

**Vicente A. Loyola**  
CONTADOR PUBLICO AUTORIZADO  
Registro 2.772  
Teléfono oficina 283 9098  
Teléfono domicilio 282 5633  
Cuenca- Ecuador

SUPERINTENCIA DE COMPAÑIAS  
REGISTRO NACIONAL DE  
AUDITORES EXTERNOS  
SC-RNAE N° 077

## **PECALPA CIA. LTDA.**

**INFORME DE AUDITORIA EXTERNA**

**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011**

## **INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE**

A los señores socios de:

**PECALPA CIA. LTDA.**

Hemos auditado el balance general, el balance de resultados, el patrimonio de los socios y el flujo del efectivo al 31 de Diciembre de 2011, de la firma: PECALPA CIA. LTDA., estos estados financieros son de responsabilidad de la Gerencia de la compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre dichos estados financieros, basados en nuestra auditoría

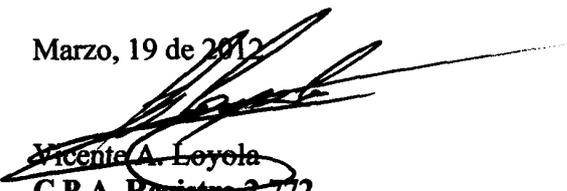
La auditoría fue efectuada de acuerdo a Normas Internacionales de Auditoría NIA. Dichas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes, La auditoría incluye el examen a base de pruebas, de la evidencia que soportan las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes realizadas por la Gerencia, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para nuestra opinión.

En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la firma PECALPA CIA LTDA., al 31 de Diciembre de 2011; los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo a la fecha indicada, que fueron realizados aplicando las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF".

La Auditoría Externa por el ejercicio económico de 2010 la realizó el suscrito.

Cuenca- Ecuador

Marzo, 19 de 2012



Vicente A. Loyola

C.P.A. Registro 2.772

**AUDITOR EXTERNO Registro SC-RNAE N° 077**

## PECALPA CIA LTDA.

**BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011, Y 31 DICIEMBRE DE 2010**  
(Valores expresados en U.S. Dolares de los E.U.A.)

BALANCES EXPRESADOS BAJO NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA "NIIF"

|  |       | 2 0 1 1                     | 2 0 1 0                     |
|--|-------|-----------------------------|-----------------------------|
|  | NOTAS |                             |                             |
| <b>A C T I V O</b>                                   |       |                             |                             |
| Caja y bancos  | 3     | 16.789,59                   | 73.671,82                   |
| Cuentas por cobrar, neto                             | 4     | 399.540,44                  | 416.586,02                  |
| Inventarios, neto                                    | 5     | 27.927,51                   | 25.158,02                   |
| <b>TOTAL DEL ACTIVO CORRIENTE</b>                    |       | <u>444.257,54</u>           | <u>515.415,86</u>           |
| <b>FIJO</b>  |       |                             |                             |
| Propiedades, planta y equipo, al costo y reexpresado | 6     | 14.480.334,70               | 14.462.990,72               |
| Depreciaciones acumuladas                            | 7     | - 535.472,74                | - 308.062,19                |
| <b>TOTAL DEL ACTIVO FIJO</b>                         |       | <u>13.944.861,96</u>        | <u>14.154.928,53</u>        |
| <b>OTROS ACTIVOS</b>                                 |       |                             |                             |
| Inversiones en otras empresas                        | 8     | 2.900.825,26                | 2.900.825,26                |
| Inversiones en compañías relacionadas                | 9     | 363.646,08                  | 363.646,08                  |
| <b>TOTAL DE OTROS ACTIVOS</b>                        |       | <u>3.264.471,34</u>         | <u>3.264.471,34</u>         |
| <b>TOTAL DEL ACTIVO</b>                              |       | <u><u>17.653.590,84</u></u> | <u><u>17.934.815,73</u></u> |
| <b>P A S I V O</b>                                   |       |                             |                             |
| <b>CORRIENTE</b>                                     |       |                             |                             |
| Préstamos compañías relacionadas                     | 10    | 1.017.374,24                | 904.300,74                  |
| Cuentas por pagar                                    | 11    | 382.824,36                  | 552.028,31                  |
| <b>TOTAL DEL PASIVO CORRIENTE</b>                    |       | <u>1.400.198,60</u>         | <u>1.456.329,05</u>         |
| <b>A LARGO PLAZO</b>                                 |       |                             |                             |
| Impuesto diferido                                    | 12    | 771.648,34                  | 771.648,34                  |
| Provisión Jubilación Patronal                        | 13    | 75.663,00                   | 50.143,00                   |
| <b>TOTAL DEL PASIVO A LARGO PLAZO</b>                |       | <u>847.311,34</u>           | <u>821.791,34</u>           |
| <b>TOTAL DEL PASIVO</b>                              |       | <u>2.247.509,94</u>         | <u>2.278.120,39</u>         |
| <b>PATRIMONIO</b>                                    |       |                             |                             |
| Capital social                                       | 14    | 60.000,00                   | 60.000,00                   |
| Aporte futura capitalización                         | 15    | 45.374,50                   | 45.374,50                   |
| Reservas   | 16    | 296.394,99                  | 234.429,41                  |
| Reserva de capital                                   | 17    | 2.149.134,53                | 2.195.370,37                |
| Superavit por Reavaluo                               | 18    | 4.825.919,30                | 4.779.683,46                |
| Superavit por reinversiones                          | 19    | 47.249,41                   | 47.249,41                   |
| Resultado de ejercicios anteriores                   | 20    | - 0,01                      | 113.779,04                  |
| Resultados aplicación NIIF                           | 21    | 8.180.809,15                | 8.180.809,15                |
| Resultado del ejercicio                              | 22    | - 198.800,97                |                             |
| <b>TOTAL DEL PATRIMONIO</b>                          |       | <u>15.406.080,90</u>        | <u>15.656.695,34</u>        |
| <b>TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO</b>                 |       | <u><u>17.653.590,84</u></u> | <u><u>17.934.815,73</u></u> |

