

Cuenca, 06 de Abril de 2.014.

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

Estimada Sra. Peña

A continuación sirvase encontrar el informe de Auditoría Externa – Independiente así como el informe de cumplimiento tributario relacionado con el ejercicio 2013 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

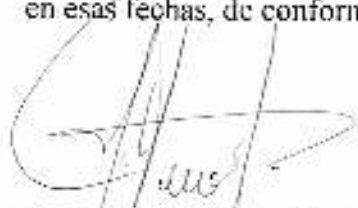
INFORME DE AUDITORIA INDEPENDIENTE

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 2013 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 2013, 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, 06 de Abril de 2014

INMOBILIARIA PEÑOTTA CIA LTDA

BALANCE GENERAL

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

ACTIVO	2011	2012	2013	Variación 13/12	NOTAS
ACTIVO CORRIENTE					
Efectivo	\$58,721.02	\$76,767.53	\$114,325.92	\$37,558.39	
Cientes locales relacionados	\$40,785.94	\$58,074.13	\$82,686.02	\$24,611.89	Nota 3
Cientes locales no relacionados			\$17,000.00	\$17,000.00	Nota 4
Otras cuentas x cobrar no relacionados	\$11,604.08	\$11,496.01	\$12,177.20	\$681.19	Nota 5
Crédito tributario Impuesto Renta	\$4,438.86	\$7,197.39	\$2,211.51	-\$4,985.88	
Crédito tributario Impuesto al Valor Agregado	\$1,672.21			\$0.00	
Otros Activos corrientes	\$219.93		\$251.19	\$251.19	
				\$0.00	
ACTIVO FIJO					
Inmuebles	\$177,484.06	\$4,833,622.64	\$4,791,992.01	-\$37,967.29	Nota 6
Revalorización Inmuebles	\$229,914.23	\$55,047.51	\$55,047.51	\$0.00	
Terrenos		\$758,444.50	\$758,444.50	\$0.00	
Revalorización Terrenos	\$25,541.26	\$198,283.18	\$198,283.18	\$0.00	
Vehículos		\$3,788,674.35	\$3,788,674.35	\$0.00	
Depreciación Acumulada	\$1,240.00	\$100.00	\$100.00	\$0.00	
Propiedades de Inversión	\$79,211.43	-\$92,744.43	-\$130,711.72	-\$37,967.29	
Revalorización Propiedades de Inversión		\$1,488.00	\$1,488.00	\$0.00	
Depreciación Acumulada Prop. Inversión		\$128,120.87	\$128,120.87	\$0.00	
		-\$3,791.34	-\$7,454.68	-\$3,663.34	
ACTIVO DIFERIDO	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	
TOTAL INVERSIÓN	\$236,205.08	\$4,910,390.17	\$4,906,317.93	-\$408.90	

INMOBILIARIA PEÑOTTA CIA LTDA

PASIVO	2011	2012	2013	Variación 12/11	NOTAS
PASIVO CORRIENTE	\$699.24	\$6,946.82	\$4,459.27	-\$3,385.08	
Cuentas por pagar no relacionados		\$634.42	\$1,531.95	\$897.53	
otras cuentas por pagar no relacionados	\$699.24		\$331.28	\$331.28	
Impuesto a la renta por pagar		\$6,312.40	\$657.81	\$5,654.59	
Prestamos accionistas locales			\$1,938.23	\$1,938.23	
PASIVO A LARGO PLAZO	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	
TOTAL PASIVO	\$699.24	\$6,946.82	\$4,459.27	-\$3,385.08	
PATRIMONIO					
Capital	\$12,240.00	\$12,240.00	\$12,240.00	\$0.00	
Otras Reservas	\$48,300.55	\$4,746,088.08	\$4,746,088.08	\$0.00	
Reserva Legal	\$10,060.19	\$10,060.19	\$10,060.19	\$0.00	
Utilidades años anteriores	\$116,595.92	\$100,291.64	\$135,055.08	\$34,763.44	Nota 7
Perdida de Ejercicios Anteriores	-\$5,386.54			\$0.00	
Utilidad del ejercicio	\$53,695.72	\$34,763.44	-\$1,584.69	-\$36,348.13	Nota 7
Total Patrimonio	\$235,505.84	\$4,903,443.35	\$4,901,858.66	-\$1,584.69	
TOTAL FINANCIAMIENTO	\$236,205.08	\$4,910,390.17	\$4,906,317.93	-\$4,969.77	

