

Vicente A. Loyola

CONTADOR PUBLICO AUTORIZADO

Registro 2.772

Teléfono oficina 283 9098

Teléfono domicilio 282 5633

Cuenca- Ecuador

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

REGISTRO NACIONAL DE

AUDITORES EXTERNOS

SC-RNAE N° 077

PECALPA CIA. LTDA.

INFORME DE AUDITORIA EXTERNA

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

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 2015, 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

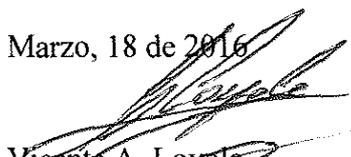
La auditoría fue efectuada de acuerdo a Normas Internacionales de Auditoría NIA. Dichas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes, La auditoría incluye el examen a base de pruebas, de la evidencia 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 2015; 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 2014, la realizó el suscrito.

Cuenca- Ecuador

Marzo, 18 de 2016



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 2015 Y 31 DICIEMBRE DE 2014
(Valores expresados en U.S. Dolares de los E.U.A.)

BALANCES EXPRESADOS BAJO NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA "NIIF"

		2 0 1 5	2 0 1 4
	NOTAS		
A C T I V O			
Caja y bancos	3	1.320.527,88	1.226.900,32
Cuentas por cobrar, neto	4	75.451,73	109.238,28
Inventarios, neto	5	17.399,56	39.092,19
TOTAL DEL ACTIVO CORRIENTE		<u>1.413.379,17</u>	<u>1.375.230,79</u>
FIJO			
Propiedades, planta y equipo, al costo y reexpresado	6	14.491.235,42	14.464.776,89
Depreciaciones acumuladas	7	- 1.433.623,30	- 1.210.062,05
TOTAL DEL ACTIVO FIJO		<u>13.057.612,12</u>	<u>13.254.714,84</u>
OTROS ACTIVOS			
Inversiones en empresas relacionadas	8	2.800,00	2.800,00
Inversiones en otras empresas	9	362.652,51	362.648,51
Activo diferido	10	6.188,12	
TOTAL DE OTROS ACTIVOS		<u>371.640,63</u>	<u>365.448,51</u>
TOTAL DEL ACTIVO		<u>14.842.631,92</u>	<u>14.995.394,14</u>
P A S I V O			
CORRIENTE			
Préstamos compañías relacionadas	11	7.845,05	4.889,72
Cuentas por pagar	12	40.761,37	48.822,77
TOTAL DEL PASIVO CORRIENTE		<u>48.606,42</u>	<u>53.712,49</u>
A LARGO PLAZO			
Impuesto diferido	13	565.708,84	607.752,46
Provisión Jubilación Patronal	14	146.164,00	115.589,29
TOTAL DEL PASIVO A LARGO PLAZO		<u>711.872,84</u>	<u>723.341,75</u>
TOTAL DEL PASIVO		760.479,26	777.054,24
PATRIMONIO			
Capital social	15	2.000.000,00	2.000.000,00
Aporte futura capitalización	16	45.374,50	45.374,50
Reservas	17	296.394,99	296.394,99
Reserva de capital	18	209.134,53	209.134,53
Superavit por Reavaluo	19	4.825.919,30	4.825.919,30
Superavit por reinversiones	20	47.257,15	47.257,15
Resultados aplicación NIIF	21	8.151.705,15	8.158.656,15
Resultado de ejercicios anteriores	22	- 1.364.396,72	- 1.364.396,72
Resultado del ejercicio	23	- 129.236,24	
TOTAL DEL PATRIMONIO		<u>14.082.152,66</u>	<u>14.218.339,90</u>
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO		<u>14.842.631,92</u>	<u>14.995.394,14</u>

Las notas forman parte de este informe.

PECALPA CIA. LTDA.

