

Cuenca, 17 de Abril de 2013.

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

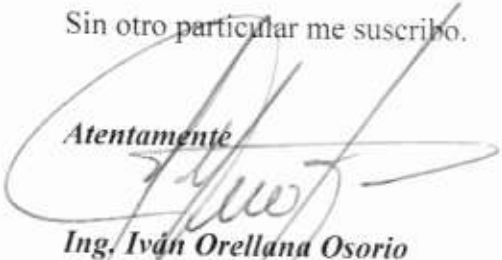
Estimada Sra. Peña

A continuación sírvase encontrar el informe de Auditoría Externa – Independiente así como el informe de cumplimiento tributario relacionado con el ejercicio 2012 de la **Empresa INMOBILIARIA PEÑOTTA Cía. Ltda.**

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

INFORME DE AUDITORIA INDEPENDIENTE

A la Gerencia General 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 2012 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 2012, 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. Iván Orellana Osorio

RNAE No.834

Cuenca, 17 de Abril de 2013

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

ACTIVO	2011	2012	Variación 12/11	NOTAS
ACTIVO CORRIENTE	\$58,721.02	\$76,767.53	\$18,046.51	
Efectivo	\$40,785.94	\$58,074.13	\$17,288.19	Nota 3
Clientes locales no relacionados	\$11,604.08	\$11,496.01	-\$108.07	Nota 4
Otras cuentas x cobrar no relacionados	\$4,438.86	\$7,197.39	\$2,758.53	
Crédito tributario Impuesto Renta	\$1,672.21		-\$1,672.21	
Otros Activos corrientes	\$219.93		-\$219.93	
ACTIVO FIJO	\$177,484.06	\$4,833,622.64	\$4,530,321.05	Nota 5
Inmuebles	\$229,914.23	\$55,047.51	-\$174,866.72	
Revalorización Inmuebles		\$758,444.50	\$758,444.50	
Terrenos	\$25,541.26	\$198,283.18	\$172,741.92	
Revalorización Terrenos		\$3,788,674.35	\$3,788,674.35	
Vehículos	\$1,240.00	\$100.00	-\$1,140.00	
Depreciación Acumulada	-\$79,211.43	-\$92,744.43	-\$13,533.00	
Propiedades de Inversión		\$1,488.00	\$1,488.00	
Revalorización Propiedades de Inversión		\$128,120.87	\$128,120.87	
Depreciación Acumulada Prop. Inversión		-\$3,791.34	-\$3,791.34	
ACTIVO DIFERIDO	\$0.00	\$0.00	\$0.00	
TOTAL INVERSIÓN	\$236,205.08	\$4,910,390.17	\$4,548,367.56	

INMOBILIARIA PEÑOTTA CIA LTDA

PASIVO	2011	2012	Variación 12/11	NOTAS
PASIVO CORRIENTE				
Cuentas por pagar no relacionados	\$699.24	\$6,946.82	\$5,613.16	
Otras cuentas por pagar no relacionados		\$634.42	\$634.42	
Impuesto a la renta por pagar	\$699.24		-\$699.24	
		\$6,312.40	\$6,312.40	
PASIVO A LARGO PLAZO	\$0.00	\$0.00	\$0.00	
TOTAL PASIVO	\$699.24	\$6,946.82	\$5,613.16	
PATRIMONIO				
Capital	\$12,240.00	\$12,240.00	\$0.00	nota 12
Otras Reservas	\$48,300.55	\$4,746,088.08	\$4,697,787.53	Nota 6
Reserva Legal	\$10,060.19	\$10,060.19	\$0.00	Nota 6
Utilidades años anteriores	\$116,595.92	\$100,291.64	-\$16,304.28	Nota 7
Pérdida de Ejercicios Anteriores	-\$5,386.54		\$5,386.54	Nota 7
Utilidad del ejercicio	\$53,695.72	\$34,763.44	-\$18,932.28	Nota 7
Total Patrimonio	\$235,505.84	\$4,903,443.35	\$4,667,937.51	
TOTAL FINANCIAMIENTO	\$236,205.08	\$4,910,390.17	\$4,673,550.67	

