

Cuenca, 24 de Mayo de 2012.

**Señora.**  
**Susana Peña Otatti**  
**Gerente General**  
**INMOBILIARIA PEÑOTTA Cía. Ltda.**  
**Ciudad**

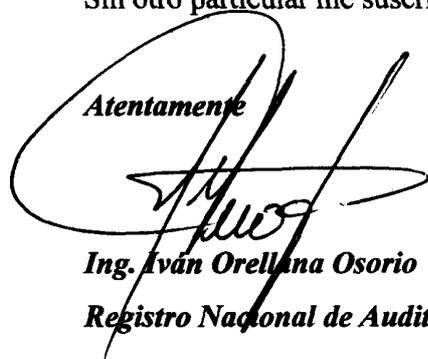
Estimada Sra. Peña

A continuación sírvase encontrar el informe de Auditoría Externa – Independiente así como el informe de cumplimiento tributario relacionado con el ejercicio 2010 de la **Empresa INMOBILIARIA PEÑOTTA Cía. Ltda.**

Vale indicar que según la resolución No. 02.Q.ICI.0012 de la Superintendencia de Compañías del 11 de Julio de 2002, **la Empresa INMOBILIARIA PEÑOTTA Cía. Ltda.**, cumple con el monto de activos para estar obligado a someter los estados financieros anuales al dictamen de auditoría externa, por este motivo se ha elaborado el presente informe de acuerdo a su requerimiento en calidad de Representante Legal de la empresa.

Sin otro particular me suscribo.

*Atentamente*



**Ing. Iván Orellana Osorio**

**Registro Nacional de Auditor Externo # 834**



30 MAY 2012

Rebeca Idrovo Polo

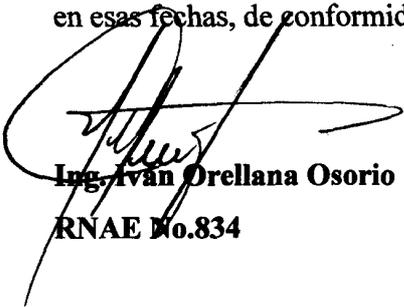
## INFORME DE AUDITORIA INDEPENDIENTE

A la Presidencia de la Empresa **INMOBILIARIA PEÑOTTA Cía. Ltda.**

Se ha auditado los estados de situación financiera de la Empresa **INMOBILIARIA PEÑOTTA Cía. Ltda.**, al 31 de Diciembre del 2010 y los correspondientes estados de resultados, evolución de patrimonio, estado de flujo de efectivo y ganancias retenidas por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son de responsabilidad de los administradores de la compañía, siendo la mía expresar una opinión sobre los mismos, basada en los resultados de mi auditoría.

El examen se efectuó de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en el Ecuador. Estas 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 en base a pruebas selectivas, el examen de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados, disposiciones legales emitidas en la República del Ecuador y de las estimaciones significativas efectuadas por la administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Por lo tanto considero que la auditoría realizada proporciona una base razonable para nuestra opinión.

En mi opinión, los estados financieros mencionados presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la Empresa **INMOBILIARIA PEÑOTTA Cía. Ltda.**, al 31 de diciembre de 2010, los resultados de sus operaciones, la evaluación del patrimonio de los socios y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados.

  
**Ing. Ivan Orellana Osorio**  
**RNAE No.834**

Cuenca, 24 de Mayo de 2012.

**INMOBILIARIA PEÑOTTA CIA LTDA**  
**BALANCE GENERAL**

AL 31 DE DICIEMBRE DE CADA AÑO  
(en dólares americanos)

ACTIVO	2009	2010	Variación 10/09	NOTAS
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>				
Efectivo	\$35.915,57	\$19.240,31	-\$16.675,26	
Cientes locales relacionados	\$8.113,13	\$15.416,70	\$7.303,57	Nota 3
Cientes locales no relacionados	\$8.056,00	\$3.740,08	-\$4.315,92	Nota 4
Otras cuentas x cobrar no relacionados			\$0,00	
Crédito tributario Impuesto Renta		\$83,53	\$0,00	
Inventarios			\$83,53	
Otros Activos corrientes	\$19.746,44		\$0,00	
			-\$19.746,44	
<b>ACTIVO FIJO</b>	<b>\$3.117.193,24</b>	<b>\$3.099.092,00</b>	<b>-\$18.101,24</b>	Nota 5
Inmuebles	\$793.455,20	\$805.581,88	\$12.126,68	
Terrenos	\$2.347.172,38	\$2.347.172,38	\$0,00	
Vehículos	\$41.990,00	\$41.990,00	\$0,00	
Depreciación Acumulada	-\$65.424,34	-\$95.652,26	-\$30.227,92	
<b>ACTIVO DIFERIDO</b>	<b>\$0,00</b>	<b>\$0,00</b>	<b>\$0,00</b>	
			\$0,00	
			\$0,00	
<b>TOTAL INVERSIÓN</b>	<b>\$3.153.108,81</b>	<b>\$3.118.332,31</b>	<b>-\$34.776,50</b>	