Las notas forman parte de este informe.

**PECALPA CIA. LTDA.**

**ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS A DICIEMBRE 31 DE 2011, Y DICIEMBRE 31 DE 2010**

(Valores expresados en U.S. Dolares de los E.U.A.)

BALANCES EXPRESADOS BAJO NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA "NIIF"

|                                  | <u>DIC-31-2011</u>  | <u>DIC-31-2010</u> |
|----------------------------------|---------------------|--------------------|
| VENTAS                           | 260.089,37          | 258.543,32         |
| COSTO DE VENTAS(-)               | <u>251.465,07</u>   | <u>200.442,03</u>  |
| UTILIDAD BRUTA                   | 8.624,30            | 58.101,29          |
| GASTOS OPERACIONALES             |                     |                    |
| GASTOS OPERACIONALES(-)          | <u>546.843,05</u>   | <u>222.018,51</u>  |
| TOTAL DE GASTOS OPERACIONALES(-) | 546.843,05          | 222.018,51         |
| RESULTADO OPERACIONAL            | - 538.218,75        | - 163.917,22       |
| GASTOS FINANCIEROS (-)           | 480,73              | 668,28             |
| OTROS INGRESOS                   | 378.986,29          | 425.980,23         |
| OTROS EGRESOS (-)                | <u>39.087,78</u>    | <u>127.816,68</u>  |
| RESULTADO DEL EJERCICIO          | <u>- 198.800,97</u> | <u>133.578,05</u>  |

RESULTADOS : PERDIDA OPERACIONAL

Las notas forman parte de este informe

**PECALPA CIA. LTDA.**

**EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO DE ENERO 1 A DICIEMBRE 31 DE 2011**

|                             | CAPITAL SOCIAL | APORTES FUTURA CAPITALIZACIÓN | RESERVA LEGAL | RESERVA FACULTATIVA | RESERVA DE CAPITAL | SUPERAVIT POR REVALUO | RESULTADOS APLICACIÓN NIIF | RESULTADOS AÑOS ANTERIORES | PARTICIPACIONES E IMPUESTOS | RESULTADO EJERCICIO 2010 | RESULTADO DEL EJERCICIO | TOTAL         |
|-----------------------------|----------------|-------------------------------|---------------|---------------------|--------------------|-----------------------|----------------------------|----------------------------|-----------------------------|--------------------------|-------------------------|---------------|
| Patrimonio a Ene-1-2010     | 60.000,00      | 45.374,50                     | 14.240,18     | 220.189,23          | 2.195.370,37       | 4.828.932,87          | -                          | 19.798,00                  | -                           | 133.578,05               | -                       | 7.475.886,20  |
| Resolución de Junta General |                |                               | 6.196,53      | 55.769,05           |                    |                       |                            | 19.798,99                  | 51.813,47                   | 133.578,05               | -                       | 51.813,48     |
| Futuras capitalizaciones    |                |                               |               |                     |                    |                       |                            |                            |                             |                          |                         | -             |
| Superavit por reavaluo      |                |                               |               |                     |                    | 8.180.809,15          |                            |                            |                             |                          |                         | 8.180.809,15  |
| Resultados aplicación NIIF  |                |                               |               |                     |                    |                       |                            |                            |                             |                          |                         | -             |
| Resultado de 2010           |                |                               |               |                     |                    |                       |                            |                            |                             |                          |                         | -             |
| Patrimonio a Dic-31-2010    | 60.000,00      | 45.374,50                     | 20.436,71     | 275.958,28          | 2.195.370,37       | 4.828.932,87          | 8.180.809,15               | 0,01                       |                             | 267.156,10               | - 198.800,97            | 15.406.080,90 |

Las notas forman parte de este informe.