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

INGRESOS	2011	2012	Variación 12/11	
Ventas netas locales	\$125,509.00	\$162,121.97	\$36,618.97	Nota 8
Otros ingresos gravados	\$3,037.63		\$3,037.63	
TOTAL INGRESOS	\$128,546.63	\$162,121.97	\$33,581.34	
COSTOS	\$0.00	\$0.00	\$0.00	
Costo de ventas				
UTILIDAD BRUTA	\$128,546.63	\$162,121.97	\$33,581.34	
GASTOS	\$55,578.98	\$98,896.22	\$43,317.24	
Honorarios profesionales y dietas		\$1,701.00	\$1,701.00	
Mantenimiento y reparaciones	\$15,763.99	\$27,191.13	\$11,427.14	
Suministros y Materiales	\$889.96	\$47.27	\$842.69	
Gastos de Gestión	\$227.28		-\$227.28	
IVA cargado al costo			\$0.00	
Impuestos y contribuciones	\$12,186.71	\$18,862.14	\$6,675.43	
Depreciaciones	\$12,308.17	\$68.88	-\$12,239.29	
Servicios públicos	\$3,079.86	\$4,063.65	\$983.79	
Pago por otros servicios	\$11,122.01	\$16,977.65	\$5,855.64	
utilidad operativa	\$72,961.65	\$63,225.75	-\$9,735.90	
GASTOS FINANCIEROS				
UTILIDAD NETA	\$72,961.65	\$63,225.75	-\$9,735.90	
Gastos no deducibles	\$4,466.26	\$42,490.23	\$38,023.97	Nota 13
Amortización de Pérdidas Anteriores		\$5,386.54	\$5,386.54	
15% trabajadores	\$0.00	\$0.00	\$0.00	Nota 9
Base Imponible	\$77,427.91	\$100,329.44		
Utilidad Gravable	\$77,427.91	\$100,329.44	\$22,901.53	
Saldo utilidad gravable	\$77,427.91	\$100,329.44	\$22,901.53	
Impuesto causado	\$18,582.70	\$23,075.77	\$4,493.07	
Anticipo Determinado	\$19,265.93	\$1,961.36	-\$17,304.57	
Anticipo Pagado	\$10,973.62	\$1,961.36	-\$9,012.26	
Impuesto a la renta Causado	\$8,292.31	\$21,114.41	\$12,822.11	
Retenciones del ejercicio	\$9,880.99	\$13,129.80	\$3,248.81	
credito anterior	-\$83.53	-\$1,672.21	-\$1,588.68	
Saldo a Favor de la empresa o valor a cancelar	-\$1,672.21	\$6,312.40	\$7,984.61	Nota 10
Determinar anticipo Impuesto	\$1,961.36	\$30,134.97		
0.2% Patrimonio	\$471.01	\$9,806.89		Nota 11
0.2% Gastos y Costos	\$102.73	\$112.81		
0.4% Activos	\$873.95	\$19,566.79		
0.4% Ingresos	\$514.16	\$648.49		