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS A DICIEMBRE 31 DE 2015, Y DICIEMBRE 31 DE 2014

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

BALANCES EXPRESADOS BAJO NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA "NIIF"

	<u>DIC-31-2015</u>	<u>DIC-31-2014</u>
VENTAS	278.799,33	276.531,06
COSTO DE VENTAS(-)	<u>312.622,38</u>	<u>291.594,24</u>
UTILIDAD BRUTA	- 33.823,05	- 15.063,18
GASTOS OPERACIONALES		
GASTOS OPERACIONALES(-)	<u>729.680,59</u>	<u>720.361,32</u>
TOTAL DE GASTOS OPERACIONALES(-)	<u>729.680,59</u>	<u>720.361,32</u>
RESULTADO OPERACIONAL	- 763.503,64	- 735.424,50
GASTOS FINANCIEROS (-)	657,86	774,70
OTROS INGRESOS	736.889,22	699.436,56
OTROS EGRESOS (-)	<u>55.937,82</u>	<u>34.738,60</u>
RESULTADO DEL EJERCICIO	<u>- 83.210,10</u>	<u>- 71.501,24</u>
15% PARTICIPACIONES TRABAJADORES		
IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR	- 94.257,88	- 101.171,68
IMPUESTO DIFERIDO	<u>48.231,74</u>	<u>- 607.752,46</u>
RESULTADO TOTAL	<u>- 129.236,24</u>	<u>- 780.425,38</u>

Las notas forman parte de este informe

PECALPA CIA. LTDA.

EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO DE ENERO 1 A DICIEMBRE 31 DE 2015

	CAPITAL SOCIAL	APORTES FUTURA CAPILAZACIÓN	RESERVA LEGAL	RESERVA FACULTATIVA	RESERVA DE CAPITAL	SUPERAVIT POR REVALUO	RESULTADOS APLICACIÓN NIIF	RESULTADOS AÑOS ANTERIORES.	RESULTADO DEL EJERCICIO	TOTAL
Patrimonio a Ene-1-2015	2.000.000,00	45.374,50	20.436,71	275.958,28	209.134,53	4.873.176,45	8.158.666,15	-	1.364.396,72	14.218.339,90
Resolución de Junta General										-
Futuras capitalizaciones										-
Superavit por reavaluo										-
Resultados aplicación NIIF							6.951,00			6.951,00
Resultado de 2015									-129.236,24	-129.236,24
Patrimonio a Dic-31-2015	2.000.000,00	45.374,50	20.436,71	275.958,28	209.134,53	4.873.176,45	8.151.705,15	-	1.364.396,72	14.082.152,66

Las notas forman parte de este informe.

PECALPA CIA. LTDA.

ESTADO DE FLUJO DEL EFECTIVO RECURSOS TOTALES

AÑO 2015

A) AUMENTOS DE CAJA Y EQUIVALENTES

Resultado del ejercicio	-	129.236,24
Clientes	-	23.152,37
Productos terminados	-	13.515,58
Repuestos	-	11,89
Maquinaria y equipo	-	4.869,07
Herramientas	-	620,00
Activos biológicos	-	21.319,46
Depreciación equipo de cómputo	-	346,50
Inversiones en otras empresas	-	4,00
Activo diferido	-	6.188,12
Impuestos por pagar	-	3.844,49
Proveedores locales	-	4.390,73
Gastos por pagar	-	380,22
Préstamos compañías relacionadas	-	31,28
Impuesto pasivo diferido	-	42.043,62
Resultados Efectos aplicación NIIF	-	6.951,00
	-	<u>256.904,57</u>

B) DISMINUCIÓN DE CAJA Y EQUIVALENTES

Préstamos y anticipos al personal		5.892,91
Anticipo proveedores		478,29
Deudores varios		37.838,21
Cuentas por cobrar compañías relacionadas		514,95
Gastos prepagados		6.877,30
Impuestos pagados por anticipado		5.337,26
Materia prima		4.754,49
Materiales auxiliares		2.337,79
Provisión obsolescencia de inventarios		28.127,82
Equipos de computación		350,00
Depreciaciones		223.907,75
Provisiones leyes sociales		554,04
Préstamos compañías relacionadas		2.986,61
Provisiones jubilación patronal y deshaucio		30.574,71
		<u>350.532,13</u>

