

Cuenca, 27 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 2011 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


SUPERINTENDENCIA
DE COMPAÑÍAS
S.A.
30 MAY 2012
Rebeca Idrovo D. S.

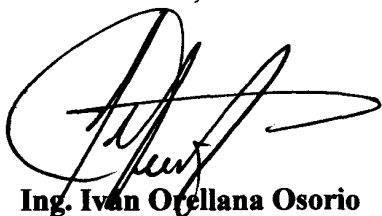
INFORME DE AUDITORIA INDEPENDIENTE

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 2011 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 2011, 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, 27 de Mayo de 2012.

INMOBILIARIA PEÑOTTA CIA LTDA
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DE CADA AÑO
(en dólares americanos)

ACTIVO	2010	2011	Variación 11/10	NOTAS
ACTIVO CORRIENTE	\$19.240,31	\$58.721,02	\$39.480,71	
Efectivo	\$15.416,70	\$40.785,94	\$25.369,24	Nota 3
Clientes locales relacionados			\$0,00	
Clientes locales no relacionados	\$3.740,08	\$11.604,08	\$7.864,00	Nota 4
Otras cuentas x cobrar no relacionados		\$4.438,86	\$4.438,86	
Crédito tributario Impuesto Renta	\$83,53	\$1.672,21	\$1.588,68	
Inventarios			\$0,00	
Otros Activos corrientes		\$219,93	\$219,93	
ACTIVO FIJO	\$3.099.092,00	\$177.484,06	-\$2.921.607,94	Nota 5
Inmuebles	\$805.581,88	\$229.914,23	-\$575.667,65	
Terrenos	\$2.347.172,38	\$25.541,26	-\$2.321.631,12	
Vehículos	\$41.990,00	\$1.240,00	-\$40.750,00	
Depreciación Acumulada	-\$95.652,26	-\$79.211,43	\$16.440,83	
ACTIVO DIFERIDO	\$0,00	\$0,00	\$0,00	
			\$0,00	
			\$0,00	
TOTAL INVERSIÓN	\$3.118.332,31	\$236.205,08	-\$2.882.127,23	

INMOBILIARIA PEÑOTTA CIA LTDA

PASIVO	2010	2011	Variación 11/10	NOTAS
PASIVO CORRIENTE	\$27.223,42	\$699,24	-\$26.524,18	
otras cuentas por pagar no relacionad	\$1.074,30	\$699,24	-\$375,06	
Prestamos accionistas locales	\$26.149,12		-\$26.149,12	Nota 6
PASIVO A LARGO PLAZO	\$0,00	\$0,00	\$0,00	

TOTAL PASIVO	\$27.223,42	\$699,24	-\$26.524,18
---------------------	--------------------	-----------------	---------------------

PATRIMONIO				
Capital	\$12.240,00	\$12.240,00	\$0,00	
Otras Reservas	\$2.957.599,32	\$48.300,55	-\$2.909.298,77	Nota 7
Reserva Legal	\$10.060,19	\$10.060,19	\$0,00	
Utilidades años anteriores	\$116.595,92	\$116.595,92	\$0,00	
Perdida de Ejercicios Anteriores	\$0,00	-\$5.386,54	-\$5.386,54	Nota 8
Utilidad del ejercicio	-\$5.386,54	\$53.695,72	\$59.082,26	

Total Patrimonio	\$3.091.108,89	\$235.505,84	-\$2.855.603,05
TOTAL FINANCIAMIENTO	\$3.118.332,31	\$236.205,08	-\$2.882.127,23

INMOBILIARIA PEÑOTTA CIA LTDA**ESTADO DE RESULTADOS****AL 31 DE DICIEMBRE DE CADA AÑO**

(en dólares americanos)

