

**ADPROIN ADMINISTRADORA DE
PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A.
ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

INDICE

Informe de los auditores independientes
Estado de situación financiera
Estado de resultados integrales
Estado de cambios en el patrimonio
Estado de flujos de efectivo
Notas explicativas a los estados financieros

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas

ADPROIN Administradora de Proyectos Inmobiliarios S.A.

Quito, 26 de abril del 2019

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de ADPROIN Administradora de Proyectos Inmobiliarios S.A. (en adelante la "Compañía"), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2018 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de ADPROIN Administradora de Proyectos Inmobiliarios S.A. al 31 de diciembre del 2018 y el desempeño de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamentos de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros".

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

Independencia

Somos independientes de ADPROIN Administradora de Proyectos Inmobiliarios S.A. de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores y hemos cumplido con nuestras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos.

Incertidumbre material de empresa en marcha

Al 31 de diciembre del 2018, la Compañía presenta en sus estados financieros pérdidas acumuladas por US\$413,903 (2017: 141,505) las cuales exceden el máximo permitido por la legislación vigente y colocan a la **#SomosTruillado**

entidad en causal de disolución, a menos que los Accionistas propongan alternativas de solución a satisfacción de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. La Administración ha establecido ciertas medidas destinadas a alcanzar un nivel apropiado de rentabilidad en el largo plazo, entre las cuales se considera los aportes para futuras capitalizaciones en efectivo para apalancar el crecimiento del negocio (2018: US\$371,379 y 2017: US\$297,851). Con base en los planes y expectativas y el apoyo de sus Accionistas, la Administración ha elaborado los estados financieros de la Compañía con base en principios de contabilidad aplicables a una empresa en marcha. Por lo tanto, dichos estados no incluyen los efectos de los ajustes y reclasificaciones, si los hubiere, que podrían ser necesarios en el evento de que los planes y expectativas antes mencionados, no llegaran a materializarse y la Compañía se viera obligada a realizar sus activos y cancelar sus pasivos en una forma distinta a la del curso normal de los negocios y por montos que difieran de los expuestos en los estados financieros. Así mismo, la Compañía presenta pérdidas operacionales por los años terminados al 31 de diciembre del 2018 y 2017 por US\$409,712 y US\$28,090 originados principalmente por: i) costos de mantenimiento y reparaciones del Centro Comercial Paseo San Francisco, ii) gastos de personal administrativo y de operaciones, iii) bajas de cuentas por cobrar a compañías relacionadas que fueron condonadas, entre otros gastos que no han sido cubiertos por los ingresos generados por la Compañía.

Nuestra opinión no es calificada por este asunto.

Otra información

La Administración es responsable por la preparación de otra información, que comprende el Informe Anual de la Gerencia General que no incluye los estados financieros ni el informe de auditoría sobre los mismos, obtenido antes de la fecha de nuestro informe de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros de la Compañía, no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

En conexión con la auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer el Informe Anual de la Gerencia General y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si por el contrario se encuentra distorsionada de forma material.

Si, basados en el trabajo que hemos efectuado sobre esta información obtenida antes de la fecha de nuestro informe de auditoría, y concluimos que existen inconsistencias materiales de esta información, nosotros debemos reportar este hecho. No tenemos nada que informar al respecto.

Responsabilidades de la Administración de la Compañía por los estados financieros

La Administración de ADPROIN Administradora de Proyectos Inmobiliarios S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y del control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad

de la Compañía de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con empresa en marcha y utilizando el principio contable de empresa en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista para evitar el cierre de sus operaciones.

Los encargados de la Administración de la entidad son los responsables de la supervisión del proceso de elaboración de la información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte un error material cuando existe. Los errores materiales pueden surgir de fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto podrían razonablemente influir en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También como parte de nuestra auditoría:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno de la entidad.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y que las estimaciones contables sean razonables así como las respectivas divulgaciones efectuadas por la Administración.

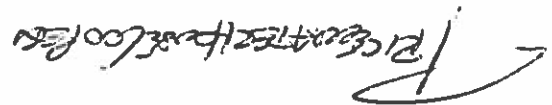
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de empresa en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión calificada.

ADPROIN Administradora de Proyectos Inmobiliarios S.A.
Quito, 26 de abril del 2019

Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden llevar a que la Compañía no continúe como una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la correspondiente presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran su presentación razonable.

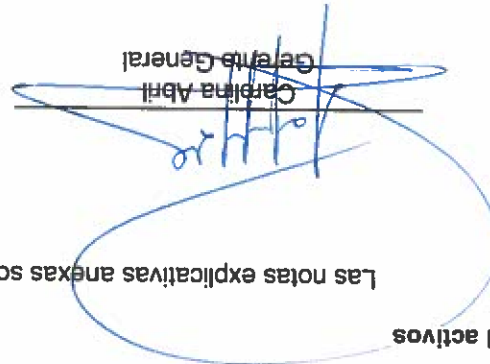
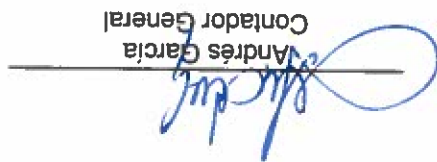
Comunicamos a los responsables de la Administración de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.


No. de Registro en la Superintendencia
de Compañías, Valores y Seguros: 011
Esteban Valencia
Socio
No. de Licencia Profesional: 17-7109

ACTIVOS		Nota	2018	2017
Activos corrientes				
Efectivo		6	7,825	49,465
Cuentas por cobrar comerciales		7	206,392	214,895
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas		11	16,864	165,138
Otras cuentas por cobrar			2,528	8,112
Impuestos por recuperar		12	144,055	108,576
Anticipos a proveedores		8	293,503	350,541
Total activos corrientes			671,167	896,727
Activos no corrientes				
Activos fijos		9	209,804	251,430
Impuestos por recuperar		12	46,991	224,544
Total activos no corrientes			256,795	475,974
Total activos			927,962	1,372,701

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

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


Carolina Abril
Gerente General
Andrés García
Contador General

PASIVOS Y PATRIMONIO		Nota	2018	2017
PASIVOS				
Pasivos corrientes				
Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar	10		567,531	989,143
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	11		36,252	74,052
Impuestos por pagar	12		29,716	8,797
Beneficios sociales	13		59,717	42,841
Total pasivos corrientes			693,216	1,114,833
Pasivos no corrientes				
Beneficios sociales	14		81,191	76,880
Total pasivos no corrientes			81,191	76,880
Total pasivos			774,407	1,191,713
PATRIMONIO				
Capital social				
Aportes futuras capitalizaciones	15		800	800
Resultados acumulados	16		566,658	321,693
Total patrimonio			(413,903)	(141,505)
Total pasivos y patrimonio			927,962	1,372,701

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

Carolina Abril
Gerente General

Andrés García
Contador General

ADPROIN ADMINISTRADORA DE PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A.

