



Campos & Asociados Cia. Ltda.

AUDITORES Y CONSULTORES EMPRESARIALES

IMPORTADORA INDUSTRIAL AGRICOLA PEVIVERCE S.A.

ESTADOS FINANCIEROS POR

LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2012

CON LA OPINION DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

IMPORTADORA INDUSTRIAL AGRICOLA PEVIVERCE S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2012

CONTENIDO

Opinión del auditor independiente

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL

ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Abreviaturas usadas:

US\$	-	DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA
NEC	-	NORMAS ECUATORIANAS DE CONTABILIDAD
NIIF	-	NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA
NIC	-	NORMAS INTERNACIONALES DE CONTABILIDAD
COMPAÑIA	-	ECUATORIANA DE CONSTRUCCIONES CIA. LTDA.
IASB	-	CONSEJO DE NORMAS INTERNACIONALES DE CONTABILIDAD
NIAS	-	NORMAS INTERNACIONALES DE AUDITORIA Y ASEGURAMIENTO

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Accionistas y Directorio de:

IMPORTADORA INDUSTRIAL AGRICOLA PEVIVERCE S.A.

- 1.- Hemos auditado el balance general adjunto de **IMPORTADORA INDUSTRIAL AGRICOLA PEVIVERCE S.A.**, al 31 de diciembre del 2013 y los correspondientes estados de resultados, de evolución del patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de las principales políticas contables y otras notas explicativas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración sobre los Estados Financieros:

- 2.- La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno pertinente en la preparación y presentación razonable de los estados financieros para que estén libres de errores importantes ya sea como resultado de fraude o error; seleccionar y aplicar las políticas contables apropiadas; y realizar las estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias del entorno económico en donde opera la compañía.

Responsabilidad de los Auditores Independientes:

- 3.- Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros basada en nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y que planifiquemos y ejecutemos la auditoría para obtener seguridad razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes.

Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas selectivas de la evidencia que sustenta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluye la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan errores importantes ya sea como resultado de fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración el control interno pertinente de la compañía en la preparación y presentación razonable de los estados financieros con el propósito 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 incluye también la evaluación de si los principios de contabilidad utilizadas son apropiados y si las estimaciones importantes hechas por la Administración de la Compañía son razonables, así como una evaluación de la presentación de los estados financieros en conjunto.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base razonable para expresar una opinión.

Opinión:

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes la situación financiera de compañía **IMPORTADORA INDUSTRIAL AGRICOLA PEVIVERCE S.A.**, al 31 de Diciembre del 2013, los resultados de sus operaciones, las variaciones en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera.

IMPORTADORA INDUSTRIAL AGRICOLA PEVIVERCE S.A.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

(Expresado en dólares de E.U.A.)

ACTIVOS	NOTAS	...Diciembre 31... 2012
ACTIVOS CORRIENTES:		
Caja Bancos		0.00
Ctas. Y Doc. Por Cobrar Clientes No Relac.	(Nota 3)	10,752.00
Impuestos	(Nota 4)	25,277.12
Otros Ctas. Y Doc. Por Cob. Clientes No Relac.		0.00
Activos Corrientes		36,029.12
Menos provisión cuentas incobrables		0.00
Total Activos Corrientes		36,029.12
ACTIVOS FIJOS:		
Terrenos		3'813,283.50
Masquinarias y Equipos		160,000.00
Otros Activos		0.00
Total		3'973,283.59
Menos depreciación acumulada		-9,332.75
Activos Fijos Tangibles	(Nota 5)	3'963,950.75
 TOTAL ACTIVOS		 3'999,979.87

Ver notas a los Estados Financieros

Pedro Verduga Cevallos
Gerente


CONTADOR
Ing. Alicia Veloz M.
Contador General

IMPORTADORA INDUSTRIAL AGRICOLA PEVIVERCE S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
 (Expresado en dólares de E.U.A.)

