

**INFORME DE AUDITORIA A LOS ESTADOS  
FINANCIEROS CON FECHA DE CORTE  
DICIEMBRE 31 DEL 2019 DE LA COMPAÑÍA  
INMOBILIARIA PANESNA S.A**

**INMOBILIARIA PANESNA S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018**

**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:**

<b>US\$</b>	-	<b>Dólar estadounidense</b>
<b>NIIF</b>	-	<b>Norma Internacional de Información Financiera</b>
<b>Compañía</b>	-	<b>INMOBILIARIA PANESNA S.A.</b>

# OPINION DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los Señores Accionistas de

**INMOBILIARIA PANESNA S.A.**

Guayaquil, 20 de julio 2020

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 2019 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 2019, 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 evaluar 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 Internacional 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 para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado 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 planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

A los accionistas de  
**INMOBILIARIA PANESNA S.A.**  
Guayaquil, 20 de julio del 2020

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.

Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los responsables de la Administración de la Compañía, determinamos los más 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 2019, sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias como agente de retención y percepción de INMOBILIARIA PANESNA S.A., se emiten por separado.

*ASESO-TECNI S.A.*  
**ASESO-TECNI S.A.**

Número de Registro en la  
Superintendencia de  
Compañías, Valores y  
Seguros: SC-RNAE-000620

*Francisco Castro Ch.*

C.PA. Francisco Castro Ch.  
Socio  
RUC Auditor: 0992368063001

## **ESTADOS FINANCIEROS BASICOS**

INMOBILIARIA PANESNA S.A.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018  
(Expresado en dólares estadounidenses)

ACTIVO	Referencia a Notas	2019	2018
<b>Activos corrientes</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	-	10.433
Cuentas por cobrar clientes	7	48.162	59.431
Inventario	8	-	52.529
Impuestos por recuperar	11	64.812	72.724
Otras cuentas por cobrar		<u>2.518</u>	<u>3.906</u>
<b>Total activos corrientes</b>		<u>115.492</u>	<u>199.023</u>
<b>Activos no corrientes</b>			
Propiedades y equipos	9	<u>538.650</u>	<u>548.977</u>
<b>Total activos no corrientes</b>		<u>538.650</u>	<u>548.977</u>
<b>Total activos</b>		<u>654.142</u>	<u>748.000</u>

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 SITUACION FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018  
(Expresado en dólares estadounidenses)

PASIVOS	Referencia a Notas	2019	2018
<b>Pasivos corrientes</b>			
Obligaciones financieras		681	1.338
Cuentas por pagar	10	15.523	1.500
Impuestos por pagar	11	29	3.158
Cuentas por pagar accionistas	12	64.969	60.351
Beneficios sociales	13	36.035	6.026
Otras cuentas por pagar	14	<u>28.614</u>	<u>62.485</u>
<b>Total pasivos corrientes</b>		<u>145.851</u>	<u>134.858</u>
<b>Pasivos no corrientes</b>			
Beneficios sociales	13	2.446	9.319
Cuentas por pagar accionistas Largo plazo	12	109.281	169.231
Otras cuentas por pagar Largo plazo	14	<u>73.600</u>	<u>70.000</u>
<b>Total pasivos no corrientes</b>		<u>185.327</u>	<u>248.550</u>
<b>Total pasivos</b>		<u>331.178</u>	<u>383.408</u>
<b>Patrimonio</b>			
Capital social	15	300.000	300.000
Resultados acumulados	16	65.704	58.896
Resultados Adopción NIIF	16	(1.112)	(1.112)
Otros resultados integrales		1.795	-
Utilidad del ejercicio		<u>(43.423)</u>	<u>6.808</u>
<b>Total patrimonio</b>		<u>322.964</u>	<u>364.592</u>
<b>Total pasivos y patrimonio</b>		<u>654.142</u>	<u>748.000</u>

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

  
Ferdinand Hiltzinger Valdez  
Gerente General

  
C.P.A. Blanca Loor Vera  
Contador General

**INMOBILIARIA PANESNA S.A.**

**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES  
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Nota</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ventas netas		221.607	684.458
Costo de ventas	17	<u>(190.025)</u>	<u>(594.977)</u>
Utilidad bruta		<u>31.582</u>	<u>89.481</u>
Gastos de ventas	17	(3.632)	(3.677)
Gastos de administración	17	(69.681)	(72.345)
Otros Egresos, netos		<u>(1.486)</u>	<u>(3.456)</u>
		<u>(74.799)</u>	<u>(79.478)</u>
Utilidad operacional		(43.217)	10.003
Gastos financieros		<u>(204)</u>	<u>(300)</u>
Utilidad antes del impuesto a la renta		(43.421)	9.703
Impuesto a la renta	11	<u>-</u>	<u>(2.895)</u>
Utilidad/Pérdida neta del año		<u>(43.421)</u>	<u>6.808</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros

  
Ferdinand Hilzinger Valdez  
Gerente General

  
C.P.A. Blanca Loo Vera  
Contador General

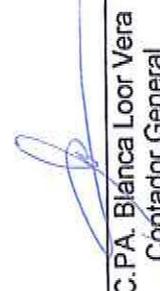
**INMOBILIARIA PANESNA S.A.**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Resultados acumulados			Total
	Capital pagado	Resultados Adopción NIF	Resultados acumulados ejercicio	
Saldo al 1 de enero del 2018	300.000	(1.112)	52.670	357.784
Transferencia de utilidades	-	-	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	364.592
Transferencia de utilidades	-	-	6.808	-
Otros resultados Integrales-Jubilación desahucio	-	-	1.795	1.795
Utilidad neta y resultado integral del año	-	-	(43.423)	(43.423)
Saldo al 31 de diciembre del 2019	300.000	(1.112)	67.499	322.964

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

  
Ferdinand Hilzinger Valdez  
Gerente General

  
C. PA. Blanca Looor Vera  
Contador General

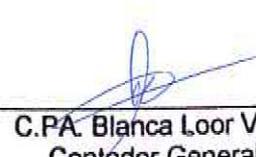
INMOBILIARIA PANESNA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018  
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>FLUJOS PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN ) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	(10.433)	71.275
<b>CLASES DE COBROS POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
Cobros de clientes	233.126	777.081
Otros cobros	9.049	(2.253)
<b>CLASES DE PAGOS POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
Pago a proveedores	(138.502)	(626.206)
Otros pagos por actividades de operación	(94.606)	(104.283)
Otras	(19.500)	26.935
<b>FLUJOS PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	-	(130.000)
Adquisiciones de Propiedades, planta y equipos		(130.000)
<b>FLUJOS PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>	-	-
Prestamos realizados		
<b>INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NÉTO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO</b>	(10.433)	(58.725)
<b>EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO</b>	10.433	69.158
<b>EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO</b>	-	10.433
<b>CONCILIACIÓN ENTRE LA GANANCIA (PERDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN</b>		
<b>GANANCIA (PERDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA</b>	(43.423)	11.416
<b>AJUSTES POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO</b>	5.248	11.758
Ajustes por gasto de depreciación y amortización	10.326	11.758
Ajustes por gastos en provisión	(6.873)	-
Otros ajustes	1.795	
<b>Cambios en activos y pasivos</b>	27.742	48.101
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes	11.519	92.624
(Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar	-	-
(Incremento) disminución en anticipos de proveedores	1.138	2.375
(Incremento) disminución en inventarios	52.529	9.312
(Incremento) disminución en otros activos	7.912	(9.235)
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	(1.005)	(40.541)
Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar	14.370	(3.135)
Incremento (disminución) en beneficios empleados	26.880	(21.834)
Incremento (disminución) en anticipos de clientes	(33.870)	30.070
Incremento (disminución) en otros pasivos	(51.731)	(11.535)
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación</b>	(10.433)	71.275

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

  
Ferdinand Hilzinger Valdez  
Gerente General

  
C.P.A. Blanca Looor 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. 0992152354001. 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 2016, han sido emitidos con la autorización de fecha 5 de marzo del 2020 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 2019 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 2019 Y 2018 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.

**INMOBILIARIA PANESNA S.A.**

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

---

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, no se han publicado nuevas normas, enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes.

**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 2019 Y 2018, 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 a 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 cortados 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 consideran 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 2019 Y 2018, 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 periodo 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 atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo 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 posean 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

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

Las vidas útiles estimadas de propiedades son las siguientes:

<b>Tipo de Activo</b>	<b>Años de vida útil</b>	<b>% Depreciación</b>
Edificios	60 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 aquél 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 libros 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 2019 y 2018 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 período 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 2019.

## 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 permiten 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 raleo principalmente por selección, corte y movilización de árboles al centro de acopio. Estos se reconocen a medida en que se incurren, 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 aplacamiento 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 liquidación 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,

## **INMOBILIARIA PANESNA S.A.**

### **NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)**

---

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:

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	<u>Corriente</u>	<u>Corriente</u>
<b>Activos financieros medidos al costo</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo (Véase Nota 6)	-	10.433
<b>Activos financieros medidos al costo amortizado</b>		
Cuentas por cobrar clientes (Véase Nota 7)	48.162	59.431
Otras cuentas por cobrar	<u>2.518</u>	<u>3.906</u>
<b>Total activos financieros</b>	<u>50.680</u>	<u>73.770</u>
<b>Pasivos financieros medidos al costo amortizado</b>		
Obligaciones financieras	681	1.339
Proveedores (Véase Nota 10)	15.523	1.500
Otras cuentas por pagar (Véase Nota 11)	<u>93.583</u>	<u>132.485</u>
<b>Total pasivos financieros</b>	<u>109.787</u>	<u>135.324</u>

## 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 2019 Y 2018, 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. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Caja	-	2
Bancos (1)	-	10.433
	<u>-</u>	<u>10.435</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2019 corresponde principalmente a dinero de libre disponibilidad en el Banco de la Producción S.A. (Produbanco) US\$0 (2018: US\$10.433).

