

INMOBILIARIA PANESNA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017

INDICE

Informe de los auditores independientes

Estados de situación financiera

Estado de resultado integrales

Estados de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

US\$

-

Dólar estadounidense

NIIF

-

Norma Internacional de Información Financiera

Compañía -

INMOBILIARIA PANESNA S.A.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas de

INMOBILIARIA PANESNA S.A.

Guayaquil, 25 de abril 2019

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de la Compañía INMOBILIARIA PANESNA S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2018 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de la Compañía INMOBILIARIA PANESNA S.A. al 31 de diciembre del 2018, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

Fundamento de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría - NIA. Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas Normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe.

Somos independientes de la Compañía INMOBILIARIA PANESNA S.A. de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de acuerdo con esos requerimientos y con el código de ética de IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Responsabilidades de la Administración de la Compañía sobre los estados financieros

La Administración de la Compañía INMOBILIARIA PANESNA S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, y del control interno que considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores materiales, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros adjuntos, la Administración de la Compañía es responsable de la evaluación de la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando según corresponda, asuntos relacionados con empresa en marcha y utilizando el principio contable de empresa en marcha al menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

La Administración de la Compañía INMOBILIARIA PANESNA S.A. es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad,

pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte un error material cuando existe. Los errores materiales pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto podrían razonablemente influir en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También como parte de nuestra auditoría:

- Identificamos y valoramos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base elevada que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración de control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno de la entidad.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración de la Compañía.

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de empresa en marcha y, determinamos sobre la base de la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de ser una empresa en marcha.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran su presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

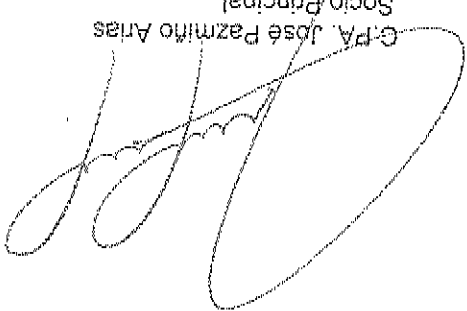
También proporcionamos a los responsables de la Administración de la Compañía una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que puedan afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

A los accionistas de
INMOBILIARIA PANESNA S.A.
Guayaquil, 25 de abril del 2019

Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los responsables de la Administración de la Compañía, determinamos los mas significativos en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que son, en consecuencia, los asuntos claves de la auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente estos asuntos o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas superaran los beneficios de interés público del mismo.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Nuestras opiniones por el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2018, sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias como agente de retención y percepción de INMOBILIARIA PANESNA S.A., se emiten por separado.


G. RA. José Pazmiño Arias
Socio Principal
RUC/Auditor: 0992368063001

Aseso-Tecni S.A.
Número de Registro en la
Superintendencia de
Compañías, Valores y
Seguros: SC-RNAE-000620

INMOBILIARIA PANESNA S.A.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

ACTIVO	Referencia	2018	2017
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	10.433	69.158
Cuentas por cobrar clientes	7	59.431	152.305
Inventario	8	52.529	61.840
Impuestos por recuperar	11	72.724	63.489
Otras cuentas por cobrar		3.906	10.638
Total activos corrientes		199.023	357.430
Activos no corrientes			
Propiedades y equipos	9	548.977	430.736
Total activos no corrientes		548.977	430.736
Total activos		748.000	788.166

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

Fernando Hülzinger Valdez
Gerente General

C. P.A. Blanca Looz Vera
Contador General

INMOBILIARIA PANESNA S.A.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

PASIVOS	Referencia	2018	2017
Pasivos corrientes			
Obligaciones financieras	10	1.339	4.473
Cuentas por pagar	11	3.158	22.567
Impuestos por pagar	12	60.351	100.341
Cuentas por pagar accionistas	13	6.026	8.452
Beneficios sociales	14	62.485	32.414
Otras cuentas por pagar			
Total pasivos corrientes		134.859	210.288
Pasivos no corrientes			
Beneficios sociales	13	9.319	9.319
Cuentas por pagar accionistas Largo plazo	12	169.231	140.775
Otras cuentas por pagar Largo plazo	14	70.000	70.000
Total pasivos no corrientes		248.550	220.094
Total pasivos		383.409	430.382
Patrimonio			
Capital social	15	300.000	300.000
Resultados acumulados	16	58.895	52.670
Resultados Adopción NIIF	16	(1.112)	(1.112)
Utilidad del ejercicio		6.808	6.226
Total patrimonio		364.591	357.784
Total pasivos y patrimonio		748.000	788.166

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

Ferdinand Hilzinger Valdez
Gerente General

C.P.A. Blanca Looz Vera
Contador General

INMOBILIARIA PANESNA S.A.

