



**PANELES Y CONSTRUCCIONES  
PANECONS S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS (NO CONSOLIDADOS)**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010**

**INDICE**

Informe de los auditores independientes

Balance general (no consolidado)

Estado de resultados (no consolidado)

Estado de cambios en el patrimonio (no consolidado)

Estado de flujos de efectivo (no consolidado)

Notas explicativas a los estados financieros (no consolidados)



## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores Accionistas

Paneles y Construcciones Panecons S.A.

Quito, 5 de septiembre del 2012

1. Hemos auditado los estados financieros (no consolidados) que se acompañan de Paneles y Construcciones Panecons S.A. que comprenden el balance general al 31 de diciembre del 2011, y los correspondientes estados de resultados, 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.

*Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros (no consolidados)*

2. La Administración de Paneles y Construcciones Panecons S.A. es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con las bases contables descritas en la Nota 2 y del control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error.

*Bases de presentación*

3. Tal como se expresa en la Nota 2, los estados financieros (no consolidados) adjuntos fueron preparados en cumplimiento de los requerimientos de información establecidos por los organismos de control y para su incorporación en los estados financieros consolidados de Paneles y Construcciones Panecons S.A. y su Sucursal. Por lo tanto, los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con las normas de contabilidad descritas en la Nota 2, las cuales difieren de las Normas Ecuatorianas de Contabilidad en lo relacionado con la consolidación de estados financieros.

*Responsabilidad del auditor*

4. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros (no consolidados) basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros (no consolidados) no están afectados por distorsiones significativas. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de evidencia de auditoría sobre las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros (no consolidados). Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros (no consolidados) por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos de la Compañía, relevantes para la preparación y presentación razonable de sus estados financieros (no consolidados), a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables utilizadas son

---

PricewaterhouseCoopers del Ecuador Cía. Ltda., Av. Diego de Almagro N32-48 y Whimper. Edificio IBM. Planta Baja,  
Quito - Ecuador.

T: (593-2) 3829 330, F: (593-2) 2567 010, [www.pwc.com/ec](http://www.pwc.com/ec)



Paneles y Construcciones Panecons S.A.  
Quito, 5 de septiembre del 2012

apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros (no consolidados). Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para expresar nuestra opinión de auditoría con salvedades.

*Bases para calificar la opinión*

5. Los siguientes asuntos han ocasionado que la Utilidad del año antes de Impuesto a la renta del año 2011 esté sobrestimada en aproximadamente US\$36,300 y las Pérdidas acumuladas al inicio y al final de dicho año estén subestimadas en aproximadamente US\$104,300 y US\$140,600, respectivamente:

	Pérdidas acumuladas al inicio del año Sobrestimación/ (subestimación)	Utilidad del año antes de Impuesto a la renta (Sobrestimación/ subestimación)	Pérdidas acumuladas al final del año Sobrestimación/ (subestimación)
Déficit en provisión para cuentas dudosas - Nota 2 d)	-	(102,000)	(102,000)
Exceso en la valuación de la inversión - Capital asignado a Sucursal - Nota 7 (1)	(104,300)	(29,000)	(133,300)
Exceso en la provisión por participación laboral - Nota 9 (2)	-	94,700	94,700
Total:	(104,300)	(36,300)	(140,600)

En adición a los efectos antes indicados, como resultado de estos asuntos, los saldos al 31 de diciembre del 2011 de los rubros Documentos y cuentas por cobrar, Capital asignado a Sucursal y Beneficios sociales por pagar están sobreestimados en aproximadamente US\$102,000, US\$133,300 y US\$94,700, respectivamente.

6. Como se explica en la Nota 5 a los estados financieros adjuntos, al 31 de diciembre del 2011 la Compañía mantiene como parte del saldo del rubro Inventarios US\$415,294 correspondientes a montos pendientes de recuperación por la venta e instalación de dichos inventarios. Por estos motivos, al cierre del ejercicio 2011 los saldos de los rubros Inventarios y Documentos y cuentas por cobrar se encuentran sobrestimado y subestimado, respectivamente, en el referido monto.

*Opinión calificada*

7. En nuestra opinión, excepto por los efectos de los asuntos descritos en los párrafos 5 y 6 anteriores, los estados financieros (no consolidados) arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Paneles y Construcciones Panecons S.A. al 31 de diciembre del 2011 y los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de conformidad con las bases contables descritas en la Nota 2.

*Asunto que requiere énfasis*

8. Sin calificar nuestra opinión informamos que, como se menciona en la Nota 13 ii) a los estados financieros (no consolidados) adjuntos, al 31 de diciembre del 2011 la Compañía mantiene contabilizados valores pendientes de recuperar de uno de sus clientes por aproximadamente US\$686,000, los cuales están



Paneles y Construcciones Panecons S.A.  
Quito, 5 de septiembre del 2012

siendo reclamados frente al Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Quito. La Resolución de este asunto, a la fecha, constituye una incertidumbre pues depende de acciones y eventos que no están enteramente bajo el control de la Compañía. No obstante la Administración, basada en el criterio de sus asesores legales, considera que los valores en cuestión serán recuperados en su totalidad.

