

INMOBILIARIA PANESNA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2013

INDICE

- Notas explicativas a los estados financieros

1. Información General

Inmobiliaria Panesna S.A., es una sociedad anónima constituida en el Ecuador el ciudad de Guayaquil, se encuentra ubicada en Km 8.5 via a Daule

La actividad principal de la compañía es **ACTIVIDADES DE CONSTRUCCION DE OBRAS CIVILES**

2. Bases de preparación de los Estados Financieros

2.1 Declaración de conformidad:

Los presentes estados financieros de la compañía Inmobiliaria Panesna S.A., al 31 de diciembre 2013 esta preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF para las PYMES emitidas por el IASB y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales. Inmobiliaria Panesna S.A., adopta las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF para las PYMES a partir del 1 de enero 2013, por lo cual la fecha de inicio de la transición a estas normas ha sido el 1 de enero de 2011.

2.2 Bases de Medición

Los estados financieros han sido preparados bajo la base del principio de costo histórico, con excepción de las partidas que se reconocen a su valor razonable de conformidad con las NIIF para las PYMES, de acuerdo a la sección 2 Conceptos y principios generales, y conforme a los párrafos 2.33 - 2.34 Medición de activos, pasivos, ingresos y gastos, y el párrafo 2.35 Principios generales de reconocimiento y medición.

2.3 Moneda Funcional y de Presentación

Las partidas incluidas en los estados financieros se valorizan a la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera. Los estados financieros se presentan en dólar estadounidense, que es la moneda funcional y de presentación en el Ecuador.

2.4 Base de preparación

La preparación de los estados financieros requiere que la administración realice juicios, estimaciones, y supuestos que afectan la aplicación de las políticas de contabilidad y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos presentados. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisadas regularmente. Las estimaciones contables son reconocidas en el periodo en que ésta es revisada y en cualquier periodo futuro afectado.

2.5 Periodo Contable

Los estados financieros de la compañía INMOBILIARIA PANESNA S.A., se presentan de acuerdo a lo establecido en las NIIF para las PYMES clasificado al 31 de diciembre de 2013. Estos estados financieros reflejan la imagen fiel de los conceptos y Principios Generales presentación razonable de Estados Financieros del Patrimonio y de la situación financiera de la Compañía.

2.6 Responsabilidad de la información:

La información contenida en estos Estados Financieros, es responsabilidad de la Administración de la compañía INMOBILIARIA PANESNA S.A., quienes expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios incluidos en las NIIF para las PYMES

2.7 Principales Políticas Contables

a. Efectivo y equivalentes al Efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo reconocido en los estados financieros comprende el efectivo en caja y cuentas corrientes bancarias, depósitos a plazo y tras inversiones de gran liquidez con vencimientos original de tres meses o menos. Estas partidas se registran a su costo histórico, fácilmente convertibles en efectivo y que están sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

b. Deudores Comerciales y otras cuentas por cobrar

La medición de la provisión para cuentas de dudosa recuperación de clientes, deberá ser en función a la recuperabilidad. La empresa establecerá su política crédito interno.

c. Inventarios

La compañía deberá reconocer su inventario al menor entre el costo de producción y el valor neto de realización.

d. Propiedad Planta y Equipo

El reconocimiento y medición es al método de costo, y considerando la vida útil remanente determinada en el avalúo y considerando la política de la Compañía.

e. Acreedores Comerciales

El reconocimiento inicial, la Compañía medirá las cuentas por pagar al valor nominal considerando que no realiza negociaciones que generen tasas de intereses y son cubiertas dentro de los meses del periodo contable.

f. Otros Pasivos Financieros

Después del reconocimiento inicial, la Compañía medirá los pasivos financieros al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Adicionalmente, se considera la porción corriente y a largo plazo de la obligación

g. Beneficios a trabajadores

Las provisiones por beneficios a trabajadores se reconocerán cuando la entidad tiene contraída una obligación en el momento presente, o cuando las obligaciones pueden ser exigibles legalmente como consecuencia de la ejecución de un contrato o de un mandato contenido en una norma legal.

h. Impuestos a la Renta

Reconocerá el impuesto corriente, medido a un importe que incluya el efecto de los posibles resultados de una revisión por parte de las autoridades fiscales.

3. Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo como se muestra en el estado de flujo de efectivo puede ser conciliado con las partidas relacionadas en el estado de situación financiera de la siguiente manera:

	<i>Al 31 de Diciembre</i>	
	<i>2013</i>	<i>2012</i>
<i>Caja</i>	3.799,24	178,60
<i>Bancos</i>	113.908,39	87.714,35
	<u>117.707,63</u>	<u>87.892,95</u>

4. Clientes y otras cuentas por cobrar

Un resumen de clientes y otras cuentas, fue como sigue:

	<i>Al 31 de Diciembre</i>	
	<i>2013</i>	<i>2012</i>
<i>Clientes comerciales</i>	82.019,96	117.444,81
<i>Compañías relacionadas</i>	-	-
<i>Anticipa a proveedores</i>	52.781,00	13.935,96
<i>Empleados</i>	-	-
<i>Otras cuentas por cobrar</i>		113,07
<i>Provisión Cuentas Incobrables</i>		(1.221,46)
	<u>134.800,96</u>	<u>130.272,38</u>

El movimiento de la provisión de cuentas incobrables es como sigue:

	<i>Al 31 de Diciembre</i>	
	<i>2013</i>	<i>2012</i>
<i>Saldo Inicial</i>	(1.221,46)	(833,67)
<i>Provisión</i>	-	(387,79)
<i>Castigo cuentas por cobrar</i>	-	-
<i>Saldo Final</i>	<u>(1.221,46)</u>	<u>(1.221,46)</u>

5. Inventarios

Un resumen de inventarios, fue como sigue:

	<i>Al 31 de Diciembre</i>	
	<i>2013</i>	<i>2012</i>
<i>Invenatrio materia prima</i>	51.035,05	51.035,05
<i>Inventario producto en proceso</i>		33.998,88
<i>Inventario producto terminado</i>	12.217,14	
	<u>63.252,19</u>	<u>85.033,93</u>

6. Propiedades Planta y Equipo

Los movimientos y saldos de la cuenta se presentan a continuación:

<i>Movimiento 2012</i>							
<i>Adquisiciones</i>	-	-	68.760,95	-	1526,79	-	70.287,74
<i>Bajas</i>	-	-	-	-	-	-	-
<i>Saldo Costo</i>	<u>286.676,28</u>	<u>193.823,72</u>	<u>68.760,95</u>	<u>-</u>	<u>1526,79</u>	<u>281,23</u>	<u>551068,97</u>
<i>Depreciación</i>	-	(7.752,95)	(11.929,50)	-	(127,23)	(93,74)	(19.903,42)
<i>Bajas</i>	-	-	-	-	-	-	-
<i>Saldo Depreciación</i>	<u>-</u>	<u>(22.113,54)</u>	<u>(11.929,50)</u>	<u>-</u>	<u>(127,23)</u>	<u>(187,48)</u>	<u>(34.357,75)</u>
<i>Saldo al 31 diciembre 2012</i>	<u>286.676,28</u>	<u>171.710,18</u>	<u>56.831,45</u>	<u>-</u>	<u>1399,56</u>	<u>93,75</u>	<u>516.711,22</u>
<i>Movimiento 2013</i>							
<i>Adquisiciones</i>	-	-		49.581,16		1.175,36	50.756,52
<i>Bajas</i>	-	-	-	-	-	-	-
<i>Saldo Costo</i>	<u>286.676,28</u>	<u>193.823,72</u>	<u>68.760,95</u>	<u>49.581,16</u>	<u>1526,79</u>	<u>1456,59</u>	<u>601825,49</u>
<i>Depreciación</i>	-	(6.460,79)	(11.929,60)	(5.262,96)	(305,36)	(332,42)	(24.291,13)
<i>Bajas</i>	-	-	-	-	-	-	-
<i>Saldo Depreciación</i>	<u>-</u>	<u>(28.574,33)</u>	<u>(23.859,10)</u>	<u>(5.262,96)</u>	<u>(432,59)</u>	<u>(519,90)</u>	<u>(58.648,88)</u>
<i>Saldo al 31 diciembre 2013</i>	<u>286.676,28</u>	<u>165.249,39</u>	<u>44.901,85</u>	<u>44.318,20</u>	<u>1094,20</u>	<u>936,69</u>	<u>543.176,61</u>

7. Otros Activos no corrientes

Los saldos de la cuenta se componen de la siguiente manera:

	<i>Al 31 de Diciembre</i>	
	<i>2013</i>	<i>2012</i>
<i>Depósito en garantía</i>	<u>1.735,03</u>	<u>1.735,03</u>

8. Cuentas por pagar Comerciales y otras

Esta cuenta se conformó por los siguientes saldos:

Al 31 de Diciembre	
	2013
	2012
Proveedores	16.335,90
	7.633,69

9. Obligaciones con instituciones financieras

Un resumen de los movimientos y saldos de las cuentas son como sigue:

		Al 31 de Diciembre	
		2013	2012
Promérica	9.56 - 9.56 - 9.1	15.521,74	205.087,02
Porción corriente		15.521,74	84.705,53
Largo plazo			120.381,49
		15.521,74	205.087,02

10. Beneficios a empleados

Beneficios a empleados corto plazo

Los movimientos y saldos de dichas cuentas se presentan a continuación:

		Al 31 de Diciembre	
		2013	2012
Beneficios sociales		4.846,95	5.268,97
15% Participación utilidades		4.857,31	5.482,00
		9.704,26	10.750,97

Beneficios a empleados largo plazo

Los movimientos y saldos de dichas cuentas se presentan a continuación:

		Al 31 de Diciembre	
		2013	2012
Jubilación patronal		4.785,61	11.715,23
Desahucio		2.477,25	2.875,88
		7.262,86	14.591,11

11. Pasivo por Impuesto corriente

Activos por impuestos corrientes

Un resumen es como sigue:

	<i>Al 31 de Diciembre</i>	
	<i>2013</i>	<i>2012</i>
<i>Crédito tributario IVA</i>	58.567,07	59.396,40
<i>Crédito tributario Ret. Fte.</i>	18.686,12	27.444,22
	<u>77.253,19</u>	<u>86.840,62</u>

Pasivos por impuestos corrientes

	<i>Al 31 de Diciembre</i>	
	<i>2013</i>	<i>2012</i>
<i>Iva por pagar</i>	126,88	916,22
<i>Retenciones en la Fte por pagar</i>	620,51	1.455,98
<i>Impuesto a la renta por pagar</i>		10.276,79
	<u>747,39</u>	<u>12.648,99</u>

12. Otros pasivos largo plazo

Un resumen de los movimientos y saldos de las cuentas son como sigue:

	<i>Al 31 de Diciembre</i>	
	<i>2013</i>	<i>2012</i>
<i>Préstamos accionistas</i>	620.230,97	20.700,00
<i>Aportes futuras capitalizaciones</i>		614.890,03
	<u>620.230,97</u>	<u>635.590,03</u>

13. Capital

El capital en acciones autorizado consiste de **80 acciones de US\$10** valor nominal unitario (US\$800.00), las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.

14. Resultados Acumulados

A la fecha de emisión del presente informe, los accionistas no han dispuesto el destino de las utilidades retenidas desde el período 2010, por lo que el saldo de dicha cuenta está compuesta de:

	<i>Al 31 de Diciembre</i>	
	<i>2013</i>	<i>2012</i>
<i>Utilidad ejercicio 2010</i>	(116,49)	(116,49)
<i>Utilidad ejercicio 2011</i>	1.824,70	1.824,70
<i>Utilidad ejercicio 2012</i>	20.787,93	
	<u>22.496,14</u>	<u>1.708,21</u>

15. Costos y Gastos Operacionales

Los movimientos y saldos acumulados son como siguen:

	<i>Al 31 de Diciembre</i>	
	<i>2013</i>	<i>2012</i>
<i>Costo de venta</i>	<u>731.110,21</u>	<u>7.874,72</u>
<i>Gastos de personal</i>	28.562,39	270.428,56
<i>Gastos de mantenimiento</i>	13.301,14	87.308,52
<i>Gastos de suministros</i>		267.489,23
<i>Gastos de servicios</i>	50.671,60	3.011,49
<i>Gastos de depreciación (Nota 13)</i>	7.032,46	19.903,42
<i>Gastos por impuestos</i>	4.451,00	3.329,17
<i>Otros gastos</i>	<u>2.805,82</u>	<u>21.149,27</u>
<i>Total gastos de venta y administración</i>	<u>106.824,41</u>	<u>672.619,66</u>

16. Gastos Financieros

Un resumen de los movimientos es el siguiente:

	<i>Al 31 de Diciembre</i>	
	<i>2013</i>	<i>2012</i>
<i>Intereses cobrados</i>	-	(15,16)
<i>Intereses pagados</i>	6.952,27	22.691,23
<i>Otros gastos financieros</i>	<u>309,29</u>	<u>215,85</u>
	<u>7.261,56</u>	<u>22.891,92</u>