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

	2018	2017
Ventas netas	684,458	894,513
Costo de ventas	(594,977)	(756,469)
Utilidad bruta	89,481	138,044
Gastos de ventas	(3,677)	(16,920)
Gastos de administración	(70,631)	(48,540)
Otros Egresos, netos	(3,456)	(48,281)
Utilidad operacional	(77,765)	(113,741)
	11,716	24,303
Gastos financieros	(300)	(349)
Utilidad antes del impuesto a la renta	11,416	23,954
Impuesto a la renta	(2,895)	(17,728)
Utilidad/Pérdida neta del año	8,521	6,226

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros

Ferdinand Hilzinger Valdez
Gerente General

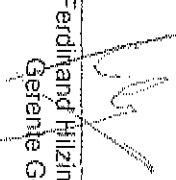
C.P.A. Blanca Looor Vera
Contador General

INMOBILIARIA PANESNA S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Capital pagado	Resultados acumulados			Total
		Resultados Adopción NIIF	Resultados acumulados	Resultados ejercicio	
Saldo al 1 de enero del 2018	300.000	(1.112)	52.670	6.226	357.784
Transferencia de utilidades	-	-	6.226	(6.226)	-
Utilidad neta y resultado integral del año	-	-	-	6.808	6.808
Saldo al 31 de diciembre del 2018	300.000	(1.112)	58.896	6.808	364.592

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.


Ferdinand Hülzinger Valdez
Gerente General


C.P.A. Blanca Llor Vera
Contador General

INMOBILIARIA PANESNA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

2018	
71,275	FLUJOS PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN
	CLASES DE COBROS POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN
777,081	Cobros de clientes
(2,253)	Otros cobros
	CLASES DE PAGOS POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN
(626,206)	Pago a proveedores
(104,283)	Otros pagos por actividades de operación
26,935	Otras
	FLUJOS PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN
(130,000)	Adquisiciones de Propiedades, planta y equipos
(130,000)	FLUJOS PROCEDENTES DE(UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN
-	Préstamos realizados
(58,725)	INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO
69,158	EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO
10,433	EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO
	CONCILIACION ENTRE LA GANANCIA (PERDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN
	GANANCIA (PERDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA
11,758	AJUSTES POR PARTIDADA DISTINTAS AL EFECTIVO
11,758	Ajustes por gasto de depreciación y amortización
52,708	Cambios en activos y pasivos
92,624	(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes
6,962	(Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar
9,312	(Incremento) disminución en anticipos de proveedores
(9,235)	(Incremento) disminución en inventarios
(40,541)	(Incremento) disminución en otros activos
(3,135)	(Incremento) disminución en cuentas por pagar comerciales
(21,834)	(Incremento) disminución en otras cuentas por pagar
30,070	(Incremento) disminución en beneficios empleados
(11,535)	(Incremento) disminución en anticipos de clientes
64,466	Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

Fernand Hülzinger Valdez
Gerente General

C.P.A. Blanca Looz Vera
Contador General

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 Constitución y objeto social

INMOBILIARIA PANESNA S.A., fue constituida el 4 de diciembre del 2000 e inscrita en el Registro Mercantil el 5 de febrero de 2001 en la ciudad de Guayaquil de la Provincia del Guayas. Su actividad principal es la fabricación de productos de plástico. La Compañía está inscrita con el Registro Único de Contribuyentes - RUC del Servicio de Rentas Internas - SRI con el No. 0992152364001. Su oficina está ubicada en Guayaquil en el Km. 8,5 de la vía a Daule frente a la Florida.

