

INMOBILIARIA PAFA S. A.

Estados financieros al 31 de diciembre de 2018
junto con el informe del auditor independiente

INMOBILIARIA PAFA S. A.

Estados financieros separados al 31 de diciembre de 2018
junto con el informe de los auditores independientes

Contenido:

Situación financiera
Resultados integrales
Cambios en el patrimonio
Flujos de efectivo
Notas a los estados financieros

A los Accionistas de INMOBILIARIA PAPA S. A.:

Opinión

He auditado los estados financieros separados de INMOBILIARIA PAPA S. A., que es una sociedad anónima constituida en el Ecuador, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018, y los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En mi opinión, los estados financieros separados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de INMOBILIARIA PAPA S. A. al 31 de diciembre de 2018, 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 Normas Internacionales de Información Financiera.

Bases para la opinión

El trabajo fue efectuado de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Nuestra responsabilidad, de acuerdo con estas normas se describen más adelante en nuestro informe en la sección Responsabilidades del Auditor sobre la Auditoría de los Estados Financieros.

Somos independientes de la Compañía de acuerdo con el Código de Ética emitido por el Comité de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés), conjuntamente con los requerimientos de ética que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido con otras responsabilidades de ética de acuerdo con dichos requerimientos y el Código de Ética emitido por el IESBA.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Otros asuntos

Estos estados financieros separados se emiten con el propósito de cumplir con los requerimientos legales locales y presentan la situación financiera, resultados de operación y flujos de efectivo de INMOBILIARIA PAPA S. A. de manera individual. Este Informe se presenta para uso exclusivo de la gerencia de INMOBILIARIA PAPA S.A. y de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y no deben ser usados para otro propósito diferente.

Responsabilidades de la gerencia de la Compañía sobre los estados financieros

La gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros separados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera y de su control interno determinado como necesario por la gerencia, para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de distorsiones importantes debidas a fraude o error.

En la preparación de estos estados financieros separados, la gerencia es responsable de evaluar la habilidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha; revelar cuando sea aplicable, asuntos relacionados con negocio en marcha; y, de usar las bases de contabilidad de negocio en marcha, a menos que la gerencia intente liquidar la Compañía o cesar las operaciones o bien no tenga otra alternativa realista para poder hacerlo.

La gerencia es responsable por vigilar el proceso de reporte financiero de la Compañía.

Responsabilidades del auditor sobre la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son el obtener una seguridad razonable de que los estados financieros separados tomados en su conjunto están libres de distorsiones importantes debidas a fraude o error, y el emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. La seguridad razonable es un nivel alto de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría siempre detectará distorsiones importantes cuando estas existan. Las distorsiones pueden deberse a fraudes u errores y son consideradas materiales si, de manera individual o en su conjunto, podrían razonablemente esperarse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios tomen basándose en estos estados financieros.

Como parte de nuestra auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante la auditoría. Para el efecto se procedió a:

- Identificamos y evaluamos el riesgo de distorsiones importantes en los estados financieros, debidas a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría en respuesta a aquellos riesgos identificados y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una distorsión importante que resulte de fraude es mayor que aquel que resulte de un error, ya que el fraude puede implicar ocultación, falsificación, omisiones intencionales, manifestaciones falsas y elusión del control interno.
- Obtuvimos un conocimiento del control interno que es relevante para la auditoría, con el propósito de diseñar los procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.

- Evaluamos si las políticas contables usadas son apropiadas y si las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas hechas por la gerencia son razonables.
- Concluimos si la base de contabilidad de negocio en marcha usada por la gerencia es apropiada y si basado en la evidencia de auditoría obtenida existe una incertidumbre importante relacionada con hechos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la habilidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre significativa, somos requeridos en llamar la atención en nuestro informe de auditoría a las revelaciones relacionadas en los estados financieros; o, si dichas revelaciones son inadecuadas, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones están basadas en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha del informe de auditoría. Sin embargo, hechos y condiciones futuras pueden ocasionar que la Compañía cese su continuidad como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación general, estructura y contenido de los estados financieros separados, incluyendo sus revelaciones y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de una manera que alcance una presentación razonable.

Se comunicó a la gerencia, entre otros asuntos, el alcance planeado y la oportunidad de la auditoría, y los hallazgos significativos de auditoría, incluyendo en caso de existir, cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos en nuestra auditoría.


Daniel E. Ocajillo C.
RNAE 684

Quito, Ecuador
29 de abril de 2015

INMOBILIARIA PAPA S.A.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

(expresado en dólares estadounidenses)

	Notas	2015	2014
ACTIVOS			
Activos corrientes			
Efectivo y Equivalentes al efectivo	5	17.833,91	2.064,71
Activos Financieros	6	2.149,36	3.895,46
Activos por Impuestos Corrientes	9	67.960,34	52.436,19
Servicios y otros pagos Anticipados	6	5.207,34	1.056,83
Total activos corrientes		93.170,81	70.465,29
Activos no corrientes			
Propiedades, planta y equipo	7	235.417,99	210.022,38
Otros Activos no corrientes		-	-
Total activos no corrientes		235.417,99	210.022,38
Total Activos		328.588,80	304.977,67
PASIVOS Y PATRIMONIO			
Pasivos corrientes			
Cuentas y Documentos por Pagar Comerciales	8	16.025,83	16.515,70
Obligaciones con la Administración Tributaria	9	7.408,46	1.751,71
Provisión Corriente Provisión por beneficios a empleados	8	5.036,42	1.715,50
Total pasivos corrientes		28.470,71	19.983,91
Pasivos no corrientes			
Obligaciones a largo plazo - beneficios a los empleados	10	4.248,00	1.457,00
Ingresos Diferidos		6.453,01	749,35
Total pasivos no corrientes		10.701,01	2.206,35
TOTAL PASIVOS		39.171,72	22.190,26
Patrimonio de los accionistas (estado adjunto)			
		268.428,53	268.743,90
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		328.588,80	304.977,65



Sra. Cristina Alejo Cuadras
Gerente General



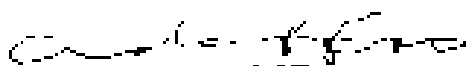
Srta. Gladys Alvarez
Contadora

Las notas explicativas anexa son parte integrante de los estados financieros.

INMOBILIARIA PAFA S.A.

