

## 1.- CONSTITUCION

La compañía INMOBILIARIA PANAKAMIS S. A fue constituída en la ciudad de Quito, Distrito Metropolitano, República del Ecuador, mediante escritura pública el día 3 de marzo de 1982 bajo la condición de Sociedad Anónima

El capital inicial de la Compañía fue de 14.106.000 Suces dividido en 14.106 acciones ordinarias acumulativas indivisibles de mil Suces (1.000.00) cada acción, el capital está integrado por la suscripción de los accionistas Señores: Jorge Straka capital suscrito y pagado 14.106.000 Suces mediante aporte de tres inmuebles de su propiedad que constituyen el Activo Fijo de la Compañía con los cuales se generan los ingresos operacionales ; Rodolfo Cabrera y Pedro Winter capital suscrito y pagado 1.000.00 Suces cada uno; Pablo Straka y Alejandro Svoboda capital suscrito 249.000.00, capital pagado 62.250.00 y capital por pagar 186.750.00 Suces cada uno de ellos.

El día 7 de marzo de 2001 mediante escritura pública en la Notaria Trigésima Séptima se eleva el Aumento de Capital a USD 2.000.00 DOS MIL DOLARES DE ESTADOS UNIDOS DE NORTE AMERICA y Reforma de Estatutos de la compañía INMOBILIARIA PANAKAMIS S. A. La superintendencia de Compañías mediante resolución No 01-Q.IJ de 2 de abril de 2001 resuelve entre otros puntos "...Aprobar el aumento de Capital y Reforma de Estatutos de la Compañía INMOBILIARIA PANAKAMIS S.A...."; El Registro Mercantil del Cantón Quito mediante Resolución No 1517, tomo 132 inscribe la resolución de la Superintendencia de Compañías, instrumentos legales con los cuales se legaliza la nueva estructura y la nueva composición accionaria vigente hasta la fecha de la preparación del informe de auditoría.

La Compañía tendrá por objeto entre otras actividades las siguientes: a) la compra, venta, arrendamiento, construcción y/o administración de bienes muebles e inmuebles Durante el año 2017 la compañía mantiene como actividad económica la relacionada con el arrendamiento de inmuebles propiedad de la Compañía, para cumplir con el objeto social la Compañía podrá realizar toda clase de operaciones, actos y contratos permitidos por las leyes ecuatorianas.

La Junta General de Socios es el organismo de gobierno de la Compañía, su Administración está presidida por el Presidente y el Gerente General y la representación legal, judicial y extrajudicial lo está en la persona del Gerente General.

Tanto el Gerente General como el Presidente son nombrados por la Junta General de socios, siendo su reelección indefinida potestad de la misma.

## 2.- ENFOQUE ECONOMICO

La situación económica de Ecuador de finales de los años 90s justificó al Gobierno para decretar en enero de 2000 "La dolarización" como política monetaria de solución, mediante la cual el Ecuador adoptó como moneda funcional el dólar de Estados Unidos de Norte América; la misma se mantiene con algunos parámetros: la tasa de interés activa se mantiene en niveles altos; la tasa de inflación que en el año 2000 fue del 94%, luego de descender hasta el 2% en el año 2004, en el año 2017 se ubica alrededor del -0%; la balanza comercial presenta saldo negativo, la caída del precio de petróleo; entre otros eventos influyeron en la actividad productiva del país y pudieron afectar en los resultados revelados en los Estados Financieros de la Compañía

Hasta la fecha de emisión del presente informe, se mantiene paralizadas las negociaciones sobre los aranceles que se aplicarán (hasta la liberación futura) a los productos de intercambio con Estados Unidos de Norte América lo que constituye el Tratado de Libre Comercio decretado por el Congreso de Estados Unidos en el año 1993.

Igualmente, hasta esta misma fecha Ecuador mantiene no renovado el (ATPDA) Tratado de Preferencias Arancelarias Andinas

### 3.- **RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES BASES DE PRESENTACION**

Los estados financieros: Estados de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2017, Estado de resultado Integral, Estado de Cambio en el Patrimonio Neto, y el Estado de Flujos de Efectivo de 1 de enero y 31 de diciembre de 2017; han sido preparados según las Normas Internacionales de Información Financiera, en base a los registros contables de la Compañía.

En Ecuador a partir del año 2009 rigen las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF". En el caso de la Compañía INMOBILIARIA PANAKAMIS S. A. ,rigen a partir del año 2011 .

