

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores accionistas de:
Inmobiliaria Villalcazar S.A.
15 de septiembre del 2015

Estados financieros auditados:

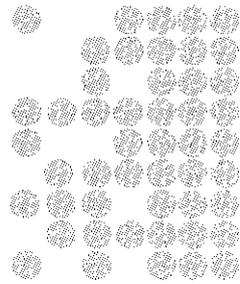
1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Inmobiliaria Villalcazar S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2014 y los correspondientes estados de resultados y otros resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año 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 2013 y por el año terminado en esa fecha fueron auditados por nosotros de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y con fecha 15 de septiembre del 2014 emitimos un informe que contiene una opinión sin salvedades.

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 2014 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.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2014

INDICE:

Estados de situación financiera

Estados de resultados y otros resultados integrales

Estados de cambios en el patrimonio

Estados de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

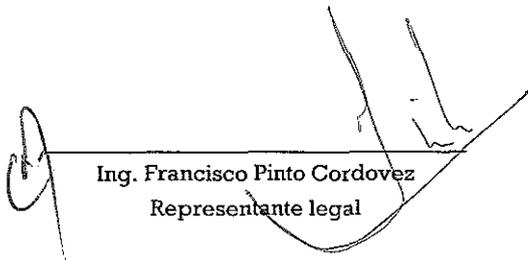
Abreviaturas usadas:

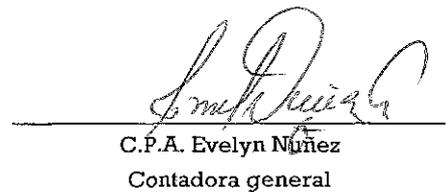
Compañía / Villalcazar	-	Inmobiliaria Villalcazar S.A.
NIIF	-	Versión completa de las Normas Internacionales de Información Financiera
CINIIF	-	Interpretaciones de la versión completa de las Normas Internacionales de información financiera
IASB	-	International Accounting Standar Board
US\$	-	Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica

INMOBILIARIA VILLALCAZAR S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013
 (Expresado en dólares estadounidenses)

		<u>Al 31 de diciembre del:</u>	
<u>Nota:</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES			
	Efectivo y equivalentes	6 918,33	32.739,90
	Deudores comerciales	7 128.908,29	192.282,33
	Otras cuentas por cobrar	8 188.607,61	34.994,42
	Activos por impuestos corrientes	9 69.564,61	19.474,92
	TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	387.998,84	279.491,57
ACTIVOS NO CORRIENTES			
	Propiedades de inversión	10 2.416.690,30	2.445.919,85
	TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	2.416.690,30	2.445.919,85
	TOTAL ACTIVOS	2.804.689,14	2.725.411,42

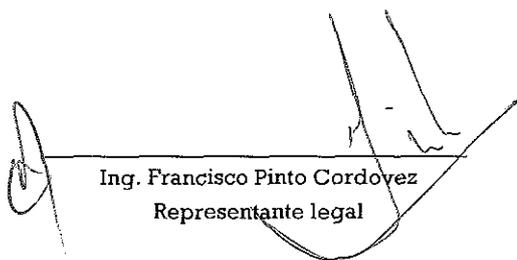
		<u>Al 31 de diciembre del:</u>	
<u>Nota:</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS CORRIENTE			
	Otras cuentas por pagar	11 93.506,80	103.284,56
	Pasivos por impuestos corrientes	12 54.030,44	38.022,18
	TOTAL PASIVOS CORRIENTES	147.537,24	141.306,74
PASIVOS NO CORRIENTES			
	Deudas con partes relacionadas a largo plazo	13 649.430,20	691.870,85
	Pasivos por impuestos diferidos	14 387.410,80	388.559,54
	TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES	1.036.841,00	1.080.430,39
	TOTAL PASIVOS	1.184.378,24	1.221.737,13
PATRIMONIO (Véase Estado Adjunto)			
	Capital social	15 800,00	800,00
	Reservas	16 424,18	86,02
	Resultados acumulados	17 1.619.086,72	1.502.788,27
	TOTAL PATRIMONIO	1.620.310,90	1.503.674,29
	TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	2.804.689,14	2.725.411,42


 Ing. Francisco Pinto Cordovez
 Representante legal

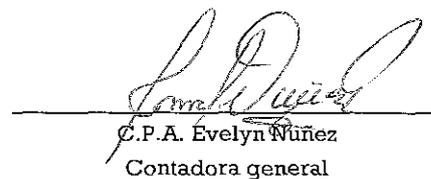

 C.P.A. Evelyn Nuñez
 Contadora general

INMOBILIARIA VILLALCAZAR S.A.
ESTADO DE RESULTADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)