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

Nota	2018	2017
Ventas netas	3,027,271	3,023,387
Costo operacionales	(1,805,405)	(1,727,281)
Utilidad bruta	1,221,866	1,296,106
Gastos administrativos	(1,893,949)	(1,583,855)
Otros ingresos, neto	262,371	259,659
Pérdida operacional	(409,712)	(28,090)
Costos financieros	(6,181)	(73,533)
Pérdida antes de impuesto a la renta	(415,893)	(101,623)
Impuesto a la renta	(23,161)	(24,791)
Pérdida neta del año	(439,054)	(126,414)
Partidas que no se reclasificarán posteriormente al resultado del ejercicio:		
Ganancia / (Pérdida) actuarial	40,242	(10,827)
Resultado integral del año	(398,812)	(137,241)

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

Carolina Abril
Gerente General

Andrés García
Contador General

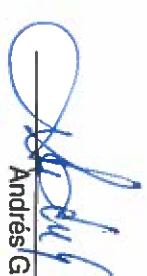
ADPROIN ADMINISTRADORA DE PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Capital social	Aporte para futuras capitalizaciones	Resultados acumulados		Total
			Otros resultados integrales	Resultados	
Saldo al 1 de enero del 2017	800	3,761,109	(4,264)	(3,737,267)	20,378
Resolución de la Junta de Accionistas del 10 de julio del 2017	-	(3,737,267)	-	3,737,267	-
Compensación de pérdidas acumuladas	-	297,851	-	-	297,851
Aportes para futuras capitalizaciones	-	-	(10,827)	-	(10,827)
Otros resultados integrales	-	-	-	(126,414)	(126,414)
Pérdida neta del año	800	321,693	(15,091)	(126,414)	180,988
Saldo al 31 de diciembre del 2017	800	321,693	(15,091)	(126,414)	180,988
Resolución de la Junta de Accionistas del 26 de abril del 2018	-	(126,414)	-	126,414	-
Compensación de pérdidas acumuladas	-	371,379	-	-	371,379
Aportes para futuras capitalizaciones	-	-	40,242	-	40,242
Otros resultados integrales	-	-	-	(439,054)	(439,054)
Pérdida neta del año	800	566,658	25,151	(439,054)	153,555
Saldo al 31 de diciembre del 2018	800	566,658	25,151	(439,054)	153,555

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


Carolina Abit
Gerente General


Andrés García
Contador General

ADPROIN ADMINISTRADORA DE PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

Nota	2018	2017	
Flujo de efectivo de las actividades operacionales:			
Pérdida antes de impuesto a la renta			
Más cargo a resultados que no representan movimiento de efectivo:			
Provisión por deterioro de cuentas por cobrar comerciales	27,539	21,418	
Provisión por beneficios sociales	955,165	778,019	
Baja de activos financieros (cuentas por cobrar relacionadas)	44,553	26,573	
Baja de pasivos financieros	255,852	165,077	
Depreciación de activos fijos	50,906	45,997	
Cambios en activos y pasivos:	1,062,179	935,461	
Cuentas por cobrar comerciales	(19,036)	(106,423)	
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	(107,578)	991,911	
Anticipos a proveedores	57,038	(45,335)	
Otras cuentas por cobrar	5,584	1,719	
Impuestos por recuperar	118,913	86,295	
Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar	(565,669)	(19,484)	
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	(37,800)	3,001	
Impuestos por pagar	20,919	142	
Beneficios sociales	(938,289)	(798,796)	
Beneficios pagados	-	(3,477)	
Impuesto a la renta pagado	(403,739)	1,045,014	
Intereses pagados por préstamos	-	(24,791)	
Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de operación	(403,739)	1,008,064	
Flujo de efectivo de las actividades de inversiones:	(9,280)	(12,672)	
Adiciones de activos fijos	(9,280)	(12,672)	
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento	(9,280)	(12,672)	
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Aportes para futuras capitalizaciones	371,379	297,851	
Pagos realizados a instituciones financieras	-	(1,349,254)	
Efectivo neto provisto por (utilizado en) las actividades de financiamiento	371,379	(1,051,403)	
Disminución neta de efectivo	(41,640)	(56,011)	
Efectivo al inicio del año	49,465	105,476	
Efectivo al final del año	7,825	49,465	

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

Carolina Abril
Gerente General

Andrés García
Contador

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 Constitución y operaciones

ADPROIN Administradora de Proyectos Inmobiliarios S.A. (en adelante la "Compañía") fue constituida el 7 de febrero del 2011 mediante escritura pública inscrita en el Registro Mercantil el 1 de abril del mismo año de su constitución.

La Compañía tiene por objeto social la realización de las siguientes actividades:

- Administración, manejo, promoción, operación y arriendo de centros empresariales y de convenciones.
- Desarrollo, realización, organización, impulso, administración y asesoría de eventos publicitarios, convenciones, capacitación.
- Realización de actividades promocionales en el punto de venta.
- Actividades de desarrollo de marcas y productos.
- Soporte en marketing, promoción, organización, manejo y promociones de eventos, así como el lanzamiento de productos.
- Producción, patente, comercialización, distribución, administración, importación y exportación de: proyectos, bienes, servicios, equipos y materiales referentes al desarrollo de eventos, convenciones, seminarios, mercados, publicidad y a los campos antes mencionados.
- Elaboración de investigaciones, estudios de mercado, así como de informes, ratings y encuestas de productos, personas y compañías.
- Comunicación audiovisual y desarrollo de soluciones para interactivos.
- Administración, manejo, promoción, operación y arriendo de restaurantes, salas de convenciones y locales comerciales que vendan y brinden servicios complementarios a las actividades antes detalladas.

La Compañía mantiene suscritos contratos con los concesionarios del Fideicomiso Paseo San Francisco para brindar servicios de mantenimiento y publicidad, principalmente.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la Compañía reporta pérdidas acumuladas por US\$413,903 y US\$141,505 respectivamente, los cuales exceden el máximo permitido por la legislación vigente y colocan a la entidad en causal de disolución, a menos que los Accionistas propongan alternativas de solución a satisfacción de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. La Administración ha establecido ciertas medidas destinadas a alcanzar un nivel apropiado de rentabilidad en el largo plazo, entre las cuales se considera los aportes para futuras capitalizaciones en efectivo para apalancar el crecimiento del negocio (2018: 371,379 y 2017: US\$297,851); adicionalmente en el año 2018 destinó una compensación de pérdidas acumuladas por US\$126,414 haciendo uso de aportes entregados por los accionistas en años anteriores.

Con base en los planes y expectativas y el apoyo de sus Accionistas, la Administración ha elaborado los estados financieros de la Compañía con base en principios de contabilidad aplicables a una empresa en marcha. Por lo tanto, dichos estados no incluyen los efectos de los ajustes y reclasificaciones, si los hubiere, que podrían ser necesarios en el evento de que los planes y expectativas antes mencionados, no llegaran a materializarse y la Compañía se viera obligada a realizar sus activos y cancelar sus pasivos en una forma distinta a la del curso normal de los negocios y por montos que difieran de los expuestos en los estados financieros.

Los estados financieros adjuntos deben leerse a la luz de estas circunstancias.

1.2 Capital de trabajo negativo

Como se desprende de los estados financieros al 31 de diciembre del 2018 y 2017, ADPROIN Administradora de Proyectos Inmobiliarios S.A. reporta un déficit de capital de trabajo por US\$22,049 - (2017: 218,106) esta situación se produce en función de que la Compañía mantiene saldos por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar superiores a las cuentas por cobrar comerciales debido a la falta de liquidez.

1.3 Pérdida operacional

Como se observa en el estado de resultados integrales, la Compañía presenta pérdidas operacionales por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 por US\$439,054 originadas principalmente por: i) costos de mantenimiento y reparaciones del Centro Comercial Paseo San Francisco, ii) gastos de personal administrativo y de operaciones, iii) bajas de cuentas por cobrar a compañías relacionadas que fueron condonadas, entre otros gastos que no han sido cubiertos por los ingresos generados por la Compañía.