Otros asuntos

9. Por los motivos explicados en el párrafo 3 anterior, el presente informe se emite para conocimiento exclusivo de los accionistas de la Compañía y de las autoridades estatales de control y no debe utilizarse para ningún otro propósito. Los estados financieros (no consolidados) de Paneles y Construcciones Panecons S.A. deben presentarse en forma individual y consolidada con su Sucursal, por lo tanto, los estados financieros consolidados se presentan por separado. Los estados financieros (no consolidados) adjuntos deben ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados.

*PricewaterhouseCoopers*

No. de Registro en la Superintendencia  
de Compañías: 011

Xavier Erazo C.  
Apoderado

No. de Licencia Profesional: 25985



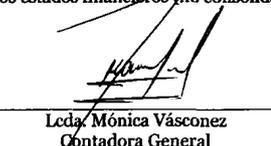
PANELES Y CONSTRUCCIONES PANECONS S.A.

**BALANCE GENERAL (NO CONSOLIDADO)**  
**31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010**  
 (Expresado en dólares estadounidenses)

Activo	Referencia a Notas	2011	2010	Pasivo y patrimonio	Referencia a Notas	2011	2010
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>				<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo		141,385	109,110	Cuentas por pagar			
Documentos y cuentas por cobrar				Proveedores		788,678	884,984
Clientes		1,204,129	662,272	Entidades relacionadas	10	90,284	193,608
Entidades relacionadas	10	138,557	1,154,995	Anticipos clientes	11	1,403,540	281,626
Empleados		3,202	12,129			2,282,502	1,360,218
Anticipos a proveedores		85,656	91,411				
Anticipos proyectos		125,014	309,201	<b>Pasivo acumulado</b>			
Impuestos	3	237,339	138,673	Impuestos por pagar		399,326	119,237
Otras cuentas por cobrar	4	323,394	43,119	Beneficios sociales por pagar		219,398	20,229
Provisión para cuentas dudosas		3,362,291	2,412,230			618,724	139,466
		(26,090)	(17,617)	<b>Total del pasivo corriente</b>		2,901,226	1,499,684
		3,336,201	2,394,713				
Inventarios	5	1,123,095	650,637	Préstamos a largo plazo (entidades relacionadas)	10	2,311,704	2,484,609
Gastos pagados por anticipado		-	2,305	Otros pasivos		-	103,714
<b>Total del activo corriente</b>		4,601,491	3,466,765	<b>Total del pasivo</b>		5,212,930	4,088,007
DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR EN ENTIDADES RELACIONADAS LARGO PLAZO	10	2,563,000	2,563,000	<b>PATRIMONIO (Véase estado adjunto)</b>		3,263,646	2,848,889
ACTIVO FIJO	6	180,145	150,365				
CAPITAL ASIGNADO A SUCURSAL	7 y 10	994,607	578,233				
OTROS ACTIVOS	8	137,333	178,533				
		8,476,576	6,936,896			8,476,576	6,936,896

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros (no consolidados).

  
 Ing. Manuel Mera  
 Gerente General

  
 Lda. Mónica Vásquez  
 Contadora General

**PANELES Y CONSTRUCCIONES PANECONS S.A.**

**ESTADO DE RESULTADOS (NO CONSOLIDADO)  
AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

	Referencia a Notas	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Ventas netas		6,511,689	5,372,973
Costo de productos vendidos		<u>(3,986,453)</u>	<u>(4,291,729)</u>
Utilidad bruta		2,525,236	1,081,244
Gastos operativos			
De administración		(786,152)	(569,468)
De ventas		<u>(659,109)</u>	<u>(402,636)</u>
Utilidad en operaciones		1,079,975	109,140
Otros egresos, neto (incluye pérdidas por ajustes al valor patrimonial proporcional por US\$452,126 (2010: US\$427,053) - Nota 7		<u>(698,273)</u>	<u>(533,787)</u>
Utilidad (pérdida) antes de la participación de los trabajadores en las utilidades e Impuesto a la renta		381,702	(424,647)
Participación de los trabajadores en las utilidades	9	(152,029)	-
Impuesto a la renta	9	<u>(215,375)</u>	<u>(24,058)</u>
Utilidad (Pérdida) neta del año		<u>14,298</u>	<u>(448,705)</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros (no consolidados).