REGISTRANDO EFECTOS DE LA APLICACIÓN DE NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA NIIF

|                                      | Dic-31-2010          | Dic-31-2010         | VARIACIONES         |                     |
|--------------------------------------|----------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
|                                      |                      |                     | Totales             |                     |
| <b>ACTIVO</b>                        |                      |                     |                     |                     |
| <b>CORRIENTE</b>                     |                      |                     |                     |                     |
| <b>DISPONIBLE</b>                    |                      |                     |                     |                     |
| Caja                                 | 350,00               | 350,00              | -                   | -                   |
| Bancos                               | 53.321,82            | 53.321,82           | -                   | -                   |
| Inversiones temporales               | 20.000,00            | 20.000,00           | -                   | -                   |
|                                      | 73.671,82            | 73.671,82           |                     |                     |
| <b>EXIGIBLE</b>                      |                      |                     |                     |                     |
| Clientes                             | 296.237,39           | 296.237,39          | -                   | -                   |
| Provisión cuentas incobrables        | 41.222,58            | 41.222,58           | -                   | -                   |
| Compañías relacionadas facturas      | 2.535,09             | 2.535,09            | -                   | -                   |
| Préstamos y anticipos al personal    | 2.476,60             | 2.476,60            | -                   | -                   |
| Pagos anticipados                    | 2.476,00             | 2.476,00            | -                   | -                   |
| Deudores varios                      | 125.394,23           | 900,00              | 124.494,23          |                     |
| Anticipo a Proveedores               |                      |                     | -                   | -                   |
| Impuestos pagados por anticipado     | 28.689,29            | 28.689,29           | -                   | -                   |
|                                      | 416.596,02           | 292.091,79          |                     |                     |
| <b>REALIZABLE</b>                    |                      |                     |                     |                     |
| Mercadería "Repuestos"               | 5.243,20             |                     | 5.243,20            |                     |
| Materia prima                        | 6.309,82             | 22.055,85           | 15.746,03           |                     |
| Inventario de semovientes            |                      | 147.240,79          | 147.240,79          |                     |
| Materiales auxiliares                | 10.502,83            |                     | 10.502,83           |                     |
| Amortización                         |                      |                     | -                   | -                   |
| Provisión obsolescencia inventarios  |                      |                     | -                   | -                   |
| Productos en proceso                 |                      |                     | -                   | -                   |
| Inventario de suministros            |                      |                     | -                   | -                   |
| Productos terminados                 | 3.102,17             | 3.102,17            | -                   | -                   |
|                                      | 25.158,02            | 172.398,81          |                     |                     |
| <b>TOTAL DEL ACTIVO CORRIENTE</b>    | <b>515.415,86</b>    | <b>538.162,42</b>   |                     |                     |
| <b>FIJO</b>                          |                      |                     |                     |                     |
| Terreno                              | 10.109.429,10        | 68.363,90           | 10.041.065,20       |                     |
| Edificios e instalaciones            | 3.783.533,75         | 346.498,90          | 3.417.036,85        |                     |
| Maquinaria y equipo                  | 142.260,00           | 196.333,65          | 56.073,65           |                     |
| Muebles y equipo de oficina          | 12.024,00            | 12.024,00           | -                   | -                   |
| Equipos de Computación               | 350,00               | 350,00              | -                   | -                   |
| Predios rústicos                     |                      | 4.570.107,41        | 4.570.107,41        |                     |
| Vehículos                            | 9.684,00             | 16.804,33           | 7.120,33            |                     |
| Instalaciones                        | 259.984,37           | 259.984,37          | -                   | -                   |
| Herramienta                          | 18.484,71            | 18.484,71           | -                   | -                   |
| Activos biológicos                   | 147.240,79           |                     |                     |                     |
|                                      | 14.462.990,72        | 5.490.949,27        |                     |                     |
| <b>DEPRECIACIONES:</b>               |                      |                     |                     |                     |
| Edificios                            | 186.295,00           | 120.270,74          | 66.024,26           |                     |
| Maquinaria y equipo                  | 12.599,59            | 162.053,73          | 149.454,14          |                     |
| Muebles y equipo de oficina          | 3.807,60             | 3.807,11            | 0,49                |                     |
| Vehículos                            | 1.424,09             | 13.913,01           | 12.488,92           |                     |
| Instalaciones                        | 69.453,59            | 121.191,62          | 31.738,03           |                     |
| Herramienta                          | 14.212,81            | 14.212,82           | 0,01                |                     |
| Equipos de cómputo                   | 269,51               | 269,99              | 0,48                |                     |
|                                      | 306.062,19           | 435.719,02          |                     |                     |
| <b>OTROS ACTIVOS</b>                 |                      |                     |                     |                     |
| Inversiones en otras empresas        | 2.900.825,28         | 2.900.825,28        | -                   | -                   |
| Inversiones en empresas relacionadas | 363.646,08           | 363.646,08          | -                   | -                   |
| Por Cobrar a largo plazo             |                      | 124.494,23          | 124.494,23          |                     |
|                                      | 3.264.471,34         | 3.368.965,57        |                     |                     |
| <b>TOTAL DEL ACTIVO</b>              | <b>17.934.815,73</b> | <b>8.962.358,24</b> | <b>8.905.216,70</b> | <b>8.952.457,49</b> |
| <b>PASIVO</b>                        |                      |                     |                     |                     |
| <b>CORRIENTE</b>                     |                      |                     |                     |                     |
| Provisiones                          | 18.596,47            | 18.685,56           | 89,09               |                     |
| Impuestos por pagar                  | 18.266,74            | 18.266,74           | -                   | -                   |
| Proveedores locales                  | 2.873,33             | 2.873,32            | 0,01                |                     |
| Gastos Por Pagar                     | 4.902,90             | 413,81              | 4.489,09            |                     |
| Préstamos compañías relacionadas     | 904.300,74           | 904.300,74          | -                   | -                   |
| Acreedores varios                    | 507.388,87           |                     | 507.388,87          |                     |
|                                      | 1.458.329,05         | 944.540,17          |                     |                     |
| <b>NO CORRIENTE</b>                  |                      |                     |                     |                     |
| Acreedores a largo plazo             |                      | 507.388,87          | 507.388,87          |                     |
| Impuesto diferido pasivo             | 771.648,34           |                     |                     |                     |
| Jubilación patronal y Desahucio      | 50.143,00            | 54.543,00           | 4.400,00            |                     |
| Total del pasivo no corriente        | 821.791,34           | 561.931,87          |                     |                     |
| <b>TOTAL DEL PASIVO</b>              | <b>2.278.120,39</b>  | <b>1.506.472,04</b> |                     |                     |
| <b>PATRIMONIO</b>                    |                      |                     |                     |                     |
| Capital social                       | 60.000,00            | 60.000,00           | -                   | -                   |
| Reserva Legal                        | 14.240,18            | 14.240,18           | -                   | -                   |
| Reserva facultativa                  | 220.189,23           | 220.189,23          | -                   | -                   |
| Reservas de capital                  | 2.195.370,37         | 2.195.370,37        | -                   | -                   |
| Aportes futura capitalización        | 45.374,50            | 45.374,50           | -                   | -                   |
| Superavit por Reavalsos              | 4.779.683,46         | 4.779.683,46        | -                   | -                   |
| Superavit por reinversiones          | 47.249,41            | 47.249,41           | -                   | -                   |
| Resultados Efectos Aplicación NIIF   | 6.180.809,15         |                     |                     |                     |
| Resultado de años anteriores         | 113.779,04           | 113.779,05          | 0,01                |                     |
|                                      | 15.656.895,34        | 7.475.886,29        |                     |                     |
| <b>TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO</b> | <b>17.934.815,73</b> | <b>8.962.358,24</b> | <b>8.952.457,49</b> |                     |