1.4 Situación económica del país

A partir del 2017 y durante el 2018 la situación económica del país ha presentado leves indicios de recuperación; sin embargo, los niveles del precio del petróleo, el déficit fiscal y el alto nivel de endeudamiento del país, continúan afectando principalmente a la liquidez de ciertos sectores de la economía.

Las autoridades continúan enfrentando esta situación y han implementado varias medidas económicas, entre las cuales tenemos: priorización de las inversiones, optimización y reducción del gasto público, incremento de la inversión extranjera a través de alianzas público-privadas con beneficios tributarios, financiamiento del déficit fiscal mediante la emisión de bonos del Estado, obtención de financiamiento a través de organismos internacionales y gobiernos extranjeros, ciertas restricciones arancelarias, reducción de ciertos subsidios, incrementos en el precio del combustible y de ciertos tributos. Así también han implementado ciertos beneficios tributarios y de otra índole con el fin de fortalecer y fomentar las inversiones del sector privado de la economía.

La Administración de la Compañía considera que la situación antes indicada no ha tenido impactos significativos en las operaciones de la misma.

1.5 Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018 han sido emitidos con la autorización de la Gerencia General con fecha 3 de abril del 2019 y serán aprobados por la Junta General Ordinaria de Accionistas en una fecha posterior.

2 RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido diseñadas en función a las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2018 y aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos estados financieros.

2.1 Bases de preparación de estados financieros

Los presentes estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

Los estados financieros se han preparado bajo el criterio del costo histórico

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de estimados contables.

También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. En la Nota 3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

La Compañía es una subsidiaria de la Corporación de Promoción Universitaria, razón por la cual, los estados financieros adjuntos están incorporados en los estados financieros consolidados de su controladora, preparados de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera y sobre los cuales se emite un informe de auditoría por separado.

2.2 Nuevas normas y modificaciones

Adoptadas por la Compañía

La Compañía ha aplicado las siguientes normas y modificaciones por primera vez para su período de informe anual que comienza el 1 de enero de 2018:

- NIIF 9 Instrumentos Financieros
- NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes

La adopción de la NIIF 9 y la NIIF 15, no tuvieron impacto material en los importes reconocidos en periodos anteriores y no se espera que afecten significativamente los periodos actuales o futuros.

Aún no adoptadas por la Compañía

Al 31 de diciembre de 2018, se han publicado nuevas normas, así como también enmiendas y mejoras a las NIIF existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

Estas son de aplicación obligatoria en la preparación de los estados financieros de la compañía a partir de las fechas indicadas a continuación:

Norma	Tema	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
-------	------	---

NIC 12	Actúa que el impuesto sobre la renta de los dividendos sobre instrumentos financieros clasificados como capital deben reconocerse de acuerdo con donde se reconocieron las transacciones o eventos pasados que generaron utilidades distribuíbles. (Mejoras anuales ciclo de cierre)	1 de enero 2019
NIC 19	Actúan la contabilidad de las modificaciones, reducciones y liquidaciones del plan de beneficios definidos	1 de enero 2019
NIC 23	Actúa que si un préstamo específico permanece pendiente después de que el activo calificado correspondiente está listo para su uso o venta prevista, se convierte en parte de los préstamos generales. (Mejoras anuales ciclo 2015-2017)	1 de enero 2019
NIC 28	Actúa sobre el registro a largo plazo de una inversión que no está aplicando el valor patrimonial proporcional	1 de enero 2019
NIIIF 3	Actúa que obtiene control de una empresa que es una operación conjunta es una adquisición por etapas (Mejoras anuales ciclo 2015-2017)	1 de enero 2019
NIIIF 9	Emienda a la NIIIF 9 (instrumentos financieros) relacionada con las compensaciones negativas de ciertas condiciones de pagos adelantados	1 de enero 2019
NIIIF 11	Actúa que sobre la parte que cubren el control conjunto de una empresa que constituye una operación conjunta no debe volver a medir su participación previamente mantenida en la operación conjunta. (Mejoras anuales ciclo 2015-2017)	1 de enero 2019
NIIIF 16	Publicación de la norma "Arrendamientos" esta norma reemplazará a la NIC 17. Bajo la NIIIF 16 practicamente en todos los contratos de arrendamientos deberán reconocer un "activo por derecho de uso" y un pasivo por arrendamiento.	1 de enero 2019
CINIIF 23	Interpretación que clarifica el reconocimiento y medición de las incertidumbres sobre ciertos instrumentos de impuesto a la renta y el uso de la NIC 12 y no la NIC 37 para la contabilización de estos.	1 de enero 2019
NIC 1 y NIC 8	Modificaciones para aclarar el concepto de materialidad y alinearlo con otras modificaciones	1 de enero 2020
NIIIF 3	Actúa sobre la definición de negocio	1 de enero 2020
NIIIF 17	Norma que reemplazará a la NIIIF 4 "Contratos de Seguros".	1 de enero 2021

La Compañía estima que la adopción de las nuevas normas, enmiendas a las NIIIF y las nuevas interpretaciones antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial, pues gran parte de estas normas no son aplicables a sus operaciones. En relación a la NIIIF 16, la Administración informa que, con base en una evaluación general, no habría ningún impacto al aplicar esta norma debido a que la Compañía no mantiene arrendamientos operativos con terceros.

2.3 Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía.

2.4 Efectivo

Comprenden el efectivo disponible y depósitos a la vista en bancos nacionales y del exterior de libre disponibilidad.

2.5 Activos financieros**Clasificación -**

Como se describe en la Nota 2.13 desde el 1 de enero de 2018, la Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías:

- Valor razonable con cambios en resultados
- Valor razonable con cambios en otro resultado integral; o
- Costo amortizado

La clasificación de un activo financiero depende del propósito para el cual se adquirió. La Gerencia determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial y tomando en consideración el modelo de negocio utilizado para la administración de estos instrumentos, así como los términos contractuales de flujo de efectivo.

Medición -

Al momento del reconocimiento inicial, los activos financieros se miden a su valor razonable, sin embargo, en el caso de un activo financiero que no sea a valor razonable a través de resultados (VR-resultados), se reconocen los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero. Los costos de transacción de activos financieros a valor razonable a través de resultados se registran en resultados del ejercicio.

- Instrumentos de deuda

Los instrumentos de deuda son aquellos instrumentos que cumplen con la definición de un pasivo financiero desde la perspectiva del emisor, tales como préstamos o bonos gubernamentales y corporativos.

La medición subsecuente de los instrumentos de deuda depende del modelo de negocios de la Compañía a administrar el activo y las características de flujo de efectivo del activo. Hay tres categorías de medición de acuerdo a las cuales el Grupo clasifica sus instrumentos de deuda:

• **Costo amortizado:** Los activos que se mantienen para el cobro de flujos de efectivo contractuales cuando dichos flujos de efectivo representan pagos de principal e intereses se miden a costo amortizado. Los ingresos recibidos de estos activos financieros se incluyen en los ingresos financieros utilizando el método de tasa de interés efectiva. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja en cuentas, se reconoce directamente en resultados y se presenta en "otros ingresos, neto" junto con las ganancias y pérdidas cambiantes. Las pérdidas por deterioro se presentan como una partida separada en el estado de resultados.

