

ESTADOS FINANCIEROS INMOBILIARIA CIVIL PEGOMZA S.A.

Correspondientes al ejercicio terminado

Al 31 de diciembre de 2013

El presente informe consta las siguientes secciones:

- Informe Auditores Independientes
- Índice de los Estados Financieros
- Estado de Situación Financiera
- Estado de Resultado Integral
- Estado de Cambio en el Patrimonio de los Accionistas
- Estado de Flujo Efectivo
- Notas a los Estados Financieros

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas de:

INMOBILIARIA CIVIL PEGOMZA S.A.

1. He auditado los Estados Financieros que se acompañan de **INMOBILIARIA CIVIL PEGOMZA S.A.**, los cuales comprenden el Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre del 2012-2013, y los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de políticas de contabilidad significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros

2. La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de esos Estados Financieros de conformidad con las nuevas **NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA**. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de Estados Financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, debido ya sea para fraude o error; seleccionar y aplicar políticas contables apropiadas; y efectuar estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

Responsabilidad de los Auditores

3. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión acerca de estos Estados Financieros con base en nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de conformidad con las **NORMAS INTERNACIONALES DE AUDITORIA**. Esas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos, así como que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener seguridad razonable acerca de si los Estados Financieros están libres de representaciones erróneas de importancia relativa.
4. Una auditoría incluye la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría acerca de los montos y revelaciones en los Estados Financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio profesional del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa en los Estados Financieros, debido ya sea a fraude o error.
5. Al efectuar esas evaluaciones de riesgos, los auditores consideran el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los Estados Financieros de la Compañía INMOBILIARIA CIVIL PEGOMZA S.A., a fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía INMOBILIARIA CIVIL PEGOMZA S.A.

6. Una auditoría también incluye evaluar lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la administración, así como evaluar la presentación en conjunto de los Estados Financieros.
7. Consideramos que la evidencia a través de la auditoría es suficiente y apropiada para proporcionar nuestra opinión.

Opinión

8. En nuestra opinión, los Estados Financieros mencionados en el párrafo 1 presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la Compañía **INMOBILIARIA CIVIL PEGOMZA S.A.** al 31 de diciembre del 2012-2013, los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminados en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Contabilidad.

Guayaquil, 17 de Marzo del 2014



CPA Marco Antonio Suriaga Sánchez
RNAE No. 520

INMOBILIARIA CIVIL PEGOMZA S.A.

BALANCE GENERAL

AL 31 DE DICIEMBRE

		2013	2012
ACTIVOS			
CAJA - BANCOS	4		
Bancos		536,36	2.180,17
EXIGIBLE			
Cuentas por Cobrar		800,44	800,44
GASTOS ANTICIPADOS			
Impuestos Anticipados		7.970,14	60,06
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		9.306,94	3.040,67
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	5		
Terrenos		931.454,72	931.454,72
Edificios		517.471,02	517.471,02
Menos: Depreciación Acumulada		(109.078,25)	(102.100,73)
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO		1.339.847,49	1.346.825,01
TOTAL DEL ACTIVO		1.349.154,43	1.349.865,68
PASIVOS			
EXIGIBLE A CORTO PLAZO			
Cuentas por Pagar	6	147.102,82	133.672,74
Otras Cuentas por Pagar	7	672,19	671,37
TOTAL PASIVO CORRIENTE		147.775,01	134.344,11
EXIGIBLE A LARGO PLAZO			
Prestamos de Accionistas	8	73.000,00	73.000,00
TOTAL DE PASIVOS		220.775,01	207.344,11
PATRIMONIO			
CAPITAL, RESERVAS Y RESULTADOS			
Capital Social	9	1.060,00	1.060,00
Reserva Legal		102,24	102,24
Reserva de Capital		24.581,03	24.581,03
Reserva Valuacion - Normas NIIF		1.164.072,81	1.164.072,81
Perdida Ejercicios Anteriores		(47.294,51)	(32.254,88)
Utilidad (Pérdida) del Ejercicio		(14.142,15)	(15.039,63)
TOTAL PATRIMONIO		1.128.379,42	1.142.521,57
TOTAL DE PASIVOS Y PATRIMONIO		1.349.154,43	1.349.865,68