## INMOBILIARIA PEÑOTTA CIA LTDA

PASIVO	2009	2010	Variación 10/09	NOTAS
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>\$51.964,82</b>	<b>\$27.223,42</b>	<b>-\$24.741,40</b>	
otras cuentas por pagar no relacionad.	\$9.912,43	\$1.074,30	-\$8.838,13	
Prestamos accionistas locales	\$42.052,39	\$26.149,12	-\$15.903,27	Nota 6
<b>PASIVO A LARGO PLAZO</b>	<b>\$0,00</b>	<b>\$0,00</b>	<b>\$0,00</b>	
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>\$51.964,82</b>	<b>\$27.223,42</b>	<b>-\$24.741,40</b>	
<b>PATRIMONIO</b>				
Capital	\$12.240,00	\$12.240,00	\$0,00	
Otras Reservas	\$2.957.599,32	\$2.957.599,32	\$0,00	Nota 7
Reserva Legal	\$10.060,19	\$10.060,19	\$0,00	
Utilidades años anteriores	\$90.969,54	\$116.595,92	\$25.626,38	Nota 8
Perdida de Ejercicios Anteriores	\$0,00	\$0,00	\$0,00	
Utilidad del ejercicio	\$30.274,94	-\$5.386,54	-\$35.661,48	
<b>Total Patrimonio</b>	<b>\$3.101.143,99</b>	<b>\$3.091.108,89</b>	<b>-\$10.035,10</b>	
<b>TOTAL FINANCIAMIENTO</b>	<b>\$3.153.108,81</b>	<b>\$3.118.332,31</b>	<b>-\$34.776,50</b>	

**INMOBILIARIA PEÑOTTA CIA LTDA**  
**ESTADO DE RESULTADOS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE CADA AÑO**  
(en dólares americanos)

<b>INGRESOS</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>Variación --, --</b>
Ventas netas locales	\$84.280,00	\$103.654,00	\$19.374,00
Ventas netas tarifa 0% rendimientos financieros	\$20.130,00		-\$20.130,00
otras rentas gravadas	\$0,00	\$2.695,15	\$2.695,15
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>\$104.410,00</b>	<b>\$106.349,15</b>	<b>\$1.939,15</b>
<b>COSTOS</b>	<b>\$0,00</b>	<b>\$0,00</b>	<b>\$0,00</b>
Costo de ventas	\$0,00	\$0,00	\$0,00
<b>UTILIDAD BUTA</b>	<b>\$104.410,00</b>	<b>\$106.349,15</b>	<b>\$1.939,15</b>
<b>GASTOS</b>	<b>\$54.420,41</b>	<b>\$92.490,70</b>	<b>\$38.070,29</b>
Honorarios profesionales y dietas	\$5.292,15	\$3.498,42	-\$1.793,73
Mantenimiento y reparaciones	\$12.998,64		-\$12.998,64
Suministros y Materiales	\$33,39	\$18.182,91	\$18.149,52
Gastos de Gestión			\$0,00
IVA cargado al costo		\$94,35	\$94,35
Impuestos y contribuciones	\$11.531,98	\$27.426,66	\$15.894,68
Depreciaciones	\$23.313,98	\$30.227,92	\$6.913,94
Servicios publicos	\$1.111,08	\$777,66	-\$333,42
Pago por otros servicios	\$139,19	\$12.282,78	\$12.143,59
Pago por otros bienes			\$0,00
<b>utilidad operativa</b>	<b>\$49.989,59</b>	<b>\$13.858,45</b>	<b>-\$36.131,14</b>
<b>GASTOS FINANCIEROS</b>			
<b>UTILIDAD NETA</b>	<b>\$49.989,59</b>	<b>\$13.858,45</b>	<b>-\$36.131,14</b>