PASIVOS	NOTAS	...Diciembre 31... 2012
PASIVOS CORRIENTES:		
Cuentas y Documentos por Pagar		9.01
Impuesto a la Renta por Pagar		2,398.25
Participación de Trabajadores por Pagar Ejerc.		1,840.09
Provisiones Beneficios Sociales		<u>0.00</u>
TOTAL PASIVO CORRIENTE		4,247.35
 PASIVOS A LARGO PLAZO		
Cuentas y Doc. por Pagar Largo Plazo No Rel.		148,056.79
Préstamos Accionistas		<u>27,878.72</u>
TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO	(Nota 6)	175,935.51
 TOTAL PASIVOS		180,182.51
 PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		
Capital Social		2,000.00
Aporte Futuras Capitalizaciones		15,512.10
Reserva Legal		74.10
Otras Reservas		3,793,513.50
Utilidad No distribuida Ejerc. Anteriores		688.40
Utilidades del Ejercicio		<u>8,026.91</u>
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	(Nota 7)	3,819,797.01
 TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		<u>3,999,979.87</u>

Ver notas a los Estados Financieros

 Pedro Verduga Cevallos
 Gerente


 Ing. Alicia Velloz M.
 Contadora General

IMPORTADORA INDUSTRIAL AGRICOLA PEVIVERCE S.A.

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL

POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

(Expresado en dólares de E.U.A.)

...Diciembre 31...

2012

INGRESOS OPERACIONALES

Ventas 12%	21,600.00
Ventas 0%	26,839.25
TOTAL INGRESOS OPERACIONALES	48,439.25

(-) COSTOS	-1,967.00
---------------------	------------------

UTILIDAD BRUTA	46,472.25
-----------------------	------------------

(-) GASTOS OPERACIONALES

Gastos de Administración y Ventas	-34,205.00
-----------------------------------	------------

-14,119.45

Utilidad antes de Participación e Impuestos	12,267.25
---	-----------

(-) Deducciones	4,238.34
--------------------------	-----------------

Utilidad y/o Pérdida Distrib. Accionistas	8,028.91
--	-----------------

Ver notas a los Estados Financieros

Pedro Verduga Cevallos
Gerente


CONTADORA

Ing. Alicia Veloz M.
Contadora General

IMPORTADORA INDUSTRIAL AGRICOLA PEVIVERCE S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

(Expresado en dólares de E.U.A.)

	2012
FLUJO DE ACTIVIDAD OPERATIVA	
Utilidad ó Pérdida del Ejercicio	8,028.91
Partidas que no representan efectivo:	
Provisiones, Gastos Depreciaciones y Amortizaciones	9,332.75
Disminución (Aumento) Cta. y Doc. por Cobrar	-10,752.00
Disminución (Aumento) Inversiones	0.00
Aumento (Disminución) Ctas y Docum. por Pagar	-2,612.46
Aumento (Disminución) Administ. Tributaria	-19,932.71
Aumento (Disminución) Otros Activos	-160,000.00
Aumento (Disminución) Provisión Beneficios S.	0.00
Disminución (Aumento) Activo Diferido	0.00
Total Flujo Neto de Operaciones	-193,297.17
FLUJO DE ACTIVIDAD DE INVERSIONES:	-175,935.51
FLUJO DE ACTIVIDAD DE FINANCIAMIENTO:	
Aumento (Disminución) Préstamo de Accionistas	0.00
Aumento (Disminución) Préstamo largo Plazo	175,935.51
Aumento (Disminución) Ctas Patrimoniales	0.00
Obligaciones con instituciones financieras locales	0.00
Flujo Neto de la Actividad de Financiamiento	175,935.51
FLUJO NETO	0.00
Saldo Inicial de Caja/Bancos	0.00
Saldo Final de Caja/Bancos	0.00

Ver notas a los Estados Financieros

Pedro Verduga Cevallos
Gerente


CONTADORA
Ing. Alicia Veloz M.
Contadora General

IMPORTADORA INDUSTRIAL AGRICOLA PEVIVERCE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS **AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

(Expresado en dólares de E.U.A.)

1.- OPERACIONES.

La Compañía "IMPORTADORA INDUSTRIAL AGRICOLA PEVIVERCE S.A.", está constituida desde el 20 de Mayo de 1985 su domicilio principal es la ciudad de Guayaquil, República del Ecuador.

El objetivo principal de la compañía es la Administración de bienes Inmuebles; y en general todo cuanto se relacione con este tipo de actividad pudiendo para el efecto contratar con personas naturales y jurídicas, en cualquier lugar del país.

Para cumplir con su objeto social podrá ejecutar actos y contratos permitidos por las leyes ecuatorianas y que tengan relación con el mismo.

2.- POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.