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL
del 1 de Enero al 31 de Diciembre de 2013
(expresado en dólares estadounidenses)

	Mojes	2013	2012
Ingresos de actividades ordinarias	12	26.500,00	45.052,64
Costo de ventas		-	-
Utilidad bruta en ventas		<u>26.500,00</u>	<u>45.052,64</u>
Gastos de ventas		-	-
Gastos administrativos		51.462,17	44.372,63
Otros gastos operativos		-	-
Otros (Ingresos) operativos		-	-
Total gastos operativos		<u>51.462,17</u>	<u>44.372,63</u>
Otros ingresos (egresos) neto		(1.200,72)	(1.365,64)
Gastos financieros		-	-
Gastos no devueltos		<u>10.618,50</u>	<u>-</u>
Utilidad antes de participación de empleados en las utilidades e impuesto a la renta		27.588,05	2.461,65
Participación de empleados en las utilidades	9	4.153,21	100,70
Impuesto a la renta	0	<u>9.152,00</u>	<u>1.662,65</u>
Utilidad después de participación de empleados en las utilidades e impuesto a la renta		13.381,85	898,29
Interés minoritario		-	-
Utilidad neta de actividades ordinarias		<u>13.381,85</u>	<u>898,29</u>
Otros Resultados Integrales		<u>(5.705,16)</u>	<u>-</u>
Utilidad neta de período		<u>8.676,79</u>	<u>898,29</u>


Gra. Gabriela María Suárez
Gerente General


Gra. Gladys Alvarado
Contadora

Los datos explicativos en esta son parte integrante de los Estados Financieros

INMOBILIARIA RIFA S.A.

**ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE 2015**

(expresado en dólares estadounidenses)

EN DÓLARES COMPLETOS US\$	CAPITAL SOCIAL	CAPITAL SOCIAL	RESERVA LEGAL	RESERVAS FACULTATIVA Y RESERVAS	RESERVA DE CAPITAL	GANANCIAS ACUMULADAS	ORDENOS ACUMULADAS	ACUMULADO DE LOS APLICACIÓN RESERVA	GANANCIA NETA DEL PERIODO	TOTAL PATRIMONIO
SALDO AL FINAL DEL PERIODO 2017	10.000,00	10.000,00	3.544,29	30.345,14	1.230,52	38.817,78	(2.555,04)	200.235,01	949,30	218.140,79
31 de diciembre de 2017										
CORRECCIONES DE ERROR										
DE VALOR AJUSTES:										
Ajustes para aumento de capitalización		10.000,00							(899,30)	(10.000,00)
Depositos						1.086,94	2.300,00		9.474,79	2.478,79
SALDO AL FINAL DEL PERIODO, 2015	10.000,00		3.544,29	17.105,45	1.230,52	39.149,44		200.235,01	9.074,79	253.424,58

Conforme a lo que se ha acordado
Sra. Cristina Roldán Guerra Leal
Gerente General

Conforme a lo que se ha acordado
Sra. Gladys Álvarez
Contadora

Las notas explicativas forman parte integrante de los estados financieros

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

AL 31 DE DICIEMBRE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

	2019	2018
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO, ANTES DEL EFECTO DE LOS CAMBIOS EN LA TASA DE CAMBIO	12,755,94	(1,050,15)
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	35,353,23	2,397,61
Cobros de cuentas por actividades de operación	55,246,40	33,457,74
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	55,246,40	33,457,74
Pagos de pagos por actividades de operación	(50,240,55)	(31,623,23)
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	7,459,13	6,895,56
Pagos a y por cuenta de los empleados	(9,234,45)	(1,7006,82)
Otros pagos por actividades de operación	(49,435,21)	(23,511,77)
Impuestos a las ganancias pagados	(2,306,20)	(1,764,35)
Otras entradas (salidas) de efectivo	7,852,50	(2,472,05)
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	(9,559,13)	(3,647,76)
Impagos procedentes por la venta de propiedades, planta y equipo	-	-
Adquisiciones de propiedades, planta y equipo	(9,559,13)	(3,647,76)
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	(10,227,46)	-
EFFECTO DE LA VARIACION EN LA TASA DE CAMBIO SOBRE EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	-	-
Efecto de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	-	-
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	1,969,35	(1,050,15)
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERÍODO	2,046,71	2,316,56
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERÍODO	4,016,06	1,266,41

INMOBILIARIA PAPA S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

(Continuación)

AL 31 DE DICIEMBRE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

	2018	2017
CONCILIACIÓN ENTRE LA GANANCIA (PÉRDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN		
GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	27.689,05	2.667,68
AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:	(7.124,22)	2.683,60
Ajustes por gastos de depreciación y amortización	1.890,00	3.857,04
Pérdida (ganancia) de moneda extranjera no realizada		
Pérdida en cambio de moneda extranjera		
Ajustes por gastos en provisiones	791,00	590,91
Ajuste por participaciones no controladas		
Ajuste por pagos basados en acciones		
Ajustes por ganancias (pérdidas) en valor razonable		
Ajustes por gasto por impuesto a la renta	(1.052,23)	(1.000,37)
Ajustes por gasto por participación trabajadores	(3.152,99)	(1.667,65)
Otros ajustes por partidas distintas al efectivo	2.454,07	0,00
CAMBIO EN ACTIVOS Y PASIVOS	14.589,40	(2.749,64)
Incremento (disminución) en cuentas por cobrar clientes	6.740,40	16.596,40
Incremento (disminución) en otros activos	(9.195,30)	12.588,14
Incremento (disminución) en cuentas por pagar inmediatas	7.390,13	2.795,28
Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar	5.501,14	700,91
Incremento (disminución) en beneficios empleados	3.187,33	(1.243,63)
Incremento (disminución) en otros pasivos		(1.795,64)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	35.553,23	2.597,61



Sra. Cristina Pichno Guadalupe
Gerente General



Sra. Gladys Alvarez
Contadora

Los datos expuestos son una síntesis integrante de los estados financieros

INMOBILIARIA PAPA S.A.

Políticas contables y notas explicativas a los Estados Financieros para el año que termina el 31 de diciembre de 2011

1. INFORMACIÓN GENERAL

La Compañía fue constituida en la ciudad de Quito, Ecuador el 12 de julio de 1986, e inscrita en el Registro Mercantil el 23 de septiembre de 1986.

El objeto de la Compañía está compuesto, según, alquiler de bienes inmuebles.

2. BASES DE ELABORACIÓN Y POLÍTICAS CONTABLES

Los estados financieros de INMOBILIARIA PAPA S.A. (en adelante PAPA S.A.), que se adjuntan, se han elaborado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES, (en adelante "NIIF"), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), vigentes el 31 de diciembre de 2011.

Los estados financieros de PAPA S.A. están presentados en dólares americanos, moneda de circulación en Ecuador y los valores se los presenta en enteros con dos decimales.

La Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador, mediante Resolución No. 000110-00-CA del 21 de agosto del 2006, publicada en Registro Oficial No. 284 del 2 de septiembre del 2006, establece que, a partir de año 2009, las compañías domiciliadas en Ecuador, deben preparar sus estados financieros en base a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y Normas Internacionales de Contabilidad (NIC), emitidas por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad.

Mediante Resolución No. 006-05C del 20 de noviembre de 2008 la Superintendencia de Compañías establece el cronograma de aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's) por parte de las compañías y entes sujetos a su control.

En base a esta disposición, a partir del 1 de enero de 2011 período de transición y 2011 PAPA S.A. ha preparado y presentado sus estados financieros comparativos con observancia de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" para PYMES.