#### **Principios de Contabilidad ..**

##### **Política laboral:**

La compañía no mantiene ninguna estructura laboral en la administración de los inmuebles destinados a generar sus flujos financieros

##### **ACTIVOS Y PASIVOS SOBRE IMPUESTO CORRIENTES**

Impuestos Fiscales:

Impuesto a la Renta de la Compañía:

El impuesto a la renta de la compañía se determina sobre la base imponible ó utilidad gravable a la tasa reducida del 22% valor así determinado sobre el cual se deducen, si los hubiera:

Anticipo de impuesto a la renta.

Agente de Retención:

La compañía actúa como agente de retención de los impuestos a la renta

Impuesto al valor agregado

Del impuesto causado cobrado sobre los servicios de arrendamiento se deducen el valor agregado causado pagado por los pagos efectuados en la compra de bienes y servicios.

##### **INGRESOS, COSTOS Y GASTOS:**

Los ingresos se generan por la prestación de servicios de arrendamiento.

Los gastos se efectúan para conservar y mantener la renta y se contabilizan sobre la base de lo devengado amparándose, además, en los soportes que la Ley de Régimen Tributario Interno y otras afines así lo disponen.

##### **PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO: NIC 16.**

Activos destinados para la prestación de servicios de arrendamiento los cuales generan los ingresos de la compañía, la vida útil de los edificios es de veinte años. La política monetaria, debe ser garantizada mediante la evaluación de un monto razonable para la adquisición de activos sea en grupo o conjunto observando su utilización e importancia

Los edificios se reconocieron en el momento de sus aportaciones iniciales y transferidos a la compañía por uno de los accionistas como pago por la suscripción de sus acciones.

Los componentes de los edificios, posterior al reconocimiento inicial, se registran al costo histórico menos depreciación acumulada y el importe por deterioro de valor en caso de la ocurrencia.

Los gastos corrientes por reparaciones, mantenimiento, etc. se imputan a resultados del mismo periodo. Cuando un elemento significativo requiere ser reemplazado, debe ser dado de baja tomando en cuenta sus efectos en resultados y el reemplazado se reconoce como nuevo activo

COMPAÑÍA: INMOBILIARIA PANAKAMIS S. A.  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
PERIODO FISCAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017  
Expresado en dólares de E.U. de N. A.

Los elementos de Propiedad se deprecian de acuerdo al método de línea recta de acuerdo con los años de vida útil y el porcentaje que lo determina, estos no son definitivos, es una guía de un promedio normal y razonable de su utilización, por lo expuesto puede ser revisados al final de cada periodo del cual se informa, cualquier cambio debe reconocerse como estimación contable sin que el porcentaje aplicado supere al porcentaje de depreciación sobre activos fijos fijado por el Régimen Tributario Interno vigente.

Método de Depreciación de vida útil y valor residual  
Vidas útiles de los grupos significativos de Propiedad

| Activos Fijos: | Vida Util (años) |     |
|----------------|------------------|-----|
| Inmuebles      | 20               | 5 % |

. Las construcciones en cursos se reconocen por la ocurrencia de los elementos que lo van estructurando manteniendo así un activo contingente que será considerado fijo cuando se den por terminado todos sus procesos de construcción mismos que serán revelados en contabilidad y reconocidos como tales en su momento

Cumplimiento de Obligaciones Tributarias.-

De conformidad con las obligaciones legales vigentes La Compañía "INMOBILIARIA PANAKAMIS S. A.", a presentado sus obligaciones tributarias sobre las cuales se emitirá el informe correspondiente.

Informe sobre la prevención de lavado de activos.- se adjunta al presente informe.

**EVENTOS SUBSECUENTES:**

Entre el 31 de diciembre de 2017 y la preparación de los estados financieros presentados por la Administración, no se produjeron eventos significativos, que, en opinión de la Administración de la compañía, pudieran tener un efecto negativo sobre dichos estados financieros.

Abreviaturas:

USD : Dólares de Estados Unidos de Norte América.

NIIF: Normas Internacionales de Información Financiera.

NIAS: Normas Internacionales de Auditoría.