INGRESOS	2010	2011	Variación 11/10
Ventas netas locales	\$103.654,00	\$125.503,00	\$21.849,00
Ventas netas tarifa 0%			\$0,00
rendimientos financieros			\$0,00
otras rentas gravadas	\$2.695,15	\$3.037,63	\$342,48
TOTAL INGRESOS	\$106.349,15	\$128.540,63	\$22.191,48
COSTOS	\$0,00	\$0,00	\$0,00
Costo de ventas	\$0,00		\$0,00
UTILIDAD BUTA	\$106.349,15	\$128.540,63	\$22.191,48
GASTOS	\$92.490,70	\$55.578,98	-\$36.911,72
Honorarios profesionales y dietas	\$3.498,42		-\$3.498,42
Mantenimiento y reparaciones		\$15.763,99	\$15.763,99
Suministros y Materiales	\$18.182,91	\$889,96	-\$17.292,95
Gastos de Gestión		\$227,28	\$227,28
IVA cargado al costo	\$94,35		-\$94,35
Impuestos y contribuciones	\$27.426,66	\$12.186,71	-\$15.239,95
Depreciaciones	\$30.227,92	\$12.309,17	-\$17.918,75
Servicios publicos	\$777,66	\$3.079,86	\$2.302,20
Pago por otros servicios	\$12.282,78	\$11.122,01	-\$1.160,77
Pago por otros bienes			\$0,00
utilidad operativa	\$13.858,45	\$72.961,65	\$59.103,20
GASTOS FINANCIEROS			
UTILIDAD NETA	\$13.858,45	\$72.961,65	\$59.103,20

Nota 9

<i>Continuación.....</i>	2010	2011	Variación 11/10	NOTAS
Gastos no deducibles		\$4.466,26	\$4.466,26	Nota 10
15% trabajadores			\$0,00	
Base Imponible	\$13.858,45	\$77.427,91		
Deducción incremento neto de emple	\$0,00		\$0,00	
Utilidad Gravable	\$13.858,45	\$77.427,91	\$63.569,46	
Utilidad a reinvertir y capitalizar	\$0,00		\$0,00	
Saldo utilidad gravable	\$0,00	\$77.427,91	\$77.427,91	
impuesto causado	\$3.464,61	\$18.582,70	\$15.118,09	
Anticipo Determinado	\$19.244,99	\$19.265,93	\$20,94	
Anticipo Pagado	\$11.036,20	\$10.973,62	-\$62,58	
Impuesto a la renta Causado	\$8.208,79	\$8.292,31	\$83,52	
Retenciones del ejercicio	\$8.292,32	\$9.880,99	\$1.588,67	
credito anterior	\$0,00	-\$83,53	-\$83,53	
Saldo a Favor de la empresa	-\$83,53	-\$1.672,21	-\$1.588,68	Nota 11
Determinar anticipo impuesto	\$19.265,93	\$1.961,36		Nota 12
0.2% Patrimonio	\$6.182,22	\$471,01		
0.2% Gastos y Costos	\$184,98	\$102,23		
0.4% Activos	\$12.473,33	\$873,96		
0.4% Ingresos	\$425,40	\$514,16		

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

al 31 de Diciembre de 2011

2011

FLUJO DE OPERACIÓN	\$51.518,36
FUENTES DE OPERACIÓN	\$66.004,89
Depreciacion	\$12.309,17
Utilidad del ejercicio	\$53.695,72
USOS DE OPERACIÓN	\$14.486,53
Cientes locales relacionados	\$0,00
Cientes locales no relacionados	\$7.864,00
Otras cuentas x cobrar no relacionados	\$4.438,86
Crédito tributario Impuesto Renta	\$1.588,68
Inventarios	\$0,00
Otros Activos corrientes	\$219,93
otras cuentas por pagar no relacionados	\$375,06
FLUJO DE INVERSION	\$2.909.298,77
FUENTES DE INVERSION	\$2.938.048,77
Inmuebles	\$575.667,65
Terrenos	\$2.321.631,12
Vehículos	\$40.750,00
USOS DE INVERSION	\$28.750,00
Depreciación Acumulada (vta vehículo)	\$28.750,00
FLUJO DE FINANCIAMIENTO	-\$2.935.447,89
FUENTES DE FINANCIAMIENTO	\$0,00
USOS DE FINANCIAMIENTO	\$ 2.935.447,89
Prestamos accionistas locales	\$26.149,12
Otras Reservas	\$2.909.298,77
FLUJO NETO DE EFECTIVO	\$25.369,24
SALDO INICIAL DE CAJA	\$ 15.416,70
SALDO FINAL DE CAJA	\$40.785,94