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

	2011	2012	2013	Variación 12/11	
Ventas netas locales	\$128,503.00	\$162,121.97	\$158,345.66	-\$1,776.31	Nota 8
otras rentas provistas	\$2,087.63			\$0.00	
TOTAL INGRESOS	\$128,540.63	\$162,121.97	\$158,345.66	-\$3,776.31	
COSTOS	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	
Costo de ventas				\$0.00	
UTILIDAD BrUTA	\$128,540.63	\$162,121.97	\$158,345.66	-\$3,776.31	
GASTOS	\$55,878.98	\$98,896.22	\$129,658.97	\$30,762.75	
Honorarios profesionales y dietas		\$1,702.00	\$3,948.44	\$2,247.44	
Mantenimiento y reparaciones	\$15,763.99	\$27,191.13	\$37,593.30	\$10,402.17	
Suministros y Materiales	\$889.95	\$47.27	\$140.01	\$92.74	
Gastos de Gestión	\$227.28			\$0.00	
Alquileres de Arriendo			\$455.87	\$455.87	
IVA cargado al costo				\$0.00	
Impuestos y contribuciones	\$12,186.71	\$18,862.14	\$40,713.14	\$21,851.00	
Depreciaciones	\$12,895.17	\$63.38	\$41,630.68	\$41,567.25	Nota 6
Servicios públicos	\$3,079.86	\$4,063.65	\$4,104.06	\$50.41	
Pago por otros servicios	\$11,122.01	\$46,977.65	\$1,073.57	-\$45,904.08	
utilidad operativa	\$72,661.65	\$63,225.75	\$28,686.69	-\$34,539.06	
GASTOS FINANCIEROS			\$136.41		
Gastos Financieros			\$136.41		
UTILIDAD NETA	\$72,661.65	\$63,225.75	\$28,550.28	-\$34,108.08	
Gastos no deducibles	\$4,485.26	\$42,490.23	\$1,048.13	-\$41,442.10	
Amortización de Pérdidas Anteriores		\$5,386.54	\$0.00	-\$5,386.54	
15% trabajadores	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	
Base Imponible	\$77,427.91	\$100,329.44	\$29,598.41		
Utilidad Gravable	\$77,427.91	\$100,329.44	\$29,598.41	-\$70,731.03	
Saldo utilidad gravable	\$77,427.91	\$100,329.44	\$29,598.41	-\$70,731.03	
Impuesto causado	\$18,587.70	\$23,075.77	\$6,807.63	-\$16,268.14	
Anticipo Determinado	\$19,265.93	\$1,961.36	\$30,134.97	\$28,173.61	
Anticipo Pagado	\$10,973.62	\$1,961.36	\$17,008.18	\$15,043.82	
Impuesto a la renta Causado	\$8,292.31	\$21,114.41	\$13,129.79	-\$7,984.62	
Retenciones del ejercicio	\$9,880.99	\$13,129.80	\$12,667.70	-\$462.10	
credito anterior	-\$48.83	-\$1,672.21		\$1,672.21	
Saldo a Favor de la empresa o valor a cancelar	-\$1,672.21	\$6,312.40	\$462.09	\$6,850.31	Nota 7
Determinar anticipo impuesto	\$1,961.36	\$30,134.97	\$30,262.04		
0.2% Patrimonio	\$471.01	\$9,806.89	\$9,819.72		Nota 8
0.2% Gastos y Costos	\$102.23	\$112.81	\$257.22		
0.4% Activos	\$873.95	\$19,565.79	\$19,587.72		
0.4% Ingresos	\$514.16	\$648.49	\$648.38		
determinado por la empresa	\$1,961.36	\$30,134.97	\$30,262.04		
Utilidad Final			-\$1,384.69		