# PECALPA CIA. LTDA.

## ESTADO DE FLUJO DEL EFECTIVO

AÑO 2011

### A) AUMENTOS DE CAJA Y EQUIVALENTES

|   |   |                   |
|---|---|-------------------|
| Resultado del ejercicio "UTILIDAD" Antes de participaciones e impuestos | - | 198.800,97        |
| Aplicación de Resultado año 2010  | - | 113.779,05        |
| Incremento de depreciaciones  |   | 227.410,55        |
| Incremento de reserva legal   |   | 6.196,53          |
| Incremento de reserva facultativa                                       |   | 55.769,05         |
| Incremento de superavit por revaluaciones                               |   | 46.235,84         |
| Incremento de provisiones   |   | 3.897,35          |
| Incremento de Provisión Jubilación Patronal                             |   | 25.520,00         |
| Disminución de clientes   |   | 90.831,20         |
| Disminución mercaderías repuestos                                       |   | 329,45            |
| Disminución de materiales auxiliares                                    |   | 3.200,24          |
| Disminución de maquinaria y equipo                                      |   | 14.802,00         |
| Incremento de proveedores locales                                       |   | 5.972,55          |
| Incremento de gastos por pagar  |   | 2.526,08          |
| Incremento de Préstamos compañías relacionadas                          |   | 113.073,50        |
| <b>SUMAN</b>  |   | <b>283.184,32</b> |