1.2 Situación financiera del País

Durante el año 2018, la situación económica del país continúa afectada por los bajos precios de exportación de los barriles de petróleo, la cual es fuente principal de ingresos del país, así como también otros aspectos tales como la devaluación de otras monedas en comparación con el dólar estadounidense, moneda oficial del país.

Con el fin de afrontar estas situaciones, el Gobierno ha diseñado diferentes alternativas, entre las cuales se destacan la priorización de las inversiones, incremento de la inversión extranjera a través de beneficios tributarios, contribuciones tributarias solidarias extraordinarias a empresas y personas naturales, emisión de bonos del estado, obtención de financiamiento a través de organismos internacionales y otros gobiernos, mantenimiento de restricción de importaciones a través de salvaguardas y derechos arancelarios, entre otros.

La Administración de la Compañía considera que las situaciones antes indicadas no han originado efectos que ameriten impactos significativos en los estados financieros y las operaciones de la Compañía.

1.3 Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018, han sido emitidos con la autorización de fecha 30 de marzo del 2019 de la Gerencia General y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la Norma Internacional de Información Financiera, estas políticas han sido diseñadas en función a la NIIF vigente al 31 de diciembre de 2018 y aplicadas de manera uniforme en todos los ejercicios presentados en estos estados financieros.

2.1 Bases de preparación

Los presentes estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre del 2018 y 2017 están preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), las que han sido adoptadas en Ecuador, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales aplicadas de manera uniforme en los ejercicios que se presentan.

Los estados financieros de La Compañía han sido preparados de acuerdo con el principio del costo histórico. La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Administración ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables. La Compañía. En la Nota 4 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad, o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

2.2 Nuevas normas, enmiendas e interpretaciones emitidas internacionalmente

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado nuevas normas, enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia. Estas son de aplicación obligatoria en la preparación de los estados financieros de la Compañía a partir de las fechas indicadas a continuación:

Norma	Tema	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:	Norma	Tema	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIC 7	Enmiendas que incorporan revelaciones adicionales que permiten analizar los cambios en sus pasivos derivados de las actividades de financiación.	1 de enero del 2017	NIC 12	Enmienda. Reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas.	1 de enero del 2017
NIIF 12	Mejora. Actuarización del alcance de los requerimientos de información a revelar en la NIIF 12.	1 de enero del 2017	NIC 28	Mejora. Medición de las participadas al valor razonable: ¿una opción de inversión por inversión o una opción de política coherente?	1 de enero del 2018
NIC 40	Enmienda. Transferencias de propiedades de inversión.	1 de enero del 2016	NIIF 1	Mejora. Supresión de excepciones a corto plazo para los adoptantes por primera vez.	1 de enero del 2016
NIIF 2	Enmienda. Clasificación y medición de las operaciones de pago basadas en acciones.	1 de enero del 2018	NIIF 4	Enmiendas relativas a la aplicación de la NIIF 9 (Instrumentos Financieros).	1 de enero del 2018
NIIF 9	Mejora. Reconocimiento y medición de activos financieros.	1 de enero del 2018	NIIF 9	Enmienda. Se ha revisado de forma sustancial la contabilidad de coberturas para permitir mejorar las actividades de gestión de riesgos de los estados financieros; además, permite los cambios de los llamados "créditos propios".	1 de enero del 2018
NIIF 15	Mejora. Requerimientos para reconocimiento de ingresos que aplican a todos los contratos con clientes (excepto por contratos de leasing, contratos de seguros e instrumentos financieros).	1 de enero del 2018	IFRIC 22	Interpretación. Efectos de las variaciones de los tipos de cambio.	1 de enero del 2018
NIIF 16	Publicación de la norma: "Arrendamientos" esta norma reemplazará a la NIC 17.	1 de enero del 2019			

La Administración de la Compañía estima que la adopción de las nuevas normas, enmiendas a las NIIF e interpretaciones antes descritas, considerando la naturaleza de sus actividades, no se generará un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo comprenden el efectivo disponible, depósitos a la vista en bancos. Los mencionados valores son de libre disponibilidad.