INMOBILIARIA CIVIL PEGOMZA S.A.**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL
AL 31 DE DICIEMBRE**

	2013	2012
INGRESOS		
Alquileres	24,000.00	24,000.00
Servicios	8,580.00	8,580.00
TOTAL INGRESOS	32,580.00	32,580.00
GASTOS		
Telefono	1,410.86	1,096.39
Agua potable	4,754.62	4,098.36
Energia electrica	17,698.23	23,603.00
Cuotas y contribuciones	5,471.84	4,500.95
Mantenimiento		639.50
Gastos bancarios	213.18	213.06
Impuestos	9,869.37	5,727.66
Depreciaciones	6,977.52	6,977.52
Varios	326.53	763.19
TOTAL DE GASTOS	46,722.15	47,619.63
UTILIDAD (PERDIDA) DEL EJERCICIO	(14,142.15)	(15,039.63)

INMOBILIARIA CIVIL PEGOMZA S.A.
ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO

DESCRIPCION	CAPITAL	RESERA LEGAL	RESERVA DE CAPITAL	RESERVA POR VALUACION NIIF	PERDIDAS ACUMULADAS	PERDIDA DEL EJERCICIO	TOTAL
Saldo al 31 de diciembre del 2011	1,060.00	102.24	24,581.03		(32,254.88)		(6,511.61)
Aplicación Normas NIIF				1,164,072.81			1,164,072.81
Perdida de ejercicio						(15,039.63)	(15,039.63)
Saldo al 31 de diciembre del 2012	1,060.00	102.24	24,581.03	1,164,072.81	(32,254.88)	(15,039.63)	1,142,521.57
Trnsferencia de resultados					(15,039.63)	15,039.63	-
Perdida de ejercicio						(14,142.15)	(14,142.15)
Saldo al 31 de diciembre del 2013	1,060.00	102.24	24,581.03	1,164,072.81	(47,294.51)	(14,142.15)	1,128,379.42

INMOBILIARIA CIVIL PEGOMZA S.A.

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE

DESCRIPCION	2013	2012
EFFECTIVO PROVENIENTE(UTILIZADOS) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Cobros procedentes de ventas de bienes o seervicios	30.797,28	31.474,61
Otras entradas de efectivo	13.096,44	4.000,00
Pagos a proveedores por suministro de bienes y servicios	(39.719,05)	(40.642,11)
Otros pagos por actividades de operación	(5.818,48)	(1.089,21)
EFFECTO NETO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	(1.643,81)	(6.256,71)
EFFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO	2.180,17	8.436,88
EFFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	536,36	2.180,17
CONCILIACION ENTRE EL RESULTADO Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN		
UTILIDD (PERDIDA) ANTES DEL 15% PARTICIPACION TRABAJADOARES	(14.142,15)	(15.039,63)
Depreciacion anual	6.977,52	6.977,52
Otros ajustes por partidas distintas a efectivo	-	(11.936,78)
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS		
Incremento en otros activos	(7.910,08)	-
Decremento otros activos		9.785,10
Incremento otras cuentas por pagar	13.430,90	3.957,08
EFFECTO NETO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	(1.643,81)	(6.256,71)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**INMOBILIARIA CIVIL PEGOMZA S.A****AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012-2013****NOTA 1. – INFORMACION GENERAL.**

La Compañía se constituyó en Julio 16 de 1986 en la Ciudad de Guayaquil e inscrita en el Registro Mercantil el 19 de agosto de 1986 y su principal actividad es dedicarse a la

NOTA 2.- BASES DE PREPARACION

La Sociedad prepara sus Estados Financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Los estados financieros comprenden los estados de situación financiera, los estados de resultados integrales, estado de cambio en el patrimonio de los accionistas, estado de flujo de efectivo y sus respectivas notas las cuales han sido presentadas de acuerdo a las NIIF y considerando las respectivas regulaciones de la Superintendencia de Compañías.

La información contenida en los presentes estados financieros es responsabilidad de la Administración de INMOBILIARIA CIVIL PEGOMZA S.A

UNIDAD MONETARIA

La moneda utilizada para la preparación y presentación de los Estados Financieros de la Compañía es el Dólar de E.U.A, que es la moneda de curso legal en Ecuador.