  
Ing. Manuel Mera  
Gerente General

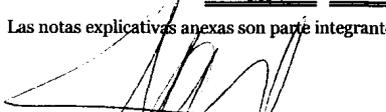
  
Lcda. Mónica Vásquez  
Contadora General

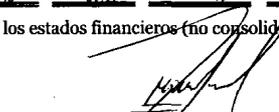
PANELES Y CONSTRUCCIONES PANECONS S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO (NO CONSOLIDADO)**  
**AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE**  
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Capital	Aportes futuras capitalizaciones	Reserva legal	Reserva facultativa	Resultados acumulados	Total
Saldo al 1 de enero del 2010	1,548,500	1,247,500	39,970	102,982	(173,077)	2,765,875
Resolución de la Junta General de Accionistas del 1 de julio del 2010	1,167,500	(1,167,500)	-	-	-	-
Aporte futuras capitalizaciones	-	540,000	-	-	-	540,000
Otros	-	-	-	-	(8,281)	(8,281)
Pérdida neta del año	-	-	-	-	(448,705)	(448,705)
Saldo al 31 de diciembre del 2010	2,716,000	620,000	39,970	102,982	(630,063)	2,848,889
Resolución de la Junta General de Accionistas del 30 de noviembre del 2011	620,000	(420,000)	-	-	-	200,000
Aporte futuras capitalizaciones	-	217,500	-	-	-	217,500
Otros	-	-	-	-	(17,041)	(17,041)
Utilidad neta del año	-	-	-	-	14,298	14,298
Saldo al 31 de diciembre del 2011	<u>3,336,000</u>	<u>417,500</u>	<u>39,970</u>	<u>102,982</u>	<u>(632,806)</u>	<u>3,263,646</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros (no consolidados).

  
 Ing. Manuel Mera  
 Gerente General

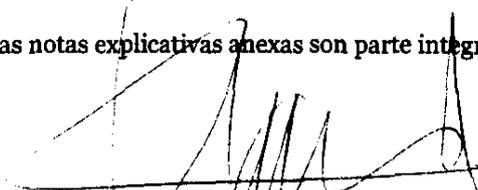
  
 Lda. Mónica Vásquez  
 Contadora General

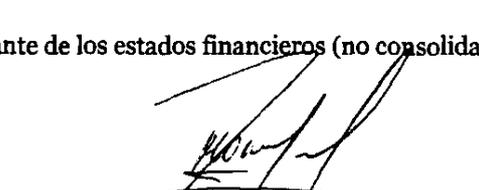
**PANELES Y CONSTRUCCIONES PANECONS S.A.**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO (NO CONSOLIDADO)  
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

	<u>Notas</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de operación:</b>			
Utilidad (pérdida) neta del año		14.298	(448.705)
Más cargos a resultados que no representan movimiento de efectivo:			
Valor patrimonial proporcional	7	452.126	427.053
Depreciación	6	54.181	47.290
Amortización	8	41.200	42.096
Provisión para cuentas dudosas		<u>8.573</u>	<u>4.004</u>
		570.378	71.738
<b>Cambios en activos y pasivos:</b>			
Documentos y cuentas por cobrar		(950.061)	(1.287.015)
Inventarios		(163.268)	(405.692)
Gastos pagados por anticipado		2.305	42.436
Cuentas por pagar		922.284	1.071.025
Impuesto por pagar		280.089	50.814
Beneficios sociales por pagar		<u>199.169</u>	<u>(7.450)</u>
Efectivo neto provisto por (utilizado en) las actividades de operación		<u>860.896</u>	<u>(464.144)</u>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de inversión:</b>			
Capital asignado a la Sucursal, neto		(868.500)	-
Adiciones de activo fijo, neto	6	<u>(83.961)</u>	<u>(50.931)</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		<u>(952.461)</u>	<u>(50.931)</u>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:</b>			
Disminución en préstamos a largo plazo (entidades relacionadas)		(172.905)	(78.391)
Aportes futuros capitalizaciones y otros movimientos patrimoniales		400.459	540.000
Disminución otros pasivos		<u>(103.714)</u>	<u>103.714</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento		<u>123.840</u>	<u>565.323</u>
Incremento neto de efectivo		32.275	50.248
Efectivo al principio del año		<u>109.110</u>	<u>58.862</u>
Efectivo al fin del año		<u>141.385</u>	<u>109.110</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros (no consolidados).

  
Ing. Manuel Mera  
Gerente General

  
Lcd. Mónica Vásquez  
Contadora General

## **PANELES Y CONSTRUCCIONES PANECONS S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS (NO CONSOLIDADOS)**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### **1. OPERACIONES**

Paneles y Construcciones Panecons S.A. (en adelante "la Compañía") fue constituida mediante Resolución No. 05.Q.I.J.298 del 20 de enero del 2005. Su domicilio principal está ubicado en la ciudad de Latacunga y su objeto social consiste en prestar servicios de asesoría en planificación, desarrollo, construcción de proyectos inmobiliarios y producción industrial en serie de paneles para la construcción de casas y edificios o para usos comerciales e industriales. La Compañía ha sido autorizada por parte de la Superintendencia de Bancos y Seguros del Ecuador (en adelante "la Superintendencia") a funcionar como una entidad de servicios auxiliares del sistema financiero.

Es una subsidiaria de la Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda Pichincha (en adelante "la Mutualista"), entidad cuyas operaciones y actividades están controladas por la Superintendencia. Los productos para la construcción que fabrica la Compañía son adquiridos, entre otros, por la Mutualista.