La empresa aplica las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), en concordancia con la Resolución No. 32-001-CPAIFRS 11-01 de enero 11 de 2011, publicada en el Registro Oficial R.O. 372 - 17 de enero de 2011, en la que se establecen las condiciones para que las personas jurídicas sean calificadas como PYMES. Estas condiciones son:

- a) Activos totales inferiores a cuatro millones de dólares
- b) Existen un valor bruto de ventas anuales inferior a cinco millones de dólares y,
- c) Tienen menos de 200 trabajadores (personal ocupado). Para este cálculo se tomará el promedio anual ponderado.

PAPA S.A. a partir de 2011 procedió a la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera. Tal como se define en la sección 35 transición a las NIIF para PYMES.

Bases de medición

De acuerdo con el requerimiento de regulaciones locales establecidos por la Superintendencia de Sociedades de Rentas y Seguros, la Compañía ha emitido sus estados financieros de conformidad con las NIIF PYMES.

La Sección 7 Presentación de Estados Financieros de la NIIF para las PYMES detalla un conjunto completo de ejemplos imperativos y establece normas generales para su presentación. Sección 4 Estado de Situación Financiera, Sección 5 Estado de Resultado Integral y Estado de Resultados, Sección 6 Estado de Cambios en el Patrimonio y Estado de Resultados y Finanzas Acumuladas, Sección 7 Estado de Flujo de Efectivo y Sección 8 Normas sobre los Estados Financieros establecen el formato y el contenido de los estados financieros individuales y las notas.

Un resumen de las cifras de los estados financieros de la Compañía se presenta a continuación.

Compañía Págsa S.A.		2017	
(Cifras en Dólares)			
1. Patrimonio		280.714,78	168.749,39
2. Activos Totales		428.462,60	304.977,65
3. Pasivos Totales		147.747,82	136.228,26
4. Ingresos Totales		40.755,23	45.053,64
5. Gastos Totales		68.280,12	44.375,63
6. Utilidades y/o pérdidas		14.576,05	825,30

Adopción de políticas contables

Las políticas de contabilidad adoptadas son consistentes con las aplicadas en años anteriores, excepto que la Compañía ha adoptado las nuevas NIIF para las PYMES, modificadas en 2015 y vigentes a partir del 1 de enero de 2017. De acuerdo a la conclusión de la gerencia, estas no tienen impacto alguno en los presentes estados financieros de PÁGS S.A.

3. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Continuamente, se presentarán las principales políticas de contabilidad, preparadas por base en las Normas Internacionales de Información Financiera para PYMES, aplicadas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros de PÁGS S.A.

a) Efectivo y Equivalentes de efectivo

Comprenderán el efectivo y las colocaciones a corto plazo que se presentan en el Estado de Situación Financiera denominados como equivalentes al efectivo. Constituyen los depósitos a corto plazo con vencimiento de 3 meses o menos de gran liquidez y fácilmente convertibles en efectivo sujetos a riesgos mínimos de fluctuación de cambio en su valor.

b) Instrumentos financieros

Activos financieros

Reconocimiento y medición inicial

Los activos financieros cubiertos por las secciones 11 y 12 se clasifican como activos financieros al valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por cobrar, inversiones mantenidas hasta el vencimiento, inversiones financieras disponibles para la venta, o como derivados designados como instrumentos de cobertura en una cobertura eficaz, según corresponda. La Compañía determina la clasificación de los activos financieros al momento del reconocimiento inicial.

Todos los activos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable más los costos de transacción directamente atribuibles, excepto los activos financieros que no se contabilizan al valor razonable con cambios en resultados.

A la fecha de los estados financieros, la Compañía registra a todos los activos financieros por inversiones mantenidas hasta el vencimiento, préstamos y cuentas por cobrar. La Gerencia determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

Medición posterior

Los préstamos y las cuentas por cobrar son activos financieros con pagos fijos y determinados que no tienen cotización en el mercado activo. La Compañía los mantiene en esta categoría al efectivo y equivalentes de efectivo, deudores comerciales, y otras cuentas por cobrar. Después del reconocimiento inicial, estos activos financieros se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro del valor. El costo amortizado se calcula teniendo en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición, y las comisiones o los costos que son una parte integrante de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce en el estado de resultados como ingreso financiero. Las pérdidas que resulten de un deterioro del valor se reconocen en el estado de resultados como costo financiero.

Baja en cuentas

Un activo financiero o, parte de un activo financiero o parte de un grupo de activos financieros similares, se da de baja cuando:

- Han expirado los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo generados por el activo;
- Se han transferido los derechos contractuales a otros flujos de efectivo generados por el activo, o se haya asumido una obligación de pagar a un tercero la totalidad de esos flujos de efectivo sin una demanda significativa, a través de un acuerdo de transferencia;
- Se han transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo; o no se hayan ni transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, pero se haya transferido el control sobre el mismo.

Las pérdidas por bajas de un activo financiero se reconocen en el estado de resultados de ejercicio.

Detención del valor de los activos financieros

Al final de cada período sobre el que se informa, la Compañía evalúa si existe alguna evidencia objetiva de que un activo financiero o un grupo de activos financieros se encuentran deteriorados en su valor. La evidencia de un deterioro del valor podrá incluir, entre otros, indicios tales como que los deudores o un grupo de deudores se encuentran con dificultades financieras significativas, el incumplimiento o una en los pagos de la deuda por capital o intereses, la probabilidad de que se declaren en quiebra u adopten otra forma de reorganización financiera, o cuando datos observables indiquen que existe una disminución neta en los flujos de efectivo futuros estimados, así como cambios adversos en el estado de los pagos en mora, o en las condiciones económicas que se correlacionan con los incumplimientos.

Detención de activos financieros contabilizados al costo amortizado

Para los activos financieros contabilizados al costo amortizado, la Compañía primero evalúa si existe evidencia objetiva de deterioro del valor de manera individual para los activos financieros que son individualmente significativos, o de manera colectiva para los activos financieros que no son individualmente significativos.

El importe en libros del activo se reduce a través del uso de una cuenta de provisión y el importe de la pérdida se reconoce en el estado de resultados. Los intereses ganados se siguen devengando sobre el importe en libros reducido de activo, utilizando la tasa de interés usada para descontar los flujos de efectivo futuros con el fin de medir la pérdida por deterioro del valor. Los intereses ganados se registran como ingreso financiero en el estado de resultados.

Pasivos financieros

Reconocimiento y medición inicial

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por pagar, según corresponda. La Compañía determina la clasificación de los pasivos financieros al momento del reconocimiento inicial.

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable más los costos de transacción directamente atribuibles, excepto los préstamos y cuentas por pagar contabilizados a costo amortizado.

A la fecha de los estados financieros, la Compañía registra pasivos financieros por cuentas por pagar comerciales.