**INMOBILIARIA PANESNA S.A.**

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

**7. CUENTAS POR COBRAR CLIENTES**

Composición:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Cuentas por cobrar clientes (1)	49.383	60.652
(-) Provisión de cuentas incobrables	<u>(1.221)</u>	<u>(1.221)</u>
	<u><u>48.162</u></u>	<u><u>59.431</u></u>

(1) Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, representan saldos por cobrar a clientes por venta de productos plásticos, las cuales no generan intereses y tienen vencimientos en 30, 60, 90 y 120 días plazos.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el movimiento de la provisión para cuentas incobrables, es como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Al 1 de enero</b>	(1221)	(1221)
<b>Movimiento</b>		
(+) Provisión del año	-	-
(-) Castigo	-	-
<b>Al 31 de diciembre</b>	<u><u>(1221)</u></u>	<u><u>(1221)</u></u>

**8. INVENTARIOS**

Composición:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Obra de San Felipe	-	14.192
Compras Varias	-	5.242
IPAC Const. Bastion Popular	-	18.095
Compra de ascensor	<u>-</u>	<u>15.000</u>
	<u><u>-</u></u>	<u><u>52.529</u></u>

(1) Al 31 de diciembre del 2019 la compañía no mantiene inventarios y durante el 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 2019 Y 2018**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

**9. PROPIEDADES Y EQUIPOS**

Descripción	Terrenos	Edificios	Muebles y enseres y equipos	Equipos de computación	Vehículos	Total
<b>Al 31 de diciembre del 2017</b>						
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	<u>286.676</u>	<u>139.407</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4.653</u>	<u>430.736</u>
<b>Movimiento 2018</b>						
Adiciones	-	130.000	-	-	-	130.000
Depreciación	-	(7.106)	-	-	(4.653)	(11.759)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2018	<u>286.676</u>	<u>262.301</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>548.977</u>
<b>Al 31 de diciembre del 2018</b>						
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	<u>286.676</u>	<u>262.301</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>548.977</u>
<b>Movimiento 2019</b>						
Adiciones	-	-	-	-	-	-
Depreciación	-	(10.327)	-	-	-	(10.327)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2019	<u>286.676</u>	<u>251.974</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>538.650</u>
<b>Al 31 de diciembre del 2019</b>						
Costo	286.676	323.824	1.527	1.457	49.581	663.065
Depreciación acumulada	-	(71.850)	(1.527)	(1.457)	(49.581)	(124.415)
Valor en libros	<u>286.676</u>	<u>251.974</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>538.650</u>

Al 31 de diciembre del 2019 Y 2018, no existen gravámenes ni restricciones sobre la Propiedad y Equipos.

INMOBILIARIA PANESNA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

**10. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES**

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Proveedores locales	<u>15.523</u>	<u>1.500</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2019, 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 2017 al 2019 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:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Impuesto a la renta corriente	-	2.896
Impuesto a la renta diferido	-	-
Cargo a los resultados integrales del año	<u>-</u>	<u>2.896</u>

**(c) Conciliación del resultado contable-tributario**

El impuesto a la renta de los años 2019 Y 2018 se determinó como sigue:

INMOBILIARIA PANESNA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018  
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Perdida/Utilidad antes de impuestos	(43.423)	11.416
Menos: Participación laboral	0	(1.712)
Utilidad antes de impuestos	<u>(43.423)</u>	<u>9.704</u>
Más: Gastos no deducibles	7.874	3.456
Base imponible total	<u>(35.549)</u>	<u>13.160</u>
Tasa de impuesto a la renta efectiva (2)	22,00%	22,00%
Impuesto a la renta causado	<u>-</u>	<u>2.895</u>
Anticipo pendiente de pago	-	8.211
Retenciones en la fuente que le realizaron	(4.040)	(15.481)
Crédito tributario de años anteriores	<u>(50.530)</u>	<u>(45.743)</u>
<b>Saldo a favor</b>	<b><u>(54.570)</u></b>	<b><u>(53.013)</u></b>