En febrero del 2009, la Compañía constituyó una sucursal en Perú denominada Paneles y Construcciones Panecons S.A. (Sucursal Perú) (en adelante "la Sucursal"), entidad que inició operaciones en agosto del 2010 y se dedica a la producción de paneles y productos para la construcción que son vendidos en Perú.

La Sucursal ha venido presentando resultados negativos. La Administración se encuentra evaluando alternativas para revertir esta situación.

La Compañía durante el año 2011 continuó con los planes de fortalecimiento de sus operaciones y expectativas de mejora en su rentabilidad en el mediano plazo y se mantiene analizando su estructura comercial y financiera a fin de incorporar los cambios que permitan generar utilidades en el futuro y absorber las pérdidas acumuladas. Estos planes durante el año 2011 incluyeron la optimización de costos enfocándose en la venta de paneles para la construcción de distintos proyectos inmobiliarios.

#### **2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES**

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros (no consolidados) se detallan a continuación. Estas políticas han sido aplicadas uniformemente en todos los años presentados, a menos que se indique lo contrario.

##### **a) Preparación de los estados financieros no consolidados -**

Los estados financieros (no consolidados) han sido preparados con base en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad ("NEC"), excepto por la no consolidación de los estados financieros de la Sucursal de la Compañía en Perú y están basados en el costo histórico.

La preparación de estados financieros no consolidados de acuerdo con NEC involucra la elaboración de estimaciones contables que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados, así como en la revelación de activos y pasivos contingentes. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

**PANELES Y CONSTRUCCIONES PANECONS S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS (NO CONSOLIDADOS)**  
**31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

**b) Consolidación de estados financieros -**

Los estados financieros adjuntos se presentan para cumplir con requerimientos de información de las autoridades estatales de control y fueron preparados con base en los registros contables individuales de la Compañía y no han sido consolidados con los estados financieros de su Sucursal en la forma requerida por la Norma Ecuatoriana de Contabilidad No. 19.

**c) Efectivo y equivalentes -**

Comprende el efectivo disponible y depósitos a la vista en bancos.

**d) Documentos y cuentas por cobrar a clientes -**

Las cuentas por cobrar comerciales son los montos adeudados por la venta de productos para la construcción o por servicios prestados 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 muestran como activos no corrientes.

Se registra una provisión para cubrir el deterioro de las mismas la cual se carga a los resultados del año. Al 31 de diciembre del 2011 se determinó una deficiencia de provisión por deterioro para cuentas dudosas de US\$102,000, aproximadamente.

**e) Inventarios -**

Los inventarios se presentan al costo promedio, calculado para productos terminados, en proceso y materias primas.

El saldo del rubro no excede su valor neto de realización, el cual corresponde al precio de venta estimado en el curso normal de las operaciones, menos los gastos de venta.

Las pérdidas por inventarios en mal estado o no aptos para su comercialización se contabilizan como bajas con cargo a los resultados del ejercicio.

**f) Activo fijo -**

Se muestran al costo histórico menos la depreciación acumulada; el monto neto de los activos fijos no excede su valor de utilización económica.

El valor de los activos y la depreciación acumulada de los elementos vendidos o retirados se descargan de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro y el resultado de dichas transacciones se registra cuando se causa.

Los costos subsecuentes se incluyen en el valor en libros del activo o se reconocen como un activo separado, según corresponda, solo cuando es probable que generen beneficios económicos futuros y el costo de estos activos se pueda medir razonablemente. Los gastos de mantenimiento y de reparación se cargan al estado de resultados en el período en el que éstos se incurren.

**PANELES Y CONSTRUCCIONES PANECONS S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS (NO CONSOLIDADOS)  
31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

---

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.

**g) Capital asignado a Sucursal -**

Los estados financieros de la Sucursal de la Compañía en Perú no han sido consolidados con los de la Compañía. La inversión (capital asignado) en dicha Sucursal se muestra ajustada al valor patrimonial proporcional ("VPP") reportado por la Sucursal. Las ganancias o pérdidas en la actualización del VPP se llevan a los resultados del ejercicio.

**h) Marcas y patentes -**

Se incluyen en el rubro Otros activos y se muestran al costo histórico, neto de amortización. La amortización se calcula usando el método de línea recta con una vida útil estimada de 10 años.

**i) Deterioro de activos no financieros -**

Los activos sujetos a depreciación y amortización se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que el valor en libros del activo puede exceder su valor recuperable. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al monto neto que se obtendría de su venta o su valor en uso, el mayor.

**j) Cuentas por pagar proveedores -**

Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios, cuyos plazos son inferiores a un año. Las cuentas por pagar se reconocen a su valor nominal y no generan intereses.

**k) Provisiones -**

Se registran cuando la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o asumida/implícita, que: i) es resultado de eventos pasados, ii) es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos económicos para liquidar la obligación y iii) el monto se ha estimado de forma fiable. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la administración a la fecha de cierre de los estados financieros de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

**l) Participación de los trabajadores en las utilidades -**

El 15% de la utilidad anual que se debe reconocer por concepto de participación laboral en las utilidades es registrado con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga, con base en las sumas por pagar exigibles. Al 31 de diciembre del 2010 la Compañía no requirió constituir esta provisión por haber presentado pérdidas.

