

1.- CONSTITUCION

La compañía INMOBILIARIA PANAKAMIS S. A fue constituida 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 2019 la compañía mantiene como actividad económica principal 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 que se mantiene, en el año 2019 se ubica alrededor del -0%; la balanza comercial presenta saldo negativo, la caída del precio de petróleo; entre otros eventos similares influyeron en la actividad productiva del país y pudieron afectar en los resultados del sector económico privado y revelados en sus estados financieros.

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 2019, 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 2019; 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, mantiene una estructura laboral de acuerdo con las necesidades propias que demanda la administración de los inmuebles propios de la Compañía destinados a generar sus flujos financieros; la asistencia de una profesional contable quien es la responsable de la preparación de los estados financieros y el cumplimiento de obligaciones que las entidades de control gubernamental lo demandan y la colaboración de una persona como asistente administrativo, son la carga laboral de la Compañía a las cuales se les paga sus haberes mediante la emisión de facturas, siendo esta forma la obligación patronal de la Compañía

Activos y Pasivos sobre impuestos 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%, Según la Ley de Reactivación Económica, del valor así determinado se deducen, si los hubiera:

Anticipo de impuesto a la renta, retención en la fuente, crédito tributario años anteriores, etc.

Agente de Retención:

La compañía actúa como agente de retención de impuesto 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 de Inversión: NIC 16.

Activos destinados exclusivamente para la prestación de servicios de arrendamiento de los cuales se generan los ingresos de la compañía.
De acuerdo a la actividad de la Compañía y en concordancia con las NIC 16 y 40, se clasifica a este activo como Propiedad de Inversión.

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 fueron 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

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, son 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 activo fijo cuando se den por terminado todos sus procesos de construcción que serán revelados en contabilidad y reconocidos como tales en ese momento

Cumplimiento de Obligaciones Tributarias.-

De conformidad con las obligaciones legales vigentes La Compañía "INMOBILIARIA PANAKAMIS S. A.", ha presentado sus obligaciones tributarias ante el Servicio de Rentas Internas sobre las cuales, luego de su estudio muy detallado, se emitirá el Informe de Cumplimiento correspondiente.

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

COMPANÍA INMOBILIARIA PANAKAMIS S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
PERIODO FISCAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
Expresado en dólares de E.U. de N. A.

EVENTOS SUBSECUENTES:

Entre el 31 de diciembre de 2019 y la preparación de los estados financieros presentados por la Administración de la Compañía, no se produjeron eventos significativos, que, en opinión de la misma 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

COMPañA: INMOBILIARIA S. A. PANAKAMIS S. A.
 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS.
 PERIODO FISCAL DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018-2019
 Expresado en dolares de E.U. de N.A.

año 2018

año 2019

4.-	EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO	12,226.67	33,152.13
-----	---------------------------------------	-----------	-----------

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

12,226.67

33,152.13

5.-	IMPUESTOS CORRIENTES	7,961.95	2,308.78
-----	----------------------	----------	----------

Crédito Tributario por por retenciones en la fuente establecido mediante aplicación de la Conciliación Tributaria 2018 y 2019

RETENCIONES EN LA FUENTE RENTA 2018

7,961.95

RETENCIONES EN LA FUENTE RENTA 2019

2,308.78

ACTIVO NO CORRIENTE

6.-	PROPIEDADES DE INVERSION	597,202.59	597,202.59
-----	--------------------------	------------	------------

Valores históricos y según NIF 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 2019 no se aplicó el valor por depreciación.

	AÑO 2018		AÑO 2019		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 AL COSTO	317,001.93	- 67,721.04	317,001.93	- 67,721.04	249,280.89
EDIFICIOS V. RAZONABLES	347,921.70		347,921.70		347,921.70
SALDO		597,202.59		597,202.59	

Valores que se arrastran del ejercicio anterior

7.-	GASTOS DIFERIDOS	120.00	120.00
	GARANTIA POR ARRIENDOS	120.00	120.00

	PASIVOS	1,143.97	1,343.49
--	---------	----------	----------

El rubro se detalla en las siguientes cuentas:

CORRIENTE

8.-	CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR .- Leonidas Simba		54.63
9.-	IMPUESTOS CORRIENTES	1,143.97	1,288.86
	IVA por venta de Servicios		258.30
	Retenciones de RENTA	437.39	422.70
	Retenciones de IVA	706.58	607.86

Se distribuye en las siguientes cuentas

Saldos de los valores que como se detallan corresponden a obligaciones adquiridos por la Compañía durante los años 2018-2019

PATRIMONIO	616,367.24	631,440.01
-------------------	-------------------	-------------------

10.-	CAPITAL SOCIAL	2,000.00	2,000.00
------	----------------	----------	----------

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 cantón Quiro, Distrito Metropolitano.

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

NOMBRES	No DE ACCIONES	V/ACCION	CAPITAL	%
PABLO STRAKA	1000	1.00	1,000.00	0.50
ALEJANDRO SVOBODA	200	1.00	200.00	0.10
NATALIA SVOBODA	200	1.00	200.00	0.10
KARINA SVOBODA	200	1.00	200.00	0.10
MICHELLE SVOBODA	200	1.00	200.00	0.10
JANA STRAKA	200	1.00	200.00	0.10
TOTAL	2000	10.00	2,000.00	1.00

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.

COMPANIA: INMOBILIARIA S. A. PANAKAMIS S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS.
PERIODO FISCAL DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018-2019
Expresado en dolares de E.U. de N.A.

14.-	UTILIDADES DE EJERCICIOS ANTERIORES	167,459.13	164,432.03
	Utilidas netas no distruidas de ejercicios anteriores		
		2018	2019
	Utilidas netas no distruidas a enero	170,468.58	167,459.13
	Utilidades obtenidas en el año anterior	24,153.07	45,773.56
	Saldo de utilidades a ser distribuidas	194,621.65	213,232.69
	Dividendos por pagar	27,162.52	
	Dividendos pagados		48,800.66
	Saldo de utilidades no distribuidas a 31-12	167,459.13	164,432.03

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

15.-	UTILIDAD DEL AÑO	45,773.56	63,873.43
	Utilidades obtenidas en operaciones durante los años 2018-2019 despues de la participación de trabajadores e impuesto a la renta. Ver estadode Resultado Pagina No 10		