INMOBILIARIA PEÑOTTA CIA LTDA
ESTADO DE FUJO DE EFECTIVO MÉTODO INDIRECTO
 al 31 de Diciembre de 2013

FLUJO DE OPERACIÓN	\$ 24,611.89
FUENTES DE OPERACIÓN	\$ 49,783.55
Depreciación	\$ 41,630.63
Otras cuentas x cobrar no relacionados	\$ 4,985.88
otras cuentas por pagar no relacionados	\$ 331.28
Prestamos accionistas Locales	\$ 1,938.23
Cuentas por pagar no relacionados	\$ 897.53
USOS DE OPERACIÓN	\$ 25,171.66
Otras cuentas x cobrar no relacionados	\$ 1,584.69
Resultado del ejercicio	\$ 681.19
Cientes locales no relacionados	\$ 17,000.00
Cientes locales relacionados	\$ 251.19
Crédito tributario I.V.A.	\$ 5,654.59
impuesto a la Renta por Pagar	
FLUJO DE INVERSION	\$ 0.00
FUENTES DE INVERSION	\$ 0.00
USOS DE INVERSION	\$ 0.00
FLUJO DE FINANCIAMIENTO	\$ 0.00
FUENTES DE FINANCIAMIENTO	\$ 0.00
USOS DE FINANCIAMIENTO	\$ 0.00
FLUJO NETO DE EFECTIVO	\$ 24,611.89
SALDO INICIAL DE CAJA	\$ 58,074.13
SALDO FINAL DE CAJA	\$ 82,686.02

FLUJO DE EFCTIVO METODO DIRECTO
AL 31 DE DICIEMBRE de 2013

FLUJO DE EFECTIVO DE LA OPERACIÓN

EFFECTIVO RECIBIDO DE CLIENTES

		\$	157,664.47
Saldo inicial clientes	\$	11,496.01	
Ventas	\$	158,345.66	
(-) Saldo final de clientes	\$	12,177.20	

EFFECTIVO CANCELADO A PROVEEDORES

		\$	-
Costo de ventas	\$	-	
Inventario inicial	\$	-	
<u>(-) Inventario final</u>	\$	-	
Compras	\$	-	
saldo inicial proveedores	\$	-	
saldo final proveedores	\$	-	

EFFECTIVO CANCELADO POR GASTOS

		\$	118,163.31
Gastos de operación	\$	129,658.97	
Amortización de Peridas	\$	-	
Depreciación	\$	(41,630.63)	
Impuesto a la renta	\$	30,134.97	

EFCTIVO GENERADO OTROS

\$ 8,152.92

EFCTIVO CANCELADO OTROS

\$ 23,042.19

FLUJO NETO DE EFECTIVO DE LA OPERACIÓN

\$ 24,611.89

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 2013

	CAPITAL	RESERVA LEGAL	OTRAS RESERVAS	RESULTADOS DEL EJERCICIO	RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	APORTES FUTURAS CAPITALIZACIONES	TOTAL
SALDOS 2012	\$12,240.00	\$10,060.19	\$4,746,088.08	\$34,763.44	\$100,291.64	\$0.00	\$4,903,443.35
Utilidades 2012				-\$34,763.44	\$34,763.44		\$0.00
Resultados del ejercicio 2013				-\$1,584.69			-\$1,584.69
Saldo al 31/12/2013	\$12,240.00	\$10,060.19	\$4,746,088.08	-\$1,584.69	\$135,055.08	\$0.00	\$4,901,858.66

INMOBILIARIA PEÑOTTA CIA LTDA
ESTADO DE GANANCIAS RETENIDAS
al 31 de Diciembre de 2013

	valores
Saldo Inicial de ganancias retenidas al 31/12/2012	\$ 135,055.08
Resultado del 2012	{ \$ 1,584.69 }
Amortización de pérdidas anteriores	
Pago de dividendos	
Saldo final de ganancias retenidas al 31/12/2012	\$ 133,470.39

Empresa **INMOBILIARIA PEÑOTTA Cía. Ltda.**

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Diciembre 31, 2013

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 2013
- 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 2013, 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.

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 22% sobre la Base Impositiva, teniendo la posibilidad de reinvertir las utilidades y calcular una tasa del 12% 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

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 2.013, fueron como sigue:

NOTA.- 3 EFECTIVO

111001001 CAJA	\$ 165.08
111003001 BANCO DEL AUSTRO	\$ 81,228.69
111003002 BANCO DEL PACIFICO	\$ 1,292.25

TOTAL EFECTIVO	\$ 82,686.02
-----------------------	---------------------

En dólares de los Estados Unidos de Norte América.

Nota 4.- CLIENTES LOCALES RELACIONADOS.-

La empresa registra a Diciembre 31 de 2013, mantiene las siguientes cuentas por cobrar a relacionados:

NOTA.- 4 CLIENTES LOCALES RELACIONADOS

01/01/2013 Entrega anticipo remodelación edificio	\$ 6,000.00
07/11/2013 Entrega anticipo remodelación edificio	\$ 6,000.00
29/11/2013 Entrega anticipo remodelación edificio	\$ 3,000.00
18/12/2013 Entrega anticipo remodelación edificio	\$ 2,000.00

	\$ 17,000.00
--	---------------------

Estos valores corresponden a entregas de dinero realizadas para la remodelación de la infraestructura de los bienes de la compañía

Nota 5.- CLIENTES LOCALES NO RELACIONADOS.-

La empresa registra a Diciembre 31 de 2013, el saldo de clientes correspondiente a facturas de diciembre del mismo año:

INMOBILIARIA PENOTTA CIA. LTDA.