**PANELES Y CONSTRUCCIONES PANECONS S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS (NO CONSOLIDADOS)**  
**31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

**m) Impuesto a la renta**

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.

**n) Beneficios sociales a largo plazo (Jubilación patronal y Desahucio) -**

La Compañía ha establecido como política registrar dichas provisiones para trabajadores con más de 10 años de servicio; debido a que sus trabajadores en promedio no tienen más de 5 años, no se ha reconocido provisión alguna, cuyo monto se estima no sería significativo.

**o) Reserva legal -**

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiarse 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, que es registrada al año siguiente al de las utilidades de las que proviene, no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

**p) Reserva facultativa -**

Esta reserva fue apropiada de las utilidades de años anteriores y es de libre disponibilidad previa disposición de la Junta General de Accionistas de la Compañía.

**q) 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 u otras reservas y cuentas patrimoniales de libre disposición de los accionistas.

**r) Reconocimiento de ingresos -**

Los ingresos comprenden el valor de la venta de bienes y servicios, neto de impuestos a las ventas, rebajas y descuentos. Se reconocen cuando su importe se puede medir confiablemente, es probable que beneficios económicos fluyan a la entidad en el futuro y la transacción cumple con criterios específicos de las actividades de la Compañía.

**s) Transición a Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF") -**

De acuerdo con las disposiciones de la Superintendencia de Compañías, Paneles y Construcciones Panecons S.A., a partir del 1 de enero del 2012, deberá aplicar obligatoriamente las NIIF en el registro de sus transacciones y la preparación de estados financieros. Adicionalmente, debió elaborar hasta abril del 2011 un cronograma de implementación de dichas normas y hasta septiembre de dicho año preparar la conciliación entre el patrimonio neto reportado bajo Normas Ecuatorianas de Contabilidad "NEC" con el patrimonio neto reportado bajo NIIF, al 1 de enero del 2011. La referida conciliación debió ser actualizada al 31 de diciembre del 2011. Los ajustes determinados al término del período de transición, deberán ser contabilizados en el año

## PANELES Y CONSTRUCCIONES PANECONS S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS (NO CONSOLIDADOS)

31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

(Expresado en dólares estadounidenses)

2012. La información antes indicada debe contar con la aprobación de la Junta General de Accionistas de la Compañía.

La Compañía está en proceso de presentar a la Superintendencia de Compañías el cronograma de implementación respectivo y, a la fecha de emisión de estos estados financieros, mantiene en proceso también la determinación de los ajustes preliminares de la conversión a NIIF que estima registrarlos una vez cuenten con la aprobación de la Junta General de Accionistas.

#### 3. ANTICIPOS PROYECTOS

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Proyecto Pañacocha (1)	125,014	121,102
Proyecto Mucho Lote (2)	-	172,375
Otros menores	-	15,724
	<u>125,014</u>	<u>309,201</u>

- (1) Corresponden a anticipos entregados a favor de Constructora del Pacífico S.A. para la fabricación y montaje de este proyecto. A la fecha dicho proyecto no ha podido ser liquidado debido a ciertas divergencias presentadas con el Consorcio Santos CMI – Consermín. Ver además Nota 13 ii).
- (2) Corresponden a anticipos efectuados a Prointegra Cía. Ltda. para la construcción del proyecto Mucho Lote. Dicho proyecto fue liquidado en su totalidad durante el año 2011.

#### 4. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2011 comprenden US\$323,394 (2010: US\$43,119) de pagos realizados a Cavalier Management Corp. (Panamá), por el contrato de servicio celebrado el 1 de octubre del 2010 para el montaje de la maquinaria, arranque y puesta en marcha de la planta industrial de la Sucursal ubicada en Lima. Debido a que el referido contrato fue considerado inadecuado o insuficiente, Cavalier aceptó honrar las garantías correspondientes y realizar la devolución de los valores recibidos de acuerdo con un cronograma e iniciar nuevamente la capacitación y entrenamiento del personal, así como también el ajuste y calibración de los equipos de la planta de Perú y realizar un proceso de revisión operativo y técnico y ajuste de la maquinaria de Panecons en Ecuador. Dicho proceso se formalizó mediante la suscripción de un contrato de Servicio de Asesoramiento Operacional y Mantenimiento técnico celebrado el 1 de mayo del 2012 cuyo valor fue fijado en US\$345,800 por un periodo de 14 meses a partir del mes de junio del 2012.

**PANELES Y CONSTRUCCIONES PANECONS S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS (NO CONSOLIDADOS)**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010**

(Expresado en dólares estadounidenses)

**5. INVENTARIOS**

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Productos terminados (1)	866,157	853,644
Materia prima	218,311	59,582
Producción en proceso	<u>39,437</u>	<u>47,411</u>
	<u>1,123,905</u>	<u>960,637</u>

(1) Incluyen US\$415,294 correspondientes a inventarios utilizados en el Proyecto Pañacocha (Consortio Santos - CMI - CONSERMIN) por los cuales la Compañía está realizando las gestiones pertinentes para su recuperación.