INMOBILIARIA PEÑOTTA CIA LTDA
ESTADO DE FUJO DE EFECTIVO MÉTODO INDIRECTO
 al 31 de Diciembre de 2012

2012

FLUJO DE OPERACIÓN	\$ 57,577.04
FUENTES DE OPERACIÓN	\$ 61,034.81
Depreciación	\$ 17,324.34
Utilidad del ejercicio	\$ 34,763.44
Cientes locales no relacionados	\$ 108.07
Crédito tributario Impuesto Renta	\$ 1,672.21
Otros Activos corrientes	\$ 219.93
Cuentas por pagar no relacionados	\$ 634.42
Impuesto a la Renta por Pagar	\$ 6,312.40
USOS DE OPERACIÓN	\$ 3,457.77
Otras cuentas x cobrar no relacionados	\$ 2,758.53
otras cuentas por pagar no relacionados	\$ 699.24
FLUJO DE INVERSION	-\$ 4,673,462.92
FUENTES DE INVERSION	\$ 176,006.72
Inmuebles	\$ 174,866.72
Vehículos	\$ 1,140.00
USOS DE INVERSION	\$ 4,849,469.64
Revalorización de Activos	\$ 4,675,239.72
Terrenos	\$ 172,741.92
Propiedades de Inversion	\$ 1,488.00
FLUJO DE FINANCIAMIENTO	\$ 4,633,174.37
FUENTES DE FINANCIAMIENTO	\$ 4,703,174.37
Otras Reservas	\$ 4,697,787.53
Amortización de Perdidas de ejercicios anteriores	\$ 5,386.84
USOS DE FINANCIAMIENTO	\$ 70,000.00
Dividendos	\$ 70,000.00
FLUJO NETO DE EFECTIVO	\$ 17,288.49
SALDO INICIAL DE CAJA	\$ 40,785.94
SALDO FINAL DE CAJA	\$ 58,074.43

FLUJO DE EFCTIVO METODO DIRECTO
AL 31 DE DICIEMBRE de 2012

FLUJO DE EFECTIVO DE LA OPERACIÓN

EFFECTIVO RECIBIDO DE CLIENTES \$ 162,230.04

Saldo inicial clientes	\$	11,604.08
Ventas	\$	162,121.97
(-) Saldo final de clientes	\$	11,496.01

EFFECTIVO CANCELADO A PROVEEDORES

\$ -

Costo de ventas	\$	-
Inventario inicial	\$	-
(-) Inventario final	\$	-
Compras	\$	-
saldo inicial proveedores	\$	-
saldo final proveedores	\$	-

EFFECTIVO CANCELADO POR GASTOS

\$ 110,034.19

Gastos de operación	\$	98,896.22
Amortización de Perdas	\$	5,386.54
Depreciación	\$	(17,324.34)
Impuesto a la renta	\$	23,075.77

EFFECTIVO GENERADO OTROS

\$ 8,838.96

EFFECTIVO CANCELADO OTROS

\$ 3,457.77

FLUJO NETO DE EFECTIVO DE LA OPERACIÓN

\$ 57,577.04

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 2012

	CAPITAL	RESERVA LEGAL	OTRAS RESERVAS	RESULTADOS DEL EJERCICIO	RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	APORTES FUTURAS CAPITALIZACIONES	TOTAL
SALDOS 2011	\$12,240.00	\$10,060.19	\$48,300.55	\$53,695.72	\$111,209.38	\$0.00	\$235,505.84
Utilidades 2011				\$53,695.72	\$53,695.72		\$0.00
Pago de dividendos 2012				-\$53,695.72	-\$70,000.00		-\$70,000.00
Amortización de pérdidas anteriores					\$5,386.64		\$5,386.64
Revalorización de Activos			\$4,697,787.53				\$4,697,787.53
Resultados del ejercicio 2012				\$34,763.44			\$34,763.44
Saldo al 31/12/2011	\$12,240.00	\$10,060.19	\$4,746,088.08	\$34,763.44	\$100,291.74	\$0.00	\$4,903,443.45

INMOBILIARIA PEÑOTTA CIA LTDA

ESTADO DE GANANCIAS RETENIDAS

al 31 de Diciembre de 2012

	valores
Saldo Inicial de ganancias retenidas al 31/12/2011	\$ 164,905.10
Resultado del 2012	\$ 34,763.44
Amortización de pérdidas anteriores	\$ 5,386.64
Pago de dividendos	\$ 70,000.00
Saldo final de ganancias retenidas al 31/12/2012	\$ 135,055.18

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Diciembre 31, 2012

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 2012
- 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 2012, por el sistema de causación, al costo histórico, observando las normas y principio contables prescritos por disposición legal y normas Internacionales de Información Financiera para PYMES.