		<u>Al 31 de diciembre del:</u>	
		<u>2014</u>	<u>2013</u>
Ingresos ordinarios	18	363.566,84	191.419,96
Utilidad (pérdida) bruta		<hr/> 363.566,84	<hr/> 191.419,96
Gastos Administrativos	19	(51.932,56)	(35.001,96)
Utilidad (pérdida) operativo		<hr/> 311.634,28	<hr/> 156.418,00
Otros egresos	20	(71.558,48)	(66.404,91)
Utilidad (pérdida) antes del impuestos a la renta		<hr/> 240.075,80	<hr/> 90.013,09
Impuesto a la renta	12	(52.881,70)	(19.900,84)
Utilidad (pérdida) neta del año		<hr/> <hr/> 187.194,10	<hr/> <hr/> 70.112,25
 Ganancias (pérdidas) por acción		 233,99	 87,64



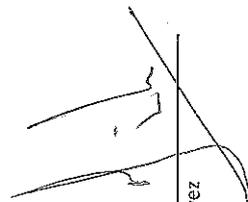
 Ing. Francisco Pinto Cordovez
 Representante legal



 C.P.A. Evelyn Nuñez
 Contadora general

INMOBILIARIA VILLALCAZAR S.A.
ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013
 (Expresado en dólares estadounidenses)

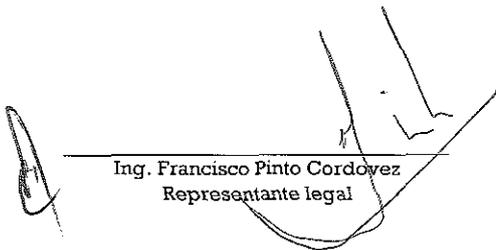
Nota	Capital social	Reservas		Resultados acumulados			Total patrimonio neto
		Reserva legal	Reserva de capital	Adopción de NIIF por primera vez	Resultados del año	Resultados acumulados	
SALDOS AL 1 DE ENERO DEL 2013	800,00	86,02	31.227,85	1.412.825,76	137.994,38	1.571.556,42	
Distribución de los resultados del año anterior					(137.994,38)		
Dividendos declarados durante el año					(137.994,38)	(137.994,38)	
Resultados 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	
Distribución de los resultados del año anterior		313,98			(70.112,25)		
Dividendos declarados durante el año					(70.557,49)	(70.557,49)	
Resultados del año 2014					187.194,10	187.194,10	
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014	800,00	400,00	31.227,85	1.412.825,76	187.194,10	1.620.310,90	


 Ing. Francisco Pinto Cordovez
 Representante legal

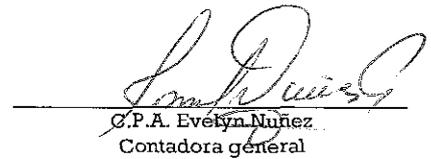

 C.P.A. Evelyn Aguirre
 Contadora general

INMOBILIARIA VILLALCAZAR S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Al 31 de diciembre del:	
	2014	2013
Flujo de efectivo de las actividades de operación:		
Efectivo procedente de clientes	410.594,48	194.906,41
Efectivo pagado a proveedores	(139.296,05)	(15.932,29)
Efectivo provisto de (pagado a) partes vinculadas, neto	4.022,84	38.417,81
Efectivo recibido por dividendos	(34.474,35)	34.498,59
Efectivo pagado por intereses	(71.514,74)	(66.389,84)
Efectivo pagado por impuesto a la renta	(88.111,87)	(42.723,36)
Efectivo provisto (pagado) por otros ingresos y egresos	(43,74)	(15,07)
Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las	81.176,57	142.762,25
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Efectivo utilizado para el pago de partes vinculadas	(42.440,65)	-
Efectivo utilizado en el pago de dividendos	(70.557,49)	(137.994,38)
Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las	(112.998,14)	(110.022,35)
Flujos de efectivo netos del año	(31.821,57)	32.739,90
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	32.739,90	-
Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del año	918,33	32.739,90



 Ing. Francisco Pinto Cordovez
 Representante legal



 C.P.A. Evelyn Nuñez
 Contadora general

INMOBILIARIA VILLALCAZAR S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO: CONCILIACION
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Al 31 de diciembre del:	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Flujo de efectivo de las actividades de operación:		
Resultados del año	187.194,10	70.112,25
Más (menos) cargos (créditos) a resultados que no representan movimiento de efectivo:		
Depreciación de propiedades de inversión	29.229,55	29.229,54
Variaciones en el impuesto a la renta diferido	(1.148,74)	(15.754,50)
Cambios en activos y pasivos:		
Documentos por cobrar	63.374,04	5.425,75
Otras cuentas por cobrar	(153.613,19)	(17.557,63)
Activos por impuestos corrientes	(50.089,69)	(19.474,92)
Otras cuentas por pagar	(9.777,76)	78.374,86
Pasivos por impuestos corrientes	16.008,26	12.406,90
Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de operación	81.176,57	142.762,25



 Ing. Francisco Pinto Cordovez
 Representante legal



 C.P.A. Evelyn Nuñez
 Contadora general