FLUJO DE EFCTIVO METODO DIRECTO
AL 31 DE DICIEMBRE de 2011

FLUJO DE EFCTIVO DE LA OPERACIÓN		
EFFECTIVO RECIBIDO DE CLIENTES		120.676,63
Saldo inicial clientes	3.740,08	
Ventas	128.540,63	
(-) Saldo final de clientes	11.604,08	
EFFECTIVO CANCELADO A PROVEEDORES		0,00
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	
EFFECTIVO CANCELADO POR GASTOS		62.535,74
Gastos de operación	55.578,98	
Otros Costos	0,00	
Depreciación	-12.309,17	
Impuesto a la renta	19.265,93	
EFFECTIVO GENERADO OTROS		0,00
EFFECTIVO CANCELADO OTROS		6.622,53
FLUJO NETO DE EFCTIVO DE LA OPERACIÓN		51.518,36

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 2011

	Saldo al 31/12/2010	Incrementos	Disminuciones	Saldo al 31/12/2011
SALDOS 2010	\$12.240,00	\$10.060,19	\$2.957.599,32	-\$5.386,54
Utilidades 2010				\$116.595,92
Pago de dividendos 2010				-\$5.386,54
Ajuste reservas anteriores				\$0,00
Resultados del ejercicio 2011			-\$2.909.298,77	\$0,00
				-\$2.909.298,77
				\$53.695,72
Saldo al 31/12/2011	\$12.240,00	\$10.060,19	\$48.300,55	\$53.695,72
				\$111.209,38
				\$0,00
				\$235.505,84

INMOBILIARIA PEÑOTTA CIA LTDA
ESTADO DE GANANCIAS RETENIDAS
al 31 de Diciembre de 2011

	valores
Saldo Inicial de ganancias retenidas al 31/12/2010	\$ 111.209,38
Resultado del 2011	\$ 53.695,72
Pago de dividendos	\$ 0,00
Saldo final de ganancias retenidas al 31/12/2011	\$ 164.905,10

Empresa INMOBILIARIA PEÑOTTA Cía. Ltda.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Diciembre 31, 2011

Nota.- 1 IDENTIFICACIÓN DE LA COMPAÑIA:

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 2011
- 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 2011, por el sistema de causación, al costo histórico, observando las normas y principio contables prescritos por disposición legal y normas ecuatorianas de contabilidad.

- Estos estados financieros deben ser ajustados de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera para PYMES, luego de que el año 2011 ha sido un año de transición.

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^s. 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 24% sobre la Base Impositiva, teniendo la posibilidad de reinvertir las utilidades y calcular una tasa del 14% 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 ala renta.

Nota 3.- EFECTIVO. - Las cuentas que componen el Efectivo de la empresa a Diciembre 31 de 2.011, fueron como sigue:

NOTA.- 3 EFECTIVO

111001001 CAJA	\$ 1.050,56
111003001 BANCO DEL AUSTRO	\$ 39.254,54
111003002 BANCO DEL PACIFICO	\$ 480,84

	\$ 40.785,94
--	---------------------

En dólares de los Estados Unidos de Norte América.

Nota 4.- CLIENTES LOCALES NO RELACIONADOS.-

La empresa registra a Diciembre 31 de 2011, el saldo de clientes correspondiente a facturas de diciembre del mismo año, incluyendo el valor por anticipo a proveedores.

Fecha	Detalle	Debe	Haber
01/12/2011	VTA 0000001334 IMPORTADORA INDUSTRIAL AGRICOLA S.A	\$ 3.024,00	
01/12/2011	UNIVERSIDAD PANAMERICANA CUENCA		\$ 521,76
01/12/2011	IMPORTADORA INDUSTRIAL AGRICOLA S.A.		\$ 442,80
31/12/2011	VTA 0000001339 SERVICIO DE RENTAS INTERNAS	\$ 2.240,00	
31/12/2011	VTA 0000001342 UNIVERSIDAD PANAMERICANA CUENCA	\$ 7.304,64	
Totales		\$ 12.568,64	\$ 964,56
		saldo	\$ 11.604,08

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.-

A continuación se presenta el cuadro de activos fijos de Peñotta, referentes a inmuebles, terrenos y vehículos al 31 de Diciembre de 2011.