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010 no existen inventarios entregados en garantía.

**6. ACTIVO FIJO**

(a) Composición:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>	Tasa anual de depreciación %
Maquinarias y equipos	130,690	109,715	10
Muebles y enseres	19,940	4,273	10
Equipos de oficina	9,706	9,706	10
Vehículos	31,588	21,397	20
Equipos de computación y software	<u>211,266</u>	<u>200,071</u>	33
	403,190	345,162	
Menos:			
Depreciación acumulada	<u>(223,045)</u>	<u>(194,797)</u>	
	<u>180,145</u>	<u>150,365</u>	

(b) Movimiento:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Saldo inicial al 1 de enero	150,365	146,724
Adiciones, netas	83,961	50,931
Depreciación del año	<u>(54,181)</u>	<u>(47,290)</u>
Saldo al 31 de diciembre	<u>180,145</u>	<u>150,365</u>

**PANELES Y CONSTRUCCIONES PANECONS S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS (NO CONSOLIDADOS)**  
**31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010**  
 (Expresado en dólares estadounidenses)

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010 no existen activos fijos entregados en garantía.

**7. CAPITAL ASIGNADO A SUCURSAL**

El 100% del capital asignado a la Sucursal es de propiedad de la Compañía. Su información financiera es la siguiente:

Nombre	Valor en	Saldos de la Sucursal			Valor	Pérdida
	libros al 31 de diciembre (1)	Activos	al 31 de diciembre Pasivos	Patrimonio	patrimonial proporcional ("VPP") (1)	
<b>Año 2011</b>						
Paneles y Construcciones - Panecons S.A. (Sucursal Perú)	<u>994,607</u>	<u>4,902,591</u>	<u>3,870,338</u>	<u>1,032,253</u>	<u>1,032,253</u>	<u>(452,126)</u>
<b>Año 2010</b>						
Paneles y Construcciones - Panecons S.A. (Sucursal Perú)	<u>578,233</u>	<u>4,661,885</u>	<u>4,075,371</u>	<u>586,514</u>	<u>586,514</u>	<u>(427,053)</u>

(1) Calculado con base en estados financieros no auditados, al 31 de diciembre del 2011 y 2010. Al 31 de diciembre del 2011, se determinó que la Sucursal no ha contabilizado gastos por US\$29,000, correspondientes a dicho año y US\$104,300 correspondiente a gastos de años anteriores.

**8. OTROS ACTIVOS**

(a) Composición:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Marcas y patentes (1)	412,000	412,000
Menos amortización acumulada	<u>(274,667)</u>	<u>(233,467)</u>
	<u>137,333</u>	<u>178,533</u>

(1) Corresponden principalmente a la licencia exclusiva otorgada por la Compañía M2 Panamá Inc. para la fabricación, promoción, comercialización, mercadeo, venta y distribución de paneles del sistema de construcción "M2" por un plazo de 10 años a partir del 4 de abril del 2005 con base en el contrato celebrado por las partes.

(b) Movimiento:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Saldo al 1 de enero	178,533	220,629
Menos amortización del año	<u>(41,200)</u>	<u>(42,096)</u>
Saldo al 31 de diciembre	<u>137,333</u>	<u>178,533</u>

**PANELES Y CONSTRUCCIONES PANECONS S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS (NO CONSOLIDADOS)**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010**

(Expresado en dólares estadounidenses)

**9. IMPUESTO A LA RENTA**

**(a) Determinación de la base tributaria -**

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Utilidad (pérdida) del año antes de participación trabajadores e Impuesto a la renta	381,702	(448,705)
Más - Gastos no deducibles (1)	<u>631,826</u>	<u>-</u>
	1,013,528	(448,705)
15% Participación trabajadores (2)	<u>(152,029)</u>	<u>-</u>
	229,673	(448,705)
Más - Gastos no deducibles	<u>631,826</u>	<u>544,935</u>
Base tributaria	861,499	96,230
Tasa impositiva	<u>25%</u>	<u>25%</u>
Impuesto a la renta a pagar (3)	<u>215,375</u>	<u>24,058</u>

(1) Incluyen principalmente provisiones por deterioro de documentos y cuentas por cobrar y otras pérdidas.

(2) La Compañía liquidará la participación trabajadores por US\$57,255, por lo que existe un exceso de provisión de US\$94,774.

(3) Incluidos en el rubro Pasivos acumulados - Impuestos por pagar.

**(b) Situación fiscal -**

Los años 2009 al 2011 aún están sujetos a una posible revisión por parte de las autoridades tributarias.