2.4 Activos y pasivos financieros

2.4.1 Clasificación

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: "activos financieros a valor razonable con cambios en resultados", "préstamos y cuentas por cobrar", "activos financieros mantenidos hasta su vencimiento" y "activos financieros disponibles para la venta". Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: "pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas" y "otros pasivos financieros". La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos financieros. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2018 Y 2017, la Compañía mantuvo activos financieros en las categorías "préstamos y cuentas por cobrar", y, mantuvo pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros". Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

(a) Préstamos y cuentas por cobrar

Representados en el estado de situación financiera por cuentas por cobrar comerciales y compañías relacionadas. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera.

(b) Otros pasivos financieros

Representados en el estado de situación financiera por las cuentas por pagar proveedores y accionistas y otras cuentas por pagar. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

2.4.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

Reconocimiento

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se comprometen a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

Medición inicial

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo o

pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de "valor razonable con cambios en resultados" y este es significativo. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

Medición posterior

(a) Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados:

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método del interés efectivo, menos una provisión por deterioro. La Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

(i) Cuentas por cobrar: Corresponden a los montos adeudados por clientes por el alquiler de bienes inmuebles en el curso normal de los negocios. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son exigibles hasta 30 días.

(ii) Otras: Corresponde a los valores entregados a proveedores como anticipos. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado y son devengados en un plazo menores de 30 días

(b) Otros pasivos financieros

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. La Compañía las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

(i) Otras cuentas por pagar: Corresponden a obligaciones por servicios recibidos de terceros. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado ya que son pagaderas en plazos menores a 90 días.

2.4.3 Deterioro de activos financieros

La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de cuentas por cobrar comerciales cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las mismas. La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideraran indicadores de que la cuenta a cobrar se ha deteriorado. El deterioro para cubrir pérdidas se establece por el importe de la pérdida que se valora como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados descontado a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

Si, en un periodo posterior, el monto de la pérdida por deterioro disminuye y, dicha disminución se relaciona objetivamente a un evento que haya ocurrido después de que se reconoció dicho deterioro, se reconoce en el estado de resultados integrales la reversión de la pérdida previamente reconocida.

Al 31 de diciembre del 2018 Y 2017, la Compañía ha determinado que no existen pérdidas por deterioro de los activos financieros respectivamente, que deban ser reconocidas.

2.4.4 Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

2.5 Impuestos y retenciones

Corresponden principalmente a retenciones del impuesto a la renta que serán recuperadas en un período menor a 12 meses y crédito tributario del impuesto al valor agregado efectuadas por terceros. Cuando la Administración estima que dichos saldos no podrán ser recuperados se cargan a los resultados del año.

2.6 Propiedades y equipos

Las propiedades y equipos, están registrados al costo histórico, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuidos a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición solo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimiento y son registrados en los resultados integrales cuando son incurridos.

Los terrenos no se deprecian. La depreciación de las propiedades, es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes del activo fijo, o de componentes significativos identificables que poseen vidas útiles diferenciadas, y considera valores residuales, debido a que la Administración de la Compañía estima que el valor de realización de sus propiedades al término de su vida útil no es irrelevante. Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales de los activos fijos son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

La depreciación de los activos se registra con cargo a las operaciones del año, utilizando tasas que se consideran adecuadas para depreciar el valor de los activos durante su vida útil estimada, siguiendo el método de la línea recta.

Las vidas útiles estimadas de propiedades son las siguientes:

Tipo de Activo	Años de vida útil	Depreciación %
Edificios	50 años	1.68%
Muebles y enseres	10 años	10%
Equipo de oficina	10 años	10%
equipo	10 a 15 años	10% y 6.67%
Instalaciones	10 años	10%
Vehículos	5 años	20%
Equipo de computación	3 años	33%

Las pérdidas y ganancias por la venta de propiedades, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados integrales.

Cuando el valor en libros de un activo de propiedades excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

Los intereses y otros costos de endeudamiento se capitalizan siempre y cuando estén relacionados con la construcción de activos calificables. Un activo calificable es aquel que requiere de un tiempo prolongado para que esté listo para su uso, período que la Administración ha definido como mayor a un año.

2.7

Deterioro de activos no financieros (propiedades y equipos, e inversiones en acciones)

Los activos sujetos a depreciación se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperarse su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendrá de su venta o su valor en uso.

