Proadser S. A.

Notas a los estados financieros separados
Al 31 de diciembre de 2018
Con cifras correspondientes para el 2017
(Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. Identificación de la Compañía

Proadser S.A. (en adelante "La Compañía") fue constituida y existe bajo las leyes ecuatorianas desde su inscripción en el Registro Mercantil el 21 de julio de 1995, con un plazo de duración de cincuenta años. Su domicilio principal es la ciudad de Quito. La Compañía tiene como última controladora a Jucarcorp Group S. A. compañía que posee control de sus operaciones considerando su participación directa más la participación indirecta que mantiene de la Compañía a través de su subsidiaria Rentas e Inmobiliarias Rentbit S. A.

2. Operaciones

La Compañía tiene como objeto principal la compra, venta, arrendamiento y comercialización de bienes inmuebles propios y arrendados, así como la importación de bienes muebles relacionados a la fabricación de productos de consumo masivo, principalmente a su compañía relacionada INT Food Services Corp. (Sucursal Ecuador).

La Compañía forma parte del grupo de empresas denominado "KFC", que es un grupo económico conformado por personas jurídicas, que no están representadas por una entidad económica. La actividad principal del Grupo KFC es la comercialización, producción y gestión inmobiliaria de empresas ubicadas en diversos sectores como es: comida rápida, industrial, inmobiliaria, comercio y servicios. Cada una de las entidades que conforman el referido grupo económico tiene como objetivo generar rentabilidad desarrollando economías de escala, así como el otorgamiento de facilidades financieras para el pago de las obligaciones financieras entre compañías relacionadas. En consecuencia, las actividades de la Compañía y sus resultados dependen en forma importante de las vinculaciones y acuerdos existentes con el resto de las compañías del referido grupo económico.

3. Declaración de cumplimiento con las NIIF

Los estados financieros separados de la Compañía han sido preparados, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) vigentes y traducidas al español de las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS por sus siglas en inglés) y emitidas por el Consejo Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), las que han sido adoptadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

Los estados financieros separados por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 han sido preparados por requerimiento legal de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y serán aprobados por la Junta General de Accionistas luego de la emisión del informe de auditoría de acuerdo con lo requerido por la Ley de Compañías. Sin embargo, la gerencia estima que no habrá cambios en los estados financieros separados adjuntos.

La Compañía presenta por separado sus estados financieros consolidados con sus subsidiarias ya que a pesar de que su última controladora Jucarcorp Group S.A. de nacionalidad ecuatoriana elabora estados financieros consolidados que cumplen con las NIIF y que se encuentran disponibles para uso público y de los entes de control del país, Proadser S. A. no se puede acoger a la exención de no presentar estados financieros consolidados, debido a que, posee instrumentos de deuda cotizados en el mercado público tal como se detalla en la nota 23.

4. Cambios en políticas contables

a) Normas nuevas y revisadas vigentes para periodos anuales a partir del 1 de enero 2018 y relevantes para la Compañía

A partir del 1ero. de enero 2018 existen normas nuevas y revisadas vigentes para el período anual comenzado en dicha fecha. Un detalle de la información sobre estas normas se presenta a continuación:

- NIIF 9 Instrumentos financieros.
- Aplicación de la NIIF 9 Instrumentos Financieros con la NIIF 4 Contratos de Seguro (modificaciones a la NIIF 4) (1).
- NIIF 15 Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes.
- Clasificación y medición de transacciones con pagos basados en acciones (modificaciones a la NIIF 2) (1).
- CINIIF 22 Transacciones en moneda extranjera y contraprestaciones anticipadas (1).
- Transferencias de propiedades de inversión (modificaciones a la NIC 40) (1).
- Mejoras Anuales a las Normas NIIF Ciclo 2014-2016 (excepto la referida a la clarificación del alcance de la NIIF 12) (1).

(1) Pronunciamientos que, por la naturaleza de las operaciones de la Compañía o las políticas adoptadas, no han generado impacto sobre los estados financieros adjuntos.

Un detalle de los pronunciamientos aprobados y vigentes para el año que comenzó el 1 de enero de 2018 y que han tenido efecto en los estados financieros separados de la Compañía fue como sigue:

- *NIIF 9 Instrumentos financieros.*

La NIIF 9 Instrumentos financieros establece los requerimientos para reconocer y medir activos financieros, pasivos financieros y algunos contratos para comprar o vender partidas no financieras. Los principales cambios que incorpora esta norma son los siguientes:

- Un modelo para clasificar activos financieros basado en: (1) las características contractuales de los flujos de efectivo de un activo financiero, y (2) el modelo de negocio en el que la entidad lo mantiene;

- Un modelo para designar pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados, que requiere, salvo limitadas excepciones, el reconocimiento en el otro resultado integral – en lugar de incluirlas en resultados – de aquellas ganancias o pérdidas que procedan de los cambios en el riesgo de crédito propio de la entidad y que integran los cambios en el importe asignado a tales pasivos financieros;

- Un único modelo de deterioro para activos financieros – distinto de aquellos medidos a valor razonable con cambios en resultados – basado en pérdidas crediticias esperadas, que requiere que una entidad contabilice las pérdidas crediticias esperadas cuando el activo financiero es reconocido inicialmente, y que reconozca las pérdidas esperadas para toda la vida del activo financiero cuando el riesgo de crédito se haya incrementado significativamente desde su reconocimiento inicial; y,

- un modelo de contabilidad de coberturas que alinea más estrechamente el tratamiento contable con las actividades de gestión de riesgos de la entidad, y (en la NIIF 7 Instrumentos financieros: información a revelar) revelaciones mejoradas sobre la actividad de gestión de riesgos.

El principal cambio en las políticas contables de la Compañía con respecto a la adopción de la NIIF 9 "Instrumentos Financieros" a partir del 1 de enero 2018, se presenta en: a) la nueva clasificación de los activos financieros; y, b) la aplicación del cálculo de deterioro bajo el modelo de pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida de los documentos y cuentas por cobrar que no tienen un componente de financiación significativo.

Al adoptar la NIIF 9, la Compañía optó por la solución práctica y no reexpresó la información comparativa de los períodos anteriores en lo que se refiere a los cambios de clasificación y medición, incluyendo el deterioro, por lo que los ajustes derivados de la adopción de la NIIF 9 se reconocieron en patrimonio - resultados acumulados al 1 de enero de 2018 y se reflejan en el estado de cambios en el patrimonio.

Teniendo en cuenta lo anterior la información comparativa para el año terminado el 31 de diciembre de 2017 se informa según la NIC 39 y no es comparable a la información presentada para el año terminado el 31 de diciembre de 2018.

Categoría de medición e importe en libro de activos financieros

La categoría de medición y el importe en libros de los activos financieros de acuerdo con la NIC 39 y la NIIF 9 al 1 de enero de 2018, no tuvieron cambios debido a la composición de los activos financieros a dicha fecha. Sin embargo, si existieron efectos originados por el cálculo del deterioro por el modelo de pérdidas crediticias esperadas, lo cual se detalla a continuación:

Activos financieros	Clasificación		Saldo en libros		
	Categoría de acuerdo con la NIC 39	Categoría de acuerdo con la NIIF 9	Saldo al 31-dic-2017 (NIC 39)	Ajuste por adopción NIIF 9	Balance al 1 de enero de 2018 (NIIF 9)
Activos corrientes:					
Efectivo y equivalentes de efectivo	Mantenido hasta el vencimiento	Costo amortizado	194.462		194.462
Documentos y cuentas por cobrar	Mantenido hasta el vencimiento	Costo amortizado	14.851.998	(302.381)	14.549.617
Otros activos	Mantenido hasta el vencimiento	Costo amortizado	541.000		541.000
			15.587.460	(302.381)	15.285.079
Activos no corrientes:					
Documentos y cuentas por cobrar largo plazo	Mantenido hasta el vencimiento	Costo amortizado	5.742.512	(39.436)	5.703.076
Total activos financieros			**21.329.972**	**(341.817)**	**20.988.155**

Un resumen del impacto en el patrimonio de la transición de la NIC 39 a la NIIF 9 al de 1 de enero 2018 por efectos de la clasificación de activos financieros y la aplicación del cálculo de deterioro bajo el modelo de pérdidas crediticias esperadas fue como sigue:

	Impacto en el patrimonio
	Resultados acumulados
Saldo al 31 de diciembre de 2017 (NIC 39)	4.517.592
Reconocimiento del deterioro bajo el modelo de pérdidas crediticias esperadas	(341.817)
Saldo al 1 de enero de 2018 (NIIF 9)	**4.175.775**

Un detalle de la medición de la clasificación de cada una de las categorías de activos financieros se detalla en la nota (5-h). No ha habido cambios en la clasificación o medición de los pasivos financieros como resultado de la aplicación de la NIIF 9.

Modelo de pérdidas esperadas para el cálculo de la provisión por deterioro

La Compañía solo generó efecto por provisión por deterioro en las otras cuentas por cobrar (modelo general), pues las cuentas por cobrar comerciales no generaron diferencias en provisión por deterioro. La conciliación de la provisión por deterioro bajo el método de perdidas crediticias esperadas en el año 2018 de acuerdo con la NIIF 9, frente a lo presentado bajo la NIC 39 a diciembre de 2017 fue como sigue:

	Otras cuentas por cobrar – Enfoque general
Provisión al 31 de diciembre de 2017 calculada según la NIC 39	187,432
Efecto aplicación NIIF 9 – Resultados acumulados	341,817
Provisión por deterioro al 1 de enero de 2018 según la NIIF 9	**529,249**

- *NIIF 15 Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes*

En mayo de 2015, el IASB aprobó esta nueva norma, y el 12 de abril de 2015, el IASB publicó una enmienda clarificando algunos requerimientos y proporcionando una facilidad adicional en la transición para las empresas que están implementando el nuevo estándar. Estas enmiendas no cambian los principios subyacentes de la norma, pero aclaran cómo deben aplicarse estos principios cuya vigencia es obligatoria para los ejercicios anuales que comenzaron a partir del 1 de enero de 2018 y admite su aplicación anticipada. La NIIF 15 reemplaza a la NIC 11, NIC 18, CINIIF 13, CINIIF 15, CINIIF 18 y SIC 31.

Esta norma incorpora una metodología para reconocer los ingresos provenientes de contratos con clientes basada en cinco pasos:

1) identificar el contrato (o contratos) con el cliente;
2) identificar las obligaciones de desempeño en el contrato;
3) determinar el precio de la transacción;
4) asignar el precio de la transacción entre las obligaciones de desempeño del contrato; y
5) reconocer el ingreso de actividades ordinarias cuando (o a medida que) la entidad satisface una obligación de desempeño.

Además de las aclaraciones, las modificaciones incluyen dos facilidades adicionales para reducir el costo y la complejidad de una empresa cuando se aplica por primera vez la NIIF 15.

Esta nueva norma introduce un modelo integral para la contabilización de los ingresos basado en principios, que introdujo cambios en el importe y la oportunidad del reconocimiento de los ingresos de la Compañía. Asimismo, la aplicación de esta nueva Norma da como resultado información en notas más útil para los usuarios de los estados financieros, relacionada con los ingresos procedentes de contratos con clientes (véase nota 9).

La NIIF 15 incluye disposiciones transitorias que le permiten a una entidad:

a) seguir un enfoque de aplicación retroactiva, de acuerdo con los requerimientos de la NIC 8 (con la opción de utilizar determinadas simplificaciones contenidas en la NIIF 15); o

b) seguir el "enfoque del efecto acumulado", reconociendo las consecuencias de la aplicación inicial de esta Norma en la fecha de la aplicación inicial por parte de la entidad (en el caso de la Compañía, la fecha de aplicación inicial fue el 1 *de enero de 2018).*

De acuerdo con la guía de transición, la NIIF 15 solo se ha aplicado a contratos que están incompletos al 1 de enero de 2018.

La Compañía ha seguido la disposición indicada en el literal b) anterior, por lo cual aplicó la Norma con el efecto acumulado, es decir, reconociendo las consecuencias de la aplicación inicial de esta norma en la fecha de la aplicación inicial esto es al 1 de enero de 2018, y registrando el efecto resultante en el saldo del patrimonio al comienzo del año comparativo. No obstante, debido al análisis descrito a continuación no se generaron ajustes por la adopción de la NIIF 15 dentro de los estados financieros separados de la Compañía al 1 de enero de 2018.

Naturaleza de los cambios introducidos por la NIIF 15

Descripción de los hechos

Los ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes de la Compañía se generan principalmente por el alquiler de inmuebles.

Los ingresos de la Compañía provienen principalmente por:

i) Ingresos por arrendamientos operativos: Comprenden ingresos por alquileres de inmuebles que se mantienen como propiedades de inversión bajo la modalidad de arrendamientos operativos, cuyos ingresos se reconocen empleando el método de línea recta durante el plazo correspondiente de cada arrendamiento. Cuando existen costos directos iniciales incurridos al negociar y acordar *un arrendamiento operativo los mismos son añadidos al valor en* libros del activo arrendado, empleando el método de línea recta durante el plazo del arrendamiento.

ii) Ingresos por dividendos: Los ingresos por dividendos se reconocen cuando se establece el derecho a recibirlos, indistintamente de la fecha de su cobro.

Los requerimientos de la NIIF 15 y su aplicación

La Compañía realizó una evaluación del cumplimiento de los cinco pasos establecidos en la NIIF 15, y ha considerado que su principal efecto será el reconocimiento del ingreso de actividades ordinarias cuando (o a medida que) la entidad satisface una obligación de desempeño.

Del análisis de la administración se concluyó que los clientes consumen los beneficios proporcionados por la entidad de acuerdo con lo siguiente:

i) Ingresos por arrendamientos operativos: Las ventas de servicios se cumplen en un momento determinado esto es cuando los clientes reciben el servicio de arrendamiento del activo de acuerdo con lo acordado contractualmente.

ii) Ingresos por dividendos: Los dividendos se reconocen en la medida que los mismos han sido declarados por las compañías donde se mantiene inversiones en acciones.

Debido a lo descrito no hubo una modificación sustancial a la política de reconocimiento de ingresos que la Compañía venía manteniendo, por lo cual no se han generado cambios en los periodos previos y no existen ajustes originados que afecten los estados financieros separados.

b) Normas, modificaciones e interpretaciones a las normas existentes que aún no entran en vigor y que no han sido adoptadas anticipadamente por la Compañía

A la fecha de autorización de estos estados financieros, el IASB ha publicado nuevas normas, modificaciones e interpretaciones realizadas a las normas ya existentes, las cuales aún no entran en vigor y no han sido adoptadas anticipadamente por la Compañía.

La Administración anticipa que todos los pronunciamientos pertinentes serán adoptados en las políticas contables de la Compañía para el primer periodo que inicia a partir de la fecha de vigencia de dicho pronunciamiento.

Un listado de los pronunciamientos aprobados por el IASB que aún no entran en vigor, y que la Compañía no ha aplicado anticipadamente para el cierre terminado al 31 de diciembre de 2018, son los siguientes:

- NIIF 16 Arrendamientos.
- Características de cancelación anticipada con compensación negativa (modificaciones a la NIIF 9) (1).
- Participaciones de largo plazo en asociadas y negocios conjuntos (modificaciones a la NIC 28).
- Modificación, reducción o liquidación del plan (modificaciones a la NIC 19).
- Mejoras Anuales a las Normas NIIF® Ciclo 2015–2017. (1)
- CINIIF 23 - La incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias.
- Venta o aportación de un activo entre un inversor y una asociada o un negocio conjunto (modificaciones a la NIIF 10 y a la NIC 28) (2).
- NIIF 17 Contratos de seguros (3) (1).
- Marco Conceptual para la Información Financiera.
- Definición de un negocio (modificaciones a la NIIF 3). (1)
- Definición de "material" o "con importancia relativa" (modificaciones a la NIC 1 y a la NIC 8).

(1) Pronunciamientos que, por la naturaleza de las operaciones de la Compañía o las políticas adoptadas, se estima no tendrán impacto sobre los estados financieros.

(2) Aplicación pospuesta de manera indefinida por parte del IASB.

A continuación, un detalle de los pronunciamientos aprobados pero que todavía no entran en vigor, que se estima tendrán efecto en la Compañía pero que no han sido aplicados anticipadamente:

- *NIIF 16 Arrendamientos*

En enero de 2016, el IASB publicó la NIIF 16 "Arrendamientos", que establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de los arrendamientos. Esta norma aplica para los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2019.

El principal cambio que incorpora esta norma es que una arrendataria deberá considerar todos los contratos de arrendamiento (salvo limitadas excepciones) dentro del estado de situación financiera de la arrendataria. Esto implicará que:

- en el reconocimiento inicial del contrato, la arrendataria:
  - reconocerá un activo por el derecho de uso del activo bajo arrendamiento (el activo subyacente del arrendamiento); y
  - reconocerá una obligación por el valor descontado de las cuotas del arrendamiento;
- en momentos posteriores, la arrendataria:
  - *reconocerá el gasto por amortización del activo*; y
  - reconocerá el costo financiero del pasivo.

Un arrendador continuará clasificando sus arrendamientos como arrendamientos operativos o arrendamientos financieros, y contabilizando cada tipo de arrendamiento de diferentes maneras. Se incorporan nuevos requerimientos de información a revelar sobre los contratos de arrendamiento.

Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía es arrendadora de inmuebles a clientes y partes relacionadas y que de acuerdo con la NIC 17 son clasificados como arrendamientos operativos, por lo que dentro de sus estados financieros no prevé efectos por presentación y registro de los ingresos por arrendamiento de acuerdo con la NIIF 16 – Arrendamientos.

- *Participaciones de largo plazo en asociadas y negocios conjuntos (modificaciones a la NIC 28)*

El documento "Participaciones de largo plazo en asociadas y negocios conjuntos (modificaciones a la NIC 28)" fue aprobado por el IASB en octubre de 2017. Una entidad aplicará esas modificaciones de forma retroactiva de acuerdo con la NIC 8 a los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019. Se permite su aplicación anticipada. Si una entidad aplicase las modificaciones en un periodo que comience con anterioridad, revelará ese hecho. No se requiere que una

entidad que utilice la exención temporaria de la NIIF 9, de acuerdo con la NIIF 4 Contratos de Seguro, reexprese periodos anteriores para reflejar la aplicación de las modificaciones. La entidad puede reexpresar periodos anteriores solo si es posible hacerlo sin el uso del razonamiento en retrospectiva.

En concreto, se requiere que una entidad aplique también la NIIF 9 a otros instrumentos financieros en una asociada o negocio conjunto a los que no aplica el método de la participación. Estos incluyen las participaciones de largo plazo que, en esencia, forman parte de la inversión de la entidad en una asociada o negocio conjunto.

Al aplicar la NIIF 9, la entidad no tendrá en cuenta los ajustes a los importes en libros de las participaciones de largo plazo que surgen de la aplicación de la NIC 28.

La Compañía considera que la aplicación de esta norma no generará efectos significativos, y prevé aplicar la misma a partir del 1 de enero de 2019.

- *Modificación, reducción o liquidación del plan (modificaciones a la NIC 19)*

En febrero de 2018, el IASB aprobó el documento "Modificación, reducción o liquidación del plan (modificaciones a la NIC 19)". Una entidad aplicará esas modificaciones a las modificaciones, reducciones o liquidaciones del plan que tengan lugar a partir del primer periodo anual sobre el que se informa que comience desde el 1 de enero de 2019. Se permite su aplicación anticipada. Si una entidad aplicase las modificaciones en un periodo que comience con anterioridad, revelará ese hecho.

Esta modificación requiere que una entidad use suposiciones actuariales actualizadas para determinar el costo de los servicios del periodo presente y el interés neto para el resto del periodo anual sobre el que se informa después de la modificación, reducción o liquidación del plan cuando la entidad mide nuevamente su pasivo (activo) por beneficios definidos neto. Al hacerlo de esta forma, una entidad no considerará el efecto del techo del activo. Una entidad determinará entonces el efecto del techo del activo después de la modificación, reducción o liquidación del plan y reconocerá los cambios en ese efecto.

La administración de la Compañía estima que no existirán efectos relevantes por esta norma al 1 de enero de 2019.

- *Marco Conceptual para la Información Financiera*

En marzo de 2018, el IASB aprobó el "*Marco Conceptual para la Información Financiera*", que reemplazará al Marco Conceptual, revisado en 2010.

Una entidad usará el nuevo Marco Conceptual (cuando resulte pertinente) para periodos iniciados el 1 de enero de 2020. Se admite su aplicación anticipada. Sin embargo, debe destacarse que:

- el Marco Conceptual de 1989 y el Marco Conceptual de 2010 señalaban que el Marco Conceptual no es una Norma y no anula a ninguna Norma concreta;
- en el Marco Conceptual de 2018, el Consejo reconfirmó este estatus.

Para el desarrollo del Marco Conceptual de 2018, el IASB se basó en el Marco Conceptual de 2010— rellenando vacíos, así como aclarando y actualizándolo, pero sin reconsiderar fundamentalmente todos los aspectos del Marco Conceptual de 2010.

La estructura del Marco Conceptual aprobado en 2018 es la siguiente:

Capítulo 1: El objetivo de la información financiera con propósito general
Capítulo 2: Características cualitativas de la información financiera útil
Capítulo 3: Estados financieros y la entidad que informa
Capítulo 4: Los elementos de los estados financieros
Capítulo 5: Reconocimiento y baja en cuentas
Capítulo 6: Medición
Capítulo 7: Presentación e información a revelar
Capítulo 8: Conceptos de capital y de mantenimiento del capital

La Compañía no estima cambios significativos originados de la aplicación de esta norma, ya que la misma es más de tipo aclaratoria.