MANUEL J. CALLE 2-34 Y CORNELIO MERCHAN

072883560

RUC: 0190020738001

Resumen de Cuentas por Cobrar

Desde: / /

Hasta: 31/12/2013

Fecha del Reporte: 27/03/2014 01:46:59 PM

DETALLE DEL REPORTE

ORDENADO POR Emisión.

Número	Emisión	Vence	Referencia	Concepto	Monto	Saldo
0102052263 DOMINGUEZ MENDEZ CARLOS FERNANDO	01/05/2013	01/05/2013	0000001456	FC # 0000001456 DOMINGUEZ MENDEZ CARLOS FERNANDO	1,461.60	1,357.20
					1,461.60	1,357.20
0190085503 EL CARRUSELC LTDA	01/11/2013	06/12/2013	0000001546	FC # , EL CARRUSELC LTDA	3,514.65	3,000.00
000000325	15/11/2013	06/12/2013	0000001547	FC # , EL CARRUSELC LTDA	3,514.49	3,000.00
000000330	01/12/2013	09/01/2014	0000001560	FC # , EL CARRUSELC LTDA	3,514.65	3,000.00
000000342					10,543.95	9,000.00
0190131572 SURVIAJES	01/04/2013	01/04/2013	0000001463	FC # , SURVIAJES	327.00	324.00
000000263	01/11/2013	09/01/2014	0000001565	FC # , SURVIAJES	1,008.00	904.00
000000337					1,960.00	1,820.00
					\$13,965.55	\$12,177.20

PENOTTA 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 encuentran pendientes de recaudación al cierre del mismo, sin que la provisión acumulada pueda exceder del 10% de la cartera total"

Nota 6.- ACTIVO FIJOS.-

A continuación se presenta el cuadro de activos fijos de Peñotta, referentes a inmuebles, terrenos y vehículos al 31 de Diciembre de 2013.

	2011	2012	2013	Variación 2013-2012
ACTIVO FIJO	\$4,802,004.72	\$4,833,622.64	\$4,833,622.64	
Propiedades de Inversión - Terrenos	\$1,360.00	\$1,360.00	\$1,360.00	\$ 0.00
Revalorización Prop. De Inversión Terrenos	\$54,854.00	\$128,120.87	\$128,120.87	\$ 0.00
Propiedades de Inversión Departamento	\$128.00	\$128.00	\$128.00	\$ 0.00
Inmuebles	\$55,047.51	\$55,047.51	\$55,047.51	\$ 0.00
Revalorización Inmuebles	\$758,444.50	\$758,444.50	\$758,444.50	\$ 0.00
Terrenos	\$198,283.18	\$198,283.18	\$198,283.18	\$ 0.00
Revalorización Terrenos	\$3,788,674.35	\$3,788,674.35	\$3,788,674.35	\$ 0.00
Vehículos	\$100.00	\$100.00	\$100.00	\$ 0.00
Depreciación Acumulada	-\$54,886.82	-\$96,535.77	-\$138,166.40	\$ 41,630.83

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

PROPIEDADES DE INVERSION	Terreno	Edificación	TOTAL
Dep.Salinas Torremolino		\$ 128.00	\$ 128.00
Terreno 1 San Joaquin / Lote 1	\$ 1,360.00		\$ 1,360.00
Terreno 2 San Joaquin/ Lote 5			
Terreno 3 San Joaquin/ Lote 3-B			
TOTAL PROPIEDADES DE INVERSION	\$ 1,360.00	\$ 128.00	\$ 1,488.00

