INMOBILIARIA PANAKAMIS S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016
(Cifras expresadas en miles de dólares estadounidenses)

NOTA 1.- OPERACIONES

INMOBILIARIA PANAKAMIS S.A., fue constituida el 22 de abril de 1982, e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Quito el 09 de agosto delmismo año.

Su objeto social principal es el arrendamiento de bienes inmuebles, así como la compra y venta de Inmuebles.

NOTA 2.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

2.1. Declaración de Cumplimiento

Los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2016 han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

2.2.Bases para la preparación de los estados financieros

Los estados financieros de INMOBILIARIA PANAKAMIS S.A. al 31 de diciembre de 2016, comprenden el Estado de Situación Financiera, el Estado de Resultado Integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros.

2.3. Registros contables y unidad monetaria

Los estados financieros y los registros de la Compañía se presentan en dólares de los Estados Unidos de América, la moneda oficial adoptada por la República del Ecuador a partir de marzo de 2000.

2.4. Efectivo y equivalentes al efectivo

Efectivo y equivalentes al efectivo incluye los recursos de alta liquidez de los cuales dispone la entidad para sus operaciones regulares y que no está restringido su uso, se registran partidas como: caja, depósitos en bancos.

NOTA 2.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (Continuación)

2.5. Activos financieros

Incluye cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar.

Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar son activos financieros con registro a valor nominal, que no cotizan en un mercado activo.

Las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

2.6. Propiedades y equipo

2.6.1 Medición en el momento del reconocimiento

Las partidas de propiedades y equipo se registran inicialmente por su costo.

El costo de propiedades y equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento.

2.6.2 Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo

Después del reconocimiento inicial, las propiedades son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

2.6.3 Medición posterior al reconocimiento: modelo de revaluación

Después del reconocimiento inicial, los terrenos y edificios son presentados a sus valores revaluados, que son sus valores razonables, en el momento de las revaluaciones, menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor. Las revaluaciones se efectúan con suficiente frecuencia, de tal manera que el valor en libros no difiera materialmente del que se habría calculado utilizando los valores razonables al final de cada periodo.

NOTA 2.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (Continuación)

Cualquier aumento en la revaluación de los terrenos y edificios se reconoce en otro resultado integral, y se acumula en el patrimonio bajo el encabezamiento de reserva de revaluación de propiedades y equipo, excepto si revierte una disminución en la revaluación del mismo previamente reconocida en resultados, en cuyo caso el aumento se acredita a resultados en la medida en que se carga la disminución previa. Una disminución del valor en libros de la revaluación de los terrenos y edificios es registrada en resultados en la medida que excede el saldo, si existe alguno, mantenido en la reserva de revaluación relacionado con una revaluación anterior de dichos activos.

El saldo de revaluación de terrenos y edificios incluido en el patrimonio es transferido directamente a utilidades retenidas, cuando se produce la baja en cuentas del activo. No obstante, parte de la reserva se transfiere a medida que el activo es utilizado. En ese caso, el importe de la reserva transferida es igual a la diferencia entre la depreciación calculada según el valor revaluado del activo y la calculada según su costo original. Las transferencias desde las cuentas de reserva de revaluación a utilidades retenidas no pasan por el resultado del periodo.

2.6.4 Método de depreciación y vidas útiles

El costo o valor revaluado de propiedades y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

La depreciación de la propiedad, planta y equipo es calculada sobre porcentajes determinados en base a la vida útil estimada restante a partir de la fecha de implementación de las NIIF.

2.6.5 Retiro o venta de propiedadesy equipo

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedadesy equipo es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo reconocida en resultados.

En caso de venta o retiro subsiguiente de propiedades revaluadas, el saldo de la reserva de revaluación es transferido directamente a utilidades retenidas.

2.7. Propiedades de Inversión

Son aquellas mantenidas para producir, plusvalías o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son medidas a su valor razonable.

Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de la propiedad de inversión se incluyen en los resultados del período en que se originan.

NOTA 2.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (Continuación)

Son aquellas mantenidas para producir, plusvalías o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son medidas a su valor razonable.

Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de la propiedad de inversión se incluyen en los resultados del período en que se originan.

2.7. Cuentas y documentos por pagar y otras cuentas por pagar

Las cuentas y documentos por pagar y otras cuentas por pagar son obligaciones con terceros registrados a valor nominal.

