

**PANAINMOBILIARIA S. A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2013**  
(Expresado en US. Dólares)

**DE LA COMPAÑÍA.-**

**Constitución:**

En la ciudad de Guayaquil, capital de la provincia del Guayas, Republica del Ecuador, el 10 de Marzo de 1992, ante el Doctor MIGUEL VERNAZA REQUENA, Notaria Décima Quinta del Cantón Guayaquil.

En el registro de escrituras públicas a su cargo se incorpora la Constitución de una compañía anónima PANAINMOBILIARIA S. A. y que se registrará por las leyes ecuatorianas y por los presentes estatutos.

La compañía es de nacionalidad ecuatoriana. Su domicilio es la ciudad de Guayaquil, capital de la provincia del Guayas, Republica del Ecuador; sin perjuicio de que pueda establecer sucursales, agencias y oficinas en cualquier lugar del país o en el exterior.

El plazo de duración de la compañía es de cincuenta años contados a partir de la fecha de inscripción de esta escritura en el registro mercantil, pero podrá prorrogarse o reducirse por resolución de la Junta General de Accionistas.

**Objeto Social:**

La compañía tendrá como objeto social, a la compra, venta, administración, arriendo, anticresis, corretaje, explotación de bienes inmuebles. Podrá así mismo realizar toda clase de actos comerciales e industriales que tengan relación con su objeto; en el cumplimiento de su objeto social la compañía podrá celebrar todos los actos y contratos permitidos por la ley.

**Capital Social:**

El capital suscrito es de ochocientos dólares de los Estados Unidos de América. El mismo que se encuentra dividido en dos mil acciones nominativas ordinarias de cuarenta centavos de dólar cada una.

### **Bases de Presentación:**

Los Estados Financieros de la empresa se han preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades (NIIF para la PYMES), adoptadas por la Superintendencia de Compañías. Los Estados Financieros se han elaborado de acuerdo con el enfoque del costo histórico.

La preparación de estos Estados Financieros conforme con las NIIF, exigen el uso de ciertas estimaciones contables. También exige a la Gerencia que ejerza su juicio en el proceso de aplicar políticas contables.

Los presentes estados financieros han sido preparados a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la empresa y formulados:

- Por la Gerencia para conocimiento y aprobación de los señores Socios en Junta General.
- Por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF para PYMES), adoptadas por la Superintendencia de Compañías, de manera obligatoria para el entidades bajo su control.
- Teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de valoración de los activos de aplicación obligatoria.
- Principios, políticas contables y criterios de valoración, se resumen principios contables y criterios de valoración de los activos más significativos aplicados en la preparación de los Estados Financieros del ejercicio 2013.
- De forma que muestre la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera al 31 de diciembre del 2013 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo, que se han producido en la empresa en el ejercicio terminado en esa fecha.

Los estados financieros de la empresa, correspondientes al ejercicio 2013 fueron aprobados por la Junta General de Socios celebrada el 21 de enero del 2014. Estos estados financieros anuales fueron confeccionados de acuerdo a a las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF para PYMES".

## **Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF”**

### **Pronunciamientos contables y regulatorios en Ecuador**

Los Estados Financieros correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2012 han sido los primeros elaborados de acuerdo a las Normas e interpretaciones, emitidas por el IASB, las cuales incluyen las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC). Las “Normas Internacionales de Información Financiera NIIF” adoptadas en el Ecuador según Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto del 2006, publicada en Registro Oficial No. 348 de 4 de septiembre del mismo año, Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008, publicada en el Registro Oficial No. 498 del 31 de diciembre del 2008, en la cual se establece el cronograma de aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF y la Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.010 del 11 de octubre del 2011, publicada en el Registro Oficial No.566, en el cual se establece el Reglamento para la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF para PYMES.

La empresa califica como PYME, de acuerdo al reglamento:

- a. Monto de activos inferiores a 4 millones
- b. Ventas brutas de hasta 5 millones
- c. Tengan menos de 200 trabajadores

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

Las políticas contables de la Compañía son las establecidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. Estas políticas están basadas en Normas Ecuatorianas de Contabilidad, las cuales requieren que la Administración realice ciertas estimaciones con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros.

Estas normas se basan en el principio del costo histórico, modificado en lo que respecta a los saldos originados hasta el 30 de abril del 2000 (fecha en la cual los registros fueron convertidos a dólares estadounidenses), mediante las pautas de ajustes y conversiones establecidas por la NEC 17 y disposiciones complementarias de la Superintendencia de Compañías.

Todas las cifras de los reportes y estados financieros están expresadas en dólares estadounidenses.

En opinión de la Administración, tales estimaciones estuvieron basadas en la mejor utilización de la información disponible al momento, las cuales podrían diferir de sus efectos finales.

## DESCRIPCION DE LAS PRINCIPALES PARTIDAS

### ACTIVOS NO CORRIENTES

#### PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO:

Panainmobiliaria S. A., tiene registrado en sus activos no corrientes un inmueble del cual es probable obtener beneficios futuros, y se espera se utilice por más de un periodo. En este rubro se encuentran Tres inmuebles, ubicados en la Provincia del Guayas Cantón Guayaquil.

De acuerdo a la NIC 16 en el rubro de Propiedad Planta y Equipo se comprenden tanto los terrenos, edificios, instalaciones, construcciones en curso, maquinarias y equipos, vehículos, naves, muebles y enseres, repuestos y herramientas, entre otros, que deben ser valorados con fiabilidad, y que se utilicen para la producción o para suministros de bienes o servicios que se necesiten para propósitos administrativos.

Al 31 de Diciembre del 2013, el rubro de Propiedad, Planta y Equipo se conforman de la siguiente manera:

**31/12/2013**

#### **PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO**

INMUEBLE 03-0058-013-0000-2-1	113.316,28
INMUEBLE 03-0058-013-0000-5-1	113.316,28
INMUEBLE 03-0058-013-0000-4-1	113.316,28

**339.948,84**

### PASIVO CORRIENTE

#### OTROS PASIVOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre 2013, la compañía Panainmobiliaria S. A. tiene deudas con los accionistas, pues son los que financiaron la adquisición de los inmuebles que se ven reflejados en el estado de situación financiera, se conforma de la siguiente manera:

31/12/2013

**PRESTAMOS ACCIONISTAS**

LOO CHANG ALICIA MARIA	75.544,18
LOO CHU LUIS ROBERTO	75.544,19
LOO FRANCO JOSE LUIS	75.544,19
	<u><u>226.632,56</u></u>

**PATRIMONIO**

**CAPITAL SOCIAL:**

Al 31 de diciembre de 2013, el capital autorizado es de \$1600 representado en 4000 acciones con valor nominal de cuarenta centavos de dólar (\$0,40) cada una y el capital suscrito o Asignado al 31 de diciembre de 2013, está constituido por 2000 acciones comunes con valor nominal de cuarenta centavos de dólar (\$0,40) cada una.

Al 31 de Diciembre del 2013, el Capital Social es de \$ 800.00

**RESERVA POR REVALUACIÓN DE PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO**

Al 31 de Diciembre 2013, se refleja la reserva por la reevaluación de los Inmuebles, debido al efecto del aumento en el importe en libros, sobre la medición basada en el avaluó municipal del Cantón de Guayaquil.

El valor de Reserva por Reevaluación de Propiedad, Planta y Equipo es de \$ 5 963.28.



---

GERENTE GENERAL

FRANCO LUQUE BLANCA AZUCENA



---

CONTADOR

ING. GINA NARCISA MOSQUERA VELIZ