**(c) Impuesto a la renta -**

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 24% (2010: 25%) de las utilidades gravables, la cual se reduce al 14% (2010: 15%) si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente. Adicionalmente, a partir del 2010 de acuerdo con la legislación vigente, se debe determinar un anticipo mínimo de Impuesto a la renta y comparar su valor con el monto del Impuesto a la renta, basado en la tasa del 24% (2010: 25%); el mayor de los dos valores constituirá el impuesto a la renta causado. En el año 2011, la Compañía no determinó anticipo del Impuesto a la Renta debido a que las retenciones efectuadas superaban el cálculo establecido por ley y calculó la provisión de impuesto a la renta a la tasa del 25%, en lugar de al 24%, esta situación y la indicada en la Nota 9 (a) (2) fueron rectificadas para la declaración y pago respectivos.

**(d) Precios de transferencia -**

Las normas tributarias vigentes requieren enviar al Servicio de Rentas Internas un estudio de precios de transferencia para aquellas compañías que hayan tenido operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior cuyo monto acumulado en un período fiscal sea superior a US\$5,000,000. Se incluye como partes relacionadas a las empresas domiciliadas en paraísos fiscales. La Compañía no ha efectuado durante los años 2011 y 2010 operaciones que superen dicho monto.

**PANELES Y CONSTRUCCIONES PANECONS S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS (NO CONSOLIDADOS)**  
**31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

(e) **Otros asuntos -**

El 29 de diciembre de 2010, se publicó el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones que entró en vigencia a partir de enero del 2011. Entre algunos de los temas se incluyen: determinación y pago del salario digno, establecimiento de zonas especiales de desarrollo económico como un destino aduanero, reformas tributarias aduaneras (exigibilidad, extinción, exenciones), exoneración del pago del Impuesto a la renta hasta por 5 años para el desarrollo de inversiones nuevas y productivas, nuevas deducciones del 100% adicional por depreciación de maquinarias y equipos que preserven el medio ambiente y la reducción progresiva del Impuesto a la Renta hasta llegar al 22% en el 2013.

**10. ENTIDADES RELACIONADAS**

(a) **Transacciones:**

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
<u>Ventas de productos, paneles y proyectos para la construcción</u> Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda Pichincha (Mutualista) (1)	1,641,242	2,358,807
<u>Ingresos por asesoría técnica</u> Emmedue S.A.	32,085	12,600
<u>Compra de repuestos</u> Emmedue S.A.	40,143	15,768
<u>Gastos de operación</u> Mutualista (2)	440,208	430,800
<u>Intereses pagados</u> Mutualista ACP Vivencia S.A.	412,635 24,933	240,400 -
<u>Intereses ganados</u> Paneles y Construcciones Panecons S.A. (Sucursal Perú) Mutualista	5,602 30,951	1,752 2,101
<u>Pagos por cuenta de</u> Paneles y Construcciones Panecons S.A. (Sucursal Perú)	214,615	246,013
<u>Préstamos otorgados</u> ACP Vivencia S.A.	-	65,953
<u>Inversiones de capital</u> Paneles y Construcciones Panecons S.A. (Sucursal Perú)	868,500	-
<u>Aportes futuras capitalizaciones</u> Mutualista ACP Vivencia S.A.	223,000 194,500	- -

**PANELES Y CONSTRUCCIONES PANECONS S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS (NO CONSOLIDADOS)**  
**31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010**  
 (Expresado en dólares estadounidenses)

- (1) Corresponden a venta de paneles y productos para la construcción, las cuales, en el año 2011 representaron el 25% (2010: 42%) de las ventas de la Compañía.
- (2) Corresponde al arrendamiento de inmuebles y maquinarias de propiedad de la Mutualista por plazos comprendidos entre 2 y 10 años.

(b) Saldos al 31 de diciembre:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
<b>Efectivo y equivalentes</b>		
Mutualista	<u>132,770</u>	<u>90,715</u>
<b>Documentos y cuentas por cobrar</b>		
Mutualista	57,005	-
Paneles y Construcciones Panecons S.A. (Sucursal Perú) (3)	1,326,552	1,106,749
Emmedue S.A.	-	11,360
Technology Property S.A.	<u>-</u>	<u>36,816</u>
	<u>1,383,557</u>	<u>1,154,925</u>
<b>Documentos y cuentas por cobrar a largo plazo</b>		
Paneles y Construcciones Panecons S.A. (Sucursal Perú) (4)	<u>2,563,000</u>	<u>2,563,000</u>
<b>Capital asignado a Paneles y Construcciones Panecons S.A. (Sucursal Perú) - Nota 7</b>	<u>994,607</u>	<u>578,233</u>
<b>Cuentas por pagar</b>		
Emmedue S.A.	-	50,042
Mutualista	23,879	77,613
Grupo ACP	<u>66,405</u>	<u>65,953</u>
	<u>90,284</u>	<u>193,608</u>
<b>Préstamos a largo plazo</b>		
Mutualista (4)	<u>2,311,704</u>	<u>2,484,609</u>