Nota 9

<i>Continuación.....</i>	<b>2010</b>	<b>2010</b>	<b>Variación</b>	<b>NOTAS</b>
Gastos no deducibles			\$0,00	
15% trabajadores	\$7.498,44		-\$7.498,44	<b>Nota 10</b>
<b>Base Imponible</b>	<b>\$42.491,15</b>	<b>\$13.858,45</b>		
Deducción incremento neto de emple	\$0,00	\$0,00	\$0,00	
Utilidad Gravable	\$42.491,15	\$13.858,45	-\$28.632,70	
Utilidad a reinvertir y capitalizar	\$0,00	\$0,00	\$0,00	
Saldo utilidad gravable	\$0,00	\$0,00	\$0,00	
impuesto causado	\$10.622,79	\$3.464,61	-\$7.158,18	
<b>Anticipo Determinado</b>		<b>\$19.244,99</b>	\$19.244,99	
<b>Anticipo Pagado</b>	<b>\$0,00</b>	<b>\$11.036,20</b>	\$11.036,20	
<b>Impuesto a la renta Causado</b>	<b>\$10.622,79</b>	<b>\$8.208,79</b>	-\$2.414,00	
Retenciones del ejercicio	\$8.208,80	\$8.292,32	\$83,52	
credito anterior	\$0,00	\$0,00	\$0,00	
<b>Pago o (saldo a favor de la empresa)</b>	<b>\$2.413,99</b>	<b>-\$83,53</b>	<b>-\$2.497,52</b>	<b>Nota 11</b>
<b>Determinar anticipo impuesto</b>	<b>\$19.244,99</b>	<b>\$19.265,93</b>		<b>Nota 12</b>
0.2% Patrimonio	\$6.217,29	\$6.182,22		
0.2% Gastos y Costos	\$108,84	\$184,98		
0.4% Activos	\$12.501,23	\$12.473,33		
0.4% Ingresos	\$417,64	\$425,40		

**INMOBILIARIA PEÑOTTA CIA LTDA****ESTADO DE FUJO DE EFECTIVO**

al 31 de Diciembre de 2010

2010

<b>FLUJO DE OPERACIÓN</b>	<b>\$39.982,08</b>
<b>FUENTES DE OPERACIÓN</b>	<b>\$54.290,28</b>
Depreciacion	\$30.227,92
Cientes no relacionados	\$4.315,92
Otros activos corrientes	\$19.746,44
<b>USOS DE OPERACIÓN</b>	<b>\$14.308,20</b>
Crédito tributario Impuesto Renta	\$83,53
Resultados del ejercicio	\$5.386,54
otras cuentas por pagar no relacionados	\$8.838,13
<b>FLUJO DE INVERSION</b>	<b>-\$12.126,68</b>
<b>FUENTES DE INVERSION</b>	<b>\$0,00</b>
<b>USOS DE INVERSION</b>	<b>\$12.126,68</b>
Depreciación Acumulada (vta vehículo)	\$12.126,68
<b>FLUJO DE FINANCIAMIENTO</b>	<b>-\$20.551,83</b>
<b>FUENTES DE FINANCIAMIENTO</b>	<b>\$0,00</b>
<b>USOS DE FINANCIAMIENTO</b>	<b>\$ 20.551,83</b>
Prestamos accionistas locales	\$15.903,27
Dividendos e impuestos ejerc. Anteriores	\$4.648,56
<b>FLUJO NETO DE EFECTIVO</b>	<b>\$7.303,57</b>
<b>SALDO INICIAL DE CAJA</b>	<b>\$ 8.113,13</b>
<b>SALDO FINAL DE CAJA</b>	<b>\$15.416,70</b>

**FLUJO DE EFCTIVO METODO DIRECTO  
AL 31 DE DICIEMBRE de 2010**

FLUJO DE EFECTIVO DE LA OPERACIÓN		
<b>EFFECTIVO RECIBIDO DE CLIENTES</b>		<b>110.665,07</b>
Saldo inicial clientes	8.056,00	
Ventas	106.349,15	
(-) Saldo final de clientes	3.740,08	
 <b>EFFECTIVO CANCELADO A PROVEEDORES</b>		 <b>0,00</b>
Costo de ventas	0,00	
Inventario inicial	0,00	
(-) Inventario final	0,00	
Compras	0,00	
saldo inicial proveedores	0,00	
saldo final proveedores	0,00	
 <b>EFFECTIVO CANCELADO POR GASTOS</b>		 <b>81.507,77</b>
Gastos de operación	92.490,70	
Otros Costos	0,00	
Depreciación	-30.227,92	
Impuesto a la renta	19.244,99	
 <b>EFFECTIVO GENERADO OTROS</b>		 <b>19.746,44</b>
<b>EEFFECTIVO CANCELADO OTROS</b>		<b>8.921,66</b>
<b>FLUJO DE EFECTIVO DE LA OPERACIÓN</b>		
		<b>39.982,08</b>

*Este es el desarrollo del Flujo de Efectivo de la Operación a través del método Directo, vale indicar que los otros flujos de Inversión y Financiamiento se mantienen igual a lo planteado en el método Indirecto.*