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.	Terrenos		Terrenos		Edificios			
						Terrenos	Constnuc.						
Dep.Salinas Torre molino		\$ 128.00	\$ 128.00				\$ 73,394.87		\$ 73,266.87	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 73,394.87	
Torre 1 San Joaquín / Lote 1	\$ 8,164.80	\$ 0.00	\$ 8,164.80	100%	0%	\$ 1,360.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 5,804.80	\$ 0.00	\$ 0.00	
Torre 2 San Joaquín / Lote 5	\$ 43,362.00	\$ 0.00	\$ 43,362.00	100%	0%	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 43,362.00	\$ 0.00	\$ 0.00	
Torre 3 San Joaquín / Lote 3-B	\$ 4,687.20	\$ 0.00	\$ 4,687.20	100%	0%	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 4,687.20	\$ 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	\$ 54,054.00	\$ 0.00	\$ 73,394.87	
PROPIEDADES (EDIFICIOS Y TERRENOS)													
Casa Cornelio Merchán (EL ENCOS), M. 1													
Calle 3, 1-24 Casa Madre)	\$ 1,343,358.82	\$ 98,851.37	\$ 1,442,210.19	93%	7%	\$ 166.97	\$ 12.23		\$ -166.97	\$ 1,349,191.85	\$ 98,851.37	\$ 12.23	10.00
depl. Saucres 3 Paseo 3 Nov. y Gran													
Colombia 1-9 Departamento 601	\$ 27,481.06	\$ 61,567.45	\$ 89,048.51	31%	68%	\$ 203.68	\$ 456.32			\$ 27,277.38	\$ 61,540.13	\$ 423.00	10.00
depl. Saucres 4 Paseo 3 Nov. y Gran													
Colombia 2-7-8 Departamento 401	\$ 16,083.33	\$ 48,578.00	\$ 64,661.33	25%	75%	\$ 268.63	\$ 811.37			\$ 15,814.70	\$ 48,216.63	\$ 450.00	10.00
Av. España - La castellana 13-51	\$ 656,678.65	\$ 294,718.32	\$ 951,396.97	77%	23%	\$ 107,564.71	\$ 31,607.78		\$ -2,068.26	\$ 589,113.94	\$ 204,798.32	\$ 31,607.78	10.00
Centro Comercial El Vergel Local A-4	\$ 18,518.55	\$ 12,062.56	\$ 30,581.11	61%	39%	\$ 13,049.94	\$ 8,505.36		\$ -116.75	\$ 5,468.61	\$ 12,063.56	\$ 8,505.36	10.00
Av. Cornelio Merchán y M.L. Calle 2-34	\$ 1,879,837.12	\$ 333,048.49	\$ 2,212,885.61	85%	15%	\$ 77,029.26	\$ 13,654.44		\$ -20,095.84	\$ 1,901,807.86	\$ 333,048.49	\$ 13,654.44	10.00
TOTAL PROPIEDADES (EDIFICIOS/TERRENOS)	\$ 3,986,957.53	\$ 758,833.19	\$ 4,745,790.72			\$ 198,283.18	\$ 55,047.51		\$ -22,387.81	\$ 3,788,674.35	\$ 758,444.50	\$ 55,047.51	
TOTAL GENERAL	\$ 4,043,171.53	\$ 758,961.19	\$ 4,802,132.72			\$ 199,643.18	\$ 128,442.38			\$ 3,843,528.35	\$ 758,444.50	\$ 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 vendido
Dpto Edificio Monte Real- Quito	14.000.000	\$560,00		\$ 336,00	\$ 224,00	

Nota 7- GANACIAS RETENIDAS.-

Al 31 de Diciembre de 2013 el estado de Ganancias Retenidas tuvo los siguientes componentes:

INMOBILIARIA PEÑOTTA CIA LTDA

ESTADO DE GANANCIAS RETENIDAS

al 31 de Diciembre de 2013

	valores
Saldo Inicial de ganancias retenidas al 31/12/2012	\$ 135,055.08
Resultado del 2012	(\$ 1,584.66)
Amortización de pérdidas anteriores	
<u>Pago de dividendos</u>	
Saldo final de ganancias retenidas al 31/12/2012	\$ 133,470.39

Nota 8.- INGRESOS OPERACIONALES.-

A Diciembre 31 de 2013, los Ingresos Operacionales están compuestos por la facturación de Arriendos de los inmuebles de la compañía, de acuerdo a siguiente cuadro:

NOTA-8 INGRESOS OPERACIONALES

INGRESOS	2011	2012	2013	Variación 13/12
Arriendos 12%	\$125,503.00	\$162,121.97	\$158,345.66	-\$3,776.31
Arriendos 0%			\$0.00	\$0.00
rendimientos financieros			\$0.00	\$0.00
otras rentas gravadas	\$3,037.63	\$0.00	\$0.00	\$0.00
TOTAL INGRESOS	\$128,540.63	\$162,121.97	\$158,345.66	-\$3,776.31

Los ingresos pertenecen en su totalidad a los servicios de arriendo
sus clientes son:

Servicio de Rentas Internas
Importadora Agrícola S.A.
Surviajes
Calas Dominguez Mendez
El Carrusel Cia. Ltda.
Universidad Panamericana Cuenca

Nota 09.- 15% DE UTILIDAD PARA TRABAJADORES.- A Diciembre 31/2013, la empresa Inmobiliaria PEÑOTTA Cia. Ltda., no tiene empleados, por lo que en la declaración del impuesto a la renta del 2013 no determina este valor a pagar.