- (3) Corresponden a saldos pendientes de cobro de gastos operativos incurridos por la Compañía por cuenta de su Sucursal, los cuales se liquidarán en el corto plazo con los flujos que resulten de la operación de ésta última. Estos saldos no devengan interés y no tienen un plazo definido de cobro.
- (4) Con el fin de financiar la apertura de la Sucursal en Perú, en el año 2009 la Compañía recibió un préstamo comercial de parte de la Mutualista por US\$2,563,000, con un año de gracia en el pago de capital, devenga una tasa de interés anual del 9.65% y su vencimiento es en marzo del 2020. La Compañía a su vez, entregó dicho monto en préstamo a favor de su Sucursal mediante un convenio de pagos suscrito entre las partes, por el cual, la Sucursal cancelará los dividendos (capital e interés) del préstamo en referencia. Dicho préstamo fue utilizado por la Sucursal para la compra de una planta industrial en Perú para la producción de paneles y productos para la construcción, cuyo valor según el contrato de prenda industrial y fideicomiso en garantía asciende a US\$2,836,400; esta planta se encuentra prendada en garantía a favor de la Mutualista. No obstante de que no han existido pagos de capital de dicho préstamo de parte de la Sucursal a la Compañía, esta última ha realizado los pagos correspondientes a la Mutualista.

**PANELES Y CONSTRUCCIONES PANECONS S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS (NO CONSOLIDADOS)**  
**31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

**11. ANTICIPOS CLIENTES**

Composición:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Constructora Sánchez Villegas	1,109,701 (1)	-
Otros menores	<u>293,839</u>	<u>281,626</u>
	<u>1,403,540</u>	<u>281,626</u>

(1) Corresponden a los anticipos recibidos relacionados con el contrato suscrito con la Constructora Sánchez Villegas. Ver Nota 13 i).

**12. CAPITAL SOCIAL**

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre de 2011 asciende a US\$3,336,000 y comprende: 2,117 acciones preferidas de US\$500 cada una y 4,555 acciones ordinarias de US\$500 cada una (2010: US\$2,176,000 y comprende 1,517 acciones preferidas de US\$500 cada una y 3,915 acciones ordinarias de US\$500 cada una). Las acciones preferentes le otorgan a su tenedor el derecho preferente en la repartición de dividendos pero no le otorgan voto en la toma de decisiones de la Compañía.

**13. COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS**

Los contratos más significativos para proveer de instalación de paneles para la construcción y realizar otros servicios relacionados suscritos por la Compañía son:

- i) El 22 de agosto del 2011 se suscribió un contrato para proveer materiales de construcción, con la Constructora Sánchez Villegas S.A que mantienen una filial en Perú bajo la denominación de Comercializadora Constructora Sánchez Villegas S.A. El objeto del contrato es el suministro de materiales para la construcción para 6,000 viviendas, fijando una compra inicial de productos equivalentes a 3,000 viviendas sociales (precio unitario fijo) de US\$4,309. El monto total del contrato asciende a US\$12,927,000 correspondientes a 1,800 unidades a ser entregadas por parte de Panecons Perú y 1,200 unidades por Panecons Ecuador. A la fecha se han recibido anticipos por US\$1,109,701 incluidos en el rubro anticipos clientes.
- ii) Contrato para que la Compañía provea del servicio de suministro de materiales, construcción, fabricación y montaje de las edificaciones para el campamento definitivo de la obra denominada "Proyecto Pañacocha", por un monto total (precio fijo) de US\$1,742,263, suscrito el 14 de enero del 2010 con Consorcio Santos CMI – Consermin. El objetivo del contrato es la construcción de edificaciones en el campamento "Pañacocha" ubicado en las zonas de carga y descarga del río Aguarico en la región amazónica. Dicho proyecto terminó su ejecución durante el año 2011.

Durante el año 2012, la Compañía entabló una demanda al Consorcio Santos CMI - Consermin, ante el Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Quito por el no pago de valores adeudados de aproximadamente US\$686,000 relacionados con dicho contrato y ciertos trabajos

**PANELES Y CONSTRUCCIONES PANECONS S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS (NO CONSOLIDADOS)**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

adicionales que le fueran requeridos (incluyen principalmente: US\$102,528 de saldos mantenidos en cuentas por cobrar clientes, US\$125,014 mantenidos en anticipos proyectos, y US\$415,294 mantenidos en inventarios de productos terminados). El Consorcio alega que dichos valores no están incluidos en el contrato suscrito entre las partes; sin embargo, la Administración, basada en el criterio de sus asesores legales y la documentación que posee considera que dichos valores son recuperables en su totalidad.

Además, la Compañía registró en los costos y gastos del año 2011 pérdidas por US\$280,000 relacionadas con este contrato.

- iii) Contrato de construcción de 108 unidades de vivienda para el desarrollo del proyecto denominado "Mucho Lote" en la ciudad de Guayaquil. Dicho contrato fue suscrito el 12 de febrero del 2010 con la Mutualista, por un valor fijo para la construcción de cada unidad habitacional de US\$14,390, siendo el valor total de US\$1,554,120. Este proyecto fue terminado durante el año 2011.

**14. EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2011 y la fecha de emisión de estos estados financieros (no consolidados), 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.

\* \* \*