**INMOBILIARIA PEÑOTTA CIA LTDA**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**  
**al 31 de Diciembre de 2010**

	ACTIVO	PASIVO CORRIENTE	PASIVO NO CORRIENTE	RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	RESULTADOS DE EJERCICIOS ACTUALES
<b>SALDOS 2009</b>	\$12.240,00	\$10.060,19	\$2.957.599,32	\$30.274,94	\$90.969,54
Utilidades 2009				-\$30.274,94	\$30.274,94
Pago de dividendos 2009					-\$4.648,56
Resultados del ejercicio 2010				-\$5.386,54	
<b>Saldo al 31/12/2010</b>	<b>\$12.240,00</b>	<b>\$10.060,19</b>	<b>\$2.957.599,32</b>	<b>-\$5.386,54</b>	<b>\$116.595,92</b>
				\$0,00	\$3.101.143,99
					\$0,00
					-\$4.648,56
					-\$5.386,54

**INMOBILIARIA PEÑOTTA CIA LTDA**  
**ESTADO DE GANANCIAS RETENIDAS**  
**al 31 de Diciembre de 2010**

	valores
Saldo Inicial de ganancias retenidas al 31/12/2009	\$ 121.244,48
Resultado del 2010	(\$ 5.386,54)
Ajuste de impuestos por Anticipo definitivo	\$ 4.648,56
<b>Saldo final de ganancias retenidas al 31/12/2010</b>	<b>\$ 111.209,38</b>

Empresa **INMOBILIARIA PEÑOTTA Cía. Ltda.**

## **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Diciembre 31, 2010

### **Nota.- 1 IDENTIFICACIÓN DE LA COMPAÑÍA:**

**INMOBILIARIA PEÑOTTA Cía. Ltda.**, con número de RUC 0190020738001 fue constituida mediante escritura pública, celebrada el 23 de Julio de 1974. Su domicilio principal se encuentra en la calle Manuel J. Calle 2-34 y Cornelio Merchán. Su objeto social es:

- a) Comercio de bienes inmuebles.
- b) Compra Venta de bienes inmuebles.
- c) Constitución de bienes inmuebles.
- d) Explotación de bienes inmuebles.
- e) Alquiler de bienes inmuebles.

### **Nota.- 2 RESUMEN DE POLÍTICAS Y PRÁCTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

#### **a.) Bases de Presentación.**

- Los Estados Financieros de la Empresa **INMOBILIARIA PEÑOTTA Cía. Ltda.**, corresponden al 31 de diciembre del año 2010
- La contabilidad se lleva por el sistema de partida doble, en idioma castellano y en dólares de los Estados Unidos de América
- Se encuentran registradas todas las operaciones efectuadas en el año 2010, por el sistema de causación, al costo histórico, observando las normas y principio contables prescritos por disposición legal y normas ecuatorianas de contabilidad.

## **b).- Políticas contables**

**Cartera de Clientes.**- las facturas por cobrar son de muy corto plazo, principalmente a instituciones o empresas que necesitan 10 días para emitir retenciones con los pagos respectivos, los importes de las cuentas por cobrar no tienen intereses cuando el crédito se amplía más allá de las condiciones de crédito mencionadas. La LRTI permite hacer una reserva del 1% por cuentas incobrables considerando el saldo de la cuentas por cobrar a clientes correspondientes únicamente al ejercicio declarado. Las otras cuentas por cobrar, en su mayoría, corresponden impuestos anticipados y anticipos a proveedores.

**Reconocimiento de ingreso de actividades ordinarias.**- Los ingresos de las actividades ordinarias provienen del arriendo de bienes inmuebles propiedad de la empresa o del subarriendo de bienes de terceras personal. El ingreso de actividades ordinarias se mide al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, neta de descuentos e impuestos asociados con la venta cobrados por cuenta del gobierno del Ecuador.

**Impuesto a las ganancias.**- Corresponden a impuestos anticipados tanto del Impuesto al Valor Agregado como de la Renta. La empresa compensa los créditos por el IVA de manera mensual, mientras que de la Renta se compensa de manera anual. La Ley de Régimen Tributario Interno indica: *“Tendrán derecho a presentar un reclamo de pago indebido, o una solicitud de pago en exceso, o a utilizar directamente como crédito tributario sin intereses para el pago del impuesto a la renta que cause en los ejercicios impositivos posteriores y hasta dentro de 3 años contados desde la fecha de la declaración”,* esto con lo que respecta a las retenciones que le han hecho, pero con referencia al Anticipo calculado indica: *“Este anticipo, en caso de no ser acreditado al pago del impuesto a la renta causado o de no ser autorizada su devolución se constituirá en pago definitivo de impuesto a la renta, sin derecho a crédito tributario posterior”* (fuente: LRTI y Reglamento)

El gasto por impuestos a las ganancias representa la suma del impuesto corriente por pagar. El impuesto corriente por pagar está basado en la ganancia fiscal del año y corresponde al 25% sobre la Base Impositiva, teniendo la posibilidad de reinvertir las utilidades y calcular una tasa del 15% sobre esta reinversión.