Nota 10.- LIQUIDACION DE IMPUESTOS.- la carga impositiva de PEÑOTTA durante el 2013 fue del 101.81% debido a que el Anticipo a la Renta determinado fue mayor al Impuesto a la Renta causado, por lo que se canceló \$30.134.97. Esto provoco que para este año exista perdida de (-\$1.584.89).

NOTA.- 10 LIQUIDACION DE IMPUESTOS

Utilidad Gravable	\$ 29,598.41
impuesto determinado con el 22%	\$ 6,511.65
<i>Anticipo Determinado para el 2013</i>	<i>\$ 30,134.97</i>
<i>Se cancela el mayor de los dos anteriores</i>	<i>\$ 30,134.97</i>
(-) <i>Anticipo Pagado</i>	\$ 17,005.18
(-) Retenciones del ejercicio	\$ 13,129.79
(-) Crédito tributario anterior	
(-) Gastos No deducibles	\$ 1,048.13
Saldo a favor de la empresa	\$ 0.00
<i>Determinacion de la Tasa Impositiva real</i>	<i>101.81%</i>
<i>Resultados luego de impuestos en el 2013</i>	<i>-\$ 1,584.69</i>

Nota 11.- ANTICIPO IMPUESTO A LA RENTA.- para el año 2014, se determina el Anticipo en \$30.193.30, de acuerdo al siguiente cálculo:

NOTA.- 11 ANTICIPO IMPUESTO A LA RENTA

Determinar anticipo impuesto	\$30,193.30
0.2% Patrimonio	\$9,803.72
0.2% Gastos y Costos	\$257.48
0.4% Activos	\$19,498.71
0.4% Ingresos	\$633.38

el valor de \$30193.30 para el 2014 se convertira 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 2013, 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 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 13.- GASTOS NO DEDUCIBLES.-

	2011	2012	2013	Variación 12/11	Variación 13/12
Gastos no deducibles	\$4,455.25	\$42,490.23	\$1,048.13	\$38,023.97	-\$41,442.10

Los gastos del 2012 se incrementan principalmente por la depreciación de la revalorización. Los gastos no deducibles del 2013 bajan debido a que consideran las depreciaciones de las revalorizaciones como gastos deducibles de impuestos.

Adicionalmente las Propiedades de Inversión no se deprecian.

<u>Propiedades de Inversión</u>			<u>Revalorización</u>	<u>Depreciación</u>		<u>Total</u>
	<u>Total</u>	<u>Historico</u>		<u>Historica</u>	<u>Revaloriz</u>	
Terreno	\$ 56,214.00	\$ 128.00	\$ 56,086.00	\$ -	\$ -	\$ -
Construcción	\$ 73,394.87	\$ 1,360.00	\$ 72,034.87	\$ -	\$ -	\$ -
Total	\$ 129,608.87	\$ 1,488.00	\$ 128,120.87	\$ -	\$ -	\$ -
<u>Propiedad Planta y equipo</u>						
Inmuebles	\$ 813,492.01	\$ 55,047.51	\$ 758,444.50	\$ 2,752.38	\$ 37,922.23	\$ 40,674.60
Terrenos	\$ 3,985,957.53	\$ 198,283.18	\$ 3,788,674.35	\$ -	\$ -	\$ -
Vehiculos	\$ 100.00	\$ 100.00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Total	\$ 4,800,549.54	\$ 253,430.69	\$ 4,547,118.85	\$ 2,752.38	\$ 37,922.23	\$ 40,674.60
	\$ 4,930,158.41	\$ 254,918.69	\$ 4,675,239.72	\$ 2,752.38	\$ 37,922.23	\$ 40,674.60

Nota 14.- EVENTOS SUBSECUENTES.- Entre el 31 de Diciembre de 2013 y la presentación del presente informe (Abril 2014) 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.