Los estados financieros han sido preparados bajo el sistema de partida doble, en idioma castellano y en dólares de los Estados Unidos de América, que es la moneda de curso legal adoptada en el Ecuador desde el año 2000.

Las políticas de contabilidad que sigue la compañía están de acuerdo a Normas Internacionales De Información Financiera (NIIF), los cuales requieren que la Administración efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos, para determinar la valuación de algunas de las partidas incluidas en los estados financieros y para efectuar las revelaciones que se requieren presentar en los mismos. Aún cuando pueden llegar a diferir de su efecto final, la Administración considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados de las circunstancias.

A continuación en resumen las principales prácticas contables seguidas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros:

Ingresos: Los ingresos, se registran en los resultados del año en base a la emisión de las facturas de la compañía.

Valuación de Propiedad, Planta y Equipos.-

El Costo de los Activos, Muebles y Enseres y Equipos, se encuentra registrado al costo

de adquisición los cuales se revalorizan de acuerdo a las últimas disposiciones legales vigentes. Las depreciaciones se cargan a los resultados del periodo y se calculan bajo el método de línea recta, las tasas de depreciaciones están basadas en la vida probable de los bienes.

ACTIVOS

	Índice de Depreciación
Edificios (Bodegas)	5,00%
Muebles, Enseres y Equipos	10,00%
Equipos de Computación y Software	33,33%
Vehículos	20,00%

3.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR.

El saldo de las Cuentas y Documentos por Cobrar al 31 de Diciembre del 2012:

	...Dic. 31... 2012 (U. S. dólares)
Otras Ctas por Cobrar No Relacionadas	<u>10,752.00</u>
TOTAL	<u>10,752.00</u>

4.- IMPUESTOS

El saldo de la cuenta Impuestos al 31 de Diciembre del 2012 es el siguiente:

	...Dic. 31... 2012 (U. S. dólares)
Impuesto al Valor Agregado(Cred.Trib.)	17,736.00
Impuestos a la Renta Retenciones	<u>7,541.12</u>
TOTAL	<u>22,277.12</u>

5.- PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPOS

El Costo de Propiedad Planta y Equipos, se encuentra registrado al costo de adquisición los cuales se revalorizan de acuerdo a las últimas disposiciones legales vigentes. Las depreciaciones se cargan a los resultados del periodo y se calculan bajo el método de línea recta, las tasas de depreciaciones están basadas en la vida probable de los bienes.

Los movimientos de activos fijos durante los años 2012 fueron los siguientes:

6- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR NO CORRIENTE (L/P)

Las cuentas y Documentos por Pagar (L/P), conciliadas al 31 de Diciembre del 2012 incluyen lo siguiente:

	...Dic. 31... 2012 (U. S. dólares)
Cuentas y Doc. por Pagar Largo Plazo No Rel.Loc.	148,056.79
Participación Trabajadores	<u>27,878.72</u>
TOTAL	<u>175,935.51</u>

7- PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS.

PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital Social: Está representado por 2.000 acciones a un valor nominal unitario US \$1,00

Reserva Legal: La ley de Compañías requiere que por lo menos el 5 % de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 20 % del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

Reserva de Capital: Incluye los valores de las cuentas Reserva por Revalorización del Patrimonio y Reexpresión Monetaria originadas en la corrección monetaria del patrimonio y de los activos y pasivos no monetarios de años anteriores, respectivamente, transferidos a esta cuenta. Esta reserva puede ser total o parcialmente capitalizada. El saldo de esta cuenta no es disponible para el pago de dividendos en efectivo.

IMPORTADORA INDUSTRIAL AGRICOLA PEVIVERCE S.A.

DETALLE DE ACTIVOS FIJOS

POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

CONCEPTO	SALDO AL 01/12/2011	ADICIONES Y RECLASIFICACIONES	RETIROS Y/O AJUSTES	APLICACIÓN	SALDO AL 31/12/2012
				NEC 17 % SOBRE COSTO	
Terrenos	3'813,283.50	0.00	0.00	0%	3'813,283.50
Masquinarias y Equipos	0.00	160,000.00	0.00	10%	160,000.00
Otros Activos	0.00	0.00	0.00	10%	0.00
TOTAL	3'813,283.50	160,000.00	0.00		3'973,283.50
-Dep. Acumulada	-0.00		-9,332.75		-9,332.75
TOTAL ACTIVO NETO	<u>3'183,283.50</u>				<u>3'963,950.75</u>