• **Valor razonable con cambios en otro resultado integral:** Los activos que se mantienen para el cobro de flujos de efectivo contractuales y para la venta de los activos financieros, cuando los flujos de efectivo de los activos representan únicamente pagos de principal e intereses, se miden a valor razonable a través de otros resultados integrales (VR-ORI). Los movimientos en el valor en libros se reconocen a través de ORI, excepto por el reconocimiento de las ganancias o pérdidas por

deterioro, los ingresos por intereses y las ganancias y pérdidas por tipo de cambio que se reconocen en resultados. Cuando se produce la baja del activo financiero, la ganancia o pérdida acumulada previamente reconocida en ORI se reclasifica desde el patrimonio a resultados y se reconocen en "otros ingresos, neto". Los ingresos por intereses de estos activos financieros se incluyen en ingresos financieros utilizando el método de tasa de interés efectiva. Las ganancias y pérdidas cambiantes se presentan en "otros ingresos, neto" y los gastos por deterioro se presentan como una partida separada en el estado de resultados.

- Valor razonable con cambios en resultados: Los activos que no cumplen con los criterios de costo amortizado o VR-ORI se miden a valor razonable a través de resultados. Una ganancia o pérdida en un instrumento de deuda que subsecuentemente se mide a su valor razonable a través de resultados se reconoce en resultados y se presenta en términos netos en "otros ingresos, neto" en el período en el que surgen.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 la Compañía sólo mantiene activos financieros clasificados en la categoría de activos financieros medidos al costo amortizado. Los activos financieros a costo amortizado son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo, estos activos financieros se mantienen con la finalidad de cobrar sus flujos contractuales. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera. Estos últimos se clasifican como activos no corrientes. Los activos financieros a costo amortizado de la Compañía comprenden las "Cuentas por cobrar comerciales", "Cuentas por cobrar a compañías relacionadas" y las "Otras cuentas por cobrar", en el estado de situación financiera.

Los activos financieros a costo amortizado representan únicamente los pagos de principal e intereses, se reconocen inicialmente a su valor razonable y, posteriormente se miden a su costo amortizado por el método de interés efectivo menos la estimación por deterioro.

Cuentas por cobrar comerciales -

Corresponden principalmente a los montos adeudados por sus clientes por la prestación de servicios en el curso normal de los negocios, los cuales se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues se recuperan en el corto plazo.

Cuentas por cobrar a compañías relacionadas -

Corresponden principalmente a los recursos otorgados a sus compañías relacionadas para que estas realicen el pago a terceros, se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado, por cuanto se recuperan sustancialmente en el corto plazo

Otras cuentas por cobrar -

Corresponde principalmente a préstamos otorgados a empleados de la Compañía, se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado debido a que se liquidan en el corto plazo.

Reconocimiento y baja de activos financieros -

Las transacciones de compra/venta de activos financieros se reconocen en el que dichas transacciones ocurren, es decir, la fecha en la que la Compañía se compromete a comprar/vender el activo.

2.5.1 Deterioro de activos financieros

Para las cuentas por cobrar comerciales y a partes relacionadas la Compañía utiliza el método simplificado permitido por la NIIF 9, "Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición" que requiere que las pérdidas esperadas en la vida del activo financiero sean reconocidas desde el reconocimiento inicial de los mencionados activos financieros.

Desde el 1 de enero del 2018, la Compañía evalúa, de forma prospectiva, las pérdidas crediticias esperadas asociadas con sus instrumentos de deuda a costo amortiza y VR-ORL. La metodología de deterioro aplicada depende si se ha producido un aumento significativo en el riesgo de crédito.

2.6 Pasivos financieros

Clasificación, reconocimiento y medición -

De acuerdo con lo que prescribe la NIIF 9, "Instrumentos Financieros" los pasivos financieros se clasifican, según corresponda, como: (i) pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas, (ii) pasivos financieros al costo amortizado. La Compañía determina la clasificación de sus pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la Compañía sólo mantiene pasivos financieros clasificados en la categoría de pasivos financieros al costo amortizado. Los pasivos financieros incluyen los "Proveedores y otras cuentas por pagar" y las "Cuentas por pagar a compañías relacionadas". Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se miden a su costo amortizado. El costo amortizado incorpora los costos directamente atribuibles a la transacción.

Proveedores y otras cuentas por pagar -

Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales o del exterior en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son pagaderos hasta 90 días.

Cuentas por pagar a compañías relacionadas -

Corresponden principalmente a los saldos pendientes de pago al Fideicomiso Paseo San Francisco por concepto del Pago Mínimo Mensual (PMM) que factura el Fideicomiso, también corresponde a los recursos recibidos para el pago a terceros, los cuales se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado.

2.7 Activos fijos

Los activos fijos son registrados al costo histórico, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye tanto los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimiento y son registrados en resultados cuando son incurridos. La depreciación es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes, o de aquellos componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciadas. Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales de los activos fijos son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

Las vidas útiles estimadas de activos fijos son las siguientes:

Tipo de bienes		Número de años	
Instalaciones	Equipos de oficina	10	10
Equipos de cómputo	Muebles y enseres	3	10

Las pérdidas y ganancias por la venta de propiedades, planta y equipos, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados integrales. Cuando el valor en libros de un activo de propiedades, planta y equipos excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable. Los intereses y otros costos de endeudamiento se capitalizan siempre y cuando estén relacionados con la construcción de activos calificables. Un activo calificable es aquél que requiere de un tiempo prolongado para que esté listo para su uso, período que la Administración ha definido como mayor a un año. Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 todos los proyectos de la Compañía se han liquidado en plazos inferiores a un año, por lo que no se han activado costos de endeudamiento.

2.8 Deterioro de activos no financieros (activos fijos)

Los activos sujetos a depreciación se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperarse su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendrá de su venta o su valor en uso. Para efectos de la evaluación por deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que generen flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo). Los saldos en libros de activos no financieros que han sido objeto de castigos por deterioro se revisan a cada fecha de cierre de estados financieros para verificar posibles reversiones del deterioro.

2.9

Impuesto a la renta corriente y diferido

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, no se han identificado y tampoco reconocido pérdidas por deterioro de activos no financieros, debido a que no han existido factores internos o externos que alerten sobre posibles indicios de deterioro.

Impuestos por recuperar

El gasto por impuesto a la renta del año comprende el impuesto a la renta corriente y al diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

Los impuestos por recuperar son generados por el crédito tributario correspondiente a IVA en compras, retenciones de impuesto a la renta y retenciones de IVA a favor del contribuyente.

Los impuestos por recuperar se clasifican en el corto plazo cuando se espera que los mismos sean compensados o recuperados en un periodo inferior a 12 meses, caso contrario se clasifican en el largo plazo.

Impuesto a la renta corriente

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del ejercicio en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 25% (2017:22%) de las utilidades gravables, la cual se reduce al 15% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente. Las normas tributarias vigentes establecen el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la Renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas del ejercicio anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos. Si el impuesto a la renta causado es menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo. Durante el 2018 y 2017 la Compañía registró como impuesto a la renta corriente el valor generado a través del anticipo mínimo.

Impuesto a la renta diferido -

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 no se generaron diferencias temporales entre las bases tributarias y financieras por lo que no fue aplicable la determinación y registro del impuesto diferido.

