DEL 2012		800.00	86.02	31,227.85	1,412,825.76	-	1,433,562.04
Transferencia del resultado a excedentes acumulados							
Utilidad del año 2012						137,994.38	137,994.38
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012		800.00	86.02	31,227.85	1,412,825.76	137,994.38	1,571,556.42
Transferencia del resultado a excedentes acumulados						(137,994.38)	
Dividendos						(137,994.38)	(137,994.38)
Utilidad del año 2013						70,112.25	70,112.25
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013		800.00	86.02	31,227.85	1,412,825.76	70,112.25	1,503,674.29


 Ing. Francisco Pinto Cordovez
 Representante legal


 C.P.A. Evelyne Nuñez
 Contador General

INMOBILIARIA VILLALCAZAR S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Al 31 de diciembre del:	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Flujo de efectivo de las actividades de operación:		
Efectivo procedente de clientes	(283,463.99)	(837,890.24)
Efectivo pagado a proveedores	845,579.44	855,235.89
Efectivo pagado por obligaciones laborales	(383,141.33)	-
Efectivo provisto de (pagado a) partes vinculadas, neto	66,389.84	(739.18)
Efectivo pagado por intereses	(66,389.84)	-
Efectivo pagado por impuesto a la renta	(42,723.36)	(16,606.47)
Efectivo provisto (pagado) por otros ingresos y egresos	(15.07)	-
Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las	136,235.69	(0.00)
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Efectivo utilizado en el pago de dividendos	(103,495.79)	-
Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las	(103,495.79)	-
Flujos de efectivo netos del año	32,739.90	0.00
Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del año	32,739.90	0.00



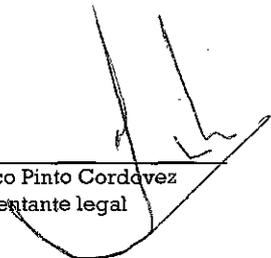
 Ing. Francisco Pinto Cordovez
 Representante legal



 C.P.A. Evelyn Nuñez
 Contador general

INMOBILIARIA VILLALCAZAR S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO: CONCILIACION
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Al 31 de diciembre del:	
	2013	2012
Flujo de efectivo de las actividades de operación:		
Resultados del año	70,112.25	137,994.38
Más (menos) cargos (créditos) a resultados que no representan movimiento de efectivo:		
Depreciación de propiedades de inversión	29,229.54	29,229.55
Variaciones en el impuesto a la renta diferido	(15,754.50)	(1,864.86)
Cambios en activos y pasivos:		
Documentos por cobrar	5,425.75	(197,708.08)
Otras cuentas por cobrar	(52,056.22)	(17,436.79)
Activos por impuestos corrientes	(19,474.92)	-
Otras cuentas por pagar	106,346.89	24,170.52
Pasivos por impuestos corrientes	12,406.90	25,615.28
Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de operación	136,235.69	(0.00)



 Ing. Francisco Pinto Cordovez
 Representante legal



 C.P.A. Evelyn Nuñez
 Contador general