### B) DISMINUCIÓN DE CAJA Y EQUIVALENTES

|   |  |                   |
|---|--|-------------------|
| Disminución de provisión cuentas malas          |  | 3.698,62          |
| Incremento de compañías relacionadas            |  | 35.306,34         |
| Incremento de préstamos y anticipos             |  | 3.581,12          |
| Incremento de pagos anticipados                 |  | 467,40            |
| Incremento de deudores varios                   |  | 1.978,65          |
| Incremento de impuestos pagados                 |  | 28.753,49         |
| Incremento de materia prima                     |  | 4.870,67          |
| Incremento de productos en proceso              |  | 49,34             |
| Incremento de productos terminados              |  | 1.379,17          |
| Incremento equipo de cómputo                    |  | 1.380,00          |
| Incremento activos biológicos                   |  | 30.765,98         |
| Disminución de impuestos pagados por anticipado |  | 14.303,30         |
| Disminución de acreedores varios                |  | 167.296,63        |
| Disminución de reserva de capital               |  | 46.235,84         |
| <b>SUMAN</b>                                    |  | <b>340.066,55</b> |

### C) DISMINUCIÓN DE CAJA Y EQUIVALENTES

|                           |   |           |
|---------------------------|---|-----------|
| SALDO AL INICIO DEL AÑO   | - | 56.882,23 |
| SALDO AL FINALIZAR EL AÑO |   | 73.671,82 |
|                           |   | 16.789,59 |

Las notas forman parte de este informe.

**PECALPA CIA. LTDA.**

**FLUJO DEL EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN  
EXPRESADO EN DÓLARES DE LOS E.U.A.**

**AÑO 2011**

|   |   |            |                  |
|---|---|------------|------------------|
| Resultado del ejercicio "Pérdida"   | - | 198.800,97 |                  |
| Resultado del ejercicio del 2010  | - | 113.779,05 |                  |
| <b>Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto provisto por actividades de operación</b> |   |            |                  |
| Incremento de Reserva Legal   |   | 6.196,53   |                  |
| Incremento de Reserva facultativa   |   | 55.769,05  |                  |
| Superavit por reavalúos   |   | 46.235,84  |                  |
| Reservas de capital   | - | 46.235,84  |                  |
| Incremento de depreciaciones  |   | 227.410,55 |                  |
| Provisión jubilación patronal   |   | 25.520,00  |                  |
| Disminución cuenta Provisión cuentas incobrables  | - | 3.698,62   |                  |
| Incremento de provisiones   |   | 3.897,35   |                  |
| <b>Cambios netos en activo y pasivos</b>  |   |            |                  |
| Incremento de cuentas por cobrar:   | - | 70.087,00  |                  |
| Cientes   |   |            |                  |
| Compañías relacionadas, facturas  | - | 35.306,34  |                  |
| Préstamos y anticipos   | - | 3.581,12   |                  |
| Pagos anticipados   | - | 467,40     |                  |
| Deudores varios   | - | 1.978,65   |                  |
| Impuestos pagados por anticipado  | - | 28.753,49  |                  |
| Disminución de cuentas por cobrar   |   | 90.831,20  | 20.744,20        |
| Cientes   |   | 90.831,20  |                  |
| Incremento de inventarios:  | - | 6.299,18   |                  |
| Materia Prima   | - | 4.870,67   |                  |
| Productos en proceso  | - | 49,34      |                  |
| Productos terminados  | - | 1.379,17   |                  |
| Disminución de inventarios  |   | 3.529,69   | 2.769,49         |
| Mercaderías repuestos   |   | 329,45     |                  |
| Materiales auxiliares   |   | 3.200,24   |                  |
| Disminución de pasivos  | - | 181.599,93 |                  |
| Impuestos por pagar   | - | 14.303,30  |                  |
| Acreedores varios   | - | 167.296,63 |                  |
| Incremento de pasivos   |   | 121.572,13 | 60.027,80        |
| Proveedores locales   |   | 5.972,55   |                  |
| Gastos por pagar  |   | 2.526,08   |                  |
| Préstamos compañías relacionadas  |   | 113.073,50 |                  |
| <b>Efectivo neto provisto por actividades de operación</b>  |   |            | <b>39.538,25</b> |
| <b>Flujos de efectivo de actividades de inversión</b>   |   |            |                  |
| Incremento de activos fijos   | - | 32.145,98  |                  |
| Equipos de cómputo  | - | 1.380,00   |                  |
| Activos biológicos  | - | 30.765,98  |                  |
| Disminución de activos fijos  |   | 14.802,00  | 17.343,98        |
| Maquinaria y equipo   |   | 14.802,00  |                  |
| <b>Efectivo neto provisto por actividades de inversión</b>  |   |            | <b>17.343,98</b> |
| <b>DISMINUCIÓN DEL EFECTIVO</b>   |   |            | <b>56.882,23</b> |
| <b>Efectivo en caja y bancos</b>  |   |            |                  |
| Saldo al inicio del año " Enero 1 de 2011   |   |            | 73.671,82        |
| Saldo al final del año " Diciembre 31 de 2011"  |   |            | 16.789,59        |
| Las notas forman parte de este informe  |   |            |                  |