- Estos estados financieros han sido ajustados de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera para PYMES, el 2012 ha sido un año de implementación y medición de impactos..

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 23% sobre la Base Impositiva, teniendo la posibilidad de reinvertir las utilidades y calcular una tasa del 13% 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 2.012, fueron como sigue:

NOTA,- 3 EFECTIVO

111001001 CAJA	\$ 381.59
111003001 BANCO DEL AUSTRO	\$ 56.313.41
111003002 BANCO DEL PACIFICO	\$ 1.379.13

TOTAL EFECTIVO	\$ 58,074.13
-----------------------	---------------------

En dólares de los Estados Unidos de Norte América.

Nota 4.- CLIENTES LOCALES NO RELACIONADOS.-

La empresa registra a Diciembre 31 de 2012, el saldo de clientes correspondiente a facturas de diciembre del mismo año:

- 1.- El Carrousel C. Ltda facturas: 205-218-228 valor: \$ 9.000,01
- 2.- Universidad Panamericana Cuenca fct: 221 valor \$2.496,00

Valor total..... \$11.496.01

Las facturas son del periodo octubre – diciembre de 2.012

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 2012.

AJUSTE DE NIIF A LOS ACTIVOS FIJOS

ACTIVO FIJO	\$177,484.06	\$4,624,520.66	\$4,802,004.72
Propiedades de Inversión - Terrenos		\$1,360.00	\$1,360.00
Revalorización Prop. De Inversión Terrenos		\$54,854.00	\$54,854.00
Propiedades de Inversión - Departamento		\$128.00	\$128.00
Inmuebles	\$229,914.21	-\$174,866.72	\$55,047.51
Revalorización Inmuebles		\$758,444.50	\$758,444.50
Terrenos	\$25,541.26	\$172,741.92	\$198,283.18
Revalorización Terrenos		\$3,788,674.35	\$3,788,674.35
Vehículos	\$1,240.00	-\$1,140.00	\$100.00
Depreciación Acumulada	-\$79,211.43	\$24,124.61	-\$54,886.82

ACTIVOS FIJOS 2011

ACTIVOS	Activos 2011	Total 2011	Deprec. Acum. 2011	Valor en libros
Inmuebles	\$229,914.23	\$229,914.21	-\$77,971.43	\$ 151,942.80
Terrenos	\$25,541.26	\$ 25,541.26	\$0.00	\$ 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

ACTIVO FIJO	2011 \$4,802,004.72	2012 \$4,833,622.64	Variación
Propiedades de Inversión - Terrenos	\$1,360.00	\$1,360.00	\$ 0.00
Revalorización Prop. De Inversión Terrenos	\$54,854.00	\$128,120.87	\$ 73,266.87
Propiedades de Inversión - Departamento	\$128.00	\$128.00	\$ 0.00
Inmuebles	\$55,047.51	\$55,047.51	\$ 0.00
Revalorización Inmuebles	\$758,444.50	\$758,444.50	\$ 0.00
Terrenos	\$198,283.18	\$198,283.18	\$ 0.00
Revalorización Terrenos	\$3,788,674.35	\$3,788,674.35	\$ 0.00
Vehículos	\$100.00	\$100.00	\$ 0.00
Depreciación Acumulada	-\$54,886.82	-\$96,535.77	\$ 41,648.95

Las variaciones corresponden a revalorizaciones de activos

La diferencia corresponde al revalúo de un dpto. En Salinas.