Medición posterior

La Compañía mantiene en esta categoría las cuentas por pagar comerciales (deudas comerciales) y otras cuentas por pagar. Después del reconocimiento inicial, los préstamos y las cuentas por pagar se miden al costo en unidades, utilizando e método de la tasa de interés efectiva.

Las ganancias y pérdidas se reconocen en el estado de resultados cuando los pasivos se dan de baja, así como también a través de proceso de amortización a través del método de la tasa de interés efectiva. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o los costos que sean una parte integrante de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce como ingreso financiero en el estado de resultados.

Baja en cuentas

Un pasivo financiero se da de baja cuando la obligación especificada en el correspondiente contrato se haya pagado o cancelado, o haya vencido.

Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro pasivo proveniente del mismo prestamista bajo condiciones sustancialmente diferentes, o si las condiciones de un pasivo existente se modifican de manera sustancial, tal permuta o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, y la diferencia entre los importes en libras respectivas se reconoce en el estado de resultados.

el. Propiedades y equipo -

Se encuentran valorados al costo histórico, menos de depreciación acumulada y las posibles pérdidas por deterioro de su valor. El costo incluye los costos por préstamos relacionados con proyectos de construcción o instalación a largo plazo, en la medida en que se cumplan los requisitos para su reconocimiento.

El costo de adquisición incluye los costos externos más los costos internos, formados por consumos de materiales de bodega, costos de mano de obra directa empleada en la instalación y cualquier otro costo necesario para llevar a cabo la inversión, siempre y cuando éstos no sean cubiertos por terceros.

El costo de los activos en proceso constituye todos los desembolsos incurridos hasta que los proyectos estén listos para la puesta en marcha y son capitalizados al elemento del activo correspondiente.

Los intereses y otros gastos financieros incurridos y directamente atribuibles a la adquisición o instalación de los activos cualificados, se capitalizan. Los activos cualificados son aquellos que requieren la preparación para estar en condiciones de uso.

Los costos de mejoras que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o una extensión de la vida útil de los bienes, se capitalizan como mayor costo de los mismos cuando cumplen los requisitos de reconocerlo como activo. Los gastos de reparación y mantenimiento se cargan a las cuentas de resultados del ejercicio en que se incurren.

Propiedades y equipo se deprecian desde el momento en que los bienes están en condiciones de uso, distribuyéndose linealmente el costo de los activos entre la vida útil estimada.

Los métodos y períodos de depreciación apropiados son revisados al cierre de cada ejercicio y, si procede, ajustados de forma prospectiva.

Las tasas de depreciación están basadas en la vida útil estimada de los bienes y en como a continuación se muestra:

Edificios	20
Maquinaria	10
Muebles de oficina	5
Equipos de computación	3
Vehículos	5

Las pérdidas y ganancias por la venta de propiedades, planta y equipo, se determinan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en los resultados del ejercicio.

El valor residual de estos activos, la vida útil y el método de depreciación se reexaminan y ajustados si fuera necesario, a la fecha de cada balance general para asegurar que el método y el período de la depreciación sean consistentes con el método económico y las expectativas de vida de las partidas de maquinaria, muebles y equipo. La Compañía ha establecido la política de no fijar un valor residual de los activos, excepto para edificios, en vista de que al final de su vida útil, normalmente los activos son donados o destruidos de acuerdo a su naturaleza.

d) Deterioro de activos no financieros

A cada fecha de cierre del período sobre la cual se informa, la Compañía evalúa si existe algún indicio de que un activo pudiera estar deteriorado en su valor. Si existe tal indicio, o cuando una prueba anual de deterioro del valor para un activo es requerida, la Compañía estima el importe recuperable de ese activo.

El importe recuperable de un activo es el mayor valor entre el valor razonable menos los costos de venta, y el costo de un activo o de una unidad generadora de efectivo, y su valor en uso, y se determina para un activo individual, salvo que el activo no genere flujos de efectivo que sean sustancialmente independientes de los de otros activos o grupos de activos.

Cuando el importe en libros de un activo o de una unidad generadora de efectivo excede su importe recuperable, el activo se considera deteriorado y su valor se reduce a su importe recuperable.

Las pérdidas por deterioro de valor correspondientes a las operaciones continuadas, incluido el significado del valor de los inventarios, se reconocen en el estado de resultados en aquellas categorías de gastos que se correspondan con la función del activo deteriorado.

e) Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que los términos del arrendamiento transfieran sustancialmente todos los riesgos y las ventajas inherentes a la propiedad del activo arrendado al Grupo. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos.

Los derechos sobre los activos mantenidos en arrendamiento financiero se reconocen como activos del Grupo a valor razonable de la propiedad arrendada (o, si son inferiores, por el valor presente de los pagos mínimos por arrendamiento) al inicio del arrendamiento. El correspondiente pasivo con el arrendador se incluye en el estado de situación financiera como una obligación por el arrendamiento financiero. Los pagos del arrendamiento se reparten entre cargas financieras y reducción de la obligación del arrendamiento, para así conseguir una tasa de interés constante sobre el saldo restante del pasivo. Los cargos financieros se deducen en la medición de resultados. Los activos mantenidos en arrendamiento

financiero se incluyen en propiedades, planta y equipo, y la depreciación y evaluación de pérdidas por deterioro de valor se realiza de la misma forma que para los activos que son propiedad del Grupo.

Las rentas por pagar de arrendamiento operativos se cargan a resultados sobre una base lineal a lo largo del plazo del arrendamiento, correspondiente.

g) Inventarios

Por el tipo de actividad que desarrolla PAPA S.A. no se monitorean inventarios.

g) Provisiones y pasivos contingentes

Las provisiones son reconocidas cuando la Compañía tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado, es probable que la Compañía tenga que desembolsar de recursos para cancelar las obligaciones y cuando pueda hacerse una estimación fiable del importe de la misma. Las provisiones se revisan a cada fecha del estado de situación financiera y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a esa fecha.

Si el efecto del valor nominal del dinero es significativo, las provisiones se descuentan utilizando una tasa actual de mercado antes de impuestos que refleja, cuantitativamente, los riesgos específicos del pasivo. Cuando se reconoce el descuento, el aumento de la provisión producido por el paso del tiempo se reconoce como un costo financiero en el estado de resultados.

h) Impuestos

Impuesto a las ganancias corriente

El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable, determinado conforme a la Ley Orgánica de Régimen Tributario, determinada durante el ejercicio. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a partidas de ingresos impositivos y gastos deducibles. Las normas impositivas y la normativa fiscal aplicables para computar dichos impuestos son aquellas que están aprobadas a la fecha de cierre del periodo sobre el que se informa. La gerencia evalúa en forma periódica las posiciones tomadas en las declaraciones de impuestos con respecto a las situaciones en las que las normas fiscales aplicables se encuentran sujeta a interpretación, y no obstante provee que cuando fuera apropiado.

Impuesto a las ganancias diferido

El impuesto a las ganancias diferido se reconoce utilizando el método del pasivo basado en el balance, sobre las diferencias temporarias entre las bases impositivas de los activos y pasivos y sus importes en libros a la fecha de cierre del periodo sobre el que se informa. Los pasivos por impuesto diferido se reconocen por todas las diferencias temporarias imponibles.