## PECALPA CIA. LTDA.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CORTADOS A DICIEMBRE 31 DE 2011

#### 1.- CONSTITUCIÓN Y OBJETO

PECALPA CIA. LTDA., se constituye en Cuenca el 26 de Noviembre de 1982, con el nombre de INMOBILIARIA PECALPA S.A. quedando inscrita en el Registro Mercantil bajo el número 208 de Diciembre 15 de 1982, siendo su objetivo principal, el comercio de bienes inmuebles; en Noviembre 27 de 1989 la empresa absorbe por fusión a COMERCIAL VANDERBILT CIA. LTDA., quedando inscrita en el Registro Mercantil con el número 61, y cambiando el objetivo social que será la actividad mercantil, pudiendo actuar como comisionista mandataria, agente o representante. Se dedicará también a la compra, venta, permuta, arriendo y comercialización de bienes muebles, a la compra-venta de materias primas, productos elaborados y semielaborados para la industria, agricultura y ganadería, a la importación y comercialización de productos naturales y agrícolas, artículos de ferretería, artesanía, electrodomésticos, materiales de construcción, vehículos y repuestos, pudiendo además efectuar inversiones en valores fiduciarios o formar parte de otras compañías, además la compañía podrá realizar toda clase actos y contratos que sean lícitos y que tengan relación con su objetivo. En Septiembre 3 de 1998 se resuelve la transformación de la empresa INMOBILIARIA PECALPA S.A. en una compañía de responsabilidad limitada denominada PECALPA CIA. LTDA., inscribiéndose en el Registro Mercantil bajo el número 335 en el mes de Diciembre 3 de 1998. Con fecha 19 de Septiembre de 2002 la empresa resuelve el aumento de capital a \$ 60.000.00 dólares de la E.U.A. la que se inscribe el Registro Mercantil bajo el número 424 en el 26 de Septiembre de 2002. En Septiembre veinte de el año dos mil cinco se formaliza la compra del negocio a los conyugues Señor Alfredo Peña Calderón y Señora Adela Payró Dugay, mediante escritura pública N° P. 2708 XP ante el Notario Publico Sexto del cantón Cuenca, Doctor René Durán Andrade.

#### 2.- POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS:

Los registros contables se los realiza en dólares de los E.U. de A.

La contabilización de sus transacciones y la presentación de los estados financieros están basados en el costo histórico, y revaluación de predios rurales

La depreciación de los activos fijos se sujetan a las disposiciones constantes en el Reglamento a la Ley de Régimen Tributario Interno, Art. 25 numeral 6; y acatando sugerencias de la firma valuadora: Avaluac Cía. Ltda..

Los estados financieros han sido elaborados y presentados acatando las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF", las disposiciones de la Ley de Régimen Tributario Interno y su reglamento, además las disposiciones emanadas por la Superintendencia de Compañías.