Para efectos de la evaluación por deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que generen flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo). En el caso que el monto del valor libro del activo exceda a su monto recuperable, la Compañía registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio. Los saldos en libros de activos no financieros que han sido objeto de castigos por deterioro se revisan a cada fecha de cierre de los estados financieros para verificar posibles reversiones del deterioro.

La Compañía evalúa anualmente la existencia de indicadores de deterioro sobre sus activos no financieros. Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 no se han reconocido pérdidas por deterioro de activos no financieros, debido a que la Administración ha determinado que no existen indicadores de deterioro.

2.8

Impuesto a la renta corriente y diferido

El gasto por impuesto a la renta del año comprende el impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

(a) Impuesto a la renta corriente:

La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

2.9 Beneficios a empleados

Beneficios de corto plazo: Se registran en un rubro específico o en el rubro de beneficios sociales del estado de situación financiera y corresponden principalmente a:

(i) Participación de los trabajadores en las utilidades: Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación

ecuatoriana vigente. Se registra con cargo a resultados y se presenta en función de la labor de la persona beneficiaria de este beneficio.

(ii) Vacaciones. Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.

(iii) Décimos, tercer y cuarto sueldos. Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

2.10 Distribución de dividendos

La distribución de dividendos a los accionistas de la Compañía se deduce del patrimonio en el periodo en el que los dividendos han sido aprobados por los accionistas de la Compañía. La compañía no ha realizado aprobaciones de repartición de dividendos durante el año 2018.

2.11 Reservas

Legal

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 5% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 20% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

Facultativa

Corresponde a apropiaciones de las utilidades de años anteriores y es de libre disponibilidad, previa disposición de la Junta General de Accionistas de la Compañía.

2.12 Resultados acumulados

Los resultados (utilidades o pérdidas) de cada ejercicio son incluidos en este rubro, manteniendo registros que permitan identificar su ejercicio de origen. Con la aprobación de la Junta General de Socios y cumpliendo las disposiciones normativas aplicables, las utilidades son distribuidas o destinadas a reservas, mientras que las pérdidas se mantienen en Resultados acumulados o se compensan con la Reserva legal. Reserva de capital u otras reservas y cuentas patrimoniales de libre disposición de los socios.

2.13 Costos y Gastos

Los costos y gastos se registran al costo, incluyen gastos administrativos y costos de venta. Estos se reconocen a medida en que se incurrir, independientemente de la fecha en que se realiza el pago, de acuerdo a los lineamientos de la base contable de acumulación (devengo) en la NIC 1 "Presentación de Estados Financieros".

3. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

3.1 Factores de riesgo financiero

En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa el valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

La Compañía está expuesta a riesgos financieros provenientes de cambios en los precios de la teca. La Compañía no espera que los precios de la teca vayan a caer de forma significativa en el futuro predecible y, por tanto, no ha realizado contratos de derivados u otros para gestionar el riesgo de caída de los precios de la teca. La Compañía revisa, de forma regular, el estado de los precios de teca, al reconsiderar la necesidad de gestión activa del riesgo financiero.

La Compañía dispone de una organización administrada por el Presidente, que permite identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

A continuación se presenta la definición de los riesgos más importantes que están expuestos los activos y pasivos financieros y la descripción de las medidas mitigantes adoptadas por la Administración de la Compañía.

(a) *Riesgo de liquidez*

La Administración tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez. La Administración de la Compañía ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que se pueda manejar los requerimientos de flujo a corto, mediano y largo plazo.

Para efectos de aplazamiento del riesgo de liquidez, la Compañía cuenta con un presupuesto de flujo de caja, el cual se revisa mensualmente, y empareja las inversiones en activos financieros de tal forma que el flujo proveniente de éstas cumpla con los requerimientos de pago. El portafolio de inversiones de la Compañía está conformado por instrumentos con características de liquidad inmediata, en el evento de así necesitarse.

3.2 Administración del riesgo de capital

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus accionistas, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

La Administración de la Compañía revisa los requerimientos presupuestarios de manera mensual, en base a la programación anual. Es importante destacar que la Compañía no tiene pasivos financieros significativos y tampoco prevé incurrir en ellos.

4. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que La Compañía realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por La Compañía se encuentran basadas en la

experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

(a) Vida útil de las propiedades

Los cambios en circunstancias, tales como avances tecnológicos, cambios en el uso planificado, podrían hacer que la vida útil fuera diferente de las estimaciones realizadas. Las estimaciones se basan principalmente en las proyecciones de uso futuro de los activos. La determinación de las vidas útiles se evalúa al cierre de cada año. Ver Nota 2.7.

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORIA

5.1 Categorías de instrumentos financieros

A continuación se presentan los valores en libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

	2018	2017
Activos financieros medidos al costo	Corriente	Corriente
Efectivo y equivalentes de efectivo (Véase Nota 6)	10,433	69,158
Activos financieros medidos al costo amortizado		
Cuentas por cobrar clientes (Véase Nota 7)	59,431	152,305
Otras cuentas por cobrar	3,906	10,638
Total activos financieros	73,770	232,101
Pasivos financieros medidos al costo amortizado		
Obligaciones financieras	1,339	4,473
Proveedores (Véase Nota 10)	1,500	42,041
Otras cuentas por pagar (Véase Nota 11)	132,485	102,414
Total pasivos financieros	135,324	148,928

5.2

Valor razonable de instrumentos financieros

Para fines de determinar el valor razonable de un activo o pasivo financiero puede aplicarse algunas de las siguientes jerarquías de medición:

- Precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos (nivel 1).

- Información distinta a precios de cotización incluidos en el nivel 1 que se pueda confirmar para el activo o pasivo, ya que sea directamente (precios), o indirectamente (que se deriven de precios) (nivel 2).
- Información sobre el activo o pasivo que no se basa en data que se pueda confirmar en el mercado (información no observable) (nivel 3).

Al 31 de diciembre del 2018 Y 2017, los activos financieros medidos a valor razonable con cambios en resultados, se valoran en base a nivel 1, ya que tienen un precio de cotización en el mercado.
El valor en libros de cuentas por pagar proveedores y otros, y el efectivo se aproxima al valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos.

6.

EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO

Composición:

	2018	2017
Caja	-	2
Bancos (1)	10.433	69.156
	<u>10.433</u>	<u>69.158</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2018 corresponde principalmente a dinero de libre disponibilidad en el Banco de la Producción S.A. (Produbanco) US\$10.483 (2017: US\$69.156).

7.

CUENTAS POR COBRAR CLIENTES

Composición:

	2018	2017
Cuentas por cobrar clientes (1)	60.652	153.526
(-) Provisión de cuentas incobrables	<u>(1.221)</u>	<u>(1.221)</u>
	<u>59.431</u>	<u>152.305</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, representan saldos por cobrar a clientes por diferente obras, las cuales no generan intereses y tienen vencimientos en 30, 60, 90 y 120 días plazos.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el movimiento de la provisión para cuentas incobrables, es como sigue:

INMOBILIARIA PANESNA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

	2018	2017
Al 1 de enero	(1221)	(1221)
Movimiento	-	-
(+) Provisión del año	-	-
(-) Castigo	-	-
Al 31 de diciembre	(1221)	(1221)

8. INVENTARIOS

Composición:

Obra de San Felipe	14.192	14.192
Compras Varias	5.242	14.553
IPAC Const. Bastion Popular	18.095	18.095
Compra de ascensor	15.000	15.000
	<u>62.529</u>	<u>61.840</u>
	2018	2017

(1) Al 31 de diciembre del 2018 corresponde principalmente a obras en cursos que están pendientes de ser liquidados y activados.

INMOBILIARIA PANESNA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

9. PROPIEDAD Y EQUIPOS

Descripción	Terrenos	Edificios	Inmuebles y enseres y equipos		Equipos de computaci		Vehículos	Total
Al 31 de diciembre del 2017								
Costo	286.676	193.824	1.527	1.457	49.581	533.065		
Depreciación acumulada	-	(54.417)	(1.527)	(1.457)	(44.928)	(102.329)		
Valor en libros	286.676	139.407	-	-	4.653	430.736		
Movimiento 2018								
Adiciones	-	130.000	-	-	-	130.000		
Depreciación	-	(7.106)	-	-	(4.653)	(11.759)		
Valor en libros al 31 de diciembre del 2018	286.676	262.301	-	-	-	548.977		
Al 31 de diciembre del 2018								
Costo	286.676	323.824	1.527	1.457	49.581	663.065		
Depreciación acumulada	-	(61.523)	(1.527)	(1.457)	(49.581)	(114.088)		
Valor en libros	286.676	262.301	-	-	-	548.977		

Al 31 de diciembre del 2018 Y 2017, no existen gravámenes ni restricciones sobre la Propiedad y Equipos.

10. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES

El movimiento y los saldos de las propiedades, se presentan a continuación:

	2018	2017
Proveedores locales	<u>1.500</u>	<u>42.041</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2018, corresponde principalmente a obligaciones pendientes de pagos por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales.

11. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO

(a) Situación fiscal

A la fecha de emisión de los estados financieros, la Compañía no ha sido fiscalizada por las autoridades tributarias. De acuerdo con la normativa tributaria vigente, los años 2016 al 2018 se encuentran abiertos a revisión por parte de las autoridades fiscales.

(b) Impuesto a la renta

La composición del impuesto a la renta es la siguiente:

	2018
Impuesto a la renta corriente	2.896
Impuesto a la renta diferido	
Cargo a los resultados integrales del año	<u>2.896</u>

(c) Conciliación del resultado contable-tributario

El impuesto a la renta de los años 2018 Y 2017 se determinó como sigue:

	2018	2017
Utilidad antes de impuestos	11,416	28,181
Menos: Participación laboral	(1,712)	(4,227)
Utilidad antes de impuestos	9,704	23,954
Más: Gastos no deducibles	3,456	56,627
Base imponible total	13,160	80,581
Tasa de impuesto a la renta efectiva (2)	22,00%	22,00%
Impuesto a la renta causado	2,895	17,728
Anticipo pendiente de pago	8,211	8,015
Retenciones en la fuente que le realizaron	(15,481)	(18,271)
Crédito tributario de años anteriores	(45,743)	(45,200)
Saldo a favor	(53,013)	(45,743)

(d) Impuestos por recuperar y pagar

Composición:

	2018	2017
Impuestos por recuperar:		
Crédito tributarios de año 2018	11,500	18
Crédito tributario IR de años anteriores	45,743	45,200
Retenciones en venta	15,481	18,271
Impuestos por pagar:	72,724	63,489
Impuesto a la renta del ejercicio	2,895	17,728
Impuesto al Valor agregado IVA y retenciones	263	4,839
	3,158	22,567

(e) Precios de transferencias

Las normas tributarias vigentes incorporan el principio de plena competencia para las operaciones realizadas con partes relacionadas. Por su parte el Servicio de Rentas Internas solicita se prepare y remita por parte de la empresa un estudio de precios de transferencias que hayan tenido operaciones con partes relacionadas locales y/o exterior en el mismo período fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US\$15.000.000, o únicamente presentar el anexo de operaciones con partes relacionadas locales y/o del exterior si en el mismo período fiscal el monto acumulado es superior a US\$3.000.000. Se incluye como parte relacionadas a las Compañías domiciliadas en paraísos

fiscales. El indicado estudio debe ser remitido hasta el mes de junio del 2019 conforme el noveno dígito del RUC. Adicionalmente exige que en su declaración de impuesto a la renta anual declare las operaciones de activos, pasivos, ingresos y egresos.

El monto de las transacciones de la Compañía con partes domiciliadas locales y en el exterior para los años 2018 Y 2017 no superan el monto acumulado de US\$15.000.000 para cada año indicado por el Servicio de Rentas Internas para la obligación de presentar un estudio de precios de transferencia, y únicamente debe presentar el anexo de operaciones con partes relacionadas locales y del exterior, en las fechas máximas requeridas por las autoridades tributarias.

La Administración de la Compañía ha concluido que no existen impactos sobre la provisión de impuesto a la renta corriente para los años 2018 Y 2017, considerando que las transacciones mantenidas con Compañías y partes relacionadas locales y del exterior cumplen con el principio de plena competencia.