El importe en libros de los activos por impuesto diferido se revisa en cada fecha de cierre del periodo sobre el que se informa y se reduce en la medida en que ya no sea probable la existencia de suficiente ganancia imponible futura para permitir que esos activos por impuesto diferido sean utilizados total o parcialmente. Los activos por impuesto diferido no reconocidos se reevalúan en cada fecha de cierre del periodo sobre el que se informa y se reconocen en la medida en que ya sea probable la existencia de ganancias imponibles futuras que permitan recuperar dichos activos por impuesto diferido no reconocidos con anterioridad.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, son medidos a las tasas de impuesto sobre la renta vigentes a la fecha que se estima que las diferencias temporarias se revertirán, considerando las tasas del impuesto a la renta vigentes establecidas en la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y sus reformas, que en este caso son: 23% para el año 2012, 22% para el año 2013 al 2017 y 25% para el año 2018 en adelante.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se compensan si existe un derecho legalmente exigible de compensar los activos y pasivos por el impuesto o las ganancias corriente y si los impuestos diferidos se relacionan con la misma entidad sujeta a impuestos y la misma jurisdicción fiscal.

i) Beneficios a empleados a largo plazo

La Compañía mantiene beneficios por concepto de jubilación patronal y discapacidad, definidos por las leyes laborales ecuatorianas y se registran con cargo a resultados del ejercicio y su pasivo representa el valor presente de la obligación a la fecha del estado de situación financiera, y que se determina (actualmente en base a los datos actuariales resultados por un perito independiente, usando el método de unidad de crédito proyectada). El valor presente de la obligación de beneficio definido se determina descontando los flujos de salida de efectivo estimados usando la tasa de interés determinada por el perito.

Las suposiciones para determinar el estudio actuarial incluyen determinaciones de tasas de descuento, variaciones en los sueldos y salarios, tasas de mortalidad, edad, sexo, años de servicio, incremento en el monto mínimo de las pensiones jubilares, entre otros. Debido al largo plazo que corresponde a la reserva para obligaciones por beneficios post empleo, la estimación está sujeta a variaciones que podrían ser importantes. El efecto, positivo o negativo sobre las reservas derivadas por cambios en las estimaciones, se registra directamente en resultados.

ii) Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se reconocen cuando es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a la Compañía y el monto de ingreso puede ser medido confiablemente, independientemente del momento en que se genera el pago. Los ingresos se mide por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir y sin incluir impuestos ni aranceles.

k) Reconocimiento de gastos

Los gastos se reconocen a medida que se devengan, independientemente del momento en que se pagan, y se registran al momento que se los incurra y en el periodo al que corresponden.

l) Reserva de capital

Este rubro incluye los saldos de las cuentas Reserva por Revalorización de Patrimonio y Reaproximación monetaria y la contrapartida de los ajustes por inflación y por corrección de urethia entre inflación y devaluación de las cuentas Capital y Reservas originados en el proceso de conversión de los registros contables de cuatros a dólares estadounidenses el 31 de marzo del 2000.

La Reserva de Capital podrá capitalizarse en la parte que exceda las pérdidas acumuladas al cierre del ejercicio, también puede ser usado para compensación del saldo deudor de la cuenta resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de NIIF, previa resolución de la Junta General de Socios y/o Accionistas. Esta reserva no está disponible para distribución de dividendos ni podrá utilizarse para pagar el capital suscrito no pagado, y es reintegrable a los accionistas al liquidarse la Compañía.

m) Normas pronormativas contables y su aplicación

Modificaciones de NIIF a la Norma Internacional de Información Financiera (NIIF para las PYMES), emitidas en mayo de 2013, vigentes a partir del 1 de enero de 2014, con excepción de aquellas permitidas, modificó los párrafos:

2.3, 2.22, 2.32, 2.49-2.50, 4.2, 4.12, 5.4 y 5.5, 6.2 y 5.3, 9.1 a 2.2, 9.16, 9.18, 9.24 a 9.26, 9.26, 11.2, 11.4, 11.7, 11.9, 11.11, 11.13-11.15, 11.17, 11.32, 11.44, 12.3, 12.6-12.9, 12.21, 12.25, 12.29, 14.15, 15.21, 16.20, 17.5 y 17.6, 17.15, 17.31 y 17.32, 18.0, 18.20, 18.2, 19.11, 19.14 y 19.15, 19.23, 19.25 y 19.26, 20.1, 20.3, 21.16, 22.3 y 22.9, 22.15, 22.17 y 22.18, 26.1, 26.9, 26.11, 26.16 y 26.17, 26.22, 27.1, 27.6, 27.14, 27.30 y 27.31, 28.36, 28.41, 28.43, 28.2, 30.18, 31.2 y 31.3, 32.2, 34.7, 34.10 y 34.11, 35.1, 35.9 a 35.11 y

el glosario de términos, revisa la Sección 29 y añadió los párrafos 17.14A y 27.14C, 9.2A a 9.2C, 9.23A, 10.10A, 11.2A y 11.2B, 17.15A-17.15B, 17.33, 22.3A, 22.15A y 22.15C, 22.18A y 22.18B, 22.20, 26.1A y 26.1B, 34.11A a 34.11F, 35.13A y 42 y 43. Una entidad aplicará estos párrafos a los períodos anuales que comiencen o partir del 1 de enero de 2017.

Las modificaciones a las Secciones 2 y 34 se aplicarán retrospectivamente de acuerdo con la Sección 10 excepto por lo que se señala en el párrafo A2. Se permite la aplicación anticipada de Modificaciones de 2015 a la NIF para las PYMES. Si una entidad aplicase Modificaciones de 2015 a la NIF para las PYMES en un período que comience con anterioridad, revelará este hecho.

Si es impracticable para una entidad aplicar cualquier requerimiento nuevo o revisado de las modificaciones a las Secciones 2 a 34 de forma retrospectiva, la entidad aplicará esos requerimientos en el primer período para el que sea practicable hacerlo. Además, una entidad:

(a) Puede optar por aplicar la Sección 29 revisada de forma prospectiva desde el comienzo del período en el que aplique por primera vez Modificaciones de 2015 a la NIF para las PYMES;

(b) Aplicará las modificaciones al párrafo 15.11 de forma prospectiva desde el comienzo del período en el que aplique por primera vez Modificaciones de 2015 a la NIF para las PYMES. Este párrafo único es aplicable si la entidad tiene combinaciones de negocios dentro del alcance de la Sección 15;

(c) Aplicará las modificaciones a los párrafos 2.49, 2.50, 5.4, 17.15, 27.6, 27.30, 27.32, 22.8 y 27.9 y los nuevos párrafos 10.10A, 17.15A u 17.15B y 17.33 de forma prospectiva desde el comienzo del período en el que aplique por primera vez las Modificaciones de 2015 a la NIF para las PYMES. Estos párrafos son solo aplicables si la entidad aplica el modelo de reconocimiento de los riesgos de propiedades, planta y equipo de acuerdo con el párrafo 17.15.