2.10 **Provisiones corrientes**

Se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados; es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación; y el importe se puede estimar de manera confiable. Las provisiones se miden por el valor

presente de los desembolsos que se espera sean necesarios para liquidar la obligación usando una tasa antes de impuesto que refleje las evaluaciones del mercado actual del valor temporal del dinero y los riesgos específicos de la obligación.

2.11 Beneficios a los empleados

a) Beneficios corrientes: Se registran en el estado de situación financiera y corresponden principalmente a:

i) Vacaciones: Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.

ii) Décimo tercer y décimo cuarto: Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

iii) Otros beneficios: Corresponden a aportes para la seguridad social de los empleados.

b) Beneficios no corrientes (jubilación patronal y desahucio):

Provisiones de jubilación patronal y desahucio (no fondeados): La Compañía tiene un plan de beneficio definido para jubilación patronal, normado por las leyes laborales ecuatorianas. Adicionalmente de acuerdo a las leyes vigentes, en los casos determinación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma Compañía o empleador, este beneficio se denomina desahucio.

La Compañía determina anualmente la provisión para jubilación patronal y desahucio con base en estudios actuariales practicados por un profesional independiente y se reconoce con cargo a los gastos (resultados integrales) del ejercicio aplicando el método de Costeo de Crédito Unitario Proyectado y representa el valor presente de las obligaciones a la fecha del estado de situación financiera, el cual es obtenido descontando los flujos de salida de efectivo estimados usando la tasa anual de 4.25% (2017: 4.02%) anual, la cual fue determinada aplicando un promedio entre la tasa de bonos corporativos de alta calidad de Estados Unidos de América denominados en la misma moneda en la que los beneficios serán pagados y que tienen términos que se aproximan a los términos de las obligaciones mantenidas con los empleados hasta su vencimiento y la tasa pasiva referencial promedio del año anterior al cese del trabajador.

Las hipótesis actuariales incluyen variables como son, en adición a la tasa de descuento, tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicio, remuneraciones, incrementos futuros de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan al estado de ingresos y gastos en el período en el que se producen.

Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en el estado de ingresos y gastos en el año en que son determinados. Al cierre del año 2018 y 2017 las provisiones cubren a todos los trabajadores que se encontraban trabajando para la Compañía.

2.12 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos comprenden el valor de la prestación de servicios en el curso ordinario de las operaciones de la Compañía. Los ingresos por ventas de servicios se basan en el precio especificado en los contratos de venta, neto de IVA, devoluciones, rebajas y descuentos. No se considera presente ningún elemento de financiamiento dado que las ventas se realizan con plazo de crédito de 30 días, lo cual es considerado consistente con las prácticas del mercado.

La Compañía reconoce ingresos cuando el monto puede ser medido confiablemente, es probable que beneficios económicos futuros fluirán hacia la Compañía y se cumpla con los criterios específicos por cada tipo de ingreso como se describe más adelante. El monto de los ingresos no puede ser medido confiablemente hasta que todas las contingencias relacionadas con la venta del servicio hayan sido resueltas. La Compañía basa sus estimados en resultados históricos, considerando el tipo de cliente, de transacción y condiciones específicas de cada acuerdo.

Los ingresos ordinarios de la Compañía se originan en su totalidad por la prestación de servicios de mantenimiento, fuminigación, publicidad, arrendamiento de parqueaderos y servicios de administración del Centro Comercial Paseo San Francisco. Los servicios prestados se reconocen en el periodo en el que se prestan y cuando no existe ninguna obligación incumplida que puede afectar a la aceptación por parte del cliente.

2.13 Adopción de nuevas normas NIIF 9 y NIIF 15

NIIF 9 "Instrumentos financieros"

La NIIF 9 reemplaza los modelos de clasificación y medición de la NIC 39, "Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición" con un modelo único que tiene inicialmente solo dos categorías de clasificación: costo amortizado y valor razonable.

La clasificación de los activos financieros de deuda dependerá del modelo de negocio que usa la entidad para administrar sus activos financieros, así como de las características de flujos de efectivo contractuales de los activos financieros. Un instrumento de deuda se mide al costo amortizado si: a) el objetivo del modelo de negocio es mantener el activo financiero para obtener réditos de los flujos de efectivo contractuales; y, b) los flujos de efectivo contractuales en virtud del instrumento representan únicamente pagos del capital (principal) e intereses. Los instrumentos de deuda que no cumplan estas condiciones se miden a valor razonable, con cambios en resultados, excepto por los instrumentos de deuda cuyo modelo de negocio es mixto (cobrar y vender), en cuyo caso los cambios en el valor razonable se reconocen en otros resultados integrales (que podrán reclasificarse posteriormente a resultados).

Los instrumentos de patrimonio se deben reconocer a su valor razonable con cambios en resultados, excepto por los instrumentos de patrimonio que no se mantienen para negociación, las cuales pueden ser registradas en resultados o en otros resultados integrales (que no podrán reclasificarse posteriormente a resultados).

precio de la transacción, (iv) asignar el precio de la transacción a cada una de las obligaciones de desempeño y, (v) reconocer el ingreso a medida que se satisface cada obligación de desempeño.

Los cambios claves comparados con la práctica actual son:

- Bienes o servicios ofrecidos de forma agrupada pero que sean individualmente distintos se deben reconocer por separado.
- El importe de los ingresos puede afectarse si la contraprestación varía por algún motivo (por ejemplo, incentivos, rebajas, comisiones de gestión, regalías, éxito de un resultado, etc.). Se debe reconocer un importe mínimo del ingreso variable, siempre que se concluya que es altamente probable que dicho ingreso no se revertirá en el futuro.
- El punto en el que se pueden reconocer los ingresos puede cambiar; algunos ingresos que actualmente se reconocen en un momento dado al final de un contrato pueden tener que ser reconocidos durante el plazo del contrato y viceversa.
- Se establece mayores requerimientos de revelación.

La NIIF 15 es efectiva a partir de ejercicios económicos iniciados el 1 de enero de 2018. Para la transición, se tiene opción de aplicar el método retroactivo integral, el retroactivo integral con aplicaciones prácticas o el retroactivo modificado, con los cambios reconocidos en resultados acumulados al 1 de enero de 2018, en cuyo caso se requieren revelaciones adicionales. La Compañía eligió el último método mencionado.

Como resultado de su aplicación, la Compañía no tuvo un impacto significativo por la adopción de la NIIF 15 para sus ingresos provenientes de ventas de servicios, a consecuencia de la identificación de una única obligación de desempeño, la entrega del servicio de arrendamiento de locales comerciales.

Como resultado de la aplicación de los nuevos conceptos que plantea la NIIF 15 podría requerirse modificar ciertos procesos internos actuales.

Los ingresos comprenden el valor de la prestación de servicios en el curso normal de los negocios. Se reconocen cuando su importe se puede medir confiablemente, es probable que beneficios económicos fluyan a la entidad en el futuro.

2.14 Costos y gastos

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

3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas.

Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se basan en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la administración.

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

(a) *Deterioro de cuentas por cobrar*

A partir del 1 de enero del 2018, la Compañía aplica el enfoque simplificado de la NIIF 9 para medir las pérdidas crediticias esperadas, el cual utiliza una provisión de pérdida esperada sobre la vida del instrumento para todas cuentas por cobrar, la Nota 7 proporciona más detalle. La Compañía reconoce una reserva para pérdidas para dichas pérdidas en cada fecha de presentación.