NOTA-5 ACTIVOS FIJOS

ACTIVOS	Activos 2010	Revalorización anterior	Total 2010	Deprec. Acum. 2010	Valor en libros
Inmuebles	\$229.914,23		\$229.914,23 -\$	77.971,43	\$ 151.942,80
Terrenos	\$25.541,26		\$25.541,26 \$	-	\$ 25.541,26
Vehículos	\$1.240,00		\$1.240,00 -\$	1.240,00	\$ -
	\$256.695,49 \$	-	\$ 256.695,49 -\$	79.211,43	\$ 177.484,06

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 2011

al 31/12/11					
Aporte de Capital	Año	Sucres	dólares	Deprec. Acumul.	Valor en libros
12/05/2000 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	\$ -
SUBTOTAL		30.500.000,00	1.240,00	1.240,00	-
Compras					
año 2002 compra vehiculo			\$ 28.750,00	\$ 28.750,00	\$ -
año 2005 Revalorización de vehiculos			\$ 12.000,00		
Ventas					
año 2002 venta del vehiculo			-\$ 28.750,00	-\$ 28.750,00	\$ -
año 2011 reverso de la revalaorización vehiculos			-\$ 12.000,00		
Total Vehiculos			\$ 1.240,00	\$ 1.240,00	\$ -

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.

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

		suces	Dólares	tiempo en años	Depreciación Acumulada-2011	Valor en libros
06/07/1986	Mercedes Chica vda de abad compra - venta	Terreno Av. Cornelio Mercha y M.J.Calle 2-34	vacio	4.600,00 mtr2	200.000,00 \$	8,00 \$
23/11/1989	Ing. Roberto Peña Ottati Aumento de Capital	Dep.Salinas Torrenolino Quinta sector El Calvario PAUTE Casa Cornelio Merchan (EL ELIDO), M. J. Calle 3, 1-24(casa Madre)	PI rentado	145,00 mtr2 10,00 Mas con Casa 4.000,00 mtr2	3.200.000,00 \$ 1.920.000,00 \$ 4.480.000,00 \$ 9.600.000,00 \$	- \$ - \$ 128,00 \$ 179,20 \$ 384,00 \$
12/05/2000	Sra. Susana Peña Ottati aumento de capital	dept. Sauces 3 Paseo 3 Nov. Y Gran Colombia L-9 Departamento 601 dept. Sauces 4 Paseo 3 Nov. Y Gran Colombia L-7-8 Departamento 401 Terreno 1 San Joaquin / Lote 1 Terreno 2 San Joaquin/ Lote 5 Terreno 3 San Joaquin/ Lote 3-B Terreno Av. España - La castellana 13-51 Dpto Edificio Monte Real- Quito	PI PI PI PI PI PI rentado	200,00 mts2 265,00 mts2 43.227,00 mts2 12.045,00 mts2 24.808,33 mts2 133,10 mts2	16.500.000,00 \$ 27.000.000,00 \$ 34.000.000,00 \$ 174.000.000,00 \$ 14.000.000,00 \$	12 \$ \$ \$ \$ \$ 336,00 \$
		Contruccion en la Castellana 13-51 Centro Comercial El Vergel Local A-4 Construccion Av. Cornelio Mercha y M.J.Calle 2-34	PI rentado rentado	\$ 132.212,49 \$ 21.555,30 \$ 90.675,70	\$ 34.060,03 \$ 8.622,12 \$ 33.690,29	\$ 98.152,46 \$ 12.933,18 \$ 56.985,41
	TOTAL GENERAL			\$ 255.455,49	\$ 77.971,44	\$ 177.484,05

De estos activos, dos ya no son de la compañía, en el detalle siguiente se puede verificar el activo que debe ser dado de baja porque fue donado y otro 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 2011, se encontraron según el siguiente detalle:

NOTA,- 6 PRESTAMOS DE ACCIONISTAS LOCALES

211003007 SRA SUSANA PEÑA

\$ 0,00

\$ 0,00

Nota 7.- OTRAS RESERVAS.- En el Patrimonio de PEÑOTTA, constaba la cuenta de Otras Reservas cuyo saldo correspondía 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, por lo que la compañía decidió reversar estos valores en el 2011.