- *CINIIF 23 - La incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias*

Fue emitida por el IASB en junio de 2017 y fue desarrollada por el Comité de Interpretaciones de las NIIF (CINIIF). Una entidad aplicará esta Interpretación para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019. Se permite su aplicación anticipada. Si una entidad aplica esta Interpretación a periodos anteriores, revelará este hecho.

Esta Interpretación aclara cómo aplicar los requerimientos de reconocimiento y medición de la NIC 12 cuando existe incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias. En esta circunstancia, una entidad reconocerá y medirá su activo o pasivo por impuestos diferidos o corrientes aplicando los requerimientos de la NIC 12 sobre la base de la ganancia fiscal (pérdida fiscal), bases fiscales, pérdidas fiscales no utilizadas, créditos fiscales no utilizados y tasas fiscales determinadas aplicando esta Interpretación.
Concretamente, esta Interpretación aborda las siguientes cuestiones:

- si una entidad considerará por separado el tratamiento impositivo incierto;
- los supuestos que una entidad realiza sobre la revisión de los tratamientos impositivos por las autoridades fiscales;
- cómo determinará una entidad la ganancia fiscal (pérdida fiscal), las bases fiscales, pérdidas fiscales no utilizadas, créditos fiscales no utilizados y tasas fiscales; y
- cómo considerará una entidad los cambios en hechos y circunstancias.

La Compañía considera que la aplicación de esta norma no generará efectos significativos, y prevé aplicar la misma a partir del 1 de enero de 2019.

- *Definición de "material" o "con importancia relativa" (modificaciones a la NIC 1 y a la NIC 8)*

En octubre de 2018, el IASB aprobó el documento "Definición de 'material' o 'con importancia relativa' (modificaciones a la NIC 1 y a la NIC 8)". Una entidad aplicará esas modificaciones de forma prospectiva a los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2020. Se permite su aplicación anticipada. Si una entidad aplica esas modificaciones en un periodo que comience con anterioridad, revelará este hecho.

La nueva definición de "material" o "importancia relativa" de la NIC 1 y de la NIC 8 determina que la información es material o tiene importancia relativa si su omisión, expresión inadecuada o ensombrecimiento podría esperarse razonablemente que influya sobre las decisiones que los usuarios principales de los estados financieros con propósito general toman a partir de los estados financieros, que proporcionan información financiera sobre una entidad que informa.

La Compañía considera que la aplicación de esta norma no generará efectos significativos, la administración prevé adoptar esta norma a partir del 1 de enero de 2020.

5. Políticas contables

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros separados, tal como lo requiere la NIC 1 "Presentación de Estados Financieros". Estas políticas han sido diseñadas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2018 y se han aplicado de manera uniforme para todos los años presentados.

a) Bases de medición

Los estados financieros separados de la Compañía han sido preparados sobre la base del costo histórico.

b) Moneda funcional y de presentación

Las cifras presentadas en los estados financieros separados de la Compañía y sus notas están expresadas en dólares de los Estados Unidos de América (EUA), la cual es su moneda funcional.

El dólar de los EUA fue adoptado por el Ecuador como su moneda de circulación legal a partir de marzo del año 2000, por lo cual el dólar es utilizado desde esa fecha para todas las transacciones realizadas en el país y los registros contables de la Compañía que sirven de base para la preparación de los estados financieros separados se mantienen en dicha moneda. La economía ecuatoriana depende de la capacidad del país para obtener un flujo permanente de dólares para permitir la continuación del esquema monetario actual.

c) **Uso de estimaciones y juicios contables**

La preparación de los estados financieros de acuerdo con la Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requiere que la Administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de los activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados por la Administración de manera regular, sin embargo, debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

Cualquier acontecimiento que pueda ocurrir en el futuro y que obligue a modificar dichas estimaciones en próximos ejercicios, se registra sobre una base prospectiva en el momento de conocida la variación.

A continuación, se describen los juicios y estimaciones significativos de la Administración en la aplicación de las políticas contables de la Compañía, que tienen un efecto importante en los estados financieros separados:

- *Estimación de la recuperabilidad de los activos y pasivos por impuestos diferidos y tasas fiscales*

  El monto por el cual un activo por impuesto diferido puede ser reconocido se basa en la evaluación de la probabilidad de tener utilidades fiscales futuras por las cuales los activos por impuestos diferidos de la Compañía se pueden utilizar. En adición se requiere juicio significativo el evaluar el impacto de ciertos límites legales o económicos o incertidumbres existentes en el país sobre la legislación tributaria vigente (véase nota 27-b).

En la preparación de los estados financieros se han utilizado estimaciones tales como:

- *Vida útil de la propiedad y equipo y de las propiedades de inversión*

  La determinación de las vidas útiles de los componentes de vida útil definida involucra juicios y supuestos que podrían ser afectados si cambian las circunstancias. La administración revisa estos supuestos en forma periódica y los ajusta en base prospectiva en el caso de identificarse algún cambio.

  Sin embargo, los resultados reales en el futuro pueden variar debido a obsolescencia técnica, en especial en lo que se refiere a equipo de perforación.

  El valor residual y la vida útil de un activo se revisarán, como mínimo, al término de cada periodo anual y, si las expectativas difirieren de las estimaciones previas, los cambios se contabilizarán como un cambio en una estimación contable de modo prospectivo. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 no han existido cambios en las estimaciones de vidas útiles y valor residual de la propiedad y equipo y de las propiedades de inversión.

- *Pérdidas por deterioro de activos no financieros*

Una pérdida por deterioro se reconoce por la cantidad por la cual el monto en libros del activo o de la unidad generadora de efectivo excede su monto recuperable.

Los activos no financieros como la propiedad y equipo y las propiedades de inversión se someten a pruebas de deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indique que el valor en libros puede no ser recuperable.

Para revisar si los activos han sufrido una pérdida por deterioro de valor, la Compañía primero analiza si los activos sujetos a análisis de deterioro presentan indicios de deterioro para lo cual se establece los siguientes parámetros que deben considerarse:

a) Disminución significativa del valor de mercado del activo;
b) Cambios significativos adversos para la Compañía en el entorno tecnológico, comercial, económico o legal en que opera o en el mercado al cual está dirigido el activo;
c) Evidencia sobre la obsolescencia o daño físico del activo;
d) Cambios significativos con efecto adverso en relación con el grado o con la forma en que el activo se usa o se espera usar; y
e) Evidencia, que indica que el rendimiento económico del activo es o será peor que lo esperado.

- *Impuestos diferidos*

La Compañía evalúa la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos basándose en estimaciones de resultados futuros. Dicha recuperabilidad depende en última instancia de la capacidad de la Compañía para generar beneficios imponibles a lo largo del período en que son deducibles los activos por impuestos diferidos. En el análisis se toma en consideración el calendario previsto de reversión de pasivos por impuestos diferidos, así como las estimaciones de beneficios tributables, sobre la base de proyecciones internas que son actualizadas para reflejar las tendencias más recientes.

La determinación de la adecuada clasificación de las partidas tributarias depende de varios factores, incluida la estimación del momento y realización de los activos por impuestos diferidos y del momento esperado de los pagos de impuestos. Los flujos reales de cobros y pagos por impuestos sobre beneficios podrían diferir en las estimaciones realizadas por la Compañía, como consecuencia de cambios en la legislación fiscal o de transacciones futuras no previstas que pudieran afectar los saldos tributarios.

d) Negocio en marcha

A la fecha de los presentes estados financieros, no existen incertidumbres respecto a sucesos o condiciones que puedan generar dudas sobre la posibilidad de que la Compañía siga operando normalmente como empresa en marcha.

e) Ingresos por actividades ordinarias

Los ingresos de actividades ordinarias se reconocen en la medida que sea probable que los beneficios económicos fluyan a la Compañía y que los ingresos se puedan medir de manera fiable, independientemente del momento en el que el cobro es realizado. Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta las condiciones de pago definidas contractualmente y sin incluir los impuestos sobre ventas y disminuyendo cualquier rebaja o descuentos comerciales considerados.

Para determinar si se deben reconocer los ingresos, la Compañía sigue un proceso de 5 pasos:

1. Identificación del contrato con un cliente.
2. Identificación de las obligaciones de desempeño.
3. Determinación del precio de transacción
4. Asignación del precio de transacción a las obligaciones de desempeño.
5. Reconocer los ingresos cuando o conforme las obligaciones de desempeño se cumplen.

El precio total de la transacción para un contrato se asigna entre las distintas obligaciones de desempeño basado en los precios de venta relativamente independientes.

La Compañía a menudo realiza transacciones que involucran una gama de servicios los cuales se reconocen como ingreso en un momento determinado, conforme la Compañía cumple con las obligaciones de desempeño al transferir los servicios prometidos a sus clientes.

La Compañía no ha reconocido pasivos del contrato pues no existen contraprestaciones recibidas con respecto a las obligaciones de desempeño insatisfechas. La Compañía no cumple con obligaciones de desempeño antes de recibir la contraprestación, por lo cual no reconoce un activo de contrato en sus estados financieros.

Los ingresos de la Compañía provienen principalmente por:

i) Ingresos por arrendamientos operativos

Comprenden ingresos por alquileres de inmuebles que se mantienen como propiedades de inversión bajo la modalidad de arrendamientos operativos, cuyos ingresos se reconocen empleando el método de línea recta durante el plazo correspondiente de cada arrendamiento.

Cuando existen costos directos iniciales incurridos al negociar y acordar un arrendamiento operativo los mismos son añadidos al valor en libros del activo arrendado, empleando el método de línea recta durante el plazo del arrendamiento.

ii) Ingresos por dividendos

Los ingresos por dividendos se reconocen cuando se establece el derecho a recibirlos, indistintamente de la fecha de su cobro.

f) Costos y gastos

Los costos y gastos se imputan a la cuenta de resultados en función del criterio del devengado, es decir, en la medida que sea probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía y puedan ser confiablemente medidos, con independencia del momento en que se produzca el pago derivado de ello.

g) Costos por préstamos

Los costos por préstamos se cargan a resultados en el período en el cual se incurren, debido a que no son directamente atribuibles a la adquisición o producción de un activo que califique, y se reportan dentro de los gastos financieros.

h) Instrumentos financieros

Reconocimiento y baja

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando la Compañía forma parte de las provisiones contractuales de un instrumento financiero.

Los activos financieros se dan de baja cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo de un activo financiero expiran, o cuando el activo financiero y todos los riesgos y beneficios han sido transferidos sustancialmente. Un pasivo financiero se da de baja cuando se extingue, se descarga la obligación, se cancela o vence.

Los activos y pasivos financieros son reconocidos y dados de baja a la fecha en que ocurra la transacción.

Clasificación y medición inicial de los activos financieros

Los activos financieros se miden inicialmente al valor razonable ajustado por los costos de la transacción (cuando corresponda), excepto de aquellos documentos y cuentas por cobrar comerciales que no contienen un componente significativo de financiamiento y son medidos al precio de la transacción de acuerdo con las disposiciones de la NIIF 15.

Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías:

- Activos financieros a costo amortizado
- Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados
- A valor razonable con cambio en otros resultados integrales

En los períodos presentados la Compañía no tiene activos financieros clasificados a valor razonable con cambios en resultados o en otros resultados integrales.

Los activos y pasivos financieros son reconocidos y dados de baja a la fecha de la transacción.

La clasificación está determinada por:

- El modelo de negocios de la entidad para administrar los activos financieros; y,
- Las características contractuales de los flujos de efectivo.

La administración determina la clasificación de sus activos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

Reconocimiento posterior de los activos financieros

Los activos financieros se reconocen como se describe a continuación:

1) **Para los activos financieros en el año 2018 bajo NIIF 9**

i) Activos financieros a costo amortizado

Los activos financieros se miden al costo amortizado si los activos cumplen con las siguientes condiciones (y no se designan como a valor razonable con cambio en resultados):

- se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros y cobrar sus flujos de efectivo contractuales; y,

- los términos contractuales de los activos financieros dan lugar a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e intereses sobre el principal pendiente.

Después del reconocimiento inicial, estos se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Se omite el descuento cuando el efecto del descuento es irrelevante. El efectivo y equivalentes de efectivo, los documentos y cuentas por cobrar se incluyen en esta categoría de instrumentos financieros, que anteriormente se clasificaron como partidas a cobrar según la NIC 39.

2) **Para los activos financieros para el periodo comparativo 2017 bajo NIC 39**

i) Documentos y cuentas por cobrar

Los documentos y cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo. Las cuentas por cobrar representan principalmente los saldos pendientes de cobro por créditos a clientes y otras cuentas por cobrar.

Las cuentas por cobrar se presentan neto de la provisión para deudas incobrables, que se ha constituido considerando aquellos saldos que se estiman de dudosa recuperabilidad al cierre de los respectivos periodos reportados sobre la base de la antigüedad de los saldos y el comportamiento histórico observado por las cobranzas de la Compañía. La provisión se ha calculado sobre todos los rubros integrantes de las cuentas por cobrar, según sea su caso.

Las cuentas por cobrar comerciales a corto plazo no se descuentan, ya que la Administración de la Compañía ha determinado que el cálculo del costo amortizado no presenta diferencias significativas con respecto al monto facturado, ya que las transacciones bajo estas condiciones no tienen costos significativos asociados y se encuentran bajo términos normales de crédito. Sin embargo, las cuentas por cobrar a largo plazo corresponden principalmente a créditos entregados a partes relacionadas que se contabilizan por su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos entregados y el valor de reembolso se reconoce en la cuenta de resultados como ingresos financieros durante la vida de la deuda concedida, de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo.

ii) Activos disponibles para la venta

Constituyen activos cuyo importe en libros se recuperará fundamentalmente a través de su venta, en lugar de por su uso continuado. En estos activos la administración y accionistas de la Compañía se encuentran comprometidos con un plan para vender el activo por lo cual mantienen de forma activa un programa para encontrar un comprador y completar dicho plan. Se encuentran medidos al menor entre su importe en libros y su valor razonable menos los costos de venta.

Deterioro de los activos financieros

1) **Deterioro de activos financieros según la NIIF 9 a partir del 1 de enero de 2018**

Los requisitos de deterioro de la NIIF 9 utilizan información prospectiva para reconocer pérdidas crediticias a través del modelo de pérdida crediticia esperada. Esto reemplaza el modelo de pérdida incurrida de la NIC 39 utilizada hasta el 31 de diciembre de 2017.

Los instrumentos dentro del alcance de los nuevos requisitos incluían los documentos y cuentas por cobrar, activos contractuales reconocidos y medidos según la NIIF 15.

El reconocimiento de pérdidas crediticias ya no depende de que la Compañía identifique primero un evento de pérdida crediticia. En cambio, la Compañía considera una gama más amplia de información al evaluar el riesgo de crédito y medir las pérdidas crediticias esperadas, incluidos los eventos pasados, las condiciones actuales, las condiciones razonables y previsiones soportables que afectan la capacidad de cobro esperada de los flujos de efectivo futuros del instrumento.

Al aplicar este enfoque prospectivo, se hace una distinción entre:

- Activos financieros que no se han deteriorado significativamente en la calidad crediticia desde el reconocimiento inicial o que tienen bajo riesgo de crédito ('Etapa 1'); y,

- Activos financieros que se han deteriorado significativamente en la calidad crediticia desde el reconocimiento inicial y cuyo riesgo de crédito no es bajo ("Etapa 2").

"Etapa 3" cubriría los activos financieros que tienen evidencia objetiva de deterioro a la fecha de reporte.

Se reconocen "pérdidas crediticias esperadas de 12 meses" para la primera categoría, mientras que las "pérdidas crediticias esperadas a lo largo de la vida del activo" se reconocen para la segunda categoría.

La medición de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida aplica si el riesgo de crédito de un activo financiero a la fecha de presentación ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial y la medición de las pérdidas crediticias esperadas de 12 meses aplica si este riesgo no ha aumentado. La Compañía determina que el riesgo de crédito de un activo financiero no ha aumentado significativamente si el activo tiene un riesgo de crédito bajo a la fecha de presentación. No obstante, la Compañía siempre efectúa una medición de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida para los documentos y cuentas por cobrar y los activos del contrato sin un componente de financiación significativo.

El importe en libros del activo se reduce a través del uso de una cuenta de estimación y el importe de la pérdida se reconoce en el estado de resultados integrales. Si en un ejercicio posterior, el importe estimado de la pérdida por deterioro del valor aumenta o disminuye debido a un evento que ocurre después de haberse reconocido el deterioro, la pérdida por deterioro del valor reconocida anteriormente se aumenta o disminuye ajustando la cuenta de estimación.

Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía aplicó el modelo de pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida de los documentos y cuentas por cobrar que no tienen un componente de financiación significativo. El cálculo de la provisión está basado en la adopción del enfoque simplificado sin embargo debido a la composición de las cuentas comerciales y las estadísticas de recupero, así como la morosidad existente que es muy baja, se ha determinado el riesgo crediticio como bajo (véase nota 6 c).

La provisión estima los déficits esperados en los flujos de efectivo contractuales, considerando el potencial de incumplimiento en cualquier momento durante la vida del instrumento financiero. En el cálculo, la Compañía utiliza su experiencia histórica, indicadores externos e información prospectiva para calcular las pérdidas crediticias esperadas utilizando una matriz de provisiones.

Para las cuentas por cobrar que no se originan de la NIIF 15 (clientes) se aplica el enfoque general que implica una evaluación individual del riesgo de crédito de cada deudor.

2) **Deterioro de activos financieros según la NIC 39 (periodo comparativo)**

En el año anterior, el deterioro de los documentos y cuentas por cobrar se basó en el modelo de pérdida incurrida. Los documentos y cuentas por cobrar individualmente significativas se consideraron por deterioro cuando estaban vencidas o cuando se recibió otra evidencia objetiva de que una contraparte específica incumplirá con el pago. Los documentos y cuentas por cobrar que no se consideraron para un análisis individual se analizaron a nivel de cada grupo, lo cual se determinó por referencia a la industria y región de la contraparte y otras características de riesgo de crédito similares. La estimación de la pérdida por deterioro del valor se basó en las tasas históricas de incumplimiento de contraparte para cada grupo identificado.

Clasificación y medición de los pasivos financieros

Dado que la contabilidad de los pasivos financieros sigue siendo en gran medida la misma según la NIIF 9 en comparación con la NIC 39, los pasivos financieros de la Compañía no se vieron afectados por la adopción de la NIIF 9.

Los pasivos financieros se miden inicialmente a su valor razonable y, cuando corresponde, se ajustan los costos asociados a la transacción, a menos que la Compañía haya designado un pasivo financiero a valor razonable con cambios en resultados.

Posteriormente, los pasivos financieros se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, excepto para derivados y pasivos financieros designados a valor razonable con cambio en resultados, que se contabilizan posteriormente a valor razonable con cargo a pérdidas o

ganancias reconocidas en resultados (que no sean instrumentos financieros derivados designados y sean efectivos como instrumentos de cobertura).

Todos los cargos relacionados con intereses y, si corresponde, a cambios en el valor razonable de un instrumento que son reportados en resultados se incluyen dentro de los costos y/o ingresos financieros.

Las provisiones por obligaciones acumuladas registran el importe estimado para cubrir obligaciones presentes ya sean legales o implícitas como resultado de sucesos pasados, por las cuales es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidarlas. Las provisiones son evaluadas periódicamente y se actualizan teniendo en consideración la mejor información disponible a la fecha de cierre de los estados financieros (incluye costo financiero si aplicare).

Al 31 de diciembre de 2018, los pasivos financieros de la Compañía representan obligaciones financieras, otros pasivos financieros, y los documentos y cuentas por pagar. Las obligaciones financieras representan obligaciones con instituciones financieras y obligaciones con inversionistas por un proceso de titularización, las cuales se reconocen inicialmente por su valor razonable menos los costos de la transacción en los que haya incurrido y posteriormente se reconocen a su costo amortizado utilizando la tasa efectiva de interés.

Los otros pasivos financieros representan principalmente préstamos recibidos de terceros y compañías relacionadas, reconocidas originalmente a su valor razonable. Las cuentas por pagar comerciales representan principalmente obligaciones de pago por compra de bienes y/o servicios que se han adquirido de los proveedores en el curso ordinario de las operaciones y se manejan en condiciones normales de crédito por lo que no incluyen transacciones de financiamiento otorgados por los acreedores, y se registran al valor nominal de la contrapartida recibida y no se descuentan ya que son liquidables en el corto plazo.

Deterioro 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. Un activo financiero o un grupo de activos financieros se considera deteriorado en su valor solamente si existe evidencia objetiva como consecuencia de uno o más acontecimientos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo (un "evento de pérdida"), y ese evento tiene un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero o de un grupo de activos financieros, que se puede estimar de manera fiable.

Debido a que todos los activos financieros sujetos a evaluación de deterioro están contabilizados al costo amortizado, la Compañía evalúa primero si existe evidencia objetiva de deterioro del valor para los activos financieros que son individualmente significativos, o de manera colectiva para los activos financieros que no son individualmente significativos. Si la Compañía determina que no existe evidencia objetiva de deterioro del valor para un

activo financiero evaluado de manera individual, independientemente de su importancia, incluye a ese activo en un grupo de activos financieros con características de riesgo de crédito similares, y los evalúa de manera colectiva para determinar si existe deterioro de su valor. Los activos que se evalúan de manera individual para determinar si existe deterioro de su valor, y para los cuales una pérdida por deterioro se reconoce o se sigue reconociendo, no son incluidos en la evaluación de deterioro del valor de manera colectiva.