Hasta el 31 de diciembre del 2017, la estimación de esta provisión 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. La provisión para cuentas dudosas se carga a los resultados del año y las recuperaciones de cuentas provisionadas se acreditan a otros ingresos.

(b) *Vida útil de activos fijos*

Los cambios en circunstancias, tales como avances tecnológicos, cambios en el uso planificado de los activos, podrían hacer que la vida útil fuera diferente de las estimaciones realizadas. Las estimaciones se basan principalmente en las proyecciones de uso futuro de los activos. La determinación de las vidas útiles se evalúan al cierre de cada año.

(c) *Deterioro de activos no financieros*

El deterioro de los activos no financieros se evalúa con base en las políticas y lineamientos descritos en la Nota 2.8.

4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

4.1 Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado, riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

(a) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes de efectivo y depósitos en bancos e instituciones financieras, así como la exposición al crédito con clientes, que incluye a los saldos pendientes de las cuentas por cobrar y a las transacciones comprometidas. Las políticas de crédito de la Compañía están íntimamente relacionadas con el nivel de riesgo que está dispuesta a aceptar en el curso normal de los negocios. Respecto de bancos e instituciones financieras, solo se acepta a instituciones cuyas calificaciones de riesgo independientes determinen niveles de solvencia que garanticen estabilidad, dinámica y respaldo a las inversiones de la Compañía. La Compañía mantiene su efectivo y equivalentes de efectivo en instituciones financieras con las siguientes calificaciones:

Entidad financiera	2018	2017
Banco Bolivariano	AAA-	-
Banco Internacional S.A.	AAA-	AAA-
Banco Pichincha C.A.	AAA-	AAA-
Austrobank Overseas (Panamá) S.A.	-	BB+

(1) Datos obtenidos de la calificación de riesgo Instituciones Financieras publicada por la Superintendencia de Bancos.

(b) Riesgo de liquidez

La Compañía maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas, facilidades financieras y de préstamo adecuadas, monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros. El cuadro a continuación analiza los pasivos financieros de la Compañía a la fecha del estado de situación financiera hasta la fecha de su vencimiento. Los pasivos financieros incluyen en el análisis si sus vencimientos contractuales son esenciales para la comprensión del tiempo de los flujos de efectivo. Los montos revelados en el cuadro son los flujos de efectivo no descontados.

2018	2017
Proveedores y otras cuentas por pagar	Proveedores y otras cuentas por pagar
Cuentas por pagar compañías relacionadas	Cuentas por pagar compañías relacionadas
567,531	74,052
36,252	1,053,195
603,783	989,143
Menos de 1 año	

4.2

Factores de riesgo de capitalización

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar utilidades, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

La Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula dividiendo la deuda neta para el capital total, de este indicador se puede determinar el origen de los fondos para la operación de la Compañía.

Los ratios de apalancamiento al 31 de diciembre de cada año fueron los siguientes:

Ratio de apalancamiento		
Proveedores y otras cuentas por pagar	567,531	2018
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	36,252	
Menos: Efectivo	(7,825)	
Deuda neta	595,958	
Total patrimonio	153,555	
Capital total	749,513	2018
		2017
Proveedores y otras cuentas por pagar	989,143	
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	74,052	
Menos: Efectivo	(49,465)	
Deuda neta	1,013,730	
Total patrimonio	180,988	
Capital total	1,194,718	2017

La variación en el ratio de apalancamiento en 2018 se origina principalmente por la disminución de las cuentas por pagar a proveedores, el incremento de los aportes de accionistas para futuras capitalizaciones que permitió disminuir la dependencia de terceros.

INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Categorías de instrumentos financieros -

A continuación, se presentan los valores en libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

	2018	2017
	Corriente	Corriente
Activos financieros medidos al costo amortizado		
Efectivo	7,825	49,465
Cuentas por cobrar comerciales	206,392	214,895
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	16,864	165,138
Otras cuentas por cobrar	2,528	8,112
Total activos financieros	233,609	437,610
Pasivos financieros medidos al costo amortizado		
Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar	567,531	989,143
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	36,252	74,052
Total pasivos financieros	603,783	1,063,195

Valor razonable de instrumentos financieros

El valor en libros de los instrumentos financieros corresponde o se aproxima a su valor razonable, debido a la naturaleza de exigibilidad en el corto plazo de estos instrumentos y que los saldos de obligaciones financieras generan intereses de mercado.

6. EFECTIVO

Composición al 31 de diciembre:

	2018	2017
Efectivo en caja	4,477	7,470
Bancos nacionales	3,348	41,790
Bancos del exterior	-	205
	7,825	49,465

(1) Corresponde al saldo a favor de la Compañía generado por el pago en exceso de pasivos a proveedores comerciales realizado por la Corporación de Promoción Universitaria.

Dymaseo S.A (1)	2018	2017
Zenagencia S.A.	269,424	269,424
Otros	-	25,000
	24,079	56,117
	<u>293,503</u>	<u>350,541</u>

8. ANTICIPOS A PROVEEDORES

Saldo inicial	2018	2017
Incrementos	2,239	21,418
Saldo final	<u>27,539</u>	<u>25,300</u>

El movimiento de la provisión por deterioro para cobrar es como sigue:

Vencidas	2018	
De 1 a 30 días	39,339	17%
De 31 a 60 días	15,279	7%
De 61 a 90 días	2,769	1%
De 91 a 180 días	55,446	24%
De 181 a 360 días	91,896	39%
Más de 361 días	29,202	12%
	<u>233,931</u>	
		<u>240,195</u>

La antigüedad de la cuenta por cobrar a clientes se muestra a continuación

ADPROIN ADMINISTRADORA DE PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**
(Expresado en dólares estadounidenses)

9. ACTIVOS FIJOS

El movimiento y los saldos de las propiedades y equipo se presentan a continuación:

Descripción	Instalaciones	Maquinarias y equipo	Equipos de cómputo	Muebles y enseres	Total
Al 1 de enero del 2017					
Costo	149,568	187,624	21,161	96,022	454,375
Depreciación acumulada	(55,830)	(63,163)	(15,536)	(35,091)	(169,620)
Valor en libros	93,738	124,461	5,625	60,931	284,755
Movimiento 2017					
Adiciones	-	-	-	-	-
Depreciación	(14,957)	(18,761)	12,088	584	12,672
Valor en libros al 31 de diciembre del 2017	78,781	105,700	(2,675)	(9,604)	(45,997)
Al 31 de diciembre del 2017					
Costo	149,568	187,624	33,249	96,606	467,047
Depreciación acumulada	(70,787)	(81,924)	(18,211)	(44,695)	(215,617)
Valor en libros	78,781	105,700	15,038	51,911	251,430
Movimiento 2018					
Adiciones	-	-	9,280	-	9,280
Depreciación	(14,957)	(18,762)	(7,526)	(9,661)	(50,906)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2018	63,824	86,938	16,792	42,250	209,804
Al 31 de diciembre del 2018					
Costo	149,568	187,624	42,529	96,606	476,327
Depreciación acumulada	(85,744)	(100,686)	(25,737)	(54,356)	(266,523)
Valor en libros	63,824	86,938	16,792	42,250	209,804

ADPROIN ADMINISTRADORA DE PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

10. CUENTAS POR PAGAR A PROVEEDORES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Composición al 31 de diciembre:

Proveedores locales (1)	
Anticipo clientes	
2018	2017
566,368	986,686
1,163	2,457
567,531	989,143

(1) Saldos adeudados principalmente a COHECO S.A. por US\$89,712 (2017: US\$79,672), Irigoyen Maldonado Business & Law firm por US\$40,215 (2017: US\$40,215), World Security Asociados Cía. Ltda. Por US\$31,403 (2017: us\$293,463) entre otros proveedores comerciales menores.

11. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS

Composición de los saldos con compañías relacionadas al 31 de diciembre:

Cuentas por cobrar corto plazo		Relación		Transacción		2018		2017	
Fideliacomiso Paseo San Francisco		Entidad del Grupo		Comercial		3,883		32,993	
ADPROCOM Administradora de Proyectos Comerciales		Entidad del Grupo		Comercial		12,981		132,145	
Cuentas por pagar corto plazo		Entidad del Grupo		Comercial		16,864		165,138	
ADPROCOM Administradora de Proyectos Comerciales		Entidad del Grupo		Comercial		1,240		20,865	
Fideliacomiso Paseo San Francisco		Entidad del Grupo		Comercial		35,012		53,187	
Cuentas por pagar corto plazo		Entidad del Grupo		Comercial		36,252		74,052	

ADPROIN ADMINISTRADORA DE PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

(Expresado en dólares estadounidenses)

A continuación se presentan las principales transacciones con partes relacionadas realizadas que se han llevado a cabo durante los años 2018 y 2017.

Sociedad	Relación	2018	2017
Aporte para futuras capitalizaciones			
Corporación de Promoción Universitaria	Accionista	371,380	297,851
Condonación de deuda			
SFNC San Francisco Negocios y Convenciones S.A. (1)	Entidad del Grupo	-	3,871
Educines Educación y Entrenimiento S.A. (1)	Entidad del Grupo	-	161,206
ADPROCOM Administradora de Proyectos Comerciales	Entidad del Grupo	255,852	-
Servicios recibidos			
Fidelicomiso Paseo San Francisco	Entidad del Grupo	-	23,307
Préstamos recibidos			
ADPROCOM Administradora de Proyectos Comerciales	Entidad del Grupo	-	42,897
Préstamos otorgados			
ADPROCOM Administradora de Proyectos Comerciales	Entidad del Grupo	161,451	133,145
(1) Con fecha 27 de diciembre del 2017 la Junta General de Accionistas de ADPROIN Administradora de Proyectos Inmobiliarios S.A. aprobó la condonación de parte de la deuda que mantenían pendiente de pago sus compañías relacionadas por concepto de prestación de servicios de mantenimiento.			

Remuneraciones al personal clave de la gerencia

La Administración de la Compañía incluye miembros clave que son las Gerencias. A continuación, se presentan los costos por remuneraciones y beneficios percibidos por los ejecutivos principales de la Compañía durante los ejercicios terminados al 31 de diciembre:

Detalle		2018		2017	
Sueldos y salarios		92,766		78,410	
Bonificación administradores		28,253		13,252	
Beneficios por terminación		-		13,110	
		121,019		104,772	

12. IMPUESTOS

a) Composición al 31 de diciembre:

	2018	2017
Impuestos por recuperar		
Crédito tributario de Impuesto al Valor Agregado	46,991	224,544
Crédito tributario de Impuesto a la renta	144,055	108,576
Impuestos por pagar	191,046	333,120
Retenciones de Impuesto al Valor Agregado por pagar	10,339	5,541
Retenciones en la Fuente por pagar	19,377	3,256
	29,716	8,797

b) Situación fiscal

Los años 2015 al 2018 están abiertos para revisión por parte de las autoridades tributarias.

c) Conciliación contable tributaria del impuesto a la renta corriente

A continuación, se detalla la determinación del impuesto a la renta corriente sobre los años terminados al 31 de diciembre:

	2018	2017
Pérdida del ejercicio	(415,893)	(101,623)
Más: Gastos no deducibles (1)	421,634	212,891
Utilidad tributaria	5,741	111,268
Tasa impositiva	25%	22%
Impuesto a la renta causado	1,435	24,479
Anticipo de Impuesto a la renta	23,161	24,791
Gasto de Impuesto a la renta del periodo corriente	23,161	24,791

(1) Incluye principalmente: i) costos y gastos no sustentados en los comprobantes de venta autorizados por el Reglamento de Comprobantes, Retención y Documentos Complementarios por US\$63,204 (2017: US\$124,674); ii) multas e intereses por infracciones o mora tributaria o por obligaciones con los institutos de seguridad social y las multas impuestas por actividad pública por

US\$14,849 (2017: US\$1,117), créditos incobrables concedidos a compañías relacionadas por \$298,554 (2017: US\$23,171), provisión de jubilación patronal y desahucio US\$ 45,026 (2017: 26,573).

Durante el 2018 y 2017 la Compañía registró como impuesto a la Renta corriente el valor generado a través del anticipo mínimo.

d) Otros asuntos - Reformas tributarias -

El 21 de agosto del 2018 se publicó la "Ley orgánica para el fomento productivo, atracción de inversiones, generación de empleo, y estabilidad y equilibrio fiscal" en el Suplemento del Registro Oficial No. 309. Las principales reformas que introdujo el mencionado cuerpo legal son las siguientes:

- Remisión del 100% de intereses, multas y recargos sobre impuestos nacionales administrados y/o recaudados por el SRI para obligaciones vencidas posterior al 2 de abril del 2018.
- Adicionalmente, aplicación de remisión sobre obligaciones aduaneras, seguridad social (con excepciones), servicios básicos, créditos educativos y becas, etc.
- Dividendos considerados como ingresos exentos a excepción si el beneficiario efectivo es una persona natural residente en Ecuador; y, si la sociedad que distribuye el dividendo no cumple con el deber de informar sobre sus beneficiarios efectivos.
- Se establecen cambios en la aplicación de la tarifa de IR a partir del año 2019 desde el 25% al 28%.
- Se establece el IR único mediante tarifa progresiva a la utilidad de enajenación de acciones.
- Se elimina el saldo del anticipo a liquidarse en declaración del próximo año y se elimina devolución del anticipo mediante el tipo impositivo efectivo (TIE); contemplando la devolución del valor del anticipo que sobrepase al valor del IR causado para sociedades (eliminación impuesto mínimo).
- Con respecto al IVA, se establece el uso del crédito tributario de IVA en compras hasta dentro de 5 años desde la fecha de pago, o la devolución o compensación del crédito tributario de retenciones de IVA hasta dentro de 5 años desde la fecha de pago.
- Se elimina a la compensación como base imponible para el Impuesto a la Salida de Divisas.
- El 24 de agosto de 2018, en el Primer Suplemento se publicó el Reglamento a la Ley de Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dollarización, cuyos principales puntos resumimos a continuación:

- Se considerarán transacciones inexistentes cuando el SRI detecte que un contribuyente ha estado emitiendo comprobantes de venta sin que se haya realizado la transferencia del bien o la prestación del servicio; o bien que dichos contribuyentes se encuentren no ubicados, se presumirá la inexistencia de dichas operaciones.
 - Disposiciones referentes a deducción de jubilación patronal y desahucio.
- La Administración de la Compañía ha analizado las principales reformas y estima el siguiente impacto en sus operaciones futuras respecto al incremento en la tasa del impuesto a la renta del 22% al 25%.