IMPORTADORA INDUSTRIAL AGRICOLA PETIVERCE S.A.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

CONCEPTO - DETALLE	Capital Social	Aportes Futuras Capitalizaciones	Reserva Legal	Otras Reservas	Utilidad Retenida	Utilidad Ejercicio	Total
Saldo al 31 de Diciembre del 2011	2,000.00	15,512.10	52.56	3,793,513.50	474.50	215.44	3,811,768.10
Apropiación	0.00	0.00	21.54	0.00	193.90	-215.44	0.00
Utilidad Neta	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	8,028.91	8,028.91
Saldo al 31 de Diciembre del 2012	2,000.00	15,512.10	74.10	3,793,513.50	668.40	8,028.91	3,819,797.01

8.- IMPUESTO A LA RENTA

De acuerdo con lo establecido en el artículo 94 del Código de tributario, la facultad de la administración para determinar la obligación tributaria, sin que requiera pronunciamiento previo caduca en tres años, contados desde la fecha de la declaración, en que la ley exija determinación por el sujeto pasivo en seis años a partir de la fecha en que vence el plazo para presentar la declaración cuando no se hubiere declarado en todo o en parte: y en un año cuando se trate de verificar un acto de determinación practicado por el sujeto pasivo o en forma mixta, contado desde la fecha de notificación de tales actos.

9. – ADAPTACION A LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA.

Con fecha 4 de Septiembre del 2006, mediante Registro Oficial No 348 se publico la siguiente resolución No 06.Q.ICI – 004, que resuelve en su artículo 2, disponer que las “NIIF S” sean de aplicación obligatoria por parte de las entidades sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías para el registro, preparación y presentación de los estados financieros.

Mediante resolución No 08.G DSC de la Superintendencia de Compañía se estableció el cronograma de aplicación obligatoria de la Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para las compañías y entes sujetos al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañía.

La convergencia de los estados financieros a las normativas internacionales de información financiera, busca homologar los balances de las empresas con la normativa local.

La Compañía **IMPORTADORA INDUSTRIAL AGRICOLA PEVIVERCE S.A.**, a la fecha de presentación del este informe, se encuentra en proceso de adaptación de la Norma Internacionales de Información Financiera, ya que esta pertenece al Tercer grupo y su aplicación es de NIIF para Pymes cuyo periodo de transición es el año 2011 y su periodo de ajuste es el año 2012.

10.- LEY REFORMATORIA PARA LA EQUITAD TRIBUTARIA DEL ECUADOR.

El 29 de Diciembre del 2007, mediante Registro Oficial No. 242 se publicó la Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria del Ecuador, la cual fue aprobada por la Asamblea Constituyente. La indicada Ley trae entre otros cambios importantes modificaciones al Código Tributario , Ley de Régimen Tributario Interno en materia de Impuesto a la Renta, Impuesto al Valor Agregado y Consumos Especiales y creación de nuevos impuestos , entre ellos el del 2 % a la salida de divisas. Esta Ley entró en vigencia a partir del 3 de Diciembre del 2009.

11.-RESULTADOS DEL EJERCICIO

Al 31 de Diciembre del 2012, la Compañía obtuvo una Utilidad de **US \$ 8,028,91**

12.- INDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR.

La variación en los índices de precios al consumidor en la República del Ecuador, afecta la comparabilidad de ciertos importes incluidos en los estados financieros adjuntos preparados en U.S dólares por el año terminado el 31 de Diciembre del 2012. Por lo tanto, el análisis comparativo de tales estados financieros debe hacerse considerando tal circunstancia.

El siguiente cuadro presenta información relacionada con el porcentaje de variación en los índices de precios al consumidor preparado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos.

Año terminado Diciembre 31	Variación Porcentual
2007	3.32
2008	8.28
2009	6.26
2010	3.33
2011	5.41
2012	4.16

13.- EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de Diciembre del 2012 y la fecha del informe de los Auditores Independientes (Marzo del 2013), no se conoce la existencia de algún hecho que pudiera cambiar sustancialmente la estructura de los estados financieros, o que pudiera tener un efecto importante sobre los estados financieros.

Atentamente,


Sr. Pedro Verduga Cevallos
GERENTE GENERAL