En el Ecuador están vigentes los siguientes impuestos:

1. Impuesto al Valor Agregado
2. Impuesto a la Renta
3. Anticipo del Impuesto a la Renta
4. Retenciones en la fuente del Impuesto a la renta
5. Retenciones en la fuente del Impuesto al Valor Agregado

**Propiedades, planta y equipo.-** Las partidas de propiedades, planta y equipo se miden al costo menos la depreciación acumulada. La depreciación se carga para distribuir el costo de los activos a lo largo de su vida útil estimada, aplicando el método lineal o denominado de Línea Recta, sin considerar ningún valor residual.

En la depreciación de las propiedades, planta y equipo se utilizan las siguientes tasas anuales:

Edificios	5 % anual
Vehículos	20% anual
Equipos de Computación	33.33% anual
Muebles, enseres y equipos	10% anual
Instalaciones	10% anual

**Inventarios.**

Los inventarios se registran al costo histórico. El costo posterior se calcula aplicando el método de promedio ponderado. En la actualidad la empresa no cuenta con inventarios.

**Cuentas comerciales por pagar .-** Las cuentas comerciales por pagar son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses.

**Sobregiros y préstamos bancarios.-** La empresa actualmente no posee créditos con instituciones financieras ni sobregiros con las mismas, el tratamiento contable para cuando existan en considerarlas como un pasivo dentro del balance general.

### **Impuestos Anticipados**

Corresponden a impuestos anticipados tanto del Impuesto al Valor Agregado como de la Renta. La empresa compensa los créditos por el IVA de manera mensual, mientras que de la Renta se compensa de manera anual. La Ley de Régimen Tributario Interno indica: *“Tendrán derecho a presentar un reclamo de pago indebido, o una solicitud de pago en exceso, o a utilizar directamente como crédito tributario sin intereses para el pago del impuesto a la renta que cause en los ejercicios impositivos posteriores y hasta dentro de 3 años contados desde la fecha de la declaración”,* esto con lo que respecta a las retenciones que le han hecho, pero con referencia al Anticipo calculado indica: *“Este anticipo, en caso de no ser acreditado al pago del impuesto a la renta causado o de no ser autorizada su devolución se constituirá en pago definitivo de impuesto a la renta, sin derecho a crédito tributario posterior”* (fuente: LRTI y Reglamento)

**Capital y Reservas.-** Los estatutos de la compañía le posibilitan a la misma formar una reserva legal del 5% de las utilidades de ejercicio, con un máximo del 25% del Capital Aportado.

**Obligaciones Laborales.-** Actualmente la empresa no posee empleados bajo relación de dependencia.

**Costos y Gastos.-** La empresa reconocerá como costos y gastos todos los costos y gastos que se justifiquen para generar la actividad o el objeto social de la compañía, independientemente que sean deducible o no del impuesto a la renta.

**Nota 3.- EFECTIVO.** - Las cuentas que componen el Efectivo de la empresa a Diciembre 31 de 2.010, fueron como sigue:

**NOTA,- 3 EFECTIVO**

111003001 BANCO DEL AUSTRO	\$ 14.784,06
111003002 BANCO DEL PACIFICO	\$ 632,64

**\$ 15.416,70**

*En dólares de los Estados Unidos de Norte América.*

**Nota 4.- CLIENTES LOCALES NO RELACIONADOS.-**

La empresa registra a Diciembre 31 de 2010, el saldo de clientes correspondiente a facturas de diciembre del mismo año, incluyendo el valor por anticipo a proveedores.

**NOTA,- 4 CLIENTES LOCALES NO RELACIONADOS**

<u>112001001 CLIENTES</u>	\$ 1.912,00
Servicio de Rentas Internas	
<u>112003001 ANTICIPO A PROVEEDORES</u>	\$ 1.828,08

FC # 0001588, CALLE CALLE MIRIAN SOLEDAD

**\$ 3.740,08**

La cuenta de **Anticipo de Proveedores** se la debe clasificar dentro del grupo de cuentas denominado **Servicios y otros pagos anticipados**, luego del Inventario, dentro del Activo Corriente, esto genera una mejor imagen del balance.