La entidad identificará qué imprevistos en los estados financieros no han sido recuperados como resultado de la aplicación del párrafo A2.

La Administración de la compañía considera que la adopción de las Normas, Entendidos e Interpretaciones antes descritos no han tenido un impacto significativo en los estados financieros de PAFSA.

n) Administración del riesgo financiero

La naturaleza de negocio de la compañía y su estructura financiera no representan riesgos significativos en el activo fijo, por lo que se han definido los siguientes potenciales riesgos del negocio:

Riesgo de mercado: Se podría presentar un riesgo moderado por la actividad a la que se dedica la Compañía, que es el arrendamiento de dos bienes inmuebles, ya que existe la posibilidad de no renovación de los contratos, por lo que la Administración de la Compañía realiza las gestiones pertinentes con el suficiente tiempo de anticipación al vencimiento, para conseguir su renovación en las mejores condiciones posibles y minimizar este potencial riesgo de mercado.

Riesgo de liquidez: Debido a que el orden del arrendamiento es por meses adelantados, el riesgo asociado a falta de liquidez es relativamente bajo. Adicionalmente, el capital de trabajo requerido para atender los pagos es aproximadamente el equivalente al 60% de la facturación por lo que el riesgo asociado a una eventual falta de liquidez de la compañía no es significativo.

A. ESTIMACIONES, SUPUESTOS Y PROVISIONES CONTABLES SIGNIFICATIVAS

La preparación de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera, involucra la elaboración, por parte de la Gerencia de la Compañía, de estimaciones, suposiciones y provisiones contables que inciden en la valoración de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados, así como la reversión 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, La Gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron muy adecuados en las circunstancias.

Los estados financieros de la Compañía incluyen ciertas estimaciones, suposiciones y provisiones contables, de tal manera que los estados financieros reflejen la realidad financiera.

Estimaciones y suposiciones:

La Compañía ha tomado sus suposiciones y estimaciones considerando los parámetros disponibles al momento de la preparación de los estados financieros. Sin embargo, las circunstancias y las suposiciones actuales sobre los acontecimientos futuros podrían variar debido a cambios en el mercado o a circunstancias que surjan más allá del control de la Compañía. Esos cambios se reflejarán en las provisiones en el momento en que ellos ocurren.

• Estimación para cuentas dudosas de deudores comerciales:

La estimación para cuentas dudosas de deudores comerciales es determinada por la gerencia de la Compañía, en base a una evaluación de la antigüedad de los saldos por cobrar y la posibilidad de recuperación de los mismos.

• Valorar de propiedades y equipos:

Las estimaciones de vida útil se basan principalmente en las proyecciones de uso futuro de los activos. En aquellos casos en los que se puedan determinar que la vida útil de los activos debería disminuirse, se deprecia el exceso entre el valor en libros neto y el valor de recuperación estimado, de acuerdo a la vida útil restante revisada. Factores tales como los cambios en el uso planificado de los distintos activos podrían hacer que la vida útil de los activos se viera disminuida.

• Determinación del valor de los activos no financieros:

La Compañía evalúa los activos o grupos de activos por deterioro cuando eventos o cambios en las circunstancias indican que el valor en libros de un activo podría no ser recuperable. Frente a la existencia de activos, cuyos valores exceden su valor de mercado o capacidad de generación de ingresos netos, se practican ajustes por deterioro de valor con cargo a los resultados del período.

• Impuestos:

La determinación de las obligaciones y gastos por impuestos requiere de interpretaciones a la legislación tributaria aplicable. Aun cuando la Compañía considera que sus estimaciones en materia tributaria son prudentes, conservadoras y aplicadas en forma consistente en los períodos reportados, pueden surgir discrepancias con el organismo de control tributario (Servicio de Rentas Internas), en la interpretación de normas, que pudieran requerir ajustes por impuestos en el futuro.

Provisiones: Debido a la subjetividad inherente en el proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

La determinación de los valores a provisionar sobre las cantidades recibidas o pagas, está basada en la mejor estimación efectuada por la Administración de la Compañía, sobre los desembolsos que serán necesarios para cubrir con la correspondiente obligación, tomando en consideración toda la información disponible a la fecha de la elaboración de los estados financieros.

5. EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES

Se conformaron de la siguiente manera:

	Al 31 de diciembre de	
	2018	2017
Caja	50,00	50,00
Bancos - Cuentas corrientes	17.283,25	2.016,75

Totales

	2018	2017
	17,139,39	1,136,71

B. INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORÍA

Están conformados de la siguiente manera:

	Al 31 de diciembre de			
	2018	No Corrientes	2017	No Corrientes
Activos Financieros Medidos al costo amortizado:				
Documentos y Cuentas por Cobrar Clientes no Relacionados	1,149,03		8,396,18	
Servicios y Otros Pagos Anticipados	5297,38		1,056,39	
Pasivos Financieros Medidos al costo amortizado:				
Acreedores Comerciales	36,013,83			

A. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS

Está estructurado de la siguiente manera:

Cueto	31/12/2018	Adiciones	Bajas y Transferencias	31/12/2017
Terreno	14,047,90	-		21,142,30
Muebles y Enseres	12,654,71	9,339,13		21,093,58
Equipos de Computación	-	-	(2,256,61)	2,266,61
Vehículo	69,410,93	-		69,410,93
Construcciones en curso	16,741,13	-	-	161,741,13
				-
Total	309,140,60	9,339,13	(2,256,61)	280,954,11
Depreciación	31/12/2018	Normales Adiciones	Bajas y Transferencias	31/12/2017
Edificios			-	
Muebles y Enseres	10,245,66	(1,406,18)		(7,839,41)
Equipos de Computación		-	(2,266,61)	(2,266,61)
Vehículo	(41,386,24)	(1,134,34)	-	(40,828,70)
Total	(51,431,70)	(1,403,32)	2,266,61	(50,914,73)
Neto	257,708,90	5,335,81	-	229,039,38

B. BENEFICIOS SOCIALES

Están conformados de la siguiente manera:

	Al 31 de diciembre de	
	2018	2017
Prepago ISS	196,97	215,71
Prepago CES	114,05	110,26

Impuesto por pagar		0.00
Préimio taxa - Sueldo	35.00	482.34
Décimo Cuarto Sueldo	312.34	312.34
Fondos de Reserva	83.30	83.30
Provisión Vacaciones	192.56	208.35
Crédito 15% trabajadores	413.21	404.70
Totales	<u>5085.91</u>	<u>1.715.50</u>

9. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Los saldos de impuestos anticipados e impuestos por pagar al 31 de diciembre comprenden:

	Al 31 de diciembre de	
	2018	2017
<i>Activos por impuestos corrientes</i>		
Crédito Tributario a Favor de la Empresa - IVA	\$2,305.16	\$2,414.22
Crédito Tributario a Favor de la Empresa - IR	<u>23,673.65</u>	<u>42,547.97</u>
Totales	<u>25,978.81</u>	<u>44,962.19</u>
<i>Pasivos por impuestos corrientes</i>		
Retenciones IVA por pagar	104.00	23.30
Retenciones Imuesto a la Renta por pagar	51.47	47.67
Impuesto a la Renta por pagar (1)	<u>8,154.94</u>	<u>1,362.54</u>
	<u>8,255.41</u>	<u>1,433.51</u>

(1) La consolidación tributaria para la determinación del impuesto a la renta del año se muestra a continuación.