Al 31 de Diciembre de 2011, el balance general demuestra los siguientes saldos:

|                       |    |           |           |
|-----------------------|----|-----------|-----------|
| 3.- CAJA Y BANCOS     |    | \$        | 16.789.59 |
| 3 Cajas de la empresa | \$ | 780.00    |           |
| Bancos                | \$ | 16.009.59 |           |

|     |  |      |               |               |
|-----|--|------|---------------|---------------|
| 4.- | <b>CUENTAS POR COBRAR</b>  |      | \$            | 399.540.44    |
|     | Cientes  | \$   | 205.406.19    |               |
|     | Anticipos y préstamos  | \$   | 6.057.72      |               |
|     | Provisión cuentas incobrables  | \$ - | 37.523.96     |               |
|     | Pagos anticipados  | \$   | 2.943.40      |               |
|     | Deudores varios  | \$   | 127.372.88    |               |
|     | Impuestos pagados por anticipado   | \$   | 57.442.78     |               |
|     | Cuentas por cobrar Cías. Relacionadas, facturas  | \$   | 37.841.43     |               |
| 5.- | <b>INVENTARIO</b>  |      | \$            | 27.927.51     |
|     | Materia prima  | \$   | 11.180.49     |               |
|     | Productos terminados   | \$   | 4.481.34      |               |
|     | Productos en proceso   | \$   | 49.34         |               |
|     | Materiales auxiliares  | \$   | 7.302.59      |               |
|     | Repuestos  | \$   | 4.913.75      |               |
| 6.- | <b>PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO</b>  |      | \$            | 14.480.334.70 |
|     | Terreno  | \$   | 10.109.429.10 |               |
|     | Edificaciones e instalaciones  | \$   | 3.763.533.75  |               |
|     | Maquinaria y equipo  | \$   | 127.458.00    |               |
|     | Muebles y equipo de oficina  | \$   | 12.024.00     |               |
|     | Equipos de computación   | \$   | 1.730.00      |               |
|     | Vehículos  | \$   | 9.684.00      |               |
|     | Instalaciones  | \$   | 259.984.37    |               |
|     | Herramientas   | \$   | 18.484.71     |               |
|     | Activos biológicos   | \$   | 178.006.77    |               |
| 7.- | <b>DEPRECIACIONES</b>  |      | \$            | - 535.472.74  |
|     | Edificaciones e instalaciones  | 5%   | \$            | - 372.589.72  |
|     | Maquinaria y equipo  | 10%  | \$            | - 22.238.26   |
|     | Muebles y equipo de oficina  | 10%  | \$            | - 4.898.80    |
|     | Vehículos  | 20%  | \$            | - 3.341.57    |
|     | Instalaciones  | 10%  | \$            | - 113.378.93  |
|     | Herramientas   | 20%  | \$            | - 18.299.86   |
|     | Equipo de computo  | 33%  | \$            | - 725.60      |
|     | Se han calculado de acuerdo al criterio del valuador sobre la vida útil de los Activos fijos |      |               |               |
| 8.- | <b>INVERSIONES EN OTRAS EMPRESAS</b>   |      | \$            | 2.900.825.26  |
|     | Metropolitan Touring de Cuenca   | \$   | 2.800.00      |               |
|     | Banco del Austro   | \$   | 2.898.025.26  |               |
| 9.- | <b>INVERSIONES EN COMPAÑÍAS RELACIONADAS</b>   |      | \$            | 363.646.08    |
|     | Graiman Cía. Ltada   | \$   | 2.26          |               |
|     | Hidrosa S.A.   | \$   | 139.59        |               |
|     | Azuay Nuevo Milenio (Anumil) S.A.  | \$   | 1.00          |               |
|     | Fuenlabrada Cía. Ltda..  | \$   | 874.72        |               |
|     | Longenergi S.A.  | \$   | 1.00          |               |
|     | Kalastin S.A.  | \$   | 181.313.76    |               |
|     | Yerevan S.A.   | \$   | 181.313.75    |               |