Si existe evidencia objetiva de que ha habido una pérdida por deterioro del valor, el importe de la pérdida se mide como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados (excluyendo las pérdidas de crédito futuras esperadas y que aún no se hayan producido). El valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados se descuenta a la tasa de interés efectiva original de los activos financieros. Si un préstamo devenga una tasa de interés variable, la tasa de descuento para medir cualquier pérdida por deterioro del valor es la tasa de interés efectiva actual.

El importe en libros del activo se reduce a través del uso de una cuenta de estimación y el importe de la pérdida se reconoce en el estado de resultados integrales. Si en un ejercicio posterior, el importe estimado de la pérdida por deterioro del valor aumenta o disminuye debido a un evento que ocurre después de haberse reconocido el deterioro, la pérdida por deterioro del valor reconocida anteriormente se aumenta o disminuye ajustando la cuenta de estimación.

Compensación de instrumentos financieros

Los activos financieros y los pasivos financieros se compensan de manera que se informa el importe neto en el estado de situación financiera, solamente si existe un derecho actual legalmente exigible de compensar los importes reconocidos, y existe la intención de liquidarlos por el importe neto, o de realizar los activos y cancelar los pasivos en forma simultánea.

i) Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión corresponden a bienes inmuebles mantenidos por la Compañía con la finalidad principalmente de generar rentas, y en pocos casos para la generación de plusvalías, y no para ser utilizadas en el transcurso normal de sus negocios.

Las propiedades de inversión se miden inicialmente por su costo. El costo de propiedades de inversión comprende el precio de adquisición (valor de la factura) después de deducir cualquier descuento o rebaja del precio, y los impuestos no recuperables, así como cualquier costo directamente atribuible a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la Administración.

Los elementos de propiedades de inversión posterior al reconocimiento inicial se contabilizan utilizando el modelo del costo, este modelo es un método contable en el cual las propiedades de inversión se registran al costo menos la depreciación acumulada posterior y menos las pérdidas acumuladas por deterioro de valor.

Cuando el valor según libros de un activo es mayor que su monto recuperable estimado, dicho valor en libros es ajustado a su monto recuperable. Las pérdidas por deterioro de los activos se registran como gasto en los resultados de la Compañía.

La utilidad o pérdida resultante de la venta o la baja de una propiedad de inversión se calculará como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo, y se reconocerá en la cuenta de resultados.

Depreciación de las propiedades de inversión

La depreciación de los edificios considerados como propiedades de inversión y que califican como activos depreciables, lo que no ocurre con los terrenos, se calcula por el método de línea recta bajo la estimación de una vida útil de 20 años, sobre el costo del activo y se registra con cargo a los resultados del período.

Los estimados de vida útil y el método de depreciación se actualizan conforme se requiere, pero al menos una vez al año son evaluados y de ser necesario, se ajustan prospectivamente. Las pérdidas por deterioro de las propiedades de inversión se registran como gasto en los resultados del período (véase nota 5-k).

j) **Propiedad y equipo**

Son reconocidos como propiedad y equipo aquellos bienes que se usan para propósitos administrativos y que tienen una vida mayor a un período.

Instalaciones, maquinaria y equipos, muebles y enseres y equipos de oficina

Las instalaciones, maquinaria y equipos, muebles y enseres de oficina se registran al costo de adquisición o al costo de fabricación incluyendo cualquier costo atribuible directamente para trasladar los activos en la localización y condiciones necesarias para operar de la forma prevista por la Administración de la Compañía. Estos activos se miden al costo menos depreciación acumulada y menos las pérdidas por deterioro.

La depreciación se reconoce sobre la base del método de línea recta para cancelar el costo. El cargo por depreciación se registra en los resultados de cada período y se calcula en función de los años de la vida útil estimada de los diferentes bienes, y no se considera valores residuales, debido a que la Administración estima que el valor de realización de su propiedad y equipo al término de su vida útil será irrelevante.

Las vidas útiles estimadas son:

Clase de activo	Vida útil en años
Instalaciones	5 a 10 años
Maquinaria y equipo	10 años
Muebles y enseres	10 años
Equipo de computación	3 años
Vehículos	5 años

Los estimados de vida útil y el método de depreciación se actualizan conforme se requiere, pero al menos una vez al año son evaluados y de ser necesario, se ajustan prospectivamente.

Cuando el valor según libros de un activo es mayor que su monto recuperable estimado, dicho valor en libros es ajustado a su monto recuperable. Las pérdidas por deterioro de los activos se registran como gasto en los resultados del período (véase nota 5-k).

Una partida del rubro propiedad y equipo se da de baja al momento de su venta o cuando no se espera obtener beneficios económicos futuros por su uso o venta. Las ganancias o pérdidas que se deriven de la disposición de la propiedad y equipo se determinan como la diferencia entre el ingreso de la disposición y el valor registrado de los activos y se reconocen en resultados como parte de "otros ingresos u otros gastos", según corresponda.

k) Deterioro de activos de larga duración

Cuando existen acontecimientos o cambios económicos circunstanciales que indiquen que el valor de un activo pueda no ser recuperable, la Compañía a la fecha de cierre de los estados financieros analiza el valor de los activos sujetos a depreciación y amortización para determinar que no existe ningún deterioro. Cuando el valor en libros del activo excede su importe recuperable, se considera que el activo presenta deterioro y se ajusta a dicho importe e inmediatamente se reconoce una pérdida por deterioro en los resultados del período.

El importe recuperable está definido como la cifra mayor entre el precio de venta neto y su valor de uso. El precio de venta neto es el monto que se puede obtener en la venta de un activo en un mercado libre, mientras que el valor de uso es el valor presente de los flujos futuros estimados del continuo del activo y de su disposición al final de su vida útil.

Para efectos de evaluar el deterioro, los activos se agrupan en los niveles más bajos para los cuales existe un ingreso de efectivo adecuado independiente (unidades generadoras de efectivo). Como resultado, los importes recuperables se estiman para cada activo, si no es posible, para unidad generadora de efectivo al menos una vez al año.

Para determinar el valor de uso, la Administración estima los flujos de efectivo futuros esperados de cada unidad generadora de efectivo y determina una tasa de interés adecuada para poder calcular el valor presente de dichos flujos de efectivo.

Los datos utilizados para los procedimientos de prueba por deterioro están vinculados directamente con el presupuesto más reciente aprobado por la Compañía, ajustado según sea necesario para excluir los efectos de futuras mejoras de activos. Los factores de descuento se determinan individualmente para cada unidad generadora de efectivo y reflejan la evaluación actual de las condiciones del mercado sobre el valor del dinero en el tiempo y factores de riesgo específicos de los activos.

El juicio de la gerencia es requerido para estimar los flujos descontados de caja futuros. Los flujos de caja reales y los valores pueden variar significativamente de los flujos de caja futuros proyectados y los valores relacionados derivados usando técnicas de descuento.

Los activos no financieros sujetos a depreciación que sufran una desvalorización son revisados para su posible reversión a cada período de reporte. Un valor por deterioro se revierte con cargo a los resultados del período, cuando el valor recuperable de la unidad generadora de efectivo exceda el valor registrado en libros.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, ninguno de los activos de larga vida con vida útil definida, fueron testeados por desvalorización dado que no se identificaron indicadores de deterioro.

l) **Inversiones en subsidiarias y asociadas**

Inversiones en subsidiarias

La Compañía mide sus inversiones en subsidiarias al costo, excepto si la inversión es clasificada como mantenida para la venta, en cuyo caso se contabiliza conforme a la NIIF 5 Activos no Corrientes Mantenidos para la Venta y Operaciones Discontinuadas. Cuando se declaran dividendos a favor de la Compañía por parte de una subsidiaria los mismos se registran con cargo al resultado del año.

Cuando existe una venta de acciones la utilidad o pérdida en venta se registra como la diferencia entre el costo promedio de las acciones y el precio de venta establecido.

Inversiones en asociadas

Las inversiones en acciones en asociadas se dividen en aquellas en las cuales la Compañía posee influencia significativa (posee el 20% o más de las acciones o participaciones con derecho a voto) y las inversiones donde no posee influencia significativa (inversiones donde posee menos del 20% de las acciones o participaciones con derecho a voto).

i) *Inversiones con influencia significativa*

Inicialmente se registran al costo, y posteriormente al valor patrimonial proporcional, método mediante el cual el importe en libros de la inversión se incrementa o disminuye para reconocer la parte de la Compañía en el resultado del periodo de la participada, después de la fecha de adquisición. El efecto por ajuste al valor patrimonial proporcional se registra con cargo al resultado del año. Los dividendos recibidos de estas asociadas se registran con cargo al valor de la inversión en el periodo en el cual se reciben.

ii) *Inversiones sin influencia significativa*

Inicialmente se registran al costo, y posteriormente se miden al valor razonable, para lo cual la Compañía establece un método de valoración que permita su adecuada estimación. La Compañía reconoce los dividendos recibidos de estas inversiones en el resultado del periodo en el cual se establezca su derecho a recibirlo.

m) Provisiones, activos contingentes y pasivos contingentes

Las provisiones son reconocidas cuando existen obligaciones presentes como resultado de un evento pasado y probablemente lleven a una salida de recursos económicos por parte de la Compañía y los montos se pueden estimar con cierta fiabilidad. El tiempo o el monto de esa salida pueden aún ser inciertos. No se reconocen provisiones por pérdidas de operación futuras.

Las provisiones se miden con base en el gasto estimado requerido para liquidar la obligación presente, a la luz de la evidencia más confiable disponible a la fecha de reporte, incluyendo los riesgos e incertidumbres asociados con la obligación actual. En los casos en los que existe un número similar de obligaciones, la posibilidad de que se requiera un egreso para la liquidación, se determina mediante la consideración de esa clase de obligación como un todo. Las provisiones se descuentan a sus valores presentes, en los casos en los que el valor en el tiempo del dinero es material.

Cualquier reembolso que la Compañía considere que se va a cobrar de un tercero con respecto a una obligación, se reconoce como un activo por separado. Sin embargo, este activo no puede exceder el monto de la provisión relativa.

En aquellos casos en los que se considere poco probable una posible salida de recursos económicos como resultado de las obligaciones presentes, no se reconoce ningún pasivo, estas situaciones se revelan como pasivos contingentes a menos que la salida de recursos sea remota.

La posible entrada de beneficios económicos a la Compañía que aún no cumpla con los criterios de reconocimiento de activo se considera como activos contingentes.

n) Impuesto a la renta

La Compañía registra el impuesto a la renta sobre la base de la renta líquida imponible determinada según las normas establecidas en la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento. El gasto por impuesto a la renta está compuesto por el impuesto corriente e impuestos diferidos. El impuesto a la renta se reconoce en los resultados del período, excepto en la medida en que éstos se refieran a partidas reconocidas en el otro resultado integral o directamente en el patrimonio neto. En este caso, el impuesto también se reconoce en dichas partidas.

i) Impuesto corriente

El impuesto corriente se calcula utilizando las tasas impositivas y leyes tributarias aprobadas a la fecha del estado de situación financiera, correspondiente al ejercicio presente y a cualquier ajuste a pagar.

El impuesto a la renta corriente se calcula en base a las tasas fiscales que han sido promulgadas al cierre del período de reporte.

ii) Impuesto diferido

El impuesto diferido se calcula utilizando el método del balance que identifica las diferencias temporales que surgen entre los saldos reconocidos a efectos de información financiera y los saldos a efectos fiscales. Sin embargo, los impuestos diferidos no se contabilizan si surgen del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción, distinta de una combinación de negocios, que, en el momento de la transacción, no afecta ni al resultado contable ni a la ganancia o pérdida fiscal.

El impuesto diferido se determina usando tasas impositivas y leyes aprobadas o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera serán de aplicación cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide. Los impuestos diferidos son reconocidos como gasto o ingreso, e incluidos en la determinación de la ganancia o pérdida neta del ejercicio, excepto si han surgido de una transacción que se ha reconocido directamente en el patrimonio neto, en cuyo caso se registra inicialmente con cargo o abono al patrimonio.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen sólo en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los que poder compensar las diferencias temporarias, pérdidas o créditos fiscales no utilizados, pero solo en la medida en que sea probable la disponibilidad de ganancias fiscales futuras, contra los cuales utilizar esas pérdidas o créditos fiscales no usados.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se compensan si, y solo si, existe un derecho legalmente reconocido de compensar los activos por impuesto corriente con los pasivos por impuesto corriente y cuando los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se derivan del impuesto sobre las ganancias correspondientes a la misma autoridad fiscal, que recaen sobre la misma entidad o sujeto fiscal, o

diferentes entidades o sujetos fiscales, que pretenden liquidar los activos y pasivos fiscales corrientes por su importe neto.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se reconocen en los estados financieros como activos y pasivos no corrientes, con independencia de su fecha esperada de realización o liquidación.

o) Capital social, reservas y pago de dividendos

El estado de cambios en el patrimonio incluye: el capital social, la reserva legal y los resultados acumulados.

El capital social representa las aportaciones de los accionistas.

Los otros componentes del patrimonio de los socios incluyen lo siguiente:

Reserva legal

De conformidad con la Ley de Compañías de la utilidad anual, debe transferirse una cantidad no menor del 10% para formar la reserva legal hasta que ésta alcance por lo menos al 50% del capital social. Dicha reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pudiendo ser capitalizada en su totalidad o utilizada para absorber pérdidas.

Resultados acumulados

Resultados por aplicación de NIIF por primera vez

De acuerdo con lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros registra todo el efecto de la aplicación de NIIF por primera vez, de aquellos ajustes que debieron registrar el efecto contra resultados acumulados.

El saldo acreedor de la cuenta de Resultados Acumulados por aplicación de NIIF por primera vez generado por la Compañía podrá ser capitalizado en el valor que exceda al valor de las pérdidas acumuladas existentes y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren, utilizado en absorber pérdidas, o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

Resultados Acumulados

De acuerdo con la Ley de Compañías de los beneficios líquidos anuales se deberá asignar por lo menos un cincuenta por ciento para dividendos en favor de los accionistas, salvo resolución unánime en contrario de la junta general.

Distribución de dividendos

Las distribuciones de dividendos pagaderas a los accionistas se incluyen como pasivos cuando los dividendos han sido aprobados para su distribución en junta general.

p) Estado de flujos de efectivo

Para efectos de preparación del estado de flujos de efectivo, la Compañía utiliza el método directo para la presentación de los flujos de efectivo de las actividades de operación y, en adición a lo indicado ha definido las siguientes consideraciones.

Efectivo y equivalentes de efectivo: El efectivo y equivalentes de efectivo está compuesto por dinero en efectivo que se mantiene en bancos y los valores negociables de corto plazo con un vencimiento a la fecha del estado de situación financiera es igual o menor a tres meses desde la fecha de adquisición y que son rápidamente convertibles en efectivo. Los equivalentes de efectivo se registran al costo amortizado.

Para propósitos del estado de flujos de efectivo, el efectivo y equivalentes de efectivo es presentado por la Compañía neto de sobregiros bancarios, si los hubiese.

Actividades de operación: son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la Compañía, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiamiento.

Actividades de inversión: corresponden a actividades de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

Actividades de financiamiento: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

q) Clasificación de los saldos en corriente y no corriente

En el estado de situación financiera adjunto, los saldos se clasifican como corrientes y no corrientes.

La Compañía clasificó y presentó a un activo como corriente cuando satisfizo alguno de los siguientes criterios:

i) Se esperaba consumir, en el transcurso del ciclo normal de la operación de la Compañía;
ii) Se mantenía fundamentalmente con fines de negociación;
iii) Se esperaba realizar dentro del periodo de los doce meses posteriores a la fecha de balance; o se trataba de efectivo u otro medio equivalente al efectivo (tal como se define en la NIC 7), cuya utilización no estaba restringida, para ser intercambiado o usado para cancelar un pasivo, al menos dentro de los doce meses siguientes a la fecha de balance.

Todos los demás activos se clasificaron como no corrientes.

Adicionalmente, los pasivos se clasificaron y presentaron como corrientes, cuando satisficieron alguno de los siguientes criterios:

i) Se esperaban liquidar en el ciclo normal de la operación de la Compañía;
ii) Se mantenían fundamentalmente para negociación;
iii) Debían liquidarse dentro del período de doce meses desde la fecha de balance; o,
iv) La Compañía no tenía un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante, al menos, los doce meses siguientes a la fecha de los estados financieros.

Todos los demás pasivos fueron clasificados como no corrientes.

De acuerdo con lo establecido en la NIC 1, el ciclo normal de la operación de una entidad es el período de tiempo que transcurre entre la adquisición de los activos materiales, que entran en el proceso productivo, y la realización de los productos en forma de efectivo o equivalentes al efectivo. En el caso de la Compañía se ha considerado un ciclo operativo de 12 meses.

r) Estado de resultado integral

El estado del resultado integral del período fue preparado presentando todas las partidas de ingresos, gastos y otro resultado integral, en un único estado financiero.

Se presenta por separado los ingresos operacionales de los otros ingresos del período. Las partidas de gastos han sido expuestas teniendo en cuenta su función.

6. Gestión de riesgos financieros y definición de cobertura

a) Objetivos y políticas de administración del riesgo

La Compañía está expuesta a varios riesgos relacionados con instrumentos financieros. Los activos y pasivos financieros de la Compañía por categoría se resumen en la Nota 7. Los principales tipos de riesgos son riesgo de mercado, riesgo crediticio y riesgo de liquidez.

La administración supervisa la gestión de estos riesgos controlando el cumplimiento del marco regulatorio respecto al riesgo financiero. La gerencia corporativa procura que las actividades con riesgo financiero en las que se involucra la Compañía estén controladas por políticas y procedimientos adecuados y que los riesgos financieros están identificados, medidos y controlados de acuerdo con las políticas internas.

Las actividades para propósitos de gestión del riesgo son llevadas a cabo por ejecutivos que tienen las habilidades, la experiencia y la supervisión apropiada.

La Compañía no se involucra activamente en la comercialización de activos financieros para fines especulativos y tampoco suscribe opciones. Los riesgos financieros más significativos a los cuales se expone la Compañía se describen más adelante.

b) Análisis del riesgo de mercado

Comercialmente, la Compañía tiene como riesgo el incremento de la competencia, sin embargo; los mismos son mitigados con la fidelización del mercado a través de acuerdos mantenidos con sus empresas relacionadas a las cuales les brinda los arrendamientos. Adicionalmente, existe la posibilidad de que la fluctuación de variables de mercado tales como tasas de interés, tasa de cambio, etc., produzcan pérdidas económicas debido a la desvalorización de flujos o activos o a la valorización de pasivos, debido a la nominación o indexación de éstos a dichas variables.

La administración de estos riesgos es establecida por la Administración de la Compañía, quien define estrategias específicas en función de los análisis periódicos de tendencias de las variables.

Riesgo de tasa de interés

La estructura de financiamiento de la Compañía está sustentada desde años anteriores principalmente con el financiamiento a través del sector financiero la cual ha sido mitigada con la generación de un proceso de titularización desde el año 2015. La Compañía se encuentra expuesta a riesgos en la tasa de interés con relación al endeudamiento con instituciones financieras debido a que dicha deuda es a una tasa de interés variable, sin embargo, para la titularización la tasa de endeudamiento es fija.

La tasa de interés promedio de endeudamiento durante el año 2018 se mantiene entre el 7,50% y el 8,50% anual (7,88% y 8,95% anual promedio en el año 2017). No obstante, la Administración efectúa un seguimiento continuo de las obligaciones existentes para garantizar los flujos necesarios para cumplir con los pagos acordados.

c) Análisis del riesgo de crédito

El riesgo crediticio es el riesgo de que una contraparte no pueda cumplir con las obligaciones adquiridas con la Compañía. La Compañía está expuesta a este riesgo por varios instrumentos financieros, por ejemplo, al otorgar financiamiento y cuentas por cobrar a clientes. La máxima exposición de riesgo crediticio por parte de la Compañía se limita a un monto registrado de los activos financieros reconocidos a la fecha de reporte, como se resume a continuación:

	2018	2017
Efectivo y equivalentes de efectivo	194.345	194.462
Documentos y cuentas por cobrar	21.007.332	20.594.510
Total	**21.201.677**	**20.788.972**

La Compañía monitorea continuamente los incumplimientos y retrasos de los clientes y de otras contrapartidas como compañías relacionadas, ya sea de manera individual o por grupo, e incorpora esta información a sus controles de riesgo crediticio. La política de la Compañía es tratar solamente con contrapartes solventes y que tengan el compromiso de cumplimiento de sus obligaciones.

Efectivo y depósitos mantenidos en bancos

El riesgo crediticio para efectivo en bancos se considera como insignificante, ya que las contrapartes son instituciones financieras de reputación con altas calificaciones de acuerdo con lo establecido por empresas calificadoras independientes, como se detalla a continuación:

	2018	2017
Banco Bolivariano C. A. (1)	AAA-	AAA-
Banco Internacional S.A (1)	AAA-	AAA-
Banco Pichincha C.A. (1)	AAA-	AAA-
Banco de la Producción S.A. (1)	AAA-	AAA-
JP Morgan (2)	AAA	AAA

(1) Calificación de riesgo emitida por Bank Watch Rating y PCR Pacific S. A.
(2) Calificación de riesgo emitida por Fitch Rating

Documentos y cuentas por cobrar

La Compañía mantiene un monto importante de documentos y cuenta por cobrar, sin embargo, todos los saldos son fundamentalmente saldos vigentes, ya que solo ciertas cuentas por cobrar comerciales no han sido liquidadas en la fecha contractual de vencimiento, pero ninguna supera los 12 meses representando el 0,48% del total de los ingresos en el año 2018 (0,02% del total de los ingresos en el año 2017). Basado en lo anterior la administración de la Compañía ha determinado que el riesgo de crédito es bajo y no ha considerado la necesidad de constituir provisión pues las pérdidas esperadas estimadas son prácticamente nulas.

Adicionalmente, las cuentas por cobrar comerciales se concentran en saldos pendientes de cobro con compañías relacionadas, a quienes arrienda sus inmuebles.

Otras cuentas por cobrar

Los otros activos financieros a costo amortizado incluyen: cuentas por cobrar por préstamos a relacionadas y otras cuentas por cobrar como dividendos.

La provisión por deterioro de otras cuentas por cobrar se ha realizado a través de la evaluación del método general basado en una evaluación individual de cada deudor.

d) Análisis del riesgo de liquidez

Este riesgo está asociado a la capacidad de la Compañía para responder ante los compromisos financieros adquiridos, y a su capacidad para ejecutar sus planes de negocios con fuentes de financiamiento estables, al respecto la Compañía históricamente genera flujos de fondos positivos, generados por el crecimiento de los márgenes brutos del negocio, manteniendo un flujo de caja operativo suficiente para capital de trabajo y satisfacer todas sus obligaciones.

Por otra parte, la Compañía estima que el grado de endeudamiento es adecuado a los requerimientos de sus operaciones normales y de inversión y establecidos en sus presupuestos de operación, ya que el endeudamiento en el exterior contribuyó a mejorar la cobertura de liquidez existente.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los pasivos financieros no derivados de la Compañía tienen vencimientos tal y como se resume a continuación:

2018					
	Hasta tres meses	De tres a nueve meses	De nueve meses a 1 año	Más de un año	Total
Obligaciones financieras	1.325.915	2.336.043	1.198.809	11.467.653	16.328.420
Documentos y cuentas por pagar	1.800.505				1.800.505
Otros pasivos financieros	12.749.446			740.000	13.489.446
	15.875.866	**2.336.043**	**1.198.809**	**12.207.653**	**31.618.371**

2017					
	Hasta tres meses	De tres a nueve meses	De nueve meses a 1 año	Más de un año	Total
Obligaciones financieras	868.483	1.748.553	1.822.385	12.357.580	16.797.001
Documentos y cuentas por pagar	173.861				173.861
Otros pasivos financieros	18.816.843			213.333	19.030.176
	19.859.187	**1.748.553**	**1.822.385**	**12.570.913**	**36.001.038**

e) Análisis del riesgo operacional

El riesgo operacional comprende la posibilidad de incurrir en pérdidas por deficiencias o fallas o inadecuaciones de los siguientes aspectos o factores de riesgos:

- Procesos, que son las acciones de calidad que interactúan para brindar el servicio de alquiler de inmuebles y de administración de inversiones.
- Tecnología, que es el conjunto de herramientas de hardware, software y comunicaciones, que soportan los procesos de la Compañía.
- Infraestructura, que son básicamente los inmuebles que sirven para la realización de las actividades de alquiler.

La Compañía tiene definidos procedimientos tendientes a que la entidad administre efectivamente su riesgo operativo en concordancia con los lineamientos de los organismos de control y de alta gerencia, basados en sistemas de reportes internos y externos.

7. Mediciones a valor razonable

Instrumentos financieros por categoría

Los valores razonables de los activos y pasivos financieros de la Compañía son similares a los reconocidos en los estados financieros separados. Un detalle por tipo y antigüedad era como sigue:

2018		
Al 31 de diciembre de 2018	**Al costo amortizado**	**Total**
Activo según estado de situación financiera:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	194.345	194.345
Documentos y cuentas por cobrar	21.007.332	21.007.332
Total	**21.201.677**	**21.201.677**
Pasivos:		
Obligaciones financieras	16.328.420	16.328.420
Documentos y cuentas por pagar	1.800.505	1.800.505
Otros pasivos financieros	13.489.446	13.489.446
	31.618.371	**31.618.371**

2017		
Al 31 de diciembre de 2017	**Al costo amortizado**	**Total**
Activo según estado de situación financiera:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	194.462	194.462
Documentos y cuentas por cobrar	20.594.510	20.594.510
Total	**20.788.972**	**20.788.972**
Pasivos:		
Obligaciones financieras	16.797.001	16.797.001
Documentos y cuentas por pagar	173.861	173.861
Otros pasivos financieros	19.030.176	19.030.176
	36.001.038	**36.001.038**

Mediciones a valor razonable de los instrumentos financieros

La Compañía mide sus instrumentos financieros al valor razonable en cada fecha que se genera el estado de situación financiera para su revelación en notas.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría al transferir un pasivo en una transacción acordada entre participantes de un mercado a la fecha de medición.

El valor razonable de un activo o pasivo se mide utilizando los supuestos que los participantes en el mercado usarían al ponerle valor al activo o pasivo, asumiendo que los participantes en el mercado actúan en su mejor interés económico. La Compañía utiliza técnicas de valuación que son apropiadas en las circunstancias y por las cuales tiene suficiente información disponible para medir al valor razonable, maximizando el uso de datos observables relevantes y minimizando el uso de datos no observables.

Todos los activos y pasivos por los cuales se determinan o revelan valores razonables en los estados financieros separados son clasificados dentro de la jerarquía de valor razonable, descritas a continuación, en base al nivel más bajo de los datos usados que sean significativos para la medición al valor razonable como un todo:

a) Nivel 1 - Precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
b) Nivel 2 – Partidas distintas a los precios cotizados incluidos en el nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.
c) Nivel 3 – Partidas no observables para el activo o pasivo.

Para propósitos de las revelaciones de valor razonable, la Compañía ha determinado las clases de activos y pasivos sobre la base de su naturaleza, características y riesgos y el nivel de la jerarquía de valor razonable tal como se explicó anteriormente.

En los años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017 no se han realizado transferencias entre el Nivel 1 y el Nivel 2.

Estimación del valor razonable

Los activos y pasivos financieros clasificados como activos al valor razonable con impacto en resultados son medidos bajo el marco establecido por los lineamientos contables del IASB para mediciones de valores razonables y exposiciones.

Para fines de estimar el valor razonable del efectivo en caja y bancos, la Compañía usualmente elige usar el costo histórico porque el valor en libros de los activos o pasivos financieros con vencimientos de menos de noventa días se aproxima a su valor razonable.

La Compañía considera que los valores razonables de los documentos y cuentas por cobrar, otras cuentas por pagar y pasivos financieros corresponden a los mismos valores comerciales reflejados contablemente en sus estados financieros separados, debido a que los plazos de crédito se enmarcan en la definición de condiciones normales de negocio.

Instrumentos financieros derivados

La Compañía no ha efectuado transacciones que den origen a instrumentos financieros derivados.

Valor razonable de activos no financieros

La Compañía no posee activos no financieros medidos al valor razonable, ya que los mismos se miden al costo.

8. Políticas y procedimientos de administración de capital

Los objetivos sobre la administración de capital de la Compañía son:

- Garantizar la habilidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha
- Proporcionar un retorno adecuado para sus accionistas

Esto lo realiza a través de fijar precios a sus productos de manera conmensurada con el nivel de riesgo.

El objetivo de la Compañía en la administración de capital es mantener una proporción financiera de capital a financiamiento adecuada para sus operaciones.

La Compañía determina sus requerimientos de capital con el fin de mantener una estructura general de financiamiento eficiente mientras evita un apalancamiento excesivo, ratio que se presenta a continuación:

	2018	2017
Total de recursos ajenos (1)	31.618.371	36.001.038
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	(194.345)	(194.462)
Deuda neta	31.424.026	36.806.576
Total de patrimonio neto	11.889.789	16.647.746
Capital total (2)	49.313.815	52.454.322
Ratio de apalancamiento (3)	**63,72%**	**68,26%**

(1) Comprenden todos los pasivos financieros corrientes y no corrientes.
(2) Se calcula sumando el patrimonio neto más la deuda neta.
(3) Es igual a la deuda neta dividida para el capital total.

9. Ingresos de actividades ordinarias

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 los ingresos de actividades ordinarias representan principalmente ingresos por el arrendamiento de inmuebles y los ingresos por dividendos.

Un detalle de los ingresos por cliente por este concepto por el año terminado al 31 de diciembre de 2018 y 2017 fue como sigue:

	2018	2017
Ingresos por arrendamiento de inmuebles:		
Int Food Services Corp. Sucursal Ecuador (1)	4.066.879	4.185.135
Sushicorp S.A. (1)	163.926	149.629
Deli Internacional S.A.	37.271	36.042
Bonn Chance Ecuador S.A.		26.456
Markplan Marketing & Planificación S.C.C. (1)		24.824
Mansuera S.A.		13.800
Life & Hope Speciality Care S.A.	36.500	12.000
Fatosia C.A.	42.137	
Shemlon S.A.	19.862	
Uribe y Schwarzkof		8.000
Otros menores (1)	4.169	21.733
Total ingresos por arrendamientos	**4.370.744**	**4.477.619**
Ingresos por dividendos:		
Barreto 167 S.A.	1.477.302	
Fideicomiso Mercantil "Metropolitan Park II"	350.000	1.200.000
Fideicomiso Mercantil "He Park I"	241.585	
Mainguar S.A.	45.878	
Banco Produbanco S.A.	30.033	2.922
Banco Pichincha C.A.	13.345	9.587
Banco Guayquil S.A.	4.835	4.066
Total ingresos por dividendos	**2.162.978**	**1.216.575**
Total	**6.533.722**	**5.694.194**

(1) Clientes que dentro de los ingresos incluyen servicios por mantenimiento de los locales arrendados, cuyo detalle al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es como sigue:

	2018	2017
Sushicorp S.A.	163.926	149.629
Markplan Marketing & Planificación S.C.C.		24.824
Total	**163.926**	**174.453**

10. Gastos operacionales

El detalle de los gastos operacionales por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2018 y 2017 fue como sigue:

	2018	2017
Costos generales	847.099	819.579
Depreciación de las propiedades de inversión (nota 19)	614.271	880.219
Depreciación propiedad y equipos (nota 20)	24.284	212.914
Impuestos y contribuciones	240.224	160.914
Intereses	38.974	110.325
Servicios		
Gasto administrativo	108.000	182.000
Otros	74.580	19.885
Gasto arriendo		5.522
Honorarios profesionales	101.275	242.245
Total	**2.048.707**	**2.633.603**

11. Gastos financieros, neto

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la composición de gastos financieros, neto que mantenía la Compañía fue como sigue:

	2018	2017
Ingresos financieros:		
Intereses por préstamos con relacionadas (1)	464.371	259.357
Intereses por certificados de depósito		6.875
Otros	5.042	26732
	469.413	292.964
Gastos financieros:		
Intereses préstamos exterior		(125.644)
Intereses préstamos nacionales	(2.071.312)	(1.951.538)
Intereses por titularización	(83.814)	(149.409)
Impuesto Solca	(107.341)	(32.206)
Costos bancarios	(8.211)	(9.479)
	(2.270.678)	(2.268.276)
Total	**(1.801.265)**	**(1.975.312)**

(1) Un detalle de los intereses reconocidos con relacionadas en el año 2018 y 2017 fue como sigue:

	2018	2017
Desarrollo de Viviendas Sociales S.A. Deviso	369.695	249.099
Normantrust Group S.A.	71.589	
Royalstate S.A.	16.444	9.584
Rentas e Inmobiliaria S.A. Rentbil		674
Otros	6.643	
Total	**464.371**	**259.357**

12. Otros ingresos

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la composición de otros ingresos que mantenía la Compañía fue como sigue:

	2018	2017
Intereses implícitos	215.731	144.890
Utilidad en venta de propiedad y equipo		257.874
Ingreso por valoración de inversiones a valor patrimonial proporcional	234.070	297.251
Otros ingresos	114.874	16.068
Utilidad en venta de propiedades de inversión	292.858	
Total	**857.533**	**716.083**

13. Otros gastos

Al 31 de diciembre de 2017, el saldo de otros gastos fue como sigue:

	US$
Pérdida por valoración de inversiones a valor patrimonial proporcional	499.501
Pérdida en valoración de inversiones a valor razonable	84.029
Total	**583.530**

14. Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el saldo del efectivo y equivalentes de efectivo que mantenía la Compañía era como sigue:

	2018	2017
Caja	869	869
Efectivo en entidades bancarias	90.691	83.052
	91.560	83.921
Certificados de depósito a plazo fijo (1)	102.785	110.541
Total	**194.345**	**194.462**

(1) Representa certificados de depósito a plazo hasta marzo de 2019, devengan una tasa de interés del 3,90% anual. Las inversiones temporales, forman parte del mecanismo de garantía del Fideicomiso Tercera Titularización de Flujos Proadser, que tiene como propósito disponer de recursos financieros en caso de que los flujos proyectados no se generen en la cantidad y oportunidad prevista para el pago de obligaciones con inversionistas. (Véase nota 23).

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el efectivo y equivalente de efectivo no posee restricciones para su uso.

15. Documentos y cuentas por cobrar

La composición del saldo de documentos y cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2018 y 2017 fue como sigue:

	2018	2017
Deudores comerciales (1):		
Relacionadas (nota 16)	31.065	42.204
Clientes	908	71.782
Provisión de ingresos	36.116	16.389
	68.089	130.375
Otras cuentas por cobrar:		
Préstamos a relacionadas (nota 16)	20.928.439	20.575.490
Dividendos (nota 16) (2)	336.102	
Préstamo a terceros	164.986	
Empleados	40.000	40.000
Fideicomiso primera titularización (nota 16)	40.790	35.478
Otras	2.797	596
	21.513.114	20.781.939
Provisión por deterioro (2)	(573.871)	(187.429)
Total	**21.007.332**	**20.594.510**
Menos porción a largo plazo de los préstamos a relacionadas (nota 16):	(9.714.202)	(5.742.512)
Total documentos y cuentas por cobrar corrientes	**11.293.130**	**14.851.998**

(1) Las cuentas por cobrar comerciales corresponden a los saldos pendientes de cobro por ingresos ganados por el arrendamiento de bienes y otros servicios relacionados; a continuación.

(2) A diciembre 2018 y 2017 el movimiento de la provisión por deterioro en cuentas por cobrar fue como sigue:

	2018	2017
Saldo inicial	187.432	167.547
Efecto aplicación NIIF 9 – Resultados acumulados	341.817	
Provisión del año	44.622	19.885
Saldo final	**573.871**	**187.432**

16. Saldos y transacciones con compañías y partes relacionadas

La Compañía forma parte del grupo económico "KFC" y debido a la integración del negocio realiza transacciones con compañías y partes relacionadas, las cuales podrían no ser realizadas en condiciones iguales que las mantenidas con terceros. Consecuentemente, el resultado de las operaciones de Proadser S.A. y sus compañías y partes relacionadas debe medirse a través de los estados financieros consolidados después de haber eliminado las principales cuentas y transacciones entre compañías.

Un resumen de los saldos y las transacciones con compañías y partes relacionadas al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017 fueron como sigue:

	2018	2017
Activos:		
Deudores comerciales (nota 15) (1):		
Int Food Services Corp. Sucursal Ecuador	27.262	38.439
Deli Internacional S.A.	3.803	3.765
	31.065	42.204
Dividendos - Barreto 167 S.A. (nota 15) (2)	336.102	
Otras cuentas por cobrar (nota 15):		
Préstamos a relacionadas:		
Desarrollo de Viviendas Sociales S.A. Deviso (3)	9.008.993	8.380.148
Fideicomiso Epiq (4)	1.718.171	
Fideicomiso Parc Tower (5)	1.548.504	1.504.296
Synerassets S.A. (6)		2.328.828
Fideicomiso Cumbayá Park (7)	1.579.964	1.674.194
Normantrust Group S.A. (8)	1.454.157	
Magnolinco S.A. (9)	1.055.074	1.118.000
Royalstate S.A. (10)	877.756	1.842.040
Fideicomiso Shyris 18 (11)	787.445	764.965
Leonardo Noboa (12)	729.066	729.066
Fideicomiso Aquarela Holding Aquaholding S.A. (13)	959.765	933.783
Inmovensa S.A./Inmoexpres S.A. (14)	243.233	236.650
Toamina S.A. (15)	383.704	
Ecopowertrans S.A. (16)	235.096	235.096
Rentas e Inmobiliaria S.A. Rentbil (17)		214.374
Shemlon S.A. (18)		199.253
Fideicomiso Inmobiliario OH (19)	170.416	175.000
Sociedad Latinoamericana de Construcciones (20)	104.608	104.608
Ecotragua S.A.	81.662	81.662
Otros menores	40.725	53.527
	20.928.439	20.575.490
Fideicomiso primera titularización (21)	40.790	35.478
Total activos	**21.336.396**	**20.653.172**

	2018	2017
Pasivos:		
Documentos y cuentas por pagar (nota 23):		
Cuentas por pagar comerciales:		
Int Food Services Corp. Sucursal Ecuador (22)	21.085	20.125
Gerencia Corporativa Gerensa S.A.	36.576	
	57.661	20.125
Dividendos por pagar (nota 23) (23):		
Rentas e Inmobiliaria Rentbil S.A.	1.328.111	
Jucarcorp Group S.A.	85.844	
Gloria Jimena Valdivieso De Briz	17.742	
Jorge Juan Anhalzer Vldivieso	4.436	
Pablo Victor Anhalzer Valdivieso	4.436	
Fernando Javier Anhalzer Valdivieso	4.436	
Margarita Anhalzer Valdivieso	4.436	
	1.449.541	
Préstamos de relacionadas – Ennova Group S.A. (24)	115.000	115.000
Otros pasivos financieros (nota 24):		
Compañías relacionadas:		
Int Food Services Corp. Sucursal Ecuador (25)	8.350.061	14.198.461
Barreto 167 S.A. (26)		1.253.500
Liconfitería S.A. (27)	995.277	995.277
Rentas e Inmobiliaria Rentbil S.A. (28)	923.471	
Dexicorp S.A. (29)	386.000	67.934
Fideicomiso Mercantil "He Park I" (30)		236.725
Familia Anhalzer		121.988
Fideicomiso Mercantil "Metropolitan Park I"	100.000	100.000
Embutser S.A.	197.590	
Toamina S.A.		50.000
Sedale Investment Inc	3.320	3.320
Marco Investment Enterprises Inc	5.205	5.205
Ecopowertrans S.A.	1.141	1.300
Desarrollo de Viviendas Sociales S.A. Deviso	107	107
	10.961.172	17.033.817
Anticipo por venta de inmueble:		
Synerassets S.A. (nota 24) (31)	740.000	
Dexicorp S.A. (nota 24)	67.934	
	807.934	
Total pasivos	**13.391.308**	**17.168.941**

(1) Constituyen los saldos pendientes de cobro por ventas realizadas durante el año 2018 y 2017, tal como se describen en la nota 9.

(2) Corresponde a los dividendos por cobrar generados por las acciones mantenidas en la Compañía Barreto 167 S.A. donde Proadser S.A. es tenedor del 100% de las acciones. Mediante acta de la Junta General de realizada el

día 23 de noviembre del 2018, se resuelve distribuir la suma de US$ 91.755 de las utilidades correspondientes al ejercicio 2017, correspondiendo a la compañía el valor de US$45.878.

(3) Representan valores entregados a Desarrollo de Viviendas Sociales S. A. Deviso que no tienen fecha de vencimiento. Durante el año 2017 se registraron nuevos préstamos otorgados a la relacionada por US$2.292.600 y se ha registrado intereses por cobrar por US$ 923.325 (US$ 249.099 en el año 2016). Durante el año 2018 se registraron desembolsos a la relacionada por US$ 312.715.

(4) Corresponde un préstamo entregado según contrato de 29 de noviembre de 2018 por US$ 2.295.408, a ser pagado en 10 años a partir de la fecha de firma del convenio, el contrato contempla que los intereses se encuentran implícitos para lo cual se encuentra descontando y se genera un interés implícito del 2,90% anual. Al 31 de diciembre de 2018, se ha reconocido el valor de US$ 4.142 por interés implícito.

(5) Comprende un préstamo entregado según contrato de 12 de diciembre de 2017, a ser pagado en 10 años a partir de la fecha en que se declare el punto de equilibrio del proyecto inmobiliario que maneja el Fideicomiso; este contrato contempla que los intereses se encuentran implícitos para lo cual el valor se encuentra descontado y se genera un interés implícito del 2,90% anual. Durante el año 2018 el interés implícito generado por esta operación es de US$ 44.208 (US$ 7.204 en el año 2017) (6).

(6) Representan valores pendientes de cobro por venta de activos fijos efectuada a su relacionada en el año 2017, la obligación fue cobrada en el año 2018.

(7) Comprende un préstamo entregado según contrato de 13 de febrero de 2015 por US$ 1.674.194, a ser pagado en 30 meses a partir de la fecha en que se declare el punto de equilibrio del proyecto inmobiliario que maneja el Fideicomiso (enero 2018); este contrato contempla que los intereses se encuentran implícitos para lo cual el valor se encuentra descontado y se genera un interés implícito del 2,90% anual. Al 31 de diciembre de 2018, se ha reconocido US$ 94.230 por interés implícito.

(8) Comprende un préstamo entregado según contrato firmado el 2 de mayo de 2018 mediante el cual se otorga a Normantrust el monto de US$ 1.454.157, la obligación genera intereses del 8% a 5 años plazo.

(9) Comprende un préstamo entregado según contrato de 29 de diciembre de 2014 por US$ 1.118.000, a ser pagado en 36 meses a partir de la fecha en que se declare el punto de equilibrio del proyecto inmobiliario (abril 2016) que maneja el Fideicomiso; este contrato contempla que los intereses se encuentran implícitos para lo cual el valor se encuentra descontado y se genera un interés implícito del 2,90%% anual. Durante el año 2018 el interés implícito generado por esta operación es de US$ 62.926.

(10) Comprende un préstamo entregado el 2 de enero de 2017 a ser pagado en 48 meses (diciembre 2020) con una tasa de interés del 2% anual, durante el año 2018 el interés generado fue de US$ 1.422 y se generó en cobro de la obligación por US$ 964.284. (interés generado de US$ 9.584 en el año 2017).

(11) Comprende un préstamo entregado según contrato de 22 de marzo de 2017, por US$ 1.000.000 a ser pagado en 10 años a partir de la fecha en que se declare el punto de equilibrio del proyecto inmobiliario (julio 2018) que maneja el Fideicomiso; este contrato contempla que los intereses se encuentran implícitos para lo cual el valor se encuentra descontado y se genera un interés implícito del 2,90%% anual. Durante el año 2017 el interés implícito generado por esta operación es de US$23.353.

(12) Comprende un préstamo entregado según pagaré de 27 de julio de 2017 a 90 días plazo a una tasa del 9% anual. Al 31 de diciembre de 2017 el saldo por cobrar se encuentra vencido.

(13) Comprende dos préstamos entregados por US$500.000 cada uno, según contratos suscritos el 19 de diciembre de 2016 y 25 de enero de 2017, respectivamente y cuyo vencimiento es a 3 años, estos contratos contemplan que los intereses se encuentran implícitos para lo cual los valores se encuentran descontados y se genera un interés implícito del 2,90%% anual. Durante el año 2017 los intereses implícitos generados por estas operaciones fueron de US$ 25.982 (US$ 19.966 en el 2017).

(14) Comprende un préstamo entregado según contrato de 21 de noviembre de 2016, a ser pagado en 36 meses a partir de la fecha de firma del contrato; este contrato contempla que los intereses se encuentran implícitos para lo cual el valor se encuentra descontado y se genera un interés implícito del 2,90%% anual. Durante el año 2017 el interés implícito generado por esta operación es de US$ 6.583 (US$ 5.878 en el 2017).

(15) Representa saldo por cobrar transferido a Proadser S.A. en la liquidación del Fideicomiso He Park Uno mediante Acta de Junta de 17 de diciembre de 2018 y escritura de liquidación No 2018-17-01-006-P08442.

(16) Préstamo sustentado mediante contrato de deuda firmado el 28 de diciembre de 2015, que será cobrado de acuerdo con los flujos del deudor y sin tasa de interés.

(17) Comprende un préstamo entregado según contrato de 2 de enero de 2017, a ser pagado en 48 meses a partir de la firma del contrato, con una tasa de interés del 2% anual. Durante el año 2017 el interés generado por esta operación fue de US$ 674. En el año 2018 la obligación fue cobrada.

(18) Representan valores pendientes de cobro por venta de activos fijos efectuada a su relacionada en el año 2017, los cuales fueron cobrados en el año 2018.

(19) Comprende un préstamo entregado según contrato de 24 de noviembre de 2016 por US$ 175.000, a ser pagado en 36 meses; este contrato contempla que los intereses se encuentran implícitos. Durante el año 2018 el interés implícito generado por esta operación es de US$ 4.584.

(20) Préstamo sustentado mediante pagaré firmado el 14 de diciembre de 2012 cuyo plazo fue de 12 meses. Al 31 de diciembre de 2017 el saldo pendiente de cobro se encuentra vencido.

(21) Corresponde a saldos pendientes de cobro por la restitución de los flujos entregados para el pago de obligaciones con los inversionistas, por la entrega de los ingresos por arrendamientos establecidos en el prospecto de oferta pública y que sirven de fuente de pago de las obligaciones.

(22) Corresponde a saldos pendientes de pago por servicios recibidos durante el año 2018 los cuales ascendieron a US$ 108.000, (US$ 154.400 en el año 2017); en el año 2018 la Compañía realizó pagos a su relacionada por US$71.424 (US$ 744.033 en el año 2017).

(23) Corresponden a saldos pendientes de pago por dividendos declarados mediante actas de junta de accionistas de 24 de septiembre de 2018. Los dividendos declarados para el pago corresponden a utilidades de los años 2011, 2012 y 2013.

(24) Corresponde a saldo pendiente de pago por resciliación de contrato de compraventa suscrito el 28 de agosto de 2015, la resciliación se suscribió el 28 de junio de 2017 y en este documento se acuerda que el pago se efectuará como plazo máximo de dos años contados desde la fecha de resciliación.

(25) Representa el saldo por pagar de préstamos recibidos de su relacionada conforme, acuerdo suscrito el 2 de enero de 2016, mediante el documento suscrito se establece que Int Food Services (Sucursal Ecuador) podrá entregar valores en calidad de préstamo hasta el monto de US$15.000.000, estableciéndose una tasa de interés del 8% anual y un plazo de 60 meses contados a partir de la suscripción del acuerdo. Al 31 de diciembre de 2018 la Compañía registro gastos por concepto de intereses por US$ 656.736 (US$850.170 en el año 2017).

(26) Representa el saldo por pagar de préstamos recibidos de su relacionada durante el año 2016, los cuales no generan tasa de interés ni tienen una fecha definida de vencimiento. Al 31 de diciembre de 2018 se ha cancelado la totalidad del saldo pendiente de pago.

(27) Representa una deuda mantenida con Liconfitería S. A. por la participación de Proadser en Fideicomiso GAIA, la cual no tiene fecha de vencimiento ni genera intereses.

(28) Representa el saldo por pagar de préstamos recibidos de su relacionada conforme acuerdo suscrito el 2 de enero de 2018, mediante el documento suscrito se establece que Rentas e Inmobiliarias Rentbil S.A.podrá entregar valores en calidad de préstamo hasta el monto de US$1.500.000, estableciéndose una tasa de interés del 2% anual y un plazo de 60 meses contados a partir de la suscripción del acuerdo. Al 31 de diciembre de 2018 la Compañía registra intereses por US$ 4.971.

(29) Representa préstamo entregado a su relacionada sin tasa de interés y vencimiento estipulado.

(30) Representa anticipo de dividendos recibidos del Fideicomiso He Park I en el año 2016.

(31) Representa anticipo recibido por venta de inmueble de acuerdo con promesa de compra y venta del 21 de marzo de 2018 cuya cuantía de venta pactado es US$ 767.400. El anticipo entregado contempla el cálculo de interés anual del 3% anual hasta la suscripción de la escritura definitiva cuya fecha será el 29 de mayo de 2020

Al 31 de diciembre de 2018, sus propiedades de inversión forman parte de garantías entregadas para líneas de crédito concedidas al grupo KFC tal como se detalla en la nota 23.

17. Otros activos

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el saldo de las cuentas de otros activos comprende anticipos entregados para la compra de propiedades y acciones cuyo detalle era como sigue:

Beneficiario / prominente vendedor	Bien o activo a adquirir	2018	2017
Joseph Schwarzkopf	Local 1 y 3 Fideicomiso OH	250.000	250.000
Tommy Schwarzkopf	Local 2 Fideicomiso OH	250.000	250.000
Juan Anhalzer	Juan Anhalzer (planta Valser)	41.000	41.000
Total		**541.000**	**541.000**

18. Propiedades de inversión

El siguiente fue el movimiento de las propiedades de inversión por los años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017:

	2018					
	Saldos al 31-dic-17	Ventas	Otros	Reclasificaciones como disponible para la venta (nota 21)	Gasto por depreciación del año (nota 10)	Saldos al 31-dic-18
No depreciables						
Terrenos	13.601.765	(28.500)	25.202	(67.934)		13.530.533
Depreciables						
Edificios	16.797.700	(418.201)		(561.833)		15.817.666
Total costo	30.399.465	(446.701)	25.202	(629.767)		29.348.199
Depreciación acumulada	(12.047.170)	418.203			(614.271)	(12.243.238)
Total	**18.352.295**	**(28.498)**	**25.202**	**(629.767)**	**(614.271)**	**17.104.961**

	2017				
	Saldos al 31/12/16	Adiciones	Reclasificación/ Ajuste	Gasto por depreciación del año (nota 10)	Saldos al 31/12/17
No depreciables					
Terrenos	10.805.276	3.250.334	(453.845)		13.601.765
Depreciables					
Edificios	16.797.656		44		16.797.700
Total costo	27.602.932	3.250.334	(453.801)		30.399.465
Depreciación acumulada	(11.173.203)		6.252	(880.219)	(12.047.170)
Total	**16.429.729**	**3.250.334**	**(447.549)**	**(880.219)**	**18.352.295**

El cargo a gastos por concepto de depreciación de las propiedades de inversión fue de US$ 614.271 en el 2018 y US$ 880.219 en el 2017 (Véase nota 10).

Los edificios se encuentran garantizando préstamos bancarios bajo la figura de hipotecas por un monto aproximado de US$ 17.2 millones (véase nota 22).

La composición y el valor razonable de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2018 y 2017 era la siguiente:

	2018		2017	
	Saldo neto en libros	Valor razonable de los activos (1)	Saldo neto en libros	Valor razonable de los activos (1)
Edificios				
Edificio Gus Prensa		127.140	14.475	11.430
Edificio Gus Riofrio		253.212	16.729	239.072
Edificio Gus San Rafael		287.297	7.910	228.267
Edificio Gus Alborada		98.522	8.619	98.522
Edificio CCI		1.335.337	42.936	1.114.693
Edificio Alborada		No disponible	4.180	220.115
Edificio El Bosque		80.883	22.211	164.192
Edificio Cotocollao		186.620	12.896	186.620
Edificio Tropi America		146.160	9.823	146.160
Edificio Duran Nic. Lapentti			7.931	92.038
Edificio Portete 1		14.703	10.092	84.238
Edificio Portete 2		314.683	8.759	253.687
Edificio Gus Tungurahua 2	42.629	145.593	58.775	145.593
Edificio Sto. Domingo parqueo	12.885	No disponible	17.928	42.517
Edificio Sto. Domingo Local	143.909	512.564	198.204	470.047
Edificio Domingo Comin 2	2.125	2.757	2.740	17.989
Edificio Domingo Comin 1	9.485	3.816	12.035	13.511
Edificio Patria y 6 de Diciembre	102.321	321.705	129.831	561.970
Siguen...	313.354	3.830.992	585.874	4.090.661

	2018		2017	
	Saldo neto en libros	Valor razonable de los activos (1)	Saldo neto en libros	Valor razonable de los activos (1)
Vienen...	313.354	3.830.992	585.874	4.090.661
Edificio Colón y 10 de Agosto	66.114	No disponible	82.098	538.702
Edificio Domingo Comin 3	11.792	640	13.525	454
Edificio Av. 6 Diciembre Estadio Olímpico	151.704	168.270	171.392	168.270
Edificio Urb. Los Guabos	51.962	321.878	56.864	302.939
Edificio Patria y 6 de Diciembre K-26	196.329	600.350	214.364	561.970
Local 89 CC. Plaza Quil	117.223	265.005	127.016	498.717
Local K031 Recreo (2)	360.042	856.832	400.044	1.007.444
Edificio Brupar Gye	1.224.643	1.240.028	1.334.643	1.240.028
Edificio Rio Vuano	136.217	No disponible	152.552	106.557
Edificio Gus La J	84.788	81.571	90.738	81.571
Edificio Gus Michelena	76.379	265.400	81.557	265.400
Local Plaza Nevado Cayambe	143.925	207.805	153.520	207.805
Edificio El Recreo k010	128.086	230.852	144.358	333.761
Edificio Esmeraldas	62.515	45.970	69.767	45.970
Edificio Prensa - Sr. Beltran	23.742	12.056	25.282	4.166
Edificio piso 11 Belmonte (3)			308.333	234.360
Edificio piso 4 y parq. #17 (3)			289.000	218.268
Edificio Universidad Central	123.632	No disponible	130.731	45.691
Propiedad Gus La J II	176.669	223.262	186.667	223.262
Local Banco Bolivariano	125.312	315.697	132.405	218.612
Total edificios	**3.574.428**	**8.666.408**	**4.750.530**	**10.394.608**
Terrenos				
Terreno Gus Prensa	325.606	432.252	325.606	527.013
Terreno Gus Riofrio	2.772	24.397	2.772	22.824
Terreno Gus San Rafael	419.849	615.522	419.849	592.438
Terreno Gus Alborada	82.582	99.487	82.582	99.487
Terreno CCI	292.266	631.290	292.266	464.891
Terreno Alborada	905.279	No disponible	905.279	113.344
Terreno El Bosque	955	210.332	955	221.854
Terreno Cotocollao	151.278	154.461	151.278	76.400
Terreno Tropi America	114.240	257.712	114.240	257.712
Terreno Duran Nic. Lapentti			28.500	30.000
Terreno Portete 1	18.988	27.157	18.987	32.706
Terreno Portete 2	44.267	153.333	44.267	74.134
Terreno Gus Tungurahua 2	4.817	19.100	4.817	19.100
Terreno Sto. Domingo parqueo	60.000	No disponible	60.000	151.401
Terreno Sto. Domingo Local	88.725	184.038	88.725	184.038
Terreno Domingo Comin 2	66.842	52.916	66.842	44.881
Terreno Domingo Comin 1	50.852	70.701	50.852	57.917
Terreno Patria y 6 de Diciembre	6.531	385.862	6.531	371.769
Terreno Colón y 10 de Agosto	540.560	No disponible	540.560	405.594
Terreno Domingo Comin 3	42.194	49.784	42.194	43.365
Terreno Av. 6 Diciembre Estadio Olímpico	41.734	164.695	41.734	164.695
Terreno Urb. Los Guabos	324.029	420.513	324.029	513.672
Siguen...	3.584.366	3.953.562	3.612.865	4.469.215

	2018		2017	
	Saldo neto en libros	Valor razonable de los activos (1)	Saldo neto en libros	Valor razonable de los activos (1)
Vienen...	3.584.366	3.953.552	3.612.865	4.469.215
Terreno Patria y 6 de Diciembre K-26	195.869	397.816	195.869	371.769
Local 89 CC. Plaza Quil	350.865	373.046	350.865	348.883
Terreno Gus La J	51.000	54.243	51.000	54.243
Terreno Gus Michelena	246.434	No disponible	246.434	70.499
Terreno El Recreo k010	76.101	129.636	76.101	159.190
Terreno Esmeraldas	64.090	130.696	64.090	130.696
Terreno Prensa - Sr. Beltran	189.200	154.461	189.200	66.150
Terreno Lago Agrio	430.000	623.442	430.000	623.442
Terreno Universidad Central	218.030	No disponible	218.030	294.654
Terreno Brupar Gye	400.452	No disponible	400.452	276.864
Terreno Rio Vuano	117.426	144.316	117.426	129.720
Terreno Banco Bolivariano	118.137	No disponible	118.137	42.000
Gus Tungurahua 1	1.667	30.582	1.667	30.582
Lote de Terreno no.8, Via Interocéanica	462.840	No disponible	462.840	152.010
Av. Benjamin Carrion/av guiller	950.000	No disponible	950.000	760.125
Terreno Carcelén	1.121.357	No disponible	1.096.155	1.657.131
Terreno Alangasi	1.770.300	2.018.998	1.770.300	1.841.794
Terreno Santa Ana Lote E6	1.296.347	3.511.038	1.296.347	2.685.220
Terreno Santa Ana Lote E7	1.046.053	2.923.188	1.046.053	2.143.008
Terreno 7-10 PQ MDN Cotocollao	420.000	No disponible	420.000	221.730
Terreno 7-11 PQ MDN Cotocollao	420.000	No disponible	420.000	221.730
Terreno Punto Papa Loma (3)			4.550	73.980
Terreno Tumbaco (3)			63.384	106.900
Total terrenos	**13.530.533**	**14.445.014**	**13.601.765**	**16.931.535**
Total propiedades de inversión	**17.104.961**	**23.111.422**	**18.352.295**	**27.219.586**

(1) Cifras que corresponden al valor del avalúo de las propiedades de inversión de la Compañía realizados por peritos calificados independientes en el año 2018 y 2017.

(2) Cifras que corresponden al valor del avalúo de las propiedades de inversión de la Compañía realizados por peritos calificados independientes en el año 2018 y 2017.

(3) Cifras corresponden a propiedades de inversión reclasificadas a activos no corrientes disponibles para la venta conforme consta en (nota 21).

19. Propiedad y equipo, neto

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la composición y movimiento de la propiedad y equipo que mantiene la Compañía era como sigue:

	2018			
	Saldos al inicio del año	Gasto por depreciación del año (nota 10)	Reclasificación a activo disponible para la venta (nota 21)	Saldos al final del año
Activos propios:				
Maquinaria y equipo	242.849		(242.849)	
Depreciación acumulada	(62.761)	(24.284)	87.045	
Total neto	**180.088**	**(24.284)**	**(155.804)**	

	2017			
	Saldos al inicio del año	Venta	Gasto por depreciación del año (nota 10)	Saldos al final del año
Activos propios:				
Instalaciones	794.743	(794.743)		
Maquinaria y equipo	4.737.837	(4.494.988)		242.849
Muebles y enseres	338.815	(338.815)		
Equipo de oficina	52.733	(52.733)		
Total	5.924.128	(5.681.278)		242.849
Depreciación acumulada	(3.341.839)	3.491.992	(212.914)	(62.761)
Total neto	**2.582.289**	**(2.189.286)**	**(212.914)**	**180.088**

20. Inversiones en subsidiarias y asociadas

Un resumen de las inversiones en subsidiarias y asociadas al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es como sigue:

	2018		2017	
	Porcentaje de participación	Valor en libros	Porcentaje de participación	Valor en libros
Inversiones en subsidiarias:				
Barreto 167 S.A. (1)	100,00%	5.600.000	100%	5.600.000
Fideicomiso Plaza US (2)	56,25%	404.592	56,25%	2.700.000
Smartfoods Cía. Ltda.	70,00%	32.000	70%	32.000
Pepbocoi S.A.	99,90%	999	99,90%	999
Ecopowertrans S.A.	99,88%	799	99,88%	799
Desarrollo de Viviendas Sociales S.A. DEVISO (3)	63,50%	1.749.862	38%	1.561.862
Fideicomiso Santa Ana	50,00%	729.066	50%	729.066
Fideicomiso Liquidez Opcional Brik	50,00%	250.000	50%	250.000
Mainguar S.A.	50,00%	500	50%	500
		8.767.818		10.875.226
Inversiones en asociadas con influencia significativa (4):				
Ecotragua S.A.	25,00%		25,00%	
Liconfitería S.A.	40,00%	671.438	40,00%	671.439
Fideicomiso Mercantil "Metropolitan Park II" (5)	37,04%		37,04%	
Fideicomiso Mercantil "Cumbaya Park"	26,42%		29,44%	
Fideicomiso Mercantil He Park I (6)			21,72%	294.507
Fideicomiso Mercantil One	25,00%		25,00%	
Fideicomiso Mercantil Gaia (7)	40,00%	161.141	40,00%	482.821
Fideicomiso Mercantil "Yoo Cumbayá" (8)	25,00%	26.506		
		859.085		1.448.767
Inversiones en acciones sin influencia significativa (4):				
Banco Pichincha C.A.	0,0195%	141.600	0,0208%	70.817
Banco de la Producción S.A.	0,1182%	229.937	0,1182%	151.452
Banco Guayaquil S.A.	0,0310%	110.148	0,0310%	44.774
Bienes Raíces e Inversiones de Capital Brikapital S.A.	0,8013%	100.000	1,1025%	100.000
Aquarela Holding	12,90%	977	12,90%	
		582.662		367.043
Total		**10.209.565**		**12.691.036**

(1) El 24 de septiembre de 2014 Proadser S.A. compra a Int Food Services Corp. Sucursal Ecuador, el 100% del capital accionario de Monelli International L.C., compañía constituida en Estados Unidos, cuyo único activo único constituyó la inversión en acciones en Barreto 167 S.A., en noviembre de 2014, la compañía Monelli International L.C. fue liquidada y transfirió el 100% del capital accionario de Barreto 167 S.A. a Proadser S.A.

(2) Durante el periodo 2018, el Fideicomiso restituyo aportes por el monto de US$ 3.770.408, de los cuales se han restituido a Proadser S.A. el valor de US$ 2.295.408.

(3) El 3 de diciembre de 2018 la compañía Royalstate S.A. cedió 122.500 acciones de Desarrollo de Viviendas Sociales S.A. Deviso a Proadser S.A. que representa el 14,5% del total de las acciones por un monto total negociado de US$ 188.000.

(4) Al 31 de diciembre de 2018 se registraron con cargo a los resultados del ejercicio efectos netos por ajuste al valor patrimonial proporcional de las inversiones en asociadas con influencia significativa por US$ 79.826 (US$ 202.090 en el año 2017); y, efectos netos por ajuste al valor razonable de inversiones en asociadas donde no se posee influencia significativa por US$ 180.751 (US$ 69.865 en el año 2017).

(5) Al 31 de diciembre de 2018, el Fideicomiso no mantiene patrimonio, de acuerdo, al informe de rendición de cuentas del Fideicomiso emitido a diciembre 2018, se ha restituido el total de las aportaciones y beneficios, sin embargo, no existe la instrucción para la liquidación de este. El Fideicomiso corresponde a un fideicomiso de administración.

(6) De acuerdo con la escritura pública No: 2018-17-01-006-P08442 celebrada el 18 de diciembre de 2018 se ha establecido la terminación del fideicomiso por el cumplimiento de su objetivo de acuerdo con lo resuelto en acta de junta realizada el 17 de diciembre de 2018.

(7) Durante el periodo 2018, la Compañía ha recibido por concepto de restitución de aportes y beneficios valores por US$ 198.185 y US$ 176.815 respectivamente.

(8) El Fideicomiso se constituyó mediante escritura pública celebrada el 17 de agosto de 2018 teniendo por objetivo la tenencia y administración de los bienes fideicomitidos y destinarlos al cumplimiento de las instrucciones fiduciarias. Por instrucción del constituyente el 26 de agosto de 2018, se estableció que durante el proceso de adquisición de los inmuebles de propiedad del fideicomiso Cumbayá Park, y hasta que se perfecciones la transferencia de dominio, se celebre un contrato de comodato precario de las unidades inmobiliarias en proceso de adquisición que forman parte del Edificio Arts Cumbayá.

21. Activo no corriente disponible para la venta

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 el siguiente es un detalle de la composición de los activos no corrientes disponibles para la venta:

Detalle del activo	Comprador	2018	2017
Piso 4, estacionamiento 17 y terraza del edificio Belmonte (1)	Synerassets S.A.	561.833	
Maquinaria y equipos (2)	Synerassets S.A.	155.803	
Terreno Tumbaco y Papa Loma (3)	Dexicorp S.A.	67.935	
Terreno manzana 3-A Carcelén (4)	Bonh Chance Ecuador S.A.		453.845
Total		**785.571**	**453.845**

(1) Mediante promesa de compraventa firmada con su relacionada Synerassets S. A. el 21 de marzo de 2018 se acordó la venta del cuarto piso incluido el estacionamiento 17 y la terraza ubicados en la ciudad de Quito del edificio Belmonte, cuyo valor de venta se fijó en un monto total de US$ 767.400; por este contrato la Compañía recibió de su relacionada un anticipo de US$740.000 (véase notas 16 y 24).

Las partes acordaron que la escritura de compraventa se suscribirá el 29 de mayo de 2020, fecha que se cancelará el saldo pendiente de US$ 27.400, hasta la fecha de suscripción se pacta el reconocimiento de un interés anual del tres por ciento sobre el anticipo entregado.

(2) Corresponde a maquinaria y equipo que se encontraba como parte de los activos fijos sobre la cual existe compromiso verbal de venta a futuro a su relacionada Synerassets S.A..

(3) Representa el anticipo recibido de su relacionada Dexicorp S.A. por la venta de dos terrenos ubicados en el sector de Cunuyacu (véase nota 16 y 24).

(4) Con fecha 15 de febrero de 2017 la Compañía celebró el contrato de promesa de compraventa del lote de terreno número 2 ubicado en la manzana 3-A de la parcelación Carcelén, situado en la parroquia de Cotocollao del cantón Quito, por lo cual se acuerda la venta de este terreno en un plazo de 18 meses contados a partir de la firma de esta promesa de venta por un valor de US$ 600.000, el costo en libros del inmueble es de US$ 453.845. El activo fue vendido con fecha 25 de abril de 2018.

22. Obligaciones financieras

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los saldos de las obligaciones con instituciones financieras se componían como sigue:

	2018	2017
Obligaciones con instituciones financieras (1)	15.715.141	15.356.905
Titularización de deuda – flujos (2)	613.279	1.440.096
Total	**16.328.420**	**16.797.001**
Clasificación:		
Corriente	4.860.767	4.439.421
No corriente	11.467.653	12.357.580
Total	**16.328.420**	**16.797.001**

(1) Corresponden a préstamos recibidos de instituciones financieras locales cuyo detalle fue como sigue:

2016				
Entidad	Fecha Inicio	Fecha Vencimiento	Saldo	Tasa de interés
Banco Produbanco	07/05/2018	7/15/2022	12.598.746	8,12%
Banco Internacional	29/06/2018	14/05/2021	1.648.978	8,50%
Banco Bolivariano	27/06/2018	28/06/2021	1.427.430	7,50%
Provisión de intereses			39.987	
			15.715.141	

2017				
Entidad	Fecha Inicio	Fecha Vencimiento	Saldo	Tasa de interés
Banco Produbanco	15/06/2016	28/09/2022	13.221.595	8,68%
Banco Bolivariano	16/01/2017	16/11/2020	2.090.142	8,36%
Provisión de intereses			45.168	
			15.356.905	

Los préstamos son garantizados por edificios que forman parte de las propiedades de inversión de la Compañía tal como se detalla en la nota 19; así como el aval del Grupo KFC al cual pertenece la compañía sobre las obligaciones mantenidas con las instituciones financieras.

(2) Constituyen obligaciones originadas por la titularización de flujos a través del "Fideicomiso Primera Titularización de Flujos – Rentas Proadser" cuyo Originador es la Compañía. La finalidad del fideicomiso consiste en que el Originador pueda recuperar los fondos de sus ventas futuras en forma anticipada, mediante la transferencia de derecho de crédito para el cobro de parte de sus arrendamientos de ciertos locales a favor del fideicomiso que, con respaldo de dichos fondos, emitió valores de contenido crediticio los cuales han sido colocados en el mercado de valores, fondos que han sido entregados a la Compañía.

La titularización de flujos fue aprobada por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros mediante Resoluciones No.SCV.IRQ.DRMV.2015.0244 del 4 de febrero del 2015 y No. SCV.IRQ.DRMV.2015.0275 de 9 de febrero de 2015. El proceso de titularización fue implementado por Proadser S. A. como originador a través del Fideicomiso Mercantil Irrevocable "Primera Titularización de Flujos - Rentas Proadser", el fideicommiso fue constituido mediante escritura pública de 11 de abril de 2014 y con inscripción en el Catastro de Valores No. 2015.Q.13.001469 de 6 de febrero de 2015 y sus cifras se encuentran incorporadas en los presentes estados financieros.

El prospecto de oferta pública establece la emisión de dos series: la serie A y la serie B, por un monto de hasta US$6.000.000, sin embargo, a la fecha se han colocado un total de US$3.598.000. La Serie A colocada por un monto de US$2.000.000 tiene un plazo de 1.440 días, una tasa de interés anual fija del 8% con pagos de capital e interés de manera trimestral contados a partir de la fecha de emisión; mientras que la Serie B colocada por un total de US$1.598.000 tiene un plazo de 1.800 días, con una tasa de interés anual del 8,25%, con pagos de capital e intereses de manera trimestral contados a partir de la fecha de emisión.

El proceso de titularización tiene dos garantías constituidas: a) una garantía bancaria mantenida con el Banco de Guayaquil por US$ 82.109; y, la fianza solidaria de la Compañía como originador para con los inversionistas.

Los vencimientos de las obligaciones financieras al 31 de diciembre de 2018 y 2017 eran como sigue:

Año	2018	2017
2018		4.439.421
2019	4.860.767	4.113.047
2020	4.850.654	4.004.131
2021	4.304.034	3.456.037
2022	2.312.965	784.365
Total	**16.328.420**	**16.797.001**

23. Documentos y cuentas por pagar

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el saldo de los documentos y cuentas por pagar se componían como sigue:

	2018	2017
Comerciales:		
Proveedores	13.831	38.736
Compañías relacionadas (nota 16)	57.661	20.125
	71.492	58.861
Otras cuentas por pagar:		
Dividendos por pagar (nota 16)	1.449.541	
Anticipos recibidos de clientes	164.472	
Préstamos de relacionadas (nota 16)	115.000	115.000
	1.729.013	115.000
Total	**1.800.505**	**173.861**

24. Otros pasivos financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el saldo de otros pasivos financieros fue como se muestra:

	2018	2017
Compañías relacionadas (nota 16)	10.961.172	17.033.817
Préstamos recibidos (1)	1.166.575	1.458.497
Anticipo venta de propiedad (nota 16)	807.934	
Cuentas en participación	500.000	500.000
Otras cuentas por pagar	53.765	37.862
	13.489.446	**19.030.176**
Menos: Préstamos recibidos a largo plazo (1)	(740.000)	(213.333)
Total	**12.749.446**	**18.816.843**

(1) Constituyen préstamos recibidos de terceros a través de la suscripción de pagarés con vencimientos hasta mayo de 2019 en el 2018 y 2017 y devengan una tasa de interés efectiva promedio anual entre el 8%. Un detalle de es como sigue:

2018	
	Monto
Compra de terreno – Cotocollao (a)	213.333
Marcseal S.A. (b)	630.622
Rodrigo Arroyo (c)	291.766
Lucía Negrete	30.694
Otros menores	160
Total	**1.166.575**

2017	
	Monto
Compra de terreno – Cotocollao (a)	533.334
Marcseal S.A. (b)	578.874
Rodrigo Arroyo (c)	317.122
Lucía Negrete	29.007
Otros menores	160
Total	**1.458.497**

(a) Corresponde a dos pagarés suscritos con fecha agosto de 2017 por US$320.000 cada uno a una tasa de interés anual del 8% anual y un plazo de veinte y cuatro meses contados a partir del mes de septiembre 2017. Los pagarés se originan por la adquisición de dos lotes de terrenos ubicados en el sector de Cotocollao de la ciudad de Quito.

(b) Corresponde a un pagaré suscrito el 3 de mayo de 2016 por US$ 500.000 a una tasa de interés del 10% anual y un plazo de 3 años contados a partir de la firma del pagaré. Al 31 de diciembre de 2018 se registra un interés por cobrar de US$ 130.622

(c) Corresponde a un pagaré suscrito el 21 de octubre de 2015 por US$500.000 a una tasa de interés del 10% anual y un plazo de 180 días contados a partir de la firma del pagaré.

25. Pasivos por impuestos corrientes

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, un detalle de los pasivos por impuestos corrientes es el siguiente:

	2018	2017
Impuesto al valor agregado (IVA)		47.819
Retenciones en la fuente por pagar	46.065	18.769
Impuesto a la renta por pagar (nota 26-a)	107.021	12.122
Total	**153.086**	**78.710**

26. Impuesto a la renta

a) Conciliación tributaria

De conformidad con disposiciones legales, la provisión para el impuesto a la renta se calcula a la tarifa del 25% y 22% aplicable a la utilidad gravable por el período comprendido entre 1 de enero al 31 de diciembre del 2018 y 2017, respectivamente. Un detalle de la conciliación tributaria fue como sigue:

	2018 (1)	2017
Resultado antes del impuesto a la renta	3.541.283	1.217.832
Menos: Ingresos exentos	(2.935.495)	(1.549.524)
Más: Gastos no deducibles	1.200.779	2.038.425
Más: Gastos para generar ingresos exentos	21.655	
Base imponible	**1.828.222**	**1.706.733**
Impuesto a la renta causado	457.057	375.480
Anticipo mínimo de impuestos a la renta	241.669	224.033
Impuesto a la renta por pagar mayor entre el anticipo y el impuesto causado (1)	**457.057**	**375.480**
Menos crédito tributario por:		
Retenciones de impuesto a la renta	(350.036)	(363.358)
Impuesto a la renta por pagar	**107.021**	**12.122**

Las normas tributarias exigen el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año 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. Además, se establece que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, éste 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 las normas que rige la devolución del anticipo.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 la siguiente es la composición del cargo a resultados por gasto impuesto a la renta del año:

	2018	2017
Gasto impuesto a la renta corriente (nota 26-a)	457.057	375.480
Gasto impuesto a la renta diferido (nota 26-b)	(43.237)	(119.001)
Gasto impuesto a la renta del año (1)	**413.820**	**256.479**

El gasto por impuesto a la renta en el estado de resultados integrales difiere del impuesto teórico que se habría obtenido empleando la tasa impositiva vigente al cierre de cada ejercicio sobre el resultado antes de impuesto a la renta, por las razones que se detallan a continuación:

	2018		2017	
	Porcentaje	Valor	Porcentaje	Valor
Tasa impositiva nominal	25,00%	885.321	22,00%	267.923
Menos: Ingresos exentos	(20,72%)	(733.874)	(27,99%)	(340.895)
Más: Gastos no deducibles	8,48%	300.195	36,82%	448.454
Más: Gastos para generar ingresos exentos	0,15%	5.415		
Tasa impositiva efectiva	**12,91%**	**457.057**	**30,83%**	**375.482**

b) Impuestos diferidos

Los impuestos diferidos se reconocen por el método del balance general, originados por diferencias temporarias y otros eventos que crean diferencias entre la base contable y tributaria de activos y pasivos, al 31 de diciembre de 2018 y 2017 la Compañía identificó partidas que generaban dicho impuesto, un detalle es como sigue:

2018			
Concepto	Saldo al inicio	Reconocido en resultados	Saldo al final
Pasivos por impuestos diferidos en relación con:			
Revaluación propiedades de inversión	213.795	43.237	170.558
Efecto neto por impuestos diferidos	**213.795**	**43.237**	**170.558**

2017			
Concepto	Saldo al inicio	Reconocido en resultados	Saldo al final
Pasivos por impuestos diferidos en relación con:			
Revaluación propiedades de inversión	332.796	119.001	213.795
Efecto neto por impuestos diferidos	**332.796**	**119.001**	**213.795**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el saldo del pasivo por impuesto a la renta diferido representa la diferencia temporaria originada por la revaluación de las propiedades de inversión originadas en la adopción NIIF por primera vez.

c) Distribución de dividendos

De acuerdo con la reforma tributaria a la Ley de Régimen Tributario Interno se encuentran exentos únicamente los dividendos distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras residentes en el Ecuador, a favor de otras sociedades nacionales o extranjeras, no domiciliadas en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición o de personas naturales no residentes en el Ecuador.

d) Revisión fiscal

De acuerdo con disposiciones legales, la autoridad tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones del impuesto a la renta de la Compañía, dentro del plazo de hasta tres años posteriores contados a partir de la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la renta, siempre y cuando haya cumplido oportunamente con sus obligaciones tributarias. A la fecha, el Servicio de Rentas Internas tiene el derecho de revisar las declaraciones del impuesto a la renta del año 2015 al 2018, inclusive.

e) Precios de transferencia

De conformidad con las normas tributarias vigentes los contribuyentes que efectúen operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior están obligados a determinar sus ingresos, costos y deducciones aplicando la metodología estipulada en la Ley de Régimen Tributario Interno y tomando como referencia el principio de plena competencia. Cualquier efecto resultante se incluirá como una partida gravable en la determinación del impuesto a la renta corriente.

Los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a US$ 3.000.000, deberán presentar al SRI el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, así como los sujetos pasivos que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro del mismo período fiscal, en un monto acumulado superior a los US$ 15.000.000 deberán presentar adicionalmente al Anexo, el Informe Integral de Precios de Transferencia. Dicha información deberá ser presentada en un plazo no mayor a 60 días posterior a la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la renta.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Compañía se encuentra exenta del Régimen de Precios de Transferencia.

f) Reforma tributaria

Mediante Registro Oficial No. 309 de 21 de agosto de 2018, se emitió la "Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal" mediante la cual se generaron entre otras las siguientes reformas tributarias vigentes a partir del año 2019 y que por su naturaleza podrían aplicar a la Compañía:

- Exoneración del impuesto a la renta y su anticipo en nuevas inversiones productivas en sectores priorizados (en sociedades nuevas o existentes), cuando dichas inversiones generen incremento de empleo neto: a) por 8 años cuando las inversiones se realicen dentro las jurisdicciones urbanas de los cantones de Quito y Guayaquil; b) por 12 años cuando las inversiones se realicen fuera de las jurisdicciones urbanas de los cantones de Quito y Guayaquil; y, c) por 15 años cuando las inversiones se realicen en cantones de frontera.

- Exoneración del impuesto a la salida de divisas para las nuevas *inversiones que suscriban contratos de inversión, en los pagos realizados* al exterior por: a) importaciones de bienes de capital y materias primas necesarias para el desarrollo del proyecto; y, b) los dividendos distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas en el Ecuador luego del pago del impuesto a la renta, cuando los beneficiarios efectivos sean personas naturales domiciliadas o residentes en el Ecuador o en el exterior, siempre y cuando los recursos de la inversión provengan del extranjero y el inversionista demuestre el ingreso de las divisas al país.

- *Las sociedades que reinviertan en el país por lo menos el 50% de las* utilidades en nuevos activos productivos, se exonerarán del pago del impuesto a la salida de divisas por pagados al exterior por concepto de distribución de dividendos a beneficiarios efectivos residentes en el Ecuador, para lo cual el aumento de capital deberá perfeccionarse hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo posterior al que se generaron las utilidades.

En la distribución de dividendos, el porcentaje de retención en la fuente que se *aplique al ingreso gravado será equivalente a la diferencia entre la máxima* tarifa de impuesto a la renta para personas naturales y la tarifa de impuesto a la renta aplicada por la sociedad a la correspondiente base imponible.

27. Patrimonio de los accionistas

Capital social

El capital de la Compañía al 31 de diciembre de 2017 y 2016 estaba constituido por tres millones cuatrocientos sesenta y ocho mil trescientas ocho acciones nominativas y ordinarias de un dólar (US$1) cada una. Su composición accionaria por los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016, fue la siguiente:

Accionista	Nacionalidad	Acciones	%
Jucarcorp Group S.A.	Ecuador	198.721	6%
Rentas e Inmobiliarias RENTBIL S.A.	Ecuador	3.070.866	89%
Anhalzer Bonyhar Jorge Gabriel (Herederos)	Ecuador	198.721	6%
		3.468.308	**100%**

Mediante acta de junta de accionistas de 24 de septiembre de 2018, la Compañía dispuso la distribución de dividendos de conforme el siguiente detalle:

Año	Resultado declarado	Dividendo
2011	245.963	245.963
2012	1.231.532	1.231.532
2013	631.251	22.505
		1.500.000

Gestión de capital

La gestión de capital se refiere a la administración del patrimonio de la Compañía, las políticas de administración de capital de la Compañía tienen por objetivo:

- Asegurar el normal funcionamiento de sus operaciones y la continuidad del negocio en el largo plazo.
- Asegurar el financiamiento de nuevas inversiones y el mantenimiento de las operaciones de la Compañía.
- Mantener una estructura de capital adecuada acorde a los ciclos económicos que impactan al negocio.
- Maximizar el valor de la Compañía, proveyendo un retorno adecuado para la inversión de los accionistas.

Los requerimientos de capital son incorporados en base a las necesidades de financiamiento de la Compañía, cuidando mantener un nivel de liquidez adecuado.

28. Segmentos de operación

La Compañía tiene dos segmentos sobre los que debe informarse cuyas operaciones se mantienen fundamentalmente en el territorio ecuatoriano: a) el arrendamiento de activos; y, b) las actividades inversión en acciones en subsidiarias y afiliadas.

Para los arrendamientos de activos posee varios inmuebles bajo contratos de arrendamiento operativo a diferentes plazos cuyos principales activos se detallan en la nota 19, mientras que los principales contratos se detallan en la nota 31. El segmento de inversiones en acciones en subsidiarias y afiliadas representan las inversiones detalladas en la nota 21.

Un detalle de los resultados originados por cada segmento de operación en los años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017 fue como sigue:

2018				
	Arrendamiento de inmuebles	Inversiones en acciones	Operaciones administrativas y otras	Total
Ingresos de actividades ordinarias	4.370.744	2.162.978		6.533.722
Gastos operacionales	(614.270)		(1.434.437)	(2.048.707)
Margen bruto	**3.756.474**	**2.162.978**	**(1.434.437)**	**4.485.015**
Otros ingresos	292.858	234.070	800.018	1.326.946
Gastos financieros			(2.270.678)	(2.270.678)
Utilidad antes de impuesto a la renta	**4.049.332**	**2.397.048**	**(2.905.097)**	**3.541.283**

2017				
	Arrendamiento de inmuebles	Inversiones en acciones	Operaciones administrativas y otras	Total
Ingresos de actividades ordinarias	4.477.619	1.216.575		5.694.194
Gastos operacionales	(880.219)		(1.753.384)	(2.633.603)
Margen bruto	**3.597.400**	**1.216.575**	**(1.753.384)**	**3.060.591**
Otros ingresos		297.251	711.796	1.009.047
Otros gastos		(583.530)		(583.530)
Gastos financieros			(2.268.276)	(2.268.276)
Utilidad antes de impuesto a la renta	**3.597.400**	**930.296**	**(3.309.864)**	**1.217.832**

29. Utilidad básica y diluida por acción

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 la siguiente era utilidad básica y diluida por acción:

	2018	2017
Acciones	3.468.308	3.468.308
Resultado total del año	3.127.463	961.353
Ganancia básica por acción	**0,902**	**0,277**

30. Compromisos

Por la naturaleza de sus operaciones la Compañía mantiene propiedades que son usadas por terceros en contratos de arrendamiento, un detalle de los contratos más significativos es como sigue:

Cliente	Ubicación del bien	Canon de arrendamiento mensual	Vigencia
INT Food Services (Sucursal Ecuador)	Av. la Prensa y calles Río Vuano, cantón Quito	5.000	Hasta el 29 de febrero 2024
INT Food Services (Sucursal Ecuador)	Calle Río Frio y Av.10 de agosto, cantón Quito	5.000	Hasta el 29 de febrero 2024
INT Food Services (Sucursal Ecuador)	Urbanización San Rafael, cantón Rumiñahui.	8.000	Hasta el 29 de febrero 2024
INT Food Services (Sucursal Ecuador)	Av. Amazonas y Av. Naciones Unidas, cantón Quito	20.000	Hasta el 29 de febrero 2024
INT Food Services (Sucursal Ecuador)	Local comercial #32 de la "Ciudad Comercial El Bosque", cantón Quito	10.000	Hasta el 29 de febrero 2024
INT Food Services (Sucursal Ecuador)	Local #14 Centro Comercial Plaza Alegría, Av. De la Prensa y Rigoberto Heredia.	20.000	Hasta el 29 de febrero 2024
INT Food Services (Sucursal Ecuador)	Av. Colón y Av. 10 de agosto.	20.000	Hasta el 29 de febrero 2024
INT Food Services (Sucursal Ecuador)	Av. 6 de diciembre, Urbanización el Batán, frente al Estadio Olímpico	5.000	Hasta el 29 de febrero 2024
INT Food Services (Sucursal Ecuador)	Av. Patria y Av. 6 de diciembre	20.000	Hasta el 29 de febrero 2024
INT Food Services (Sucursal Ecuador)	Sector el Pintado, parroquia La Magdalena	5.000	Hasta el 29 de febrero 2024
INT Food Services (Sucursal Ecuador)	Locales comerciales 12-F y 21-H en el Centro comercial Recreo Plaza	13.000	Hasta el 29 de febrero 2024
INT Food Services (Sucursal Ecuador)	Locales comerciales 126-127 y 128 en el Centro comercial Recreo Plaza	13.000	Hasta el 29 de febrero 2024
INT Food Services (Sucursal Ecuador)	Av. A-Oe y calle 20-A,"Conjunto Residencial Alborada", ciudad de Guayaquill.	6.000	Hasta el 29 de febrero 2024
INT Food Services (Sucursal Ecuador)	Centro Comercial Albocentro, Av. Guillermo Pareja y Av. José María, ciudad de Guayaquil.	17.000	Hasta el 29 de febrero 2024
INT Food Services (Sucursal Ecuador)	Calle Portete entre Baltazar y Milagro, ciudad de Guayaquil.	15.000	Hasta el 29 de febrero 2024
INT Food Services (Sucursal Ecuador)	Calles Boulevard 9 de octubre y Tungurahua, ciudad de Guayaquil.	15.000	Hasta el 29 de febrero 2024
INT Food Services (Sucursal Ecuador)	Centro Comercial Plaza Quil, ciudad de Guayaquil.	18.000	Hasta el 29 de febrero 2024
INT Food Services (Sucursal Ecuador)	Av.9 de octubre entre las calles Chile y Chimborazo, ciudad de Guayaquil.	22.000	Hasta el 29 de febrero 2024
INT Food Services (Sucursal Ecuador)	Kilómetro 23 de la carretera Quito a Santo Domingo.	9.000	Hasta el 29 de febrero 2024

Cliente	Ubicación del bien	Canon de arrendamiento mensual	Vigencia
INT Food Services (Sucursal Ecuador)	Kilómetro 5 1/2 de la carretera Quito Santo Domingo.	9.000	Hasta el 29 de febrero 2024
LUZMILA LUGO PRECIADO	Parroquia Ximena, cantón Guayaquil.	120	Hasta el 30 de junio de 2017
MANSUERA S.A.	Urbanización "Los Guabos", parroquia Cumbayá.	3.500	Hasta el 31 de marzo de 2020
LIFE & HOPE SPECIALITY CARE S.A. CENTRO DE TRATAMIENTOS AMBULATORIOS	Av. Interoceánica, parroquia Cumbayá.	3.000	Hasta el 30 de junio de 2029
INT Food Services (Sucursal Ecuador)	Av. De la Prensa, Urbanización "El Rosario", cantón Quito.	10.000	Hasta el 31 de octubre de 2024
INT Food Services (Sucursal Ecuador)	Av. Amazonas y Corea, Edificio Belmonte	10.000	Hasta el 31 de octubre de 2024
INT Food Services (Sucursal Ecuador)	Av. Amazonas y Corea, Edificio Belmonte	10.000	Hasta el 31 de octubre de 2024
BANCO BOLIVARIANO	Urbanización Ximena, cantón Guayaquil.	167	Hasta el 30 de junio de 2021
AS CAR STYLING S.A.	Manzana 3-A de la parcelación Carcelén, parroquia Cotocollao, cantón Quito.	3.113	Hasta el 28 de febrero de 2018
INT Food Services (Sucursal Ecuador)	Av. Victor Cartagena, cantón Cayambe.	8% de las Ventas netas mensuales más el IVA	Hasta el 31 de diciembre de 2023
INT Food Services (Sucursal Ecuador)	Calle Jorge Añazco y Av. Quito, ciudad Nueva Loja.	8% de las Ventas *netas mensuales* más el IVA	Hasta el 11 de marzo de 2024
INT Food Services (Sucursal Ecuador)	Urbanización Ximena, cantón Guayaquil.	8% de las Ventas netas mensuales más el IVA	Hasta el 30 de agosto de 2026
DELI INTERNACIONAL S.A.	Av. América y Villalengua, ciudad de Quito.	8% de las Ventas netas mensuales más el IVA	Hasta el 31 de diciembre de 2023
INT Food Services (Sucursal Ecuador)	Parroquia Chillogallo, ciudad Quito.	8% de las Ventas netas mensuales más el IVA	*Hasta el 31 de marzo de* 2024

31. Conciliación de los pasivos que surgen de las actividades de financiamiento

Una conciliación de los pasivos que surgen de las actividades de financiamiento *al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017 es como sigue:*

	2018					
		Movimiento de efectivo			Movimientos que no representan movimientos de efectivo	
	Al inicio del año	Adiciones	Pago de préstamos y otros	Cobro Préstamos		Al final del año
Obligaciones financieras corto y largo plazo (nota 22)	16.797.001	21.414.050	(21.931.497)		48.866	16.328.420
Préstamos recibidos pendientes de pago:						
Préstamos de compañías relacionadas (nota 24)	17.033.817	810.000	(6.982.587)		99.942	10.953.611
Otros pasivos financieros (nota 24)	1.996.359	837.985	(206.128)		(99.942)	2.397.402
	19.030.176	1.647.985	(7.188.715)			13.489.446
Dividendos por pagar (nota 23)					(1.449.541)	(1.449.541)
Préstamos entregados pendientes de cobro:						
Compañías relacionadas por cobrar (nota 15)	(20.575.490)	(3.043.741)		4.887.444	(2.196.652)	(20.928.439)
Otros activos financieros (nota 17)	(541.000)					(541.000)
	(21.116.490)	(3.043.741)		4.887.444	(2.196.652)	(21.469.439)
Total	14.710.687	20.018.294	(29.120.212)	4.887.444	(3.597.327)	6.898.886

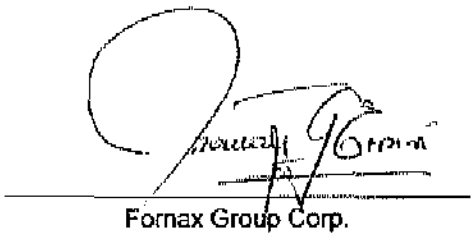
	2017					
Actividades de financiamiento		Movimiento de efectivo			Movimientos que no representan movimientos de efectivo	
	Al inicio del año	Adiciones	Pago de préstamos	Cobro Préstamos		Al final del año
Obligaciones financieras corto y largo plazo (nota 22)	17.887.352	6.660.432	(7.812.049)		61.266	16.797.001
Préstamos recibidos pendientes de pago:						
Préstamos de compañías relacionadas (nota 24)	11.759.350	11.036.987	(7.024.331)		1.261.811	17.033.817
Otros pasivos financieros (nota 24)	1.990.124	376.667	(786.532)		416.100	1.996.359
	13.749.474	11.413.654	(7.810.863)		1.677.911	19.030.176
Dividendos	311.451		(311.451)			
Préstamos entregados pendientes de cobro:						
Compañías relacionadas por cobrar (nota 15)	(10.627.889)	(8.708.057)		796.347	(1.836.952)	(20.376.551)
Otros activos financieros (nota 17)	(5.426.040)				4.885.040	(541.000)
	(16.053.929)	(8.708.057)		796.347	3.048.088	(20.917.551)
Total	15.894.348	9.366.029	(15.934.363)	796.347	4.787.265	14.909.626

32. Eventos subsecuentes

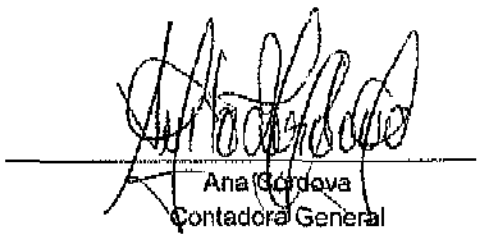
Entre la fecha de reporte 31 de diciembre de 2018 y la fecha de autorización de los presentes estados financieros no se han producido eventos que en la opinión de la Gerencia de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los Estados Financieros.

33. Autorización de los estados financieros separados

Los estados financieros separados adjuntos de **Proadser S.A** por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 fueron autorizados para su publicación por el Consejo de Administración el 27 de mayo de 2019, y serán aprobados de manera definitiva en Junta de Accionistas de acuerdo con lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador.



Fornax Group Corp.
Representante Legal
Narciza Espín – Apoderada Especial



Ana Córdova
Contadora General

Proadser S.A. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados
Al 31 de diciembre de 2018
Con cifras correspondientes para el 2017
(Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. Naturaleza de las operaciones del Grupo

Proadser S. A. y Subsidiarias (el Grupo) desarrolla principalmente actividades de servicios inmobiliarios. Una descripción de las operaciones de cada uno de los componentes del Grupo es como sigue:

Línea de servicios inmobiliarios:

- **Proadser S.A.** como controladora fue constituida y existe bajo las leyes ecuatorianas desde su inscripción en el Registro Mercantil el 21 de julio de 1995, con un plazo de duración de cincuenta años. Su domicilio principal es la ciudad de Quito; y, tiene como objeto principalmente la compra, venta, arrendamiento y comercialización de bienes inmuebles propios y arrendados, así como el mantenimiento de inversiones en acciones en negocios orientados al sector inmobiliario. El Grupo tiene como última controladora a Jucarcorp Group S. A. compañía que posee su control sumando su participación directa más la participación indirecta que mantiene del Grupo a través de su subsidiaria RoyalState S. A., sin embargo, debido a que Proadser S. A. es una compañía que cotiza en el Mercado de Valores Ecuatoriano presenta los estados financieros consolidados adjuntos.

- **Barreto 167 S. A.** fue constituida y existe bajo las leyes ecuatorianas desde su inscripción en el Registro Mercantil el 6 de octubre de 2006, con un plazo de duración de noventa y nueve años. Su domicilio principal es la ciudad de Quito; y, se dedica fundamentalmente a la inversión en negocios inmobiliarios.

- **Desarrollo de Viviendas Sociales S. A. DEVISO** es una compañía inscrita en el Registro Mercantil el 21 de febrero de 2006, con domicilio principal en la ciudad de Guayaquil. Su objetivo principal es la compra, venta y explotación de bienes inmuebles y actualmente se encuentra desarrollando el Proyecto denominado Villa Italia el cual consta de nueve etapas, y al 31 de diciembre de 2017 se encuentra en proceso de comercialización de su primera etapa denominada Florencia. Adicionalmente, con fecha 7 de septiembre de 2016 El Grupo constituyó el Fideicomiso Mercantil By Park del cual es beneficiario en el 100%.

- **Fideicomiso Plaza US** fue constituido mediante escritura pública de 18 de noviembre de 2014 y reformado mediante escritura pública de 4 de diciembre del mismo año. El objeto del fideicomiso es la construcción de un proyecto inmobiliario por etapas denominado "Atelier" por lo cual se encuentra inscrito en el Mercado de Valores.

- **Fideicomiso Santa Ana** fue constituido mediante escritura pública de 24 de septiembre de 2010. El objeto del fideicomiso es la administración de los bienes aportados al Fideicomiso.

- **Mainguar S. A.** fue inscrita en Registro Mercantil el 18 de junio de 2012, y se dedica principalmente al mantenimiento de inversiones en proyectos inmobiliarios. El Grupo mantiene actualmente derechos fiduciarios sobre el 50% de los beneficios de Fideicomiso Solerina el cual desarrolla el proyecto inmobiliario "Edificio Solerina" el mismo que se refleja como parte de inversiones en acciones bajo control conjunto.

- **Pepbocoi S. A.** fue inscrita en Registro Mercantil el 06 de septiembre de 2014, y se dedica principalmente a la prestación de servicios en toda la rama inmobiliaria. El Grupo hasta el 31 de marzo de 2016 mantenía el control de Magnolinco S. A. con una participación del 50% y generando una nueva participación correspondiente al 33,33%. Al 31 de diciembre de 2018 la inversión se ha presentado al valor patrimonial proporcional en los estados financieros de Pepbocoi S. A.

Línea de otros servicios:

- **Ecopowertrans S. A.** se encuentra inscrita en Registro Mercantil desde el 14 de enero de 2011 y se dedica principalmente a la venta de servicios publicitarios. Al 31 de diciembre de 2018 El Grupo se encuentra en causal de disolución establecida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros desde el 15 de octubre de 2014 fecha en la cual dicho organismo notificó esta situación mediante resolución No. SCV-IQR-DRASD-SD-14-3574 sin embargo, desde dicha fecha no se ha ejecutado disposición alguna sobre sus operaciones.

- **Smartfoods Cía. Ltda.** se encuentra inscrita en Registro Mercantil desde el 6 de marzo de 2007 y tiene como objeto principal la producción, comercialización y distribución de alimentos. Al 31 de diciembre de 2018 El Grupo se encuentra en causal de disolución establecida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros desde el 4 de junio de 2014 fecha en la cual dicho organismo notificó esta situación mediante Oficio Circular No. SC-INC.DNICAI.006, sin embargo, desde dicha fecha no se ha ejecutado disposición alguna sobre sus operaciones.

El Grupo forma parte del grupo de empresas denominado "KFC", que es un grupo económico conformado por personas jurídicas, que no están representadas por una entidad económica. La actividad principal del Grupo KFC es la comercialización, producción y gestión inmobiliaria de empresas ubicadas en diversos sectores como es: comida rápida, industrial, inmobiliaria, comercio y servicios. Cada una de las entidades que conforman el referido grupo económico tiene como objetivo generar rentabilidad desarrollando economías de escala, así como el otorgamiento de facilidades financieras para el pago de las obligaciones financieras entre compañías relacionadas. En consecuencia, las actividades del Grupo y sus resultados dependen en forma importante de las vinculaciones y acuerdos existentes con el resto de las compañías del referido grupo económico.

2. Estructura del Grupo

El Grupo mantiene participaciones en las siguientes sociedades en las que ejerce control de manera directa e indirecta como sigue:

Subsidiaria	2018	2017
Barreto 167 S.A.	100%	100%
Fideicomiso Plaza US	56,25%	56,25%
Smartfoods S.A.	70%	70%
Pepbocoi S.A	99,90%	99,90%
Ecopowertrans S.A.	99,88%	99,88%
Desarrollo de Viviendas Sociales S.A. DEVISO (1)	63,50%	39%
Fideicomiso Mercantil Santa Ana	50%	50%
Fideicomiso de Inversión en Acciones-Brik	50%	50%
Mainguar S.A.	50%	50%

(1) Con fecha 17 de enero de 2017, el Grupo celebró un acuerdo de control con Royalstate S.A. por la venta de acciones del Grupo Desarrollo de Viviendas Sociales S.A. Deviso, mediante el cual Proadser S.A. mantuvo el control de las acciones adquiridas por Royalstate S.A., ya que con fecha 3 de diciembre de 2018 Royalstate S.A. volvió a ceder 122.500 acciones de Desarrollo de Viviendas Sociales S.A. Deviso a Proadser S.A. con lo cual Proadser vuelve a tener el 63,50% de las acciones de Deviso. Por esta razón en el año 2017 se continuó consolidando dicha subsidiaria.

3. Declaración de cumplimiento con las NIIF

Los estados financieros consolidados del Grupo han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) vigentes y traducidas al español de las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS por sus siglas en inglés) y emitidas por el Consejo Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), las que han sido adoptadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador y representa la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales.

Los estados financieros consolidados por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 han sido preparados por requerimiento legal de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y serán aprobados por la Junta General de Accionistas luego de la emisión del informe de auditoría de acuerdo con lo requerido por la Ley de Compañías. Sin embargo, la gerencia estima que no habrá cambios en los estados financieros consolidados adjuntos.

4. Cambios en políticas contables

a) Normas nuevas y revisadas vigentes para períodos anuales a partir del 1 de enero 2018 y relevantes para el Grupo

A partir del 1ero. de enero 2018 existen normas nuevas y revisadas vigentes para el período anual comenzado en dicha fecha. Un detalle de la información sobre estas normas se presenta a continuación:

- NIIF 9 Instrumentos financieros.
- Aplicación de la NIIF 9 Instrumentos Financieros con la NIIF 4 Contratos de Seguro (modificaciones a la NIIF 4) (1).
- NIIF 15 Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes.
- Clasificación y medición de transacciones con pagos basados en acciones (modificaciones a la NIIF 2) (1).
- CINIIF 22 Transacciones en moneda extranjera y contraprestaciones anticipadas (1).
- *Transferencias de propiedades de inversión (modificaciones a la NIC 40) (1).*
- Mejoras Anuales a las Normas NIIF Ciclo 2014-2016 (excepto la referida a la clarificación del alcance de la NIIF 12) (1).

(1) Pronunciamientos que, por la naturaleza de las operaciones del Grupo o las políticas adoptadas, no han generado impacto sobre los estados financieros consolidados adjuntos.

Un detalle de los pronunciamientos aprobados y vigentes para el año que comenzó el 1 de enero de 2018 y que han tenido efecto en los estados financieros consolidados del Grupo fue como sigue:

- *NIIF 9 Instrumentos financieros.*

La NIIF 9 Instrumentos financieros establece los requerimientos para reconocer y medir activos financieros, pasivos financieros y algunos contratos para comprar o vender partidas no financieras. Los principales cambios que incorpora esta norma son los siguientes:

- Un modelo para clasificar activos financieros basado en: (1) las características contractuales de los flujos de efectivo de un activo financiero, y (2) el modelo de negocio en el que la entidad lo mantiene;

- Un modelo para designar pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados, que requiere, salvo limitadas excepciones, el reconocimiento en el otro resultado integral – en lugar de incluirlas en resultados – de aquellas ganancias o pérdidas que procedan de los cambios en el riesgo de crédito propio de la entidad y que integran los cambios en el importe asignado a tales pasivos financieros;

- Un único modelo de deterioro para activos financieros – distinto de aquellos medidos a valor razonable con cambios en resultados – basado en pérdidas crediticias esperadas, que requiere que una entidad contabilice las pérdidas crediticias esperadas cuando el activo financiero es reconocido inicialmente, y que reconozca las pérdidas esperadas para toda la vida del activo financiero cuando el riesgo de crédito se haya incrementado significativamente desde su reconocimiento inicial; y,

- un modelo de contabilidad de coberturas que alinea más estrechamente el tratamiento contable con las actividades de gestión de riesgos de la entidad, y (en la NIIF 7 Instrumentos financieros: información a revelar) revelaciones mejoradas sobre la actividad de gestión de riesgos.

El principal cambio en las políticas contables del Grupo con respecto a la adopción de la NIIF 9 "Instrumentos Financieros" a partir del 1 de enero 2018, se presenta en: a) la nueva clasificación de los activos financieros; y, b) la aplicación del cálculo de deterioro bajo el modelo de pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida de los documentos y cuentas por cobrar que no tienen un componente de financiación significativo.

Al adoptar la NIIF 9, el Grupo optó por la solución práctica y no reexpresó la información comparativa de los períodos anteriores en lo que se refiere a los cambios de clasificación y medición, incluyendo el deterioro, por lo que los ajustes derivados de la adopción de la NIIF 9 se reconocieron en patrimonio - resultados acumulados al 1 de enero de 2018 y se reflejan en el estado consolidado de cambios en el patrimonio.

Teniendo en cuenta lo anterior la información comparativa para el año terminado el 31 de diciembre de 2017 se informa según la NIC 39 y no es comparable a la información presentada para el año terminado el 31 de diciembre de 2018.

Categoría de medición e importe en libro de activos financieros

La categoría de medición y el importe en libros de los activos financieros de acuerdo con la NIC 39 y la NIIF 9 al 1 de enero de 2018, no tuvieron cambios debido a la composición de los activos financieros a dicha fecha. Sin embargo, si existieron efectos originados por el cálculo del deterioro por el modelo de pérdidas crediticias esperadas, lo cual se detalla a continuación:

Activos financieros	Clasificación		Saldo en libros		
	Categoria de acuerdo con la NIC 39	Categoria de acuerdo con la NIIF 9	Saldo al 31-dic-2017 (NIC 39)	Ajuste por adopción NIIF 9	Balance al 1 de enero de 2018 (NIIF 9)
Activos corrientes:					
Efectivo y equivalentes de efectivo	Mantenido hasta el vencimiento	Costo amortizado	779.349		779.349
Documentos y cuentas por cobrar	Mantenido hasta el vencimiento	Costo amortizado	10.300.455	(302.381)	9.998.074
Otros activos	Mantenido hasta el vencimiento	Costo amortizado	541.000		541.000
			11.620.804	(302.381)	11.318.423
Activos no corrientes:					
Documentos y cuentas por cobrar largo plazo	Mantenido hasta el vencimiento	Costo amortizado	9.734.435	(39.436)	9.694.999
Total activos financieros			21.355.239	(341.817)	21.013.422

Un resumen del impacto en el patrimonio de la transición de la NIC 39 a la NIIF 9 al de 1 de enero 2018 por efectos de la clasificación de activos financieros y la aplicación del cálculo de deterioro bajo el modelo de pérdidas crediticias esperadas fue como sigue:

	Impacto en el patrimonio
	Resultados acumulados
Saldo al 31 de diciembre de 2017 (NIC 39)	(9.077.516)
Reconocimiento del deterioro bajo el modelo de pérdidas crediticias esperadas	(341.817)
Saldo al 1 de enero de 2018 (NIIF 9)	**(9.419.333)**

Un detalle de la medición de la clasificación de cada una de las categorías de activos financieros se detalla en la nota (5-h). No ha habido cambios en la clasificación o medición de los pasivos financieros como resultado de la aplicación de la NIIF 9.

Modelo de pérdidas esperadas para el cálculo de la provisión por deterioro

El Grupo solo generó efecto por provisión por deterioro en las otras cuentas por cobrar (modelo general), pues las cuentas por cobrar comerciales no generaron diferencias en provisión por deterioro. La conciliación de la provisión por deterioro bajo el método de perdidas crediticias esperadas en el año 2018 de acuerdo con la NIIF 9, frente a lo presentado bajo la NIC 39 a diciembre de 2017 fue como sigue:

	Otras cuentas por cobrar – Enfoque general
Provisión al 31 de diciembre de 2017 calculada según la NIC 39	187.432
Efecto aplicación NIIF 9 – Resultados acumulados	341.817
Provisión por deterioro al 1 de enero de 2018 según la NIIF 9	**529.249**

- *NIIF 15 Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes*

En mayo de 2015, el IASB aprobó esta nueva norma, y el 12 de abril de 2015, el IASB publicó una enmienda clarificando algunos requerimientos y proporcionando una facilidad adicional en la transición para las empresas que están implementando el nuevo estándar. Estas enmiendas no cambian los principios subyacentes de la norma, pero aclaran cómo deben aplicarse estos principios cuya vigencia es obligatoria para los ejercicios anuales que comenzaron a partir del 1 de enero de 2018 y admite su aplicación anticipada. La NIIF 15 reemplaza a la NIC 11, NIC 18, CINIIF 13, CINIIF 15, CINIIF 18 y SIC 31.

Esta norma incorpora una metodología para reconocer los ingresos provenientes de contratos con clientes basada en cinco pasos:

1) identificar el contrato (o contratos) con el cliente;
2) identificar las obligaciones de desempeño en el contrato;
3) determinar el precio de la transacción;
4) asignar el precio de la transacción entre las obligaciones de desempeño del contrato; y
5) reconocer el ingreso de actividades ordinarias cuando (o a medida que) la entidad satisface una obligación de desempeño.

Además de las aclaraciones, las modificaciones incluyen dos facilidades adicionales para reducir el costo y la complejidad de una empresa cuando se aplica por primera vez la NIIF 15.

Esta nueva norma introduce un modelo integral para la contabilización de los ingresos basado en principios, que introdujo cambios en el importe y la oportunidad del reconocimiento de los ingresos del Grupo. Asimismo, la aplicación de esta nueva Norma da como resultado información en notas más útil para los usuarios de los estados financieros consolidados, relacionada con los ingresos procedentes de contratos con clientes (véase nota 9).

La NIIF 15 incluye disposiciones transitorias que le permiten a una entidad:

a) seguir un enfoque de aplicación retroactiva, de acuerdo con los requerimientos de la NIC 8 (con la opción de utilizar determinadas simplificaciones contenidas en la NIIF 15); o

b) seguir el "enfoque del efecto acumulado", reconociendo las consecuencias de la aplicación inicial de esta Norma en la fecha de la aplicación inicial por parte de la entidad (en el caso del Grupo, la fecha de aplicación inicial fue el 1 de enero de 2018).

De acuerdo con la guía de transición, la NIIF 15 solo se ha aplicado a contratos que están incompletos al 1 de enero de 2018.

El Grupo ha seguido la disposición indicada en el literal b) anterior, por lo cual aplicó la Norma con el efecto acumulado, es decir, reconociendo las consecuencias de la aplicación inicial de esta norma en la fecha de la aplicación inicial esto es al 1 de enero de 2018, y registrando el efecto resultante en el saldo del patrimonio al comienzo del año comparativo. No obstante, debido al análisis descrito a continuación no se generaron ajustes por la adopción de la NIIF 15 dentro de los estados financieros consolidados del Grupo al 1 de enero de 2018.

Naturaleza de los cambios introducidos por la NIIF 15

Descripción de los hechos

Los ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes del Grupo se generan principalmente por el alquiler de inmuebles.

Los ingresos del Grupo provienen principalmente por:

i) Ingresos por arrendamientos operativos: Comprenden ingresos por alquileres de inmuebles que se mantienen como propiedades de inversión bajo la modalidad de arrendamientos operativos, cuyos ingresos se reconocen empleando el método de línea recta durante el plazo correspondiente de cada arrendamiento. Cuando existen costos directos iniciales incurridos al negociar y acordar un arrendamiento operativo los mismos son añadidos al valor en libros del activo arrendado, empleando el método de línea recta durante el plazo del arrendamiento.

ii) Ingresos por dividendos: Los ingresos por dividendos se reconocen cuando se establece el derecho a recibirlos, indistintamente de la fecha de su cobro.

Los requerimientos de la NIIF 15 y su aplicación

El Grupo realizó una evaluación del cumplimiento de los cinco pasos establecidos en la NIIF 15, y ha considerado que su principal efecto será el reconocimiento del ingreso de actividades ordinarias cuando (o a medida que) la entidad satisface una obligación de desempeño.

Del análisis de la administración se concluyó que los clientes consumen los beneficios proporcionados por la entidad de acuerdo con lo siguiente:

i) Ingresos por arrendamientos operativos: Las ventas de servicios se cumplen en un momento determinado esto es cuando los clientes reciben el servicio de arrendamiento del activo, de acuerdo, a lo acordado contractualmente.

ii) Ingresos por dividendos: Los dividendos se reconocen en la medida que los mismos han sido declarados por las compañías donde se mantiene inversiones en acciones.

Debido a lo descrito no hubo una modificación sustancial a la política de reconocimiento de ingresos que el Grupo venía manteniendo, por lo cual no se han generado cambios en los periodos previos y no existen ajustes originados que afecten los estados financieros consolidados.

b) Normas, modificaciones e interpretaciones a las normas existentes que aún no entran en vigor y que no han sido adoptadas anticipadamente por el Grupo

A la fecha de autorización de estos estados financieros consolidados, el IASB ha publicado nuevas normas, modificaciones e interpretaciones realizadas a las normas ya existentes, las cuales aún no entran en vigor y no han sido adoptadas anticipadamente por el Grupo.

La Administración anticipa que todos los pronunciamientos pertinentes serán adoptados en las políticas contables del Grupo para el primer periodo que inicia a partir de la fecha de vigencia de dicho pronunciamiento.

Un listado de los pronunciamientos aprobados por el IASB que aún no entran en vigor, y que el Grupo no ha aplicado anticipadamente para el cierre terminado al 31 de diciembre de 2018, son los siguientes:

- NIIF 16 Arrendamientos.
- Características de cancelación anticipada con compensación negativa (modificaciones a la NIIF 9) (1).
- Participaciones de largo plazo en asociadas y negocios conjuntos (modificaciones a la NIC 28).
- Modificación, reducción o liquidación del plan (modificaciones a la NIC 19).
- Mejoras Anuales a las Normas NIIF® Ciclo 2015–2017. (1)
- CINIIF 23 - La incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias.
- Venta o aportación de un activo entre un inversor y una asociada o un negocio conjunto (modificaciones a la NIIF 10 y a la NIC 28) (2).
- NIIF 17 Contratos de seguros (3) (1).
- Marco Conceptual para la Información Financiera.
- Definición de un negocio (modificaciones a la NIIF 3). (1)
- Definición de "material" o "con importancia relativa" (modificaciones a la NIC 1 y a la NIC 8).

(1) Pronunciamientos que, por la naturaleza de las operaciones del Grupo o las políticas adoptadas, se estima no tendrán impacto sobre los estados financieros consolidados.

(2) Aplicación pospuesta de manera indefinida por parte del IASB.

A continuación, un detalle de los pronunciamientos aprobados pero que todavía no entran en vigor, que se estima tendrán efecto en el Grupo pero que no han sido aplicados anticipadamente:

- *NIIF 16 Arrendamientos*

En enero de 2016, el IASB publicó la NIIF 16 "Arrendamientos", que establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de los arrendamientos. Esta norma aplica para los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2019.

El principal cambio que incorpora esta norma es que una arrendataria deberá considerar todos los contratos de arrendamiento (salvo limitadas excepciones) *dentro del estado de situación financiera de la arrendataria*. Esto implicará que:

- en el reconocimiento inicial del contrato, la arrendataria:
  - reconocerá un activo por el derecho de uso del activo bajo arrendamiento (el activo subyacente del arrendamiento); y
  - reconocerá una obligación por el valor descontado de las cuotas del arrendamiento;
- en momentos posteriores, la arrendataria:
  - reconocerá el gasto por amortización del activo; y
  - reconocerá el costo financiero del pasivo.

Un arrendador continuará clasificando sus arrendamientos como arrendamientos operativos o arrendamientos financieros, y contabilizando cada tipo de arrendamiento de diferentes maneras. Se incorporan nuevos requerimientos de información a revelar sobre los contratos de arrendamiento.

Al 31 de diciembre de 2018, el Grupo es arrendadora de inmuebles a clientes y partes relacionadas y que de acuerdo con la NIC 17 son clasificados como arrendamientos operativos, por lo que dentro de sus estados financieros no prevé efectos por presentación y registro de los ingresos por arrendamiento, de acuerdo, *a la NIIF 16 – Arrendamientos.*

- *Participaciones de largo plazo en asociadas y negocios conjuntos (modificaciones a la NIC 28)*

El documento "Participaciones de largo plazo en asociadas y negocios conjuntos (modificaciones a la NIC 28)" fue aprobado por el IASB en octubre de 2017. Una entidad aplicará esas modificaciones de forma retroactiva de acuerdo con la NIC 8 a los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019. Se permite su aplicación anticipada. Si una entidad aplicase las modificaciones en un periodo que comience con anterioridad, revelará ese hecho. No se requiere que una entidad que utilice la exención temporaria de la NIIF 9, de acuerdo con la NIIF 4

Contratos de Seguro, reexprese periodos anteriores para reflejar la aplicación de las modificaciones. La entidad puede reexpresar periodos anteriores solo si es posible hacerlo sin el uso del razonamiento en retrospectiva.

En concreto, se requiere que una entidad aplique también la NIIF 9 a otros instrumentos financieros en una asociada o negocio conjunto a los que no aplica el método de la participación. Estos incluyen las participaciones de largo plazo que, en esencia, forman parte de la inversión de la entidad en una asociada o negocio conjunto.

Al aplicar la NIIF 9, la entidad no tendrá en cuenta los ajustes a los importes en libros de las participaciones de largo plazo que surgen de la aplicación de la NIC 28.

El Grupo considera que la aplicación de esta norma no generará efectos significativos, y prevé aplicar la misma a partir del 1 de enero de 2019.

- *Modificación, reducción o liquidación del plan (modificaciones a la NIC 19)*

En febrero de 2018, el IASB aprobó el documento "Modificación, reducción o liquidación del plan (modificaciones a la NIC 19)". Una entidad aplicará esas modificaciones a las modificaciones, reducciones o liquidaciones del plan que tengan lugar a partir del primer periodo anual sobre el que se informa que comience desde el 1 de enero de 2019. Se permite su aplicación anticipada. Si una entidad aplicase las modificaciones en un periodo que comience con anterioridad, revelará ese hecho.

Esta modificación requiere que una entidad use suposiciones actuariales actualizadas para determinar el costo de los servicios del periodo presente y el interés neto para el resto del periodo anual sobre el que se informa después de la modificación, reducción o liquidación del plan cuando la entidad mide nuevamente su pasivo (activo) por beneficios definidos neto. Al hacerlo de esta forma, una entidad no considerará el efecto del techo del activo. Una entidad determinará entonces el efecto del techo del activo después de la modificación, reducción o liquidación del plan y reconocerá los cambios en ese efecto.

La administración del Grupo estima que no existirán efectos relevantes por esta norma al 1 de enero de 2019.

- *Marco Conceptual para la Información Financiera*

En marzo de 2018, el IASB aprobó el "*Marco Conceptual para la Información Financiera*", que reemplazará al Marco Conceptual, revisado en 2010.

Una entidad usará el nuevo Marco Conceptual (cuando resulte pertinente) para periodos iniciados el 1 de enero de 2020. Se admite su aplicación anticipada. Sin embargo, debe destacarse que:

- el Marco Conceptual de 1989 y el Marco Conceptual de 2010 señalaban que el Marco Conceptual no es una Norma y no anula a ninguna Norma concreta;

- en el Marco Conceptual de 2018, el Consejo reconfirmó este estatus.

Para el desarrollo del Marco Conceptual de 2018, el IASB se basó en el Marco Conceptual de 2010— rellenando vacíos, así como aclarando y actualizándolo, pero sin reconsiderar fundamentalmente todos los aspectos del Marco Conceptual de 2010.

La estructura del Marco Conceptual aprobado en 2018 es la siguiente:

Capítulo 1: El objetivo de la información financiera con propósito general
Capítulo 2: Características cualitativas de la información financiera útil
Capítulo 3: *Estados financieros y la entidad que informa*
Capítulo 4: Los elementos de los estados financieros
Capítulo 5: Reconocimiento y baja en cuentas
Capítulo 6: Medición
Capítulo 7: Presentación e información a revelar
Capítulo 8: Conceptos de capital y de mantenimiento del capital

El Grupo no estima cambios significativos originados de la aplicación de esta norma, ya que la misma es más de tipo aclaratoria.

- *CINIIF 23 - La incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias*

Fue emitida por el IASB en junio de 2017 y fue desarrollada por el Comité de Interpretaciones de las NIIF (CINIIF). Una entidad aplicará esta Interpretación para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019. Se permite su aplicación anticipada. Si una entidad aplica esta Interpretación a *periodos anteriores, revelará este hecho.*

Esta Interpretación aclara cómo aplicar los requerimientos de reconocimiento y medición de la NIC 12 cuando existe incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias. En esta circunstancia, una entidad reconocerá y medirá su activo o pasivo por impuestos diferidos o corrientes aplicando los requerimientos de la NIC 12 sobre la base de la ganancia fiscal (pérdida fiscal), bases fiscales, pérdidas fiscales no utilizadas, créditos fiscales no utilizados y tasas fiscales determinadas aplicando esta Interpretación.
Concretamente, esta Interpretación aborda las siguientes cuestiones:

- si una entidad considerará por separado el tratamiento impositivo incierto;
- los supuestos que una entidad realiza sobre la revisión de los tratamientos impositivos por las autoridades fiscales;
- cómo determinará una entidad la ganancia fiscal (pérdida fiscal), las bases fiscales, pérdidas fiscales no utilizadas, créditos fiscales no utilizados y tasas fiscales; y
- cómo considerará una entidad los cambios en hechos y circunstancias.

El Grupo considera que la aplicación de esta norma no generará efectos significativos, y prevé aplicar la misma a partir del 1 de enero de 2019.

- *Definición de "material" o "con importancia relativa" (modificaciones a la NIC 1 y a la NIC 8)*

En octubre de 2018, el IASB aprobó el documento "Definición de 'material' o 'con importancia relativa' (modificaciones a la NIC 1 y a la NIC 8)". Una entidad aplicará esas modificaciones de forma prospectiva a los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2020. Se permite su aplicación anticipada. Si una entidad aplica esas modificaciones en un periodo que comience con anterioridad, revelará este hecho.

La nueva definición de "material" o "importancia relativa" de la NIC 1 y de la NIC 8 determina que la información es material o tiene importancia relativa si su omisión, expresión inadecuada o ensombrecimiento podría esperarse razonablemente que influya sobre las decisiones que los usuarios principales de los estados financieros con propósito general toman a partir de los estados financieros, que proporcionan información financiera sobre una entidad que informa.

El Grupo considera que la aplicación de esta norma no generará efectos significativos, la administración prevé adoptar esta norma a partir del 1 de enero de 2020.

5. Políticas contables

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros consolidados, tal como lo requiere la NIC 1 "Presentación de Estados Financieros". Estas políticas han sido diseñadas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2018 y se han aplicado de manera uniforme para todos los años presentados.

a) Base de consolidación

El Grupo utiliza los lineamientos de la Norma Internacional de Información Financiera NIIF 10 de Estados Financieros Consolidados, para la elaboración de sus estados financieros consolidados.

Los estados financieros consolidados incluyen los de todas sus subsidiarias donde posee control de acuerdo con lo detallado en la nota 2 a los presentes estados financieros consolidados, al 31 de diciembre de 2018 y 2017. Se consideran como subsidiarias las entidades sobre la cual **Proadser S. A.**, tiene poder de control sobre las políticas financieras y operativas y/o tiene un porcentaje tal de participación accionaria que no permite refutar el control existente.

Todas las transacciones y saldos entre las compañías del Grupo se eliminaron en la consolidación, incluyendo ganancias y pérdidas no realizadas en operaciones entre compañías, cuando existen. En los casos en los que existen pérdidas no realizadas en la venta de activos entre el grupo, se realiza una reversión en la consolidación, de manera que el activo involucrado también se prueba para deterioro desde una perspectiva de grupo.

Los montos reportados en los estados financieros de la subsidiaria han sido ajustados al cumplimiento de las Normas Internacionales de Información Financiera para el reporte de consolidación, para asegurar la consistencia con las políticas contables que ha adoptado el Grupo.

b) Bases de medición

Los estados financieros consolidados del Grupo han sido preparados sobre la base del costo histórico, modificado por el pasivo por beneficios post empleo de jubilación patronal y bonificación por desahucio que se encuentra registrado al valor presente de los pagos futuros estimados de acuerdo con el estudio actuarial practicado por un perito independiente.

c) Moneda funcional y de presentación

Las cifras presentadas en los estados financieros consolidados del Grupo y sus notas están expresadas en dólares de los Estados Unidos de América (EUA), *la cual es su moneda funcional.*

El dólar de los EUA fue adoptado por el Ecuador como su moneda de circulación legal a partir de marzo del año 2000, por lo cual el dólar es utilizado desde esa fecha para todas las transacciones realizadas en el país y los registros contables del Grupo que sirven de base para la preparación de los estados financieros consolidados se mantienen en dicha moneda. La economía ecuatoriana depende de la capacidad del país para obtener un flujo permanente de dólares para permitir la continuación del esquema monetario actual.

d) Uso de estimaciones y juicios contables

La preparación de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requiere que la Administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de los activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados por la Administración de manera regular, sin embargo, debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

Cualquier acontecimiento que pueda ocurrir en el futuro y que obligue a modificar dichas estimaciones en próximos ejercicios, se registra sobre una base prospectiva en el momento de conocida la variación.

A continuación, se describen los juicios y estimaciones significativos de la Administración en la aplicación de las políticas contables de El Grupo, que tienen un efecto importante en los estados financieros consolidados:

- *Estimación de la recuperabilidad de los activos y pasivos por impuestos diferidos y tasas fiscales*

  El monto por el cual un activo por impuesto diferido puede ser reconocido se basa en la evaluación de la probabilidad de tener utilidades fiscales futuras por las cuales los activos por impuestos diferidos del Grupo se pueden utilizar. En adición se requiere juicio significativo el evaluar el impacto de ciertos límites legales o económicos o incertidumbres existentes en el país sobre la legislación tributaria vigente (véase nota 28-b).

En la preparación de los estados financieros se han utilizado estimaciones tales como:

- *Vida útil de la propiedad y equipo y de las propiedades de inversión*

  La determinación de las vidas útiles de los componentes de vida útil definida involucra juicios y supuestos que podrían ser afectados si cambian las circunstancias. La administración revisa estos supuestos en forma periódica y los ajusta en base prospectiva en el caso de identificarse algún cambio.

  Sin embargo, los resultados reales en el futuro pueden variar debido a obsolescencia técnica, en especial en lo que se refiere a equipo de perforación.

  El valor residual y la vida útil de un activo se revisarán, como mínimo, al término de cada periodo anual y, si las expectativas difirieren de las estimaciones previas, los cambios se contabilizarán como un cambio en una estimación contable de modo prospectivo. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 no han existido cambios en las estimaciones de vidas útiles y valor residual de la propiedad y equipo y de las propiedades de inversión.

- *Pérdidas por deterioro de activos no financieros*

  Una