PEÑOTTA no tiene la política de provisional para sus cuentas morosas e incobrables. La ley de régimen tributario Interno y su reglamento indican que son deducibles de impuestos: *“Las provisiones para créditos incobrables originados en operaciones del giro ordinario del negocio, efectuadas en cada ejercicio impositivo a razón del 1% anual sobre los créditos comerciales concedidos en dicho ejercicio y que se encuentren pendientes de recaudación al cierre del mismo, sin que la provisión acumulada pueda exceder del 10% de la cartera total”*

**Nota 5.- ACTIVO FIJOS.-** Como se puede observar en la Nota 7, en años anteriores la empresa revalorizó sus activos, lo cual no es una exigencia legal sino más bien un acto voluntario, que esta haciendo que se incremente el activo y el patrimonio de manera considerable y subjetiva, porque no tiene un referente técnico para realizar este ajuste.

A continuación se presenta el cuadro de activos fijos de Peñotta, referentes a inmuebles, terrenos y vehículos al 31 de Diciembre de 2010.

**NOTA,-5 ACTIVOS FIJOS**

<b>ACTIVOS</b>	<b>Activos 2010</b>	<b>Revalorización anterior</b>	<b>Total 2010</b>	<b>Deprec. Acum. 2010</b>	<b>Valor en libros</b>
Inmuebles	\$229.914,23	\$575.667,65	\$805.581,88 -\$	65.662,26	\$ 739.919,62
Terrenos	\$25.541,26	\$2.321.631,12	\$2.347.172,38 \$	-	\$ 2.347.172,38
Vehículos	\$29.990,00	\$ 12.000,00	\$ 41.990,00 -\$	29.990,00	\$ 12.000,00
					\$ -
	<b>\$285.445,49</b>	<b>\$2.909.298,77</b>	<b>\$3.194.744,26 -\$</b>	<b>95.652,26</b>	<b>\$3.099.092,00</b>

Dentro de los vehículos tenemos el siguiente detalle, que demuestra el saldo reflejado en el balance:

**PEÑOTTA CIA LTDA**

**VEHICULOS al 31 de Diciembre de 2010**

**al 31/12/11**

<b>Aporte de Capital</b>	<b>Año</b>	<b>Sucres</b>	<b>dólares</b>	<b>Deprec. Acumul.</b>	<b>Valor en libros</b>
<b>12/05/2000</b> vehiculo mitsubishi	1.993,00	11.300.000,00	\$ 452,00	452,00	\$ -
vehiculo Subaru	1.995,00	17.200.000,00	\$ 688,00	688,00	\$ -
Vehiculo Chrisler	1.929,00	2.000.000,00	\$ 80,00	80,00	\$ -
diferencia anterior			\$ 20,00	20,00	\$ -
<b>SUBTOTAL</b>		<b>30.500.000,00</b>	<b>1.240,00</b>	<b>1.240,00</b>	<b>-</b>
<b>Compras</b>					
año 2002 compra vehículo			\$ 28.750,00	\$ 28.750,00	\$ -
año 2005 Revalorización de vehiculos			\$ 12.000,00		
<b>Total Vehículos</b>			<b>\$ 41.990,00</b>	<b>\$ 29.990,00</b>	<b>\$ 12.000,00</b>

De la verificación realizada anotamos que tanto el vehículo Mitsubishi y el Subaru ya no son de propiedad de la empresa porque fueron vendidos en años anteriores, por lo que se solicita a la empresa efectuar la factura correspondiente para retirar estos vehículos de la contabilidad.

---

	Año	Sucres	dólares	Deprec. Acumul.	
<b><i>Autos no existentes</i></b>					
vehículo mitsubishi	1.993,00	11.300.000,00	\$ 452,00	452,00	Vendido
vehículo Subaru	1.995,00	17.200.000,00	\$ 688,00	688,00	Vendido
			\$ 1.140,00	\$ 1.140,00	

En lo referente a los Terrenos e Inmuebles, de la verificación realizada, tenemos el siguiente detalle:

ACTIVOS FIJOS - INMUEBLES

	suces	Dólares	tiempo en años	Depreciación Acumulada-2010	Valor en libros
06/07/1976	Mercedes Chica vda de abad compra - venta	\$ 8,00	36		\$ 8,00
23/11/1989	Ing. Roberto Peña Ottati Aumento de Capital	\$ 128,00 \$ 76,80	22 22	\$ 128,00 \$ 76,80	\$ - \$ - Donado
	Terreno Av. Cornelio Mercha y M.J.Calle 2-34	\$ 200.000,00			
	Dep.Salinis Torremolino	\$ 3.200.000,00			
	Quinta sector El Calvario PAUTE	\$ 1.920.000,00			
	Casa Cornelio Merchan (EL EJIDO), M.J. Calle 3, 1-24(casa Madre)	\$ 4.480.000,00			
		\$ 9.600.000,00		\$ 384,00	\$ -
12/05/2000	Sra. Susana Peña Ottati aumento de capital	\$ 660,00	12	\$ 396,00	\$ 264,00
	dept. Saucos 3 Paseo 3 Nov. Y Gran Colombia L-9 Departamento 601	\$ 16.500.000,00			
	dept. Saucos 4 Paseo 3 Nov. Y Gran Colombia L-7-8 Departamento 401	\$ 27.000.000,00			
	Terreno 1 San Joaquin / Lote 1	\$ 1.080,00		\$ 396,00	\$ 684,00
	Terreno 2 San Joaquin/ Lote 5	\$ 34.000.000,00			\$ 1.360,00
	Terreno 3 San Joaquin/ Lote 3-B	\$ 12.045,00			\$ -
	Terreno Av. España - La castellana 13-51	\$ 174.000.000,00			\$ -
	Dpto Edificio Monte Real- Quito	\$ 14.000.000,00		\$ 336,00	\$ 6.960,00
		\$ 255.455,49		\$ 336,00	\$ 224,00 vendido
	Contruccion en la Castellana 13-51	\$ 132.212,49		\$ 27.449,41	\$ 104.763,08
	Centro Comercial El Vergel Local A-4	\$ 21.555,30		\$ 7.544,35	\$ 14.010,95
	Construccion Av. Cornelio Mercha y M.J.Calle 2-34	\$ 90.675,70		\$ 29.156,50	\$ 61.519,20
	<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>\$ 255.455,49</b>		<b>\$ 65.662,26</b>	<b>\$ 189.793,23</b>

PI= Propiedades de Inversión

Revalorización realizada en años anteriores \$ 2.897.298,77 \$ 2.897.298,77  
 TOTAL \$ 3.152.754,26 \$ 65.662,26 \$ 3.087.092,00

activo fue vendido, de todos estos actos la empresa mantiene los respectivos documentos legales (escrituras), faltando únicamente el registro contable.

DETALLE	suces	Dólares	tiempo en años	Depreciación Acumulada- 2010	Valor en libros	
Quinta sector El Calvario PAUTE	1.920.000	\$ 76,80	22	\$ 76,80	\$ -	Donado
Dpto Edificio Monte Real- Quito	14.000.000	\$560,00		\$ 336,00	\$ 224,00	vendido

**Nota 6.- PRESTAMOS DE ACCIONISTAS LOCALES.-**

A Diciembre de 2010, se encontraron según el siguiente detalle:

**NOTA,- 6 PRESTAMOS DE ACCIONISTAS LOCALES**

211003007 SRA SUSANA PEÑA

\$ 26.149,12

**\$ 26.149,12**

**Nota 7.- OTRAS RESERVAS.-** En el Patrimonio de PEÑOTTA, consta la cuenta de Otras Reservas cuyo saldo corresponde a la revalorización de activos practicada en años anteriores, como se puede observar en el cuadro que esta a continuación. Esta revalorización no es una exigencia legal sino más bien un acto voluntario, que esta haciendo que se incremente el activo y el patrimonio de manera considerable y subjetiva, porque no tienen un referente técnico como un avalúo para realizar este ajuste.

**NOTA,- 7 OTRAS RESERVAS**

	TOTAL	2.008	2.006	2.005
INMUEBLES	\$ 575.667,65	\$ 383.094,47	\$ 183.439,25	\$ 9.133,93
OBRAS EN PROCESO	\$ -			\$ -
VEHICULOS	\$ 12.000,00			\$ 12.000,00
TERRENOS	\$2.321.631,12	\$2.136.700,76	\$ 120.330,36	\$ 64.600,00
<b>Total</b>	<b>\$2.909.298,77</b>	<b>\$2.519.795,23</b>	<b>\$ 303.769,61</b>	<b>\$ 85.733,93</b>

**Nota 8.- GANACIAS RETENIDAS.-**

Al 31 de Diciembre de 2010 el estado de Ganacias Retenidas tuvo los siguientes componentes:

**NOTA.- 8 GANACIAS RETENIDAS**

**INMOBILIARIA PEÑOTTA CIA LTDA  
ESTADO DE GANANCIAS RETENIDAS  
al 31 de Diciembre de 2010**

	valores
Saldo Inicial de ganancias retenidas al 31/12/2009	\$ 121.244,48
Resultado del 2010	(\$ 5.386,54)
Dividendos pagados en efectivo	\$ 4.648,56
<b>Saldo final de ganancias reternidas al 31/12/2010</b>	<b>\$ 111.209,38</b>