2.8. Impuesto a la Renta

El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que son gravables o deducibles.
De acuerdo con disposiciones tributarias, las sociedades que reinviertan sus utilidades en el país podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del Impuesto a la Renta sobre el monto a reinvertir, siempre que lo destinen exclusivamente a la adquisición de maquinarias o equipos nuevos que se relacionen directamente con su actividad económica; así como para la adquisición de bienes relacionados con investigación y tecnología que tengan como fin mejorar la productividad, generar diversificación productiva y empleo; y se efectúe el correspondiente aumento de capital, mismo que deberá perfeccionarse con la inscripción en el Registro Mercantil hasta el 31 de diciembre del año siguiente.

2.9. Beneficios a Empleados

2.9.1. Participación a trabajadores

De acuerdo con las disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a una participación del 15% sobre las utilidades anuales, en este caso no aplica la regla por cuanto no hay trabajadores en relación de dependencia.

2.10. Reconocimiento de ingresos y gastos

NOTA 2.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (Continuación)

El ingreso es reconocido cuando el riesgo y los beneficios significativos de propiedad han sido transferidos al comprador y no subsisten incertidumbres sobre reversos significativos.

Los costos y gastos se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

2.11. Reserva Legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que alcance como mínimo el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

NOTA 3.- ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

NOTA 4.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2016 incluye el efectivo en caja y en banco locales.

NOTA 5.- ACTIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre, comprende:
:

	2016		2015
Otras cuentas por cobrar			
Con la administración tributaria	3.221		2.439
Otros	120		120
Total	3.341		2.559

NOTA 6.- PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

Al 31 de diciembre, comprende:

	2016	2015
Terrenos		
Edificios	664.924	835.354
	664.924	835.354
Menos - Depreciación acumulada	(67.721)	(94.668)
Total	597.203	740.686

NOTA 7.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, comprende lo siguiente:

	2016		2015	
Prestamos de Accionistas	6.298		189.298	
Pagos	-		-	
Total	**6.298**		**189.298**	

NOTA 8.- OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, comprende lo siguiente:

	2016		2015
Con la administración tributaria	1.658		1.460
Con el iess	-		-
Participación trabajadores por pagar	-		-
Otros	-		
Total	**1.658**		**1.460**

NOTA 9.- IMPUESTO A LA RENTA

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 22% sobre las utilidades sujetas a distribución en el año 2016. A partir del año 2010, los dividendos distribuidos a favor de accionistas personas naturales residentes en el Ecuador y de sociedades domiciliadas en paraísos fiscales, o en jurisdicciones de menor imposición, se encuentran gravados para efectos del impuesto a la renta.
De acuerdo con disposiciones tributarias, las sociedades que reinviertan sus utilidades en el país podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del Impuesto a la Renta sobre el monto a reinvertir, siempre que lo destinen exclusivamente a la adquisición de maquinarias o equipos nuevos que se relacionen directamente con su actividad económica; así como para la adquisición de bienes relacionados con investigación y tecnología que tengan como fin mejorar la productividad, generar diversificación productiva y empleo; y se efectúe el correspondiente aumento de capital, mismo que deberá perfeccionarse con la inscripción en el Registro Mercantil hasta el 31 de diciembre del año siguiente.

Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

	2016	2015
Utilidad contable antes de impuesto		
A la renta y participación a trabajadores	49.131	39.872
15% participación empleados		
Utilidad antes de impuesto a la renta	**49.131**	**39.872**
Gastos no deducibles	2	0
Beneficios por personal discapacitado	0	0
Utilidad gravable	**49.133**	**39.872**
Impuesto a la renta causado	10.809	8.772
Anticipo de impuesto a la renta determinado	(4.737)	(4.689)
Impuesto a la renta causado el mayor	**6.072**	**4.083**
saldo del anticipo pendiente de pago	4.737	4.689
Retenciones en la fuente del año	(11.590)	(11.211)
Credito tributario años anteriores	(2.439)	0
Impuesto a la Renta a favor	**(3.220)**	**(2.439)**

De conformidad con disposiciones tributarias vigentes, el impuesto mínimo a pagar es el mayor entre el impuesto causado y el anticipo declarado. Para el caso de la Compañía el impuesto causado constituyó el impuesto a la renta para el presente ejercicio fiscal.