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

[illegible]

RECLASIFICACIÓN DE ACTIVOS

PROPIEDADES DE INVERSIÓN	Terreno	Edificación	TOTAL	Depreciación Acumulada 2010	Depreciación 2011	Total Depreciación	Valor en Libros
Dep. Salinas Torremolino		\$ 128.00	\$ 128.00	\$ 128.00	\$ 0.00	\$ 128.00	\$ 0.00
Terreno 1 San Joaquín / Lote 1	\$ 1,360.00		\$ 1,360.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 1,360.00
Terreno 2 San Joaquín / Lote 5							
Terreno 3 San Joaquín / Lote 3-B							
TOTAL PROPIEDADES DE INVERSIÓN	\$ 1,360.00	\$ 128.00	\$ 1,488.00	\$ 128.00	\$ 0.00	\$ 128.00	\$ 1,360.00
PROPIEDADES (EDIFICIOS Y TERRENOS)							
Casa Cornelio Merchan (EL ELIDO), M. J. Calle 3, 1-24(casa Madre)		\$ 179.20	\$ 179.20	\$ 179.20	\$ 0.00	\$ 179.20	\$ 0.00
dept. Saucres 3 Paseo 3 Nov. Y Gran Colombia							
L-9 Departamento 601		\$ 660.00	\$ 660.00	\$ 396.00	\$ 33.00	\$ 429.00	\$ 231.00
dept. Saucres 4 Paseo 3 Nov. Y Gran Colombia							
L-7-8 Departamento 401		\$ 1,080.00	\$ 1,080.00	\$ 396.00	\$ 54.00	\$ 450.00	\$ 630.00
Av. España - La castellana 13-51	\$ 6,960.00	\$ 132,212.49	\$ 139,172.49	\$ 27,065.42	\$ 6,610.62	\$ 33,676.04	\$ 105,496.45
Centro Comercial El Vergel Local A-4		\$ 21,555.30	\$ 21,555.30	\$ 7,544.35	\$ 1,077.77	\$ 8,622.11	\$ 12,933.19
Av. Cornelio Mercha y M.J. Calle 2-34	\$ 17,221.26	\$ 73,462.44	\$ 90,683.70	\$ 29,156.50	\$ 4,533.79	\$ 33,690.28	\$ 56,993.42
TOTAL PROPIEDADES (EDIFICIOS/TERRENOS)	\$ 24,181.26	\$ 229,149.43	\$ 253,330.69	\$ 64,737.46	\$ 12,309.17	\$ 77,046.63	\$ 176,284.06
TOTAL GENERAL	\$ 25,541.26	\$ 229,277.43	\$ 254,818.69	\$ 64,865.46	\$ 12,309.17	\$ 77,174.63	\$ 177,644.06