|      |   |                 |                 |
|------|---|-----------------|-----------------|
| 10.- | PRESTAMOS COMPAÑÍAS RELACIONADAS  |                 | \$ 1.017.374.24 |
|      | Tubería Galvanizada Ecuatoriana   | \$ - 880.000.00 |                 |
|      | Graiman Cía. Ltda..   | \$ - 133.455.62 |                 |
|      | Tubería Galvanizada Ecuatoriana S.A.  | \$ - 1.701.77   |                 |
|      | Hormicrete Cía. Ltda..  | \$ - 245.00     |                 |
|      | Vías del Austro   | \$ - 1.971.85   |                 |
| 11-  | CUENTAS POR PAGAR   |                 | \$ 382.824.36   |
|      | Provisiones   | \$ 22.493.82    |                 |
|      | Impuesto por pagar  | \$ 3.963.44     |                 |
|      | Proveedores locales   | \$ 8.845.88     |                 |
|      | Gastos por pagar  | \$ 7.428.98     |                 |
|      | Acreedores varios   | \$ 340.092.24   |                 |
| 12.- | IMPUESTO DIFERIDO   |                 | \$ 771.648.34   |
|      | Cuenta que se inicia por efectos de la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF"  |                 |                 |
| 13-  | PROVISIONES   |                 | \$ 75.663.00    |
|      | Jubilación patronal   | \$ 63.550.00    |                 |
|      | Desahucio   | \$ 12.113.00    |                 |
| 14-  | CAPITAL SOCIAL  |                 | \$ 60.000.00    |
|      | Está constituido por UN MILLÓN QUINIENTAS MIL participaciones nominativa e indivisibles de \$ 0.04 cada una.  |                 |                 |
|      | Peña Calderón Alfredo Miguel  | \$ 15.000.00    |                 |
|      | Payro De Peña Adela   | \$ 9.000.00     |                 |
|      | Peña Payro Mónica del Rosario   | \$ 9.000.00     |                 |
|      | Peña Payro Alfredo Miguel   | \$ 9.000.00     |                 |
|      | Inmobiliaria Chorrohuaycu S.A.  | \$ 9.000.00     |                 |
|      | Comercializadora Santa Camila S.A.  | \$ 9.000.00     |                 |
| 15-  | APORTES FUTURA CAPITALIZACIÓN   |                 | \$ 45.374.50    |
|      | Peña Calderón Alfredo Miguel  | \$ 24.002.00    |                 |
|      | Payro de Peña Adela   | \$ 3.183.14     |                 |
|      | Peña Payro José Ricardo   | \$ 4.547.34     |                 |
|      | Peña Payró Mónica del Rosario   | \$ 4.547.34     |                 |
|      | Peña Payro María Teresa   | \$ 4.547.34     |                 |
|      | Peña Payro Alfredo Miguel   | \$ 4.547.34     |                 |
| 16-  | RESERVAS  |                 | \$ 296.394.99   |
|      | Legal   | \$ 20.436.71    |                 |
|      | Facultativa   | \$ 275.958.28   |                 |
| 17-  | RESERVA DE CAPITAL  |                 | \$ 2.149.134.53 |
|      | Esta cuenta patrimonial se originó por los ajustes De inflación hasta el período de transición (Mar-31-2000) proviniendo de las cuentas Reserva Revalorización Patrimonial y Reexpresión Monetaria. | \$ 2.149.134.53 |                 |

|      |   |                 |                 |
|------|---|-----------------|-----------------|
| 18-  | <b>SUPERAVIT POR REVALUO</b><br>Reavalúo de Terrenos rurales.   | \$ 4.825.919.30 | \$ 4.825.919.30 |
| 19.- | <b>SUPERAVIT POR REINVERSIONES</b><br>Por inversiones en otras compañías  | \$ 47.249.41    | \$ 47.249.41    |
| 20.- | <b>RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES</b><br>Saldo del ejercicio económico 2007  | \$ -            | 0.01            |
| 21   | <b>RESULTADOS APLICACIÓN "NIIF"</b><br>Con las valuaciones y criterios de la firma valuadora<br>Avaluac Cía. Ltda..   | \$ 8.180.809.15 | \$ 8.180.809.15 |
| 22.- | <b>RESULTADO DEL EJERCICIO "PERDIDA"</b><br>Resultado operacional "Pérdida"<br>Es el producto de aplicar las cuentas de resultados; cuyos<br>Saldos deudores significan Pérdidas y los saldos acreedores,<br>Significan Utilidades.                     | \$ - 198.800.97 | \$ - 198.800.97 |
| 23-  | <b>SITUACIÓN TRIBUTARIA</b><br><br>La empresa no ha sido auditada por el Servicio de Rentas Internas  |                 |                 |
| 24-  | <b>EVENTOS SUBSECUENTES</b><br><br>En el transcurso de la Auditoría Externa, y la elaboración del presente informe, no se han producido eventos económicos y administrativos, que en opinión de la Gerencia, deban ser revelados                        |                 |                 |
| 25-  | En cumplimiento de la disposición 02.Q.ICI.008 de la Superintendencia de Compañías, este informe incluye todas las notas correspondientes, y aquellas no descritas son por su inmaterialidad e inaplicabilidad para revelación, o lecturas de terceros. |                 |                 |
| 26-  | La empresa no mantiene Activos, ni Pasivos contingentes con tercero   |                 |                 |
| 27-  | La empresa está catalogada como empresa en marcha .   |                 |                 |
| 28-  | La Auditoría Externa por el ejercicio económico de 2010, fue realizada por el suscrito  |                 |                 |
| 29.- | Por resolución 1071 del Servicio de Rentas Internas, la empresa deberá presentar <b>ANEXO DE CUMPLIMIENTO TRIBUTARIO POR EL AÑO DE 2011</b> , el que es de responsabilidad de la empresa, y sobre el cual el auditor disctaminará su razonabilidad      |                 |                 |