El literal f del numeral 6 del reglamento de la LRTI indica: "cuando un contribuyente haya procedido al revalúo de activos fijos, podrá continuar depreciando únicamente el valor residual. Si se asigna un nuevo valor a activos completamente depreciados, no se podrá volverlos a depreciar. En el caso de venta de bienes revaluados se considerará como ingreso gravable la diferencia

entre el precio de venta y el valor residual sin considerar el revalúo; Por lo tanto el ajuste no tiene implicaciones tributarias.

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
Total	\$ 2.909.298,77	\$ 2.519.795,23	\$ 303.769,61	\$ 85.733,93

Nota 8.- GANACIAS RETENIDAS.-

Al 31 de Diciembre de 2011 el estado de Ganancias Retenidas tuvo los siguientes componentes:

NOTA.- 8 GANACIAS RETENIDAS

INMOBILIARIA PEÑOTTA CIA LTDA
ESTADO DE GANANCIAS RETENIDAS
al 31 de Diciembre de 2011

	valores
Saldo Inicial de ganancias retenidas al 31/12/2010	\$ 111.209,38
Resultado del 2011	\$ 53.695,72
Pago de dividendos	\$ 0,00
Saldo final de ganancias reternidas al 31/12/2011	\$ 164.905,10

Nota 9.- INGRESOS OPERACIONALES.-

A Diciembre 31 de 2011, 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

INGRESOS	2010	2011	Variación 11/10
Arriendos 12%	\$103.654,00	\$125.503,00	\$21.849,00
Arriendos 0%			\$0,00
rendimientos financieros			\$0,00
otras rentas gravadas	\$2.695,15	\$3.037,63	\$342,48
TOTAL INGRESOS	\$106.349,15	\$128.540,63	\$22.191,48

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 31/2011, la empresa Inmobiliaria PEÑOTTA Cía. Ltda., no tiene empleados, por lo que en la declaración del impuesto a la renta del 2011 no determina este valor a pagar.

:

NOTA.- 10 15% de UTILIDAD PARA TRABAJADORES

La empresa durante el año 2011 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 2011 fue del 24.88% debido que el Anticipo a la Renta determinado fue mayor al Impuesto a la Renta causado, por lo que en lugar de cancelar \$18.582.7 como lo era en años anteriores, se tuvo que cancelar \$19.265.93. Esto provoco que para este año exista utilidades de \$58.161.98.

NOTA.- 11 LIQUIDACION DE IMPUESTOS

Utilidad Gravable	\$ 77.427,91
impuesto determinado con el 24%	\$ 18.582,70
Anticipo Determinado para el 2011	\$ 19.265,93
Se cancela el mayor de los dos anteriores	\$ 19.265,93
 (-) Anticipo Pagado	 \$ 10.973,62
(-) Retenciones del ejercicio	\$ 9.880,99
(-) Crédito tributario anterior	\$ 83,53
Saldo a favor de la empresa	-\$ 1.672,21
Determinacion de la Tasa Impositiva real	24,88%
Resultados luego de impuestos en el 2010	\$ 58.161,98

Nota 12.- ANTICIPO IMPUESTO A LA RENTA.- para el año 2012, se determina el Anticipo en \$1961.36, de acuerdo al siguiente cálculo:

NOTA.- 12 ANTICIPO IMPUESTO A LA RENTA

Determinar anticipo impuesto	\$1.961,36
0.2%Patrimonio	\$471,01
0.2% Gastos y Costos	\$102,23
0.4% Activos	\$873,96
0.4% Ingresos	\$514,16

Nota 13.- CAPITAL.-

El capital social de la compañía a Diciembre 31 de 2011, está representado por 12.240 participaciones de un dólar cada una, de acuerdo a la siguiente distribución:

	Nombre	Participaciones
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
	Total	12.240

Nota 14.- RECLASIFICACIONES Algunas partidas del estado de situación financiera y del estado de resultados para el año terminado el 30 de diciembre de 2010 han sido reclasificadas para adecuarse a la presentación del año 2011.

Nota 15.- EVENTOS SUBSECUENTES.- Entre el 31 de Diciembre de 2011 y la presentación del presente informe (Mayo 27, 2012) 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.