	Al 31 DE Diciembre de	
	2018	2017
Utilidad antes de impuesto a la renta y participación a trabajadores	27,688.05	678.61
Menos 15% participación a trabajadores	<u>4,153.21</u>	<u>101.79</u>
Utilidad después de participación a trabajadores	<u>23,534.84</u>	<u>576.81</u>
Mas gastos no deducibles	13,524.20	8,302.10
Base para el impuesto a la renta	<u>37,059.04</u>	<u>8,878.91</u>
Amortización Pérdidas años anteriores		<u>(1,361.36)</u>
Base para el impuesto a la renta		<u>7,517.55</u>
Impuesto a la renta pagado (1)	<u>8,154.94</u>	<u>1,661.65</u>
Menos retenciones de impuestos a la renta 2018	<u>4,650.00</u>	<u>2,431.00</u>
Menos Crédito Tributario años anteriores	<u>3,657.30</u>	<u>-</u>
Valor a Pagar	<u>10.00</u>	<u>(1,718.35)</u>

A la fecha de este informe la Compañía había realizado la declaración anual de su impuesto a la Renta. De acuerdo al cronograma establecido por la Autoridad Tributaria la obligación de presentar la declaración del impuesto a la renta es el 26 de abril de 2019.

10. RESERVA JUBILACIÓN PATRONAL Y DESAHUCIO

La composición de las reservas para jubilación patronal y desahucio se muestran a continuación:

	Al 31 de diciembre de 2016	2017
Provisión jubilación patronal (a)	3319	2580
Provisión desahucio (b)	909	777
	<u>3,288,00</u>	<u>3,457,00</u>

(a) La Provisión de jubilación patronal se basa en el método actuarial de unidad de crédito proyectada, para el año 2016 se utilizó una tasa de descuento del 7.72% anual, una tasa de incremento salarial del 1.50% anual para un total de dos trabajadores. Para el año en mención se presenta un decremento del 22.34% con respecto a la provisión del año 2017.

(b) La Provisión de desahucio se basa en el método actuarial de unidad de crédito proyectada, para el año 2016 se utilizó una tasa de descuento del 7.72% anual y una tasa de incremento salarial de 1.50% anual. Para el año en mención se presenta un incremento del 10.45% con respecto a la provisión del año 2017.

El movimiento de las reservas se muestra a continuación:

Al 31 de diciembre de 2017	3,457,00
Provisión del período	<u>791,00</u>
Saldo en libros al 31 de diciembre de 2016	<u>4,248,00</u>

a) Reserva para jubilación patronal

La Legislación Laboral ecuatoriana en vigencia, requiere el pago del beneficio de jubilación por parte de los empleadores, a aquellos trabajadores que hayan completado por lo menos veinte años de trabajo ininterrumpido con el mismo empleador. Así mismo, la Legislación Laboral ecuatoriana en vigencia, requiere el pago de beneficio de desahucio a aquellos trabajadores que por voluntad propia o del empleador terminen ante la Autoridad Laboral este beneficio.

La reserva determinada se tiene a un estudio actuarial elaborado por un profesional independiente, es registrada con cargo a los resultados del ejercicio.

Las hipótesis actuariales utilizadas para los ejercicios 2016 y 2017 fueron las siguientes:

	2016	2017
Tabla de mortalidad e invalidez	ESG 2002	IESG 2002
Tasa de rendimiento de acciones	N/A	N/A
Tasa de incremento salarial corto plazo	3.0%	3.5%
Tasa de descuento proyectada (1)	7.72	8.28
Tasa de incremento salarial largo plazo	1.50	2.5

(1) Para determinar la tasa de descuento, el actuario consideró un promedio de las emisiones de bonos corporativos de alta calidad en el Ecuador, emitidos en el mercado de valores durante el año 2016, que fue de 7.72%.

En conclusión el actuario se considera que la hipótesis de una tasa de descuento de 7.72% es congruente con la normativa vigente y por lo tanto aplicable para la valoración actuarial realizada.

Según se indica en el estudio actuarial, el método utilizado es el denominativo "unidad de crédito proyectada" y los parámetros del plan consideran los sueldos de cada empleado y demás parámetros establecidos en el

Código de Trabajo. De acuerdo a los estudios actuariales controlados por la compañía, los que cubren a todos los empleados el valor presente de la reserva matemática actuarial en jurisdicción nacional al 31 de diciembre del 2018 es como sigue:

	2018	2017
Valor presente de la reserva actuarial:		
Trabajadores activos al final del año	2	2
Provisión Crd. de acuerdo a requerimientos tributarios	3.354	2.509

b) Reserva para desahucio

La reserva por Desahucio contemplada en la legislación laboral establece que la compañía deberá compensar al trabajador con un 25% de la última remuneración mensual, por cada año de trabajo, en caso de terminación de la relación laboral por desahucio. La provisión para esta contingencia es constituida con cargo a los resultados del ejercicio en base a un estudio actuarial, practicado por un profesional independiente.

Según se indica en el estudio actuarial, el método utilizado es el denominado "unidad de crédito proyectada" y las bases técnicas, es decir, las tablas de mortalidad, invalidez y cesantía, basadas en la experiencia de la población afortunada del país, corregida a la realidad de inmobiliaria PAF&A con su propia estadística.

11. PASIVO POR IMPUESTOS DIFERIDOS

Corresponde a los montos por pagar de impuesto a la renta en periodos futuros, respecto de diferencias temporarias imponibles.

Al 31 de diciembre se han reconocido pasivos por impuestos diferidos y su detalle es el siguiente:

Al 31 de diciembre de 2017	289,65
Efecto en resultados por impuestos diferidos - 2018	<u>6.458,01</u>
Saldo en libros al 31 de diciembre de 2018	<u>6.747,66</u>

12. PATRIMONIO

a) Capital emitido.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 el capital emitido estaba constituido por 10.000 acciones ordinarias nominales, respectivamente, totalmente pagadas con un valor nominal de 1 dólar cada una.

La utilidad neta por acción fue de US\$ 0,90 y US\$ 0,09 para 2018 y 2017 respectivamente, y se calcula dividiendo el resultado integral del ejercicio para el número de acciones ordinarias.

b) Reserva legal.