(d) **Impuestos por recuperar y pagar**

Composición:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Impuestos por recuperar:</u>		
Crédito tributarios de año 2019	7.269	-
Crédito tributario IR de años anteriores	53.013	57.243
Retenciones en venta	4.531	15.481
	<u>64.813</u>	<u>72.724</u>
<u>Impuestos por pagar:</u>		
Impuesto a la renta del ejercicio	-	2.895
Impuesto al Valor agregado IVA y retenciones	29	263
	<u>29</u>	<u>3.158</u>

(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 transferencia y un anexo de operaciones, entre otros, para aquellas compañías 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

## INMOBILIARIA PANESNA S.A.

### NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

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 2019 Y 2018 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 2019 Y 2018, 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:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Francisco Hitzinger (1)	47.554	43.340
Arq. Natascha Hitzinger V.(2)	17.415	17.010
<b>Cuentas por pagar accionistas corto plazo</b>	<b>64.969</b>	<b>60.350</b>
Francisco Hitzinger (1)	106.564	158.915
Arq. Natascha Hitzinger V.(2)	2.717	10.316
<b>Cuentas por pagar accionistas largo plazo</b>	<b>109.281</b>	<b>169.231</b>

- (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 de los años 2018 y 2019.

#### 13. BENEFICIOS SOCIALES

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Beneficios Sociales por pagar (1)	324	2.833
Otros beneficios por pagar	35.711	1.481
Participación Trabajadores 15% (2)	-	1.712
	<b>36.035</b>	<b>6.026</b>

(1) Incluye principalmente provisión de Vacaciones

(2) Ver Nota 11.

INMOBILIARIA PANESNA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018  
(Expresado en dólares estadounidenses)

**JUBILACIÓN Y DESAHUCIO:**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Jubilacion Patronal	1.098	2.020
Desahucio	1.348	7.298
	<u>2.446</u>	<u>9.318</u>

**14. OTRAS CUENTAS POR PAGAR LARGO PLAZO**

Composición:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Anticipo de clientes	28.614	62.485
<b>Otras cuentas por pagar corto plazo</b>	<u>28.614</u>	<u>62.485</u>
Olga Hilzinger	70.000	70.000
Otros	3.600	-
<b>Otras cuentas por pagar largo plazo</b>	<u>73.600</u>	<u>70.000</u>

**15. CAPITAL SOCIAL**

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2019 Y 2018 comprende 300.000 participaciones acumulativas e indivisibles de valor nominal US\$1 cada una. A continuación, se presenta un resumen de los accionistas:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>CAPITAL SUSCRITO O ASIGNADO</b>	300.000	300.000
Francisco Hilzinger Valdez	156.000	
Natascha Hilzinger Vallejo	36.000	
Stephania Hilzinger Vallejo	36.000	
Katherine Hilzinger Garzon	36.000	
Lisette Hilzinger Garzon	<u>36.000</u>	

INMOBILIARIA PANESNA S.A.

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

---

**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.

La Compañía no ha suscrito Reserva Legal durante el año 2019 y 2018.

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 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:

**INMOBILIARIA PANESNA S.A.**

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

<u>2019</u>	<u>Costo de venta</u>	<u>Gastos administrativos</u>	<u>Gastos de ventas</u>	<u>Total</u>
Sueldos y beneficios	73.215	28.034	-	101.249
Jubilación y desahucio	1.118	1.426	217	2.761
Depreciación	-	10.327	-	10.327
Suministros y materiales	41.814	-	183	41.997
Mantenimiento y reparaciones	-	2.128	-	2.128
Combustibles y lubricantes	494	48	1.035	1.577
Transporte	930	-	2.176	3.106
Gastos de gestión	-	122	-	122
Honorarios Profesionales	-	1.965	-	1.965
Servicios Básicos	-	2.545	-	2.545
Gastos de viaje	-	687	-	687
Impuestos, contribuciones y o	-	9.336	-	9.336
Otros	72.454	13.063	21	85.538
	<u>190.025</u>	<u>69.681</u>	<u>3.632</u>	<u>263.338</u>

<u>2018</u>	<u>Costo de venta</u>	<u>Gastos administrativos</u>	<u>Gastos de ventas</u>	<u>Total</u>
Sueldos y beneficios	55.805	27.740	191	83.736
Participación trabajadores	-	1.712	-	1.712
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 o	-	4.668	-	4.668
Otros	411.610	24.479	-	436.089
	<u>594.977</u>	<u>73.345</u>	<u>3.677</u>	<u>671.999</u>

**18. EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2019 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.

Sin embargo, durante el primer trimestre del año 2020 a nivel mundial y en Ecuador, se presentó el COVID-19, el cuál conllevó a una crisis económica y hasta el momento no se podrá medir y que impacto podría tener en la Economía del País y de la Compañía, a pesar que la misma ha continuado vendiendo, por lo cual se considera que podría tener efectos para el cierre fiscal 2020.