**Nota 9.- INGRESOS OPERACIONALES.-**

A Diciembre 31 de 2010, los Ingresos Operacionales están compuestos por la facturación de Arriendos de los inmuebles de la compañía, de acuerdo a siguiente cuadro:

**NOTA.- 9 INGRESOS OPERACIONALES**

<b>INGRESOS</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>Variación 11/10</b>
Arriendos 12%	\$84.280,00	\$103.654,00	\$19.374,00
Arriendos 0%	\$20.130,00		-\$20.130,00
rendimientos financieros			\$0,00
otras rentas gravadas	\$0,00	\$2.695,15	\$2.695,15
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>\$104.410,00</b>	<b>\$106.349,15</b>	<b>\$1.939,15</b>

Los ingresos pertenecen en su totalidad a los servicios de arriendo entre sus clientes principales esta:

*Servicio de Rentas Internas  
Universidad Panamericana Cuenca  
Surviajes  
Calos Dominguez Mendez*

**Nota 10.- 15% DE UTILIDAD PARA TRABAJADORES.-** A Diciembre 31/2010, la empresa Inmobiliaria PEÑOTTA Cía. Ltda., no tiene empleados, por lo que en la declaración del impuesto a la renta del 2010 no determina este valor a pagar.

:

**NOTA,- 10 15% de UTILIDAD PARA TRABAJADORES**

La empresa durante el año 2010 no tuvo empleados bajo relación de dependencia, sujetos al pago del 15% de utilidades. Por este motivo la empresa no deduce este valor de los impuestos.

**\$ 0,00**

**Nota 11.- LIQUIDACION DE IMPUESTOS.-** la carga impositiva de PEÑOTTA durante el 2010 fue del 139% debido que a partir de este año el Anticipo a la Renta determinado en para este ejercicio se vuelve pago definitivo, en el caso de la empresa, el anticipo fue mayor al Impuesto a la Renta causado, por lo que en lugar de cancelar \$3.464.61 como lo era en años anteriores, se tuvo que cancelar \$19.244,99. Esto provoco que para este año exista una perdida porque las utilidades no alcanzan a cubrir el pago de impuestos. Las perdida fue de \$5.386.54.

**NOTA,- 11 LIQUIDACION DE IMPUESTOS**

<b>Utilidad Gravable</b>	<b>\$ 13.858,45</b>
impuesto determinado con el 25%	\$ 3.464,61
<i>Anticipo Determinado para el 2010</i>	<b>\$ 19.244,99</b>
<hr/>	
<b>Se cancela el mayor de los dos anteriores</b>	<b>\$ 19.244,99</b>
(-) Anticipo Pagado	\$ 11.036,20
(-) Retenciones del ejercicio	\$ 8.292,32
<b>Saldo a favor de la empresa</b>	<b>-\$ 83,53</b>

<b>Determinacion de la Tasa Impositiva real</b>	<b>139%</b>
<b>Resultados luego de impuestos en el 2010</b>	<b>-\$ 5.386,54</b>

**Nota 12.- ANTICIPO IMPUESTO A LA RENTA.-** para el año 2011, se determina el Anticipo en \$19.265.93, de acuerdo al siguiente cálculo:

**NOTA,- 12 ANTICIPO IMPUESTO A LA RENTA**

<b>Determinar anticipo impuesto</b>	<b>\$19.265,93</b>
0.2%Patrimonio	\$6.182,22
0.2% Gastos y Costos	\$184,98
0.4% Activos	\$12.473,33
0.4% Ingresos	\$425,40

***el valor de \$19.265,93 para el 2011 se convertirá en pago definitivo de ser superior al impuesto a la renta determinado en ese año.***

**Nota 13.- CAPITAL.-**

El capital social de la compañía a Diciembre 31 de 2010, está representado por 12.240 participaciones de un dólar cada una, de acuerdo a la siguiente distribución:

	<b>Nombre</b>	<b>Participaciones</b>
3.1.1.001.001	Peña Calderón Rafael María	1.836
3.1.1.001.002	Peña Ottati Susana Margarita	8.568
3.1.1.001.003	Palacios Peña Priscila Lisbeth	918
3.1.1.001.004	Palacios Peña David Rafael	918
	<b>Total</b>	<b>12.240</b>

**Nota 14.- RECLASIFICACIONES** Algunas partidas del estado de situación financiera y del estado de resultados para el año terminado el 30 de diciembre de 2009 han sido reclasificadas para adecuarse a la presentación del año 2010.

**Nota 15.- EVENTOS SUBSECUENTES.-** Entre el 31 de Diciembre de 2010 y la presentación del presente informe (Mayo 24, 2011) no se han producido eventos que en la opinión de la Administración de la entidad pudieran tener efecto importante sobre los estados financieros y que ameriten su revelación.