NOTA 3.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES PRÁCTICAS CONTABLES**a) Preparación de los Estados Financieros -**

Los Estados Financieros adjuntos son presentados en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, moneda adoptada por la República del Ecuador en marzo del 2000, y sus registros contables son preparados de acuerdo con las NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA, aprobadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

La Superintendencia de Compañías del Ecuador mediante Resolución No. 4 publicada en el R.O. No. 348 de septiembre 4, 2006, dispuso que las NIIF sean de aplicación obligatoria por parte de las Entidades sujetas a su control y vigilancia, a partir de enero 1 del año 2009. Posteriormente la Superintendencia de Compañías a pedido del Gobierno Nacional decide ampliar el plazo de

AUDITOR EXTERNO

aplicación de las NIIF por lo que mediante Resolución N° 08.G.DSC del 20 de noviembre del 2009 establece el cronograma de aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF por parte de las compañías sujetos a su control y vigilancia:

1) Aplicarán a partir del 1 de enero del 2012: Las Compañías y los entes sujetos y regulados por la Ley de Mercado de Valores, así como todas las compañías que ejercen actividades de auditoría externa.

2) Aplicarán a partir del 1 de enero del 2012: Las compañías que tengan activos totales iguales o superiores a US\$ 4'000.000,00 al 31 de diciembre del 2007; las compañías Holding o tenedoras de acciones; las compañías de economía mixta y las que bajo la forma jurídica de sociedades constituya el Estado y Entidades del Sector Público; las sucursales de compañías extranjeras u otras empresas extranjeras estatales, paraestatales, privadas o mixtas, organizadas como personas jurídicas y las asociaciones que éstas formen y que ejerzan sus actividades en el Ecuador.

3) Aplicarán a partir del 1 de enero de 2012: Las demás compañías no consideradas en los dos grupos anteriores.

Las NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA, requieren que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los Estados Financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento.

Efectivo y equivalente de efectivo –

Comprende el Efectivo en Caja y los saldos que se mantienen en las cuentas corrientes en Instituciones Bancarias y cualquier otro documento o certificado de depósito temporal. Estos valores se miden al costo de la transacción inicial y se reconocerán por su periodo de vencimiento no mayor a 3 meses desde su fecha de adquisición.

Por concepto de efectivo se mostrara dentro de los estados financieros en una cuenta específica que determine su condición y naturaleza dentro del activo corriente.

Existen depósitos en el Exterior.

Activos Financieros –

La Empresa medirá las Cuentas por Cobrar inicialmente al precio de la transacción o valor razonable.

Generalmente sus cobranzas no exceden los 60 días. Se revisaran las estimaciones de cobro y se ajustaran el importe en libros de las cuentas por cobrar para reflejar los flujos de efectivo reales y estimados ya revisados.

Existen Préstamos a Personal por el año transcurrido.

Propiedades, planta y equipos.-

En este rubro se registran los activos tangibles que se mantienen para uso de la producción de bienes, así mismo se prevé usarlo más de un periodo contable.

INMOBILIARIA CIVIL PEGOMZA S.A., reconoce como activo de propiedad planta y equipos, siempre que sea probable que estos generen beneficios económicos futuros; paralelamente que el costo de dichos activos puedan medirse con fiabilidad.

La empresa revelara:

- Cada una de las clasificaciones del PPE que la gerencia considere apropiada.
- Base de medición utilizada, vida útil de cada segmento de PPE.
- Importe en Libros de costo y su depreciación acumulada al principio y final del periodo contable que se informa.
- Un reporte de conciliación que se demuestre el saldo inicial, las adiciones por compras, disposiciones por retiros y otros cambios.

En lo que respecta a la depreciación:

- Reconocerá el desgaste en el Estado de Resultado del periodo contable.
- Informar que se deprecia el bien desde la fecha que ingresa a operar.
- El método de depreciación a usar es el método lineal.

Cuentas y Documentos por Pagar.-

Se reconoce una Cuenta y documento por Pagar cuando como consecuencia de un acto comercial tiene la obligación legal de pagarlo, e inicialmente lo mide la precio de la transacción incluido los costos de ella.

La empresa reconoce Cuentas por Pagar por Proveedores Locales.