NOTA 10.- CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre, está constituida por 2.000 acciones ordinarias y nominativas de valor de US$ 1.00 cada una.

NOTA 11.- SUPERAVIT POR REVALUACIÓN DE PROPIEDADES Y EQUIPO

Registra la valoración de acuerdo al modelo de revaluación, el efecto del aumento en el importe en libros sobre la medición basada en el costo. El saldo de la reserva por revaluación de un efecto de propiedad, planta y equipo podrá ser transferido directamente a los resultados del ejercicio de acuerdo a la utilización del activo o al momento de la baja del activo.

NOTA 12.- RESULTADOS ACUMULADOS PROVENIENTES DE NIIF

Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. El saldo acreedor podrá ser utilizado para compensar pérdidas acumuladas. Este saldo no es disponible para el pago de dividendos y no podrá ser capitalizado. Los trabajadores no tendrán derecho a una participación sobre este saldo y podrá ser devuelta en el caso de liquidación de la Compañía.

NOTA 13.- DISPOSICIONES NORMATIVAS IMPORTANTES

Durante el año 2016, se emitieron resoluciones y normativa importante, entre las principales se resume a continuación:

- Registro Oficial No. 759 del 20 de mayo del 2016, mediante el cual se expidió la Ley Orgánica de Solidaridad y de Corresponsabilidad Ciudadana para la Reconstrucción y Reactivación de las zonas afectadas por el terremoto de 16 de abril del 2016; en donde se establecen las diferentes contribuciones solidarias, formas de cálculo y otros detalles de pago.

- Resolución No. CPT-RES-2016-04, publicado en el Registro Oficial del 14 de Septiembre de 2016, se establecen las normas, condiciones y límites para la aplicación del beneficio de exoneración del Impuesto a la Salida de Divisas y Aranceles Aduaneros, para la importación de bienes de capital no producidos en el Ecuador, destinados a procesos productivos o a la prestación de servicios que se realicen en las provincias de Manabí y Esmeraldas.

- Resolución No. CPT-RES-2016-05, publicado en el Registro Oficial del 14 de Septiembre de 2016, se establecen los sectores económicos, límites y condiciones para la aplicación de la exoneración del pago del Impuesto a la Renta por la ejecución de nuevas inversiones productivas en las provincias de Manabí y Esmeraldas.

- Resolución NAC-DGERCGC16-00000366 del 25 de Agosto del 2016, mediante el cual se exonera del pago del 100% del valor del anticipo al impuesto a la renta del período fiscal 2016, al sector turismo de la provincia de Sucumbíos; al sector de transporte pesado de la provincia de El Oro, Esmeraldas, Loja, Sucumbíos, Zamora Chinchipe y Orellana.

- Registro Oficial No. 854 del 4 de Octubre del 2016, en donde se exonera el pago del 100% del valor del anticipo de Impuesto a la Renta del período 2016, a los sujetos que operen en el sector productor, extractor y exportador de aceite crudo de palma.

- Resolución N° SCVS-INC-DNCDN-2016-011 emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, se expidió el Reglamento sobre Auditoría Externa, el cual menciona los nuevos montos para contratación de auditoría externa y la aplicación de las Normas Internacionales de Auditoría, entre otros.

NOTA 14.- PRECIOS DE TRANSFERENCIA

Según Resolución NAC-DGERCGC15-00000455 del 29 de mayo del 2015, establece que las Compañías que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales o del exterior, dentro de un mismo periodo fiscal en un monto acumulado superior a los US$ 3.000.000, deberán presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas.

Adicionalmente aquellas Compañías que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales o del exterior, dentro de un mismo periodo fiscal en un monto acumulado superior a los US$ 15.000.000, deberán presentar adicionalmente al Anexo, el Informe de Precios de Transferencia.

La Compañía no ha superado los montos establecidos para la presentación del estudio de precios de transferencia.

NOTA 15.- APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2016 han sido aprobados por la Gerencia y serán presentados a los Accionistas y Junta Directiva para su aprobación. En opinión de la Gerencia, los estados financieros serán aprobados por la Junta Directiva sin modificaciones.

NATALIA SVOBODA STRAKA
GERENTE GENERAL

GUADALUPE GUEVARA B
CONTADORA
RUC: 1001297439001
REG: 021778