13. BENEFICIOS SOCIALES

Composición y movimiento:

	2018	2017
Saldo inicial	42,841	63,618
Incrementos	955,165	778,019
Pagos y/o utilidades	(938,289)	(798,796)
Saldo final	59,717	42,841

14. OBLIGACIONES SOCIALES

Composición:

Jubilación patronal
Indemnización por desahucio

	2018	2017
Jubilación patronal	56,685	53,800
Indemnización por desahucio	24,506	23,080
	81,191	76,880

El movimiento de las obligaciones sociales no corrientes por concepto de jubilación patronal y desahucio en el pasivo ha sido el siguiente:

	2018	2017	2018	2017	Total
A 1 de enero	53,800	30,913	23,080	12,044	76,880
Costo por servicios corrientes	29,800	19,538	11,674	5,256	41,474
Costo por intereses	2,163	1,280	916	499	3,079
Pérdidas/(ganancias) actuariales ORI	(19,631)	3,378	(11,164)	8,758	(30,795)
Beneficios pagados	-	-	-	(3,477)	-
Reducciones y liquidaciones anticipadas - ORI	(9,447)	(1,309)	-	-	(9,447)
A 31 de diciembre	56,685	53,800	24,506	23,080	81,191
					76,880

Los importes reconocidos en la cuenta de resultados son los siguientes:

	Jubilación		Desahucio		Total	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Costo por servicios corrientes	29,800	19,538	11,674	5,256	41,474	24,794
Costo por intereses	2,163	1,280	916	499	3,079	1,779
A 31 de diciembre	31,963	20,818	12,590	5,755	44,553	26,573

Los principales supuestos actuariales usados fueron los siguientes:

	2018	2017
Tasa de descuento	4.25%	4.02%
Tasa de incremento salarial a corto plazo (incremento próximo periodo)	3.00%	5.00%
Tasa de incremento salarial a largo plazo	1.50%	2.50%
Tasa de rotación	11.80%	11.80%
Tabla de mortalidad e invalidez (1)		
(1) Corresponden a las Tablas de mortalidad publicadas por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social en el año 2002.		

15. CAPITAL SOCIAL

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, asciende a US\$800 y comprende 800 acciones ordinarias de valor nominal US\$1.00 cada una.

16. APORTES PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES

Mediante resolución de la Junta de Accionistas del 26 de abril del 2018, los Accionistas aprobaron compensar pérdidas acumuladas por US\$126,414, haciendo uso de fondos provenientes de aportes futuras capitalizaciones.

Durante el año 2018, la Corporación de Promoción Universitaria ha entregado US\$371,379 (2017: US\$297,851) como aportes para futuras capitalizaciones, recursos que fueron utilizados para la cancelación de pasivos con terceros.

ADPROIN ADMINISTRADORA DE PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

17. INGRESOS PROCEDENTES DE CONTRATOS CON CLIENTES

Integración de ingresos procedentes de contratos con clientes

La Compañía obtiene ingresos procedentes de la prestación de servicios de mantenimiento, fumigación, publicidad, arrendamiento de parqueaderos y servicios de administración del Centro Comercial Paseo San Francisco. Los principales clientes de la Compañía entre el 2018 y 2017 fueron sus compañías relacionadas Universidad San Francisco de Quito y el Fideicomiso Paseo San Francisco y otros clientes no relacionados como Cinemark del Ecuador S.A., Event Lego S.A., Inmotoscana SCC entre otros menores. Como resultado de la aplicación de NIIF 15, la Compañía no identificó efectos materiales, por lo que no se constituyeron activos ni pasivos por contrato relacionados con contratos con clientes.

La composición de las obligaciones de desempeño es la siguiente:

	2018	2017
Mantenimiento	1,779,650	1,606,458
Fumigación	3,101	3,531
Publicidad	84,410	77,285
Alquiler	126,241	99,085
Parqueaderos	300,369	228,050
Cuota Extraordinaria	208,554	189,074
Honorarios por administración	420,000	420,000
Reembolso de Gastos	104,946	399,349
Capilla	-	555
	<u>3,027,271</u>	<u>3,023,387</u>

ADPROIN ADMINISTRADORA DE PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

18. COSTOS Y GASTOS POR NATURALEZA

Los costos y gastos operacionales agrupados de acuerdo a su naturaleza son los siguientes:

2018			2017		
Gastos de personal	Publicidad y propaganda	Mantenimiento y reparaciones	Servicios básicos	Seguridad y vigilancia	Servicios profesionales
108,817	150,381	1,028,916	246,588	175,202	-
-	-	18,123	113,259	-	-
1,134,881	-	-	-	-	-
1,243,698	150,381	1,047,039	359,847	175,202	-
180,812	180,812	63,204	10,500	-	-
50,906	50,906	32,826	-	-	-
298,555	298,555	31,963	5,711	-	-
18,156	18,156	3,187	2,702	-	-
12,590	12,590	2,702	306	-	-
306	306	-	-	-	-
1,805,405	1,805,405	1,893,949	1,893,949	3,699,354	3,699,354
Costos operacionales			Gastos administrativos		
Total			Total		
1,28,098			980,824		
660,330			65,422		
244,308			114,325		
304,876			-		
-			135,284		
-			124,674		
-			85,896		
45,997			-		
31,133			23,171		
-			20,818		
3,375			13,074		
9,164			-		
-			6,450		
-			6,003		
-			5,755		
-			1,357		
-			499		
-			303		
1,727,281			1,583,855		
Gastos de personal			Gastos administrativos		
Mantenimiento y reparaciones			Gastos administrativos		
Servicios básicos			Gastos administrativos		
Seguridad y vigilancia			Gastos administrativos		
Servicios profesionales			Gastos administrativos		
Gastos no deducibles			Gastos administrativos		
Otros impuestos			Gastos administrativos		
Depreciación			Gastos administrativos		
Servicios legales			Gastos administrativos		
Cuentas por cobrar			Gastos administrativos		
Gasto jubilación patronal			Gastos administrativos		
Suministros y materiales			Gastos administrativos		
Seguros generales			Gastos administrativos		
Refrigerios a empleados			Gastos administrativos		
Transporte			Gastos administrativos		
Gasto desahucio			Gastos administrativos		
Atención a clientes			Gastos administrativos		
Pasajes aéreos			Gastos administrativos		
Servicio restaurant			Gastos administrativos		

19. OTROS INGRESOS, NETO

Composición:

Otros ingresos	
Ingresos por servicios básicos (1)	80,362
Baja de pasivos financieros (2)	144,057
Otros	52,801
Otros egresos	277,220
Intereses y multas	(14,849)

	2018	2017
	80,362	87,775
	144,057	165,077
	52,801	7,977
	277,220	260,829
	(14,849)	(1,170)
	(14,849)	(1,170)

(1) Corresponde al ingreso generado por la facturación de los servicios básicos realizadas a las concesionarias del Fideicomiso Paseo San Francisco y a ingresos varios por concepto de arrendamiento de parqueaderos a clientes no recurrentes.

(2) Corresponde principalmente a castigos de pasivos o condonación de dudas que no serán cancelados en el futuro.

20. COSTOS FINANCIEROS

Intereses por obligaciones financieras (1)	6,181	73,533
--	-------	--------

	2018	2017
	6,181	73,533

(1) Corresponde principalmente a gastos bancarios generados por las operaciones realizadas con entidades financieras

21. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros o que requieran revelación.

* * * * *