Reserva de Capital.-

Hasta el 31 de Diciembre del 2010, de acuerdo a disposiciones societarias vigentes, el saldo el capital adicional no está sujeto a distribución a los socios, pero puede ser objeto de capitalización, previa decisión de la Junta General de Socios. El 28 de Octubre del 2011, la Superintendencia de Compañía, publico la Resolución SC.ICI.CPAIFRS.G.11007 mediante la cual se establece la transferencia al patrimonio a la cuenta resultados acumulados, subcuenta reserva de capital, saldos que solo podrán ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de Compañía.

Reconocimiento de ingresos.-

Los ingresos ordinarios se reconocen por Venta de Cacao cuando se produce la entrada bruta de beneficios económicos originados en el curso normal de las actividades ordinarias de la empresa durante el ejercicio, siempre que dicha entrada de beneficios provoque un incremento en el patrimonio neto que no esté relacionado con las aportaciones de los propietarios de ese patrimonio y estos beneficios pueden ser valorados con fiabilidad.

El ingreso se expone neto, de impuesto, descuentos o devoluciones.

Reconocimiento de costos y gastos.-

Los costos y gastos son registrados basándose en el principio del devengado, es decir, todos los gastos son reconocidos en el momento que se conoce el uso o recepción de un bien o servicio.

NOTA 4.- EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

Al 31 de Diciembre de 2013, el saldo asciende a \$ 536,36 comprendido por saldo en las cuentas corriente del Banco Bolivariano

Los saldos de las cuentas corrientes fueron revisados contra Estados de Cuenta Bancaria determinándose el registro oportuno de las transacciones conciliando sus saldos de manera mensual y determinando la razonabilidad de sus saldos al cierre del ejercicio Auditado y sus valores se los viene manejando de manera adecuada.

NOTA 5.- PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

DESCRIPCION	TERRENOS	EDIFICIOS	DEPRECIACION	NETO
Saldo al 31 de diciembre del 2011	43.429,30	168.595,20	(34.231,54)	177.792,96
Reavaluo	888.025,42	348.875,82	(60.891,67)	1.176.009,57
Depreciacion del año			(6.977,52)	(6.977,52)
Saldo al 31 de diciembre del 2012	931.454,72	517.471,02	(102.100,73)	1.346.825,01
Depreciacion del año			(6.977,52)	(6.977,52)
Saldo al 31 de diciembre del 2013	931.454,72	517.471,02	(109.078,25)	1.339.847,49

NOTA 6.- CUENTAS POR PAGAR

DESCRIPCION	2013	2012
Inmobiliaria Bodegas y Construcciones Inboyco S.A.	2,062.92	2,062.92
Ing. Miguel Peña	145,039.90	131,609.82
TOTLA CUENTAS POR PAGAR	147,102.82	133,672.74

NOTA 7.- OTRAS CUENTAS POR PAGAR

DESCRIPCION	2013	2012
Acreedores Varios	484.94	484.94
Impuestos por Pagar	171.60	171.60
Retenciones en la Fuente por Pagar	15.65	14.83
TOTAL OTRAS CUENTAS POR PAGAR	672.19	671.37

NOTA 8.- PRESTAMO DE ACCIONISTAS

DESCRIPCION	2013	2012
Glastnbury Trading S.A.	73,000.00	73,000.00
TOTAL PRESTAMOS ACCIONISTAS	73,000.00	73,000.00

NOTA 9.- CAPITAL SOCIAL

El capital social de la compañía se compuesto por 26.500 acciones nominativas y ordinarias de U.S.\$ 0,04 cada una

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 2013. 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
2004	1.96
2005	4.36
2006	3.30
2007	3.32
2008	8.28
2009	6.26
2010	3.33
2011	5.41
2012	4.16
2013	2.70

CONTINGENCIAS

Al cierre del 2013, la empresa no registra ningún tipo de contingencias sobre activos o pasivos que pudieran revelarse en estas notas a los estados financieros, considerando que no existen riesgos en Cuentas por Cobrar o Pagar, Eventos Legales, Tributarios etc.

EVENTOS SUBSECUENTES.

Entre el 31 de Diciembre del 2013 y la fecha del informe de los Auditores Independientes (Marzo del 2014), no se observó la existencia de algún hecho que pudiera cambiar sustancialmente la estructura de los Estados Financieros.

INFORME DE CUMPLIMIENTO TRIBUTARIO

La opinión de los Auditores Externos de los Impuestos Fiscales, está en el informe de Cumplimiento Tributario, que se emite de forma independiente a éste informe.