12. CUENTAS POR PAGAR ACCIONISTAS

Composición y movimiento:

	2018	2017
Francisco Hilzinger (1)	43.340	79.961
Arq. Natascha Hilzinger V.(2)	17.010	20.380
Cuentas por pagar accionistas corto plazo	60.350	100.341
Francisco Hilzinger (1)	158.915	110.403
Arq. Natascha Hilzinger V.(2)	10.316	30.372
Cuentas por pagar accionistas largo plazo	169.231	140.775

(1) Corresponde a valores pendientes de pago por el fondeo realizado para utilización de pagos de sueldos y obligaciones pendientes.

(2) Corresponde a valores pendientes de pago desde el año 2017 que se han ido liquidando durante el transcurso del año 2018.

13. BENEFICIOS SOCIALES

	2018	2017
Beneficios Sociales por pagar (1)	2.833	2.770
Otros beneficios por pagar	1.481	1.456
Participación Trabajadores 15% (2)	1.712	4.227
	<u>6.026</u>	<u>8.452</u>

(1) Incluye principalmente provisión de Vacaciones

(2) Ver Nota 11.

JUBILACIÓN Y DESAHUCIO:

	2018	2017
Jubilación Patronal	2.020	2.020
Desahucio	7.298	7.298
	<u>9.318</u>	<u>9.318</u>

La Compañía no ha registrado provisión de jubilación y desahucio por el año 2018.

14. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Composición:

	2018	2017
Anticipo de clientes	62.484	32.414
Otras cuentas por pagar corto plazo	<u>62.484</u>	<u>32.414</u>
Olga Hitzinger	70.000	70.000
Otras cuentas por pagar largo plazo	<u>70.000</u>	<u>70.000</u>

15. CAPITAL SOCIAL

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2018 y 2017 comprende 300.000 participaciones acumulativas e indivisibles de valor nominal US\$1 cada una. A continuación, se presenta un resumen de los accionistas:

CAPITAL SUSCRITO O ASIGNADO		
2018	2017	
300.000	300.000	Francisco Hilzinger Valdez
36.000	36.000	Natascha Hilzinger Vallejo
36.000	36.000	Stephanía Hilzinger Vallejo
36.000	36.000	Katherine Hilzinger Garzon
36.000	36.000	Lisette Hilzinger Garzon
		36.000

16. RESERVAS Y RESULTADOS ACUMULADOS

Reserva legal

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas. Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la reserva constituida alcanza el 50% del capital suscrito.

La Compañía no ha suscrito Reserva Legal durante el año 2018 y 2017.

Resultados acumulados de aplicación inicial "NIIF"

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta "Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las "NIIF", que generaron un saldo acreedor, sólo podrán ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto a los accionistas en el caso de liquidación de la Compañía.

Resultados acumulados

Los resultados (utilidades o pérdidas) de cada ejercicio son incluidos en este rubro, manteniendo registros que permiten identificar su ejercicio de origen. Con la aprobación de la Junta General de Accionistas y cumpliendo las disposiciones normativas aplicables, las utilidades son distribuidas o

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

destinadas a reservas, mientras que las pérdidas se mantienen en Resultados acumulados o se compensan con la Reserva legal, Reserva de capital u otras reservas y cuentas patrimoniales de libre disposición de los accionistas.

17. COSTOS Y GASTOS POR NATURALEZA

Los costos y gastos operacionales agrupados de acuerdo a su naturaleza son los siguientes:

2018	Costo de venta	Gastos administrativos	Gastos de ventas	Gastos de Finanzas	Total
Sueldos y beneficios	55,805	27,740	191	-	83,736
Participación trabajadores	-	-	-	-	-
Depreciación	4,653	7,105	-	-	11,758
Suministros y materiales	122,909	-	-	-	122,909
Mantenimiento y reparaciones	-	890	1,226	-	2,116
Combustibles y lubricantes	-	-	271	-	271
Transporte	-	-	1,142	-	1,142
Gastos de gestión	-	-	16	-	16
Honorarios Profesionales	-	4,513	200	-	4,713
Servicios Básicos	-	1,762	631	-	2,393
Gastos de viaje	-	476	-	-	476
Impuestos, contribuciones y otros	-	4,668	-	-	4,668
Otros	411,610	26,934	-	300	438,844
	584,977	74,088	3,677	300	673,042

18. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha de preparación de estos estados financieros, no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros, que no se hayan revelado en los mismos y que ameriten una mayor exposición.