NIC: Normas Internacionales de Contabilidad

**COMPAÑIA: INMOBILIARIA S. A. PANAKAMIS S. A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS.**  
**PERIODO FISCAL DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017.**  
**Expresado en dolares de E.U. de N.A.**

|               |                 |                   |                 |                |
|---------------|-----------------|-------------------|-----------------|----------------|
| <b>ACTIVO</b> | <b>AÑO 2016</b> | <b>611.450,08</b> | <b>AÑO 2017</b> | <b>632.533</b> |
|---------------|-----------------|-------------------|-----------------|----------------|

**ACTIVO CORRIENTE**

|  |                  |               |
|--|------------------|---------------|
| <b>4.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO</b> | <b>10.906,82</b> | <b>20.052</b> |
|--|------------------|---------------|

Saldo de efectivo y equivalentes, como resultado de las transacciones efectuadas por la Compañía durante el año auditado.

|  |          |           |
|--|----------|-----------|
| El rubro se detalla en las siguientes cuentas: |          |           |
| Valores de inmediata disponibilidad            |          |           |
| BANCOS LOCALES                                 |          |           |
| BANCO PACIFICO CTA. CTE. 01235001              | 10906,82 | 20.051,99 |

|                                 |                 |                  |
|---------------------------------|-----------------|------------------|
| <b>5.- IMPUESTOS CORRIENTES</b> | <b>3.220,67</b> | <b>15.158,10</b> |
|---------------------------------|-----------------|------------------|

Crédito Tributario por retenciones en la fuente, para ser utilizados en el impuesto a la renta como elementos deducibles del impuesto causado.

|                                     |          |           |
|-------------------------------------|----------|-----------|
| RETENCIONES EN LA FUENTE RENTA 8%   | 3.220,67 | 11.937,83 |
| RETENCIONES EN LA FUENTE RENTA 2015 | 2.439,47 | 2.439,47  |
| RETENCIONES EN LA FUENTE RENTA 2016 | 781,20   | 780,80    |

**ACTIVO NO CORRIENTE**

|                      |                   |                   |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| <b>6.- PROPIEDAD</b> | <b>597.202,59</b> | <b>597.202,59</b> |
|----------------------|-------------------|-------------------|

Valores históricos y Según NIIF del Edificio como integrante del Activo Fijo de la Compañía el cual está destinado a ser el elemento de generación de los ingresos declarados por la Compañía como producto de los arrendamientos.  
Durante el año 2017 no se aplicó el valor por depreciación.

|                       | AÑO 2016   |                   | AÑO 2017   |                   | Saldo      |
|-----------------------|------------|-------------------|------------|-------------------|------------|
|                       | V/H + REV. | Depre. Acum.      | V/H + REV. | Depre. Acum.      |            |
| DEPRECIABLES          | 664.923,63 | - 67.721,04       | 664.923,63 | - 67.721,04       | 597.202,59 |
| EDIFICIOS V. HISTORIC | 317.001,93 | - 67.721,04       | 317.001,93 | - 67.721,04       | 249.280,89 |
| EDIFICIOS SEGÚN NIIF  | 347.921,70 |                   | 347.921,70 |                   | 347.921,70 |
| <b>SALDO</b>          |            | <b>597.202,59</b> |            | <b>597.202,59</b> |            |

Valores que se arrastran del ejercicio anterior

|                             |               |               |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| <b>7.- GASTOS DIFERIDOS</b> | <b>120,00</b> | <b>120,00</b> |
| GARANTIA DE ARRIENDOS       | 120,00        | 120           |

**COMPAÑIA: INMOBILIARIA S. A. PANAKAMIS S. A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS.**  
**PERIODO FISCAL DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017.**  
**Expresado en dolares de E.U. de N.A.**

|                |                 |               |
|----------------|-----------------|---------------|
| <b>PASIVOS</b> | <b>7.955,94</b> | <b>27.931</b> |
|----------------|-----------------|---------------|

El rubro se detalla en las siguientes cuentas:

CORRIENTE

|                                       |
|---------------------------------------|
| <b>CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR</b> |
|---------------------------------------|

Se distribuye en las siguientes cuentas

Saldos de los valores que como se detallan corresponden a obligaciones adquiridas por la Compañía durante el año 2017.

|  |                 |                  |
|--|-----------------|------------------|
| <b>8.- LOCALES</b>                     | <b>6.298,38</b> | <b>26.248,81</b> |
| SEÑORA JANA STRAKA                     | 6.298,38        | 6.298,38         |
| DIVIDENDOS POR PAGAR                   |                 | 19.890,61        |
| OTRAS CUENTAS POR PAGAR LEONIDAS SIMBA |                 | 59,82            |

|                                       |                 |                 |
|---------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>9.- OBLIGACIONES CON EL ESTADO</b> | <b>1.657,56</b> | <b>1.681,88</b> |
|---------------------------------------|-----------------|-----------------|

Saldo de los valores por obligaciones tributarias que fueron canceladas en el año 2017 pero aparecen en balances debido al calendario de pagos

|                                 |        |        |
|---------------------------------|--------|--------|
| RETENCIONES IMPUESTO A LA RENTA | 413,22 | 475,65 |
| 10% HONORARIOS                  |        |        |
| IVA EN VENTAS                   | 291,24 | 243,29 |
| IVA VENTA SERVICIOS             |        |        |
| RETENCIONES DE IVA              | 953,10 | 962,94 |
| TARIFA 100%                     |        |        |

|                   |                   |                |
|-------------------|-------------------|----------------|
| <b>PATRIMONIO</b> | <b>603.494,14</b> | <b>604.602</b> |
|-------------------|-------------------|----------------|

|                            |                 |                 |
|----------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>10.- CAPITAL SOCIAL</b> | <b>2.000,00</b> | <b>2.000,00</b> |
|----------------------------|-----------------|-----------------|

El capital social de la Compañía se aumentó a USD 2,000, distribuido en 2,000 acciones de USD 1,00 por acción.- con fecha 7 de marzo de 2001. Dr. Robert Dueñas, Notario 35 del canton Quiro, Distrito Metropolitano.

Su estructura patrimonial y su distribución accionaria se detalla a continuación.

| NOMBRES           | No DE ACCIONES | V/ACCION | CAPITAL | %     |
|-------------------|----------------|----------|---------|-------|
| PABLO STRAKA      | 30             | 1        | 30,00   | 0,015 |
| ALEJANDRO SVOBODA | 520            | 1        | 520,00  | 0,26  |
| NATALIA SVOBODA   | 130            | 1        | 130,00  | 0,065 |
| KARINA SVOBODA    | 200            | 1        | 200,00  | 0,1   |
| MICHELLE SVOBODA  | 600            | 1        | 600,00  | 0,3   |

**COMPañIA: INMOBILIARIA S. A. PANAKAMIS S. A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS.**  
**PERIODO FISCAL DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017.**  
**Expresado en dolares de E.U. de N.A.**

|              |             |           |                 |          |
|--------------|-------------|-----------|-----------------|----------|
| JANA STRAKA  | 520         | 1         | 520,00          | 0,26     |
| <b>TOTAL</b> | <b>2000</b> | <b>10</b> | <b>2.000,00</b> | <b>1</b> |

**11.- RESERVA LEGAL** **1.000,00**    **1.000,00**

Reserva patrimonial que se constituye con la participación de las utilidades de la compañía, en mínimo 10% de las utilidades del ejercicio hasta alcanzar el 50% del capital social y destinada exclusivamente a solventar las pérdidas o capitalizar en consecuencia no puede destinarse a otra circunstancia financiera que la compañía pudiera atravesar.

**12.- RESERVA DE CAPITAL** **25.265,85**    **25.265,85**

Saldo historico de la Cuenta Reserva de Capital, originada por la revalorización de Activos

**13.- RESULTADOS ADOPCION DE NIIF** **374.868,70**    **374.868,70**

Resultados obtenidos luego de la implementación de las Normas Internacionales de Información financiera.

**14.- UTILIDADES DE EJERCICIOS ANTERIORES** **162.037,13**    **170.468,58**

Utilidas netas no distruidas de ejercicios anteriores

|  |            |
|--|------------|
| Utilidas netas no distruidas a dic. De 2016      | 162.037,13 |
| Utilidades obtenidas en el año 2016              | 38.322,46  |
| Saldo de utilidades a ser distribuidas           | 200.359,59 |
| Dividendos por pagar                             | 19.890,61  |
| Dividendos pagados                               | 10.000,40  |
| Saldo de utilidades no distribuidas a 31-12-2017 | 170.468,58 |

Utilidades propiedad de los accionistas que fueron destinadas a repartir dividendos a los accionistas así como a cumplir obligaciones laborales y fiscales, el saldo se mantiene como utilidades no distribuidas a disposición de los accionistas.

**15.- UTILIDAD DEL AÑO** **38.322,46**    **30.998,86**

Utilidades obtenidas en operaciones durante el año antes de la participación de trabajadores e impuesto a la renta.



**Guadalupe Guevara B.**  
**CONTADORA**