REVALORIZACION DE PROPIEDADES

PROPIEDADES DE INVERSION	AVALUO MUNICIPIO						Recálculo del valor de Edificios y Terrenos		Diferencia por Depreciación	Ajuste Valor		Nuevo Valor deprec.	Tiempo Estimado adicional en años			
	TERRENO	CONSTRUCCION	TOTAL	% terreno	% const.	TOTAL	terrenos	Construc.		Terrenos	Edificados					
Cen. Salinas Tarramuel no		\$ 128.00	\$ 128.00			\$ 128.00		\$ 73,394.87		\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 73,394.87				
Terreno 1 San Joaquin / Lote 1	\$ 8,164.80	\$ 0.00	\$ 8,164.80	100%	0%	\$ 8,164.80	\$ 1,360.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 6,804.80	\$ 0.00	\$ 0.00				
Terreno 2 San Joaquin / Lote 5	\$ 43,362.00	\$ 0.00	\$ 43,362.00	100%	0%	\$ 43,362.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 43,362.00	\$ 0.00	\$ 0.00				
Terreno 3 San Joaquin / Lote 3-3	\$ 4,687.20	\$ 0.00	\$ 4,687.20	100%	0%	\$ 4,687.20	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 4,687.20	\$ 0.00	\$ 0.00				
									\$ 0.00							
TOTAL PROPIEDADES DE INVERSION	\$ 56,214.00	\$ 128.00	\$ 56,342.00				\$ 1,360.00	\$ 73,394.87	\$ 73,266.87	\$ 54,854.00	\$ 0.00	\$ 73,394.87				
PROPIEDADES (EDIFICIOS Y TERRENOS)																
Casa Correlio Merchán (EL EL DO), M. J.																
Calle 3, 1-24 (casa Madre)	\$ 1,346,358.82	\$ 98,851.37	\$ 1,445,210.19	93%	7%		\$ 166.97	\$ 12.23	\$ 166.97	\$ 1,349,191.85	\$ 38,851.37	\$ 12.23	10.00			
dept. Saucas 3 Pasen 3 Vev. Y Gar																
Colonia 1-3 De partamento 601	\$ 27,481.06	\$ 61,567.45	\$ 89,048.51	31%	69%		\$ 203.68	\$ 456.32		\$ 27,277.38	\$ 61,560.13	\$ 429.00	10.00			
dept. Saucas 4 Pasen 3 Vev. Y Gar																
Colonia 1-7-8 De partamento 401	\$ 16,083.33	\$ 48,578.00	\$ 64,661.33	25%	75%		\$ 268.63	\$ 811.37		\$ 15,814.70	\$ 48,215.53	\$ 450.00	10.00			
Av. España - La castellana 13-51	\$ 696,678.65	\$ 204,778.32	\$ 901,456.97	77%	23%		\$ 107,564.71	\$ 31,607.78	\$ 2,068.26	\$ 589,113.94	\$ 264,718.32	\$ 31,607.78	10.00			
Centro Comercial El Vevge local 4-4	\$ 18,518.55	\$ 12,065.56	\$ 30,584.11	61%	39%		\$ 13,049.94	\$ 8,505.36	\$ 116.75	\$ 5,468.61	\$ 22,063.50	\$ 8,505.36	10.00			
Av. Correlio Merchán y M.J. Calle 2-34	\$ 1,878,837.12	\$ 333,048.49	\$ 2,211,885.61	85%	15%		\$ 77,029.26	\$ 13,654.44	\$ 20,035.84	\$ 1,801,807.26	\$ 331,048.49	\$ 13,654.44	10.00			
TOTAL PROPIEDADES (EDIFICIOS/TERRENOS)	\$ 3,986,967.53	\$ 758,833.19	\$ 4,745,790.72				\$ 198,283.18	\$ 55,047.51	\$ 22,387.81	\$ 3,788,674.35	\$ 758,440.50	\$ 54,058.82				
TOTAL GENERAL	\$ 4,043,171.53	\$ 758,961.19	\$ 4,802,132.72				\$ 199,643.18	\$ 128,442.38		\$ 3,843,528.35	\$ 758,440.50	\$ 128,053.69				

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.- 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 2012.

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.- 6 OTRAS RESERVAS

	sdo 2011	sdo 2012	Ajuste 2012
Otras Reservas	\$48,300.55	\$4,746,088.08	\$4,697,787.53

Este valor corresponde a la adopción por 1era vez de NIIF para PYMES la mayor participación es el avalúo de Edificios y terrenos.

Reserva Legal

Saldo de Reservas al 31/12/2011	\$ 10,060.19
Capital social	\$ 12,240.00
Porcentaje de Reserva	82%
Lo permitido por la Ley es el 25%	\$ 3,060.00

Regular la cuenta de Reserva Legal	\$ 7,000.19
---	--------------------

-----x-----		
Reserva Legal	7,000.19	
a) resultados de ejercicios anteriores		7,000.19

Nota 7- GANACIAS RETENIDAS.-

Al 31 de Diciembre de 2012 el estado de Ganancias Retenidas tuvo los siguientes componentes:

INMOBILIARIA PEÑOTTA CIA LTDA

ESTADO DE GANANCIAS RETENIDAS

al 31 de Diciembre de 2012

	valores
Saldo Inicial de ganancias retenidas al 31/12/2011	\$ 164,905.10
Resultado del 2012	\$ 34,763.44
Amortización de perdidas anteriores	\$ 5,386.64
Pago de dividendos	\$ 70,000.00
Saldo final de ganancias retenidas al 31/12/2012	\$ 135,055.18

Nota 8.- INGRESOS OPERACIONALES.-

A Diciembre 31 de 2012, los Ingresos Operacionales están compuestos por la facturación de Arriendos de los inmuebles de la compañía, de acuerdo a siguiente cuadro:

INGRESOS	2011	2012	Variación 11/12
Arriendos 12%	\$125,503.00	\$162,121.97	\$21,849.00
Arriendos 0%			\$0.00
rendimientos financieros			\$0.00
otras rentas gravadas	\$3,037.63	\$0.00	\$342.48
TOTAL INGRESOS	\$106,349.15	\$128,540.63	\$22,191.48

Nota 09.- 15% DE UTILIDAD PARA TRABAJADORES.- A Diciembre 31/2012, la empresa Inmobiliaria PEÑOTTA Cia. Ltda., no tiene empleados, por lo que en la declaración del impuesto a la renta del 2012 no determina este valor a pagar.

Nota 10.- LIQUIDACION DE IMPUESTOS.- la carga impositiva de PEÑOTTA durante el 2012 fue del 23% debido a que el Anticipo a la Renta determinado fue menor al Impuesto a la Renta causado, por lo que se canceló \$23075.77. Esto provocó que para este año existan utilidades de \$34.763.44.

NOTA.- 10 LIQUIDACION DE IMPUESTOS

Utilidad Gravable	\$ 100,329.44
impuesto determinado con el 23%	\$ 23,075.77
<i>Anticipo Determinado para el 2012</i>	<i>\$ 1,961.36</i>
<i>Se cancela el mayor de los dos anteriores</i>	<i>\$ 23,075.77</i>
<i>(-) Anticipo Pagado</i>	<i>\$ 1,961.36</i>
<i>(-) Retenciones del ejercicio</i>	<i>\$ 13,129.80</i>
<i>(-) Crédito tributario anterior</i>	<i>\$ 1,672.21</i>
<i>(-) Gastos No deducibles</i>	<i>\$ 42,490.23</i>
Saldo a favor de la empresa	\$ 6,312.40
<i>Determinacion de la Tasa Impositiva real</i>	<i>23.00%</i>
<i>Resultados luego de impuestos en el 2012</i>	<i>\$ 34,763.44</i>

Nota 11.- ANTICIPO IMPUESTO A LA RENTA.- para el año 2013, se determina el Anticipo en \$30134.97, de acuerdo al siguiente cálculo:

NOTA.- 11 ANTICIPO IMPUESTO A LA RENTA

Determinar anticipo impuesto	\$30,134.97
0.2% Patrimonio	\$9,806.89
0.2% Gastos y Costos	\$112.81
0.4% Activos	\$19,566.79
0.4% Ingresos	\$648.49

el valor de \$30134.97 para el 2013 se convertirá en pago definitivo de ser superior al impuesto a la renta determinado en ese año.

Nota 12.- CAPITAL.-

El capital social de la compañía a Diciembre 31 de 2012, 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 Maria	1.836
3.1.1.001.002	Peña Ottali 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 13.- GASTOS NO DEDUCIBLES.-

	2011	2012	Variación 12/11
Gastos no deducibles	\$4,466.26	\$42,490.23	\$38,023.97

Los gastos del 2012 se incrementan principalmente por la depreciación de la revalorización.

Nota.- 14 RECLASIFICACIONES Algunas partidas del estado de situación financiera y del estado de resultados para el año terminado el 30 de diciembre de 2011, han sido reclasificadas para adecuarse a la presentación del año 2012.

Nota 15.- EVENTOS SUBSECUENTES.- Entre el 31 de Diciembre de 2012 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.