SUMAN

C)INCREMENTO DE CAJA Y EQUIVALENTES

93.627,56

SALDO AL INICIO DEL AÑO

1.226.900,32

SALDO AL FINALIZAR EL AÑO

1.320.527,88

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 2015

Resultado del ejercicio		-	129.236,24
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto provisto por actividades de operación			
Incremento de depreciaciones			223.561,25
Provisión jubilación patronal			30.574,71
Provisión obsolescencia de inventarios			28.127,82
Impuesto pasivo diferido		-	42.043,62
Cambios netos en activo y pasivos			
Incremento de cuentas por cobrar:			
Cientes		23.152,37	
	-	<u>23.152,37</u>	
Disminución de cuentas por cobrar			56.938,92
Préstamos y anticipos al personal	5.892,91		
Anticipo proveedores	478,29		
Deudores varios	37.838,21		
Gastos prepagados	6.877,30		
Impuestos pagados por anticipado	5.337,26		
Cuentas por cobrar compañías relacionadas	514,95		
			<u>33.786,55</u>
Incremento de inventarios:			
Productos terminados		-	13.527,47
Repuestos	-	<u>13.515,58</u>	
Disminución de inventarios			7.092,28
Materia prima	4.754,49		
Materiales auxiliares	2.337,79		
			<u>6.435,19</u>
Disminución de pasivos			8.646,72
Impuestos por pagar	-	<u>3.844,49</u>	
Proveedores locales	-	<u>4.390,73</u>	
Gastos por pagar	-	<u>380,22</u>	
Préstamos compañías relacionadas	-	<u>31,28</u>	
Incremento de pasivos			3.540,65
Provisiones	554,04		
Préstamos compañías relacionadas	2.986,61		
Efectivo neto provisto por actividades de operación			<u><u>133.229,21</u></u>
Flujos de efectivo de actividades de inversión			
Incremento de activos fijos			26.808,53
Maquinaria y equipo	-	<u>4.869,07</u>	
Herramienta	-	<u>620,00</u>	
Activos biológicos	-	<u>21.319,46</u>	
Disminución de activos fijos			350,00
Equipo de computación		<u>350,00</u>	
Incremento de otros activos			
Inversiones en otras empresas	-	<u>4,00</u>	
Activo diferido	-	<u>6.188,12</u>	
Efectivo neto provisto por actividades de inversión			<u><u>32.650,65</u></u>
FINANCIAMIENTO			
Cuentas patrimoniales			6.951,00
Resultados efectos aplicación NIIF	-	<u>6.951,00</u>	
Reservas de capital			
Impuesto pasivo diferido			
Capital social			<u>6.951,00</u>
Efectivo provenientes de actividades de dinanciamiento			<u><u>6.951,00</u></u>
DISMINUCIÓN DEL EFECTIVO			93.627,56
Efectivo en caja y bancos			
Saldo al inicio del año " Enero 1 de 2015			<u>1.226.900,32</u>
Saldo al final del año " Diciembre 31 de 2015"			<u><u>1.320.527,88</u></u>

Las notas forman parte de este informe

PECALPA CIA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CORTADOS A DICIEMBRE 31 DE 2015

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.

Con fecha VEINTE Y DOS DE ENERO DE DOS MIL CATORCE, la Junta Universal de socios de la empresa, resuelven la resciliación de la escritura pública de Diciembre 12 de 2012, en la que se resolvía la ampliación del plazo social: A CINCUENTA AÑOS; el aumento de capital; incremento del valor nominal de cada participación, y la reforma de Estatutos Sociales de la compañía. En dicha junta general se resuelve se proceda a reactivar la compañía, fijar el nuevo plazo social, así como ratificar al aumento de capital, y el incremento del valor nominal de cada participación social; lo cual queda registrado en el escritura pública de VEINTE Y NUEVE DE ENERO DE DOS MIL CATORCE, y con el trámite número 5404 del REGISTRO MERCANTIL DE CUENCA, queda inscrita en dicha institución con fecha de MAYO SIETE DE DOS MIL CATORCE.

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; y demás Instituciones de control

Al 31 de Diciembre de 2015, el balance general demuestra los siguientes saldos:

3.-	CAJA Y BANCOS		\$	1.320.527.88
	4 Cajas de la empresa	\$	800.00	
	Bancos	\$	102.182.28	
	Inversiones	\$	1.217.545.60	
4.-	CUENTAS POR COBRAR		\$	75.551.73
	Clientes	\$	75.365.22	
	Anticipos y préstamos	\$	3.165.85	
	Pagos anticipados	\$	538.51	
	Deudores varios	\$	6.461.79	
	Impuestos pagados por anticipado	\$	27.444.32	
	Provisión cuentas incobrables	\$ -	37.523.96	
5.-	INVENTARIO		\$	17.399.56
	Productos terminados	\$	27.085.81	
	Materia Prima	\$	7.283.64	
	Materiales auxiliares	\$	4.926.05	
	Repuestos	\$	6.231.88	
	Provisión obsolescencia de inventarios	\$ -	28.127.82	
6.-	PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO		\$	14.491.235.42
	Terreno	\$	4.503.574.72	
	Terrenos a inversión	\$	5.605.854.38	
	Edificaciones e instalaciones a inversión	\$	3.763.533.75	
	Maquinaria y equipo	\$	142.773.07	
	Herramientas	\$	21.576.79	
	Muebles y equipo de oficina	\$	12.024.00	
	Vehículos	\$	9.684.00	
	Instalaciones	\$	259.984.37	
	Equipos de computación	\$	1.380.00	
	Activos biológicos	\$	170.850.34	
7.-	DEPRECIACIONES		\$	-1.433.623.30
	Edificaciones e instalaciones a inversión	5%	\$	-1.117.768.60
	Maquinaria y equipo	10%	\$	- 71.082.44
	Herramientas	20%	\$	- 19.283.34
	Muebles y equipo de oficina	10%	\$	- 9.660.40
	Vehículos	20%	\$	- 9.587.16
	Instalaciones	10%	\$	- 204.876.50
	Equipo de computo	33%	\$	- 1.364.86
	Se han calculado de acuerdo al criterio del valuador sobre la vida útil de los Activos fijos			

Para el ejercicio fiscal de 2014, la administración
De la empresa, segrega en la cuenta de INVERSIONES
Los valores de:

TERRENOS	\$	5.605.854.38
EDIFICIOS E INSTALACIONES	\$	3.763.533.75

8.-	INVERSIONES EN OTRAS EMPRESAS		\$	2.800.00
	Metropolitan Touring de Cuenca	\$	2.800.00	
9.-	INVERSIONES EN COMPAÑÍAS RELACIONADAS		\$	362.652.51
	Graiman Cía. Ltada	\$	10.00	
	Hidrosa S.A.	\$	1.00	
	Azuay Nuevo Milenio (Anumil) S.A.	\$	1.00	
	Fuenlabrada Cía. Ltda..	\$	1.00	
	Longenergi S.A.	\$	1.00	
	Kalastin S.A.	\$	181.313.76	
	Yerevan S.A.	\$	181.313.75	
	Teruel Cía. Ltda.	\$	4.00	
	Tarazona Cía. Ltda..	\$	3.00	
	Industrias Químicas del Azuay S A	\$	4.00	
10.-	ACTIVO DIFERIDO		\$	6.188.12
	Efectos aplicación NIIF	\$	6.188.12	
11.-	PRESTAMOS COMPAÑÍAS RELACIONADAS		\$	7.845.05
	Saldo a Dic-31-2015			
12.-	CUENTAS POR PAGAR		\$	40.761.37
	Provisiones	\$	19.292.36	
	Impuesto por pagar	\$	2.925.85	
	Proveedores locales	\$	12.889.74	
	Gastos por pagar	\$	5.646.42	
	Acreedores varios	\$	7.00	
13.-	IMPUESTO PASIVO DIFERIDO		\$	565.708.54
	Efectos de aplicación NIIF	\$	565.708.84	
14.-	PROVISIONES		\$	146.164.00
	Jubilación patronal	\$	125.351.00	
	Desahucio	\$	20.813.00	
15.-	CAPITAL SOCIAL		\$	2.000.000.00
	Está constituido por DOS MILLONES			
	de participaciones nominativa e indivisibles de			
	\$ 1.00 cada una.			
	Herederos de Adela Payro Dugay	\$	800.000.00	
	Peña Payro Mónica del Rosario	\$	300.000.00	
	Peña Payro Alfredo Miguel	\$	300.000.00	
	Inmobiliaria Chorrohuaycu S.A.	\$	300.000.00	
	Comercializadora Santa Camila S.A.	\$	300.000.00	
16.-	APORTES FUTURA CAPITALIZACIÓN		\$	45.374.50
	Sucesión indivisa de los herederos de			
	Adela Payro Dugay	\$	27.185.14	
	Peña Payro José Ricardo	\$	4.547.34	
	Peña Payro Mónica del Rosario	\$	4.547.34	
	Peña Payro María Teresa	\$	4.547.34	
	Peña Payro Alfredo Miguel	\$	4.547.34	

17-	RESERVAS		\$	296.394.99
	Legal	\$	20.436.71	
	Facultativa	\$	275.958.28	
18-	RESERVA DE CAPITAL		\$	209.134.53
	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.	\$	209.134.53	
19-	SUPERAVIT POR REAVALUO		\$	4.825.919.30
	Reavalúo de Terrenos rurales.	\$	4.825.919.30	
20.-	SUPERAVIT POR REINVERSIONES		\$	47.257.15
	Por inversiones en otras compañías	\$	47.257.15	
21.-	RESULTADOS APLICACIÓN "NIIF"		\$	8.151.705.15
	Con las valuaciones y criterios de la firma valuadora Avaluac Cía. Ltda..			
22.-	RESULTADO DE EJERCICIOS ANTERIORES		\$	- 1.364.396.72
	Saldo a Diciembre 31 de 2013	\$	- 1.355.619.68	
	Utilidad acumulada	\$	771.648.34	
	Pérdida a Diciembre 31 de 2014	\$	- 780.425.38	
23.-	RESULTADO DEL EJERCICIO "PERDIDA"		\$	- 129.236.24
	Comprende el resultado de la aplicación de las Cuentas de ventas , costo de ventas y gastos, Ocurridos en el ejercicio económico de 2014; Menos el 15% de participaciones, e Impuesto a La renta definitivo por el ejercicio económico De 2014, mas la aplicación del Impuesto Diferido Aplicable al presente ejercicio			
24-	SITUACIÓN TRIBUTARIA			
	La empresa no ha sido auditada por el Servicio de Rentas Internas			
25-	EVENTOS SUBSECUENTES			
	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			
26-	En cumplimiento de la disposición 02.Q.ICJ.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.			
27-	La empresa no mantiene Activos, ni Pasivos contingentes con terceros			
28-	La empresa está catalogada como empresa en marcha .			
29-	La Auditoria Externa por el ejercicio económico de 2014, fue realizada por el suscrito			
30.-	Por resolución 1071 del Servicio de Rentas Internas, la empresa deberá presentar ANEXO DE CUMPLIMIENTO TRIBUTARIO POR EL AÑO DE 2015, el que es de responsabilidad de la empresa, y sobre el cual el auditor disctaminará su razonabilidad			