La Ley requiere que se transfiera a la reserva legal por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta que la reserva llegue por lo menos al 50% del capital social. Toda reserva no puede distribuirse como dividendos en efectivo, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

c) Reserva de Capital.

Corresponde a los saldos de las cuentas patrimoniales Reserva por Revalorización de Patrimonio y Revalorización Monetaria, transferidos a esta cuenta de conformidad con lo establecido en la Norma Ecuatoriana de Contabilidad No. 17 (NEC 17).

El saldo de esta cuenta solo podrá ser utilizado para absorber pérdidas, incrementar el capital o para ser devuelto a los accionistas en caso de liquidación de la Compañía.

c) Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF-

Representa el saldo de los ajustes efectuados para la preparación de los primeros estados financieros bajo NIIF.

En la Resolución N° 4040-CPA-IPRES-G-11-007 de la Superintendencia de Compañías publicada en el R.O. N° 566 del 28 de octubre de 2011, se indica el hecho de que se dará a los saldos de las cuentas Reserva de Capital, Reserva por Donaciones, Reserva por Valuación Superávit por Revalorización de Inversiones, Resultados Acumulados Provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF.

Los saldos acumulados de las cuentas Reserva de Capital, Reserva por Donaciones, Reserva por Valuación Superávit por Revalorización de Inversiones, generados hasta el último año anterior al periodo de transición de la aplicación de NIIF, deben ser transferidos a patrimonio a la cuenta Resultados Acumulados, con los subcuentas respectivas, estos saldos solo podrán ser valuados en la parte que exceda el valor de los préstamos acumulados y a las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere, utilizados para absorber pérdidas, o devueltos en caso de liquidación de la Compañía.

13.- INGRESOS POR ARRIENDO

Los ingresos de actividades ordinarias se formaban de la siguiente manera.

	Al 31 de diciembre	
	2018	2017
Arrendos	25.630	70.054

Para continuar percibiendo estos ingresos, la compañía depende de renovar el contrato de arrendamiento vigente.

13 CONTINGENCIAS FISCALES

A la fecha del informe de auditoría, 24 de marzo de 2015, la Compañía no ha sido notificada por auditores tributarios por los años 2016, 2017 y 2018 sujetos a revisión fiscal.

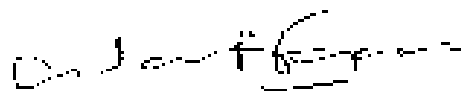
NOTA 17.- PRINCIPALES REFORMAS TRIBUTARIAS

- El 22 de noviembre de 2017 mediante Registro Oficial 175, se establece la obligatoriedad de las personas naturales y sociedades residentes en el Ecuador, de reportar al Servicio de Rentas Internas la información respecto a los activos monetarios que mantenga en entidades financieras del exterior, según las siguientes condiciones:
 - Que los activos monetarios que mantenga en instituciones financieras del exterior registren en el ejercicio fiscal a que corresponda la información, transacciones individuales o acumuladas, iguales o mayores a USD 100.000,00 o su equivalente en moneda extranjera;
 - Que en cualquier momento de ejercicio fiscal a que corresponda la información, se haya registrado en los activos monetarios que mantenga en instituciones financieras del exterior un saldo mensual promedio igual o mayor a USD 100.000,00 o su equivalente en moneda extranjera;
 - Que el saldo de los activos monetarios que mantenga en instituciones financieras del exterior sea a final del mes igual o mayor a USD 100.000,00 o su equivalente en moneda extranjera; ó,
 - Que al 31 de diciembre del ejercicio fiscal respecto del cual se presenta la información el saldo de los activos monetarios que mantenga en instituciones financieras del exterior (individual o acumulado, sea igual o mayor a USD 100.000,00 o su equivalente en moneda extranjera.
- El 20 de diciembre de 2017 se promulgó la Ley para la Reactivación de la Economía, fortalecimiento de la Participación y Modernización de la Gestión Financiera, entre sus principales aspectos se menciona la siguiente:
 - Se establece la exoneración del pago del impuesto a la renta por tres años a partir de la generación de ingresos, para nuevas microempresas que inicien su actividad económica, a partir de la promulgación de esta ley.
 - Serán deducibles para imputarla a la renta en lugar de las provisiones, los pagos por concepto de desempleo y pensiones patronales que no provengan de provisiones de ejercicios fiscales anteriores. En adición el empleador debía mantener los fondos necesarios para cumplir con estas obligaciones.
 - Los ingresos gravables obtenidos por sociedades constituidas en el Ecuador, así como por las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas aplicarán la tarifa del 15% en lugar del 21% sobre su base imponible. La tarifa impositiva será de más el 3% cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en países fiscales o regímenes de menor imposición con una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad.
 - Para establecer la base imponible de sociedades consideradas microempresas, se deberá deducir adicionalmente un valor equivalente a una fracción básica gravada con tarifa cero de impuesto a la renta de personas naturales.

- La deducción de 10 puntos en la tarifa del impuesto a la renta ahora aplicará únicamente a las sociedades exportadoras habituales y las que se dediquen a la producción de bienes, que posean 50% o más de componente nacional, y aquellas de turismo receptivo, que reinviertan sus utilidades en el país.
- Se establece una rebaja de 3 puntos en el impuesto a la renta para micro y pequeñas empresas o exportadores habituales.
- Para la determinación del anticipo del impuesto a la renta, las sociedades, las sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad no consideraran para el cálculo del anticipo, dentro del rubro de costos y gastos: los sueldos y salarios, la décimo tercera y cuarta remuneración, así como los aportes al seguro social obligatorio.
- Se establece la devolución del 150 para los exportadores habituales, en la parte que no sea utilizada como meritos tributarios.
- Se establece la obligatoriedad de utilizar cualquier institución del sistema financiero para realizar pagos, a través de giros, transferencias de fondos, tarjetas de crédito y débito, cheques o cualquier otro medio de pago electrónico, sobre operaciones de más de mil dólares de los Estados Unidos de América (USD \$ 1.000,00), incluido impuestos.
- Se deroga el impuesto a las tierras rurales.
- El 6 de febrero de 2018, mediante Registro Oficial No 176 se establece un plan de pagos sobre deudas tributarias administradas por el Servicio de Rentas Internas, susceptibles de facilidades de pago, y que sumadas por cada contribuyente se encuentren en el rango de seis veces salario básico unificado del trabajador en general hasta los diez (10) salarios básicos unificados del trabajador en general, vigente a la publicación de dicha Ley en el Registro Oficial, esto es USD 37.500,00 (Treinta y siete mil quinientos dólares de los Estados Unidos de América), incluido el tributo, intereses y multas por mora, hasta el 25 de junio de 2018.

NOTA 18. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre de 2018 y la fecha de informe de auditoría, 29 de abril de 2019, no se han producido eventos que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre ciertos estados financieros, y que no estuvieran revelados en los mismos o en sus notas.


Sra. Graciela Ríos Guarderas
Gerente General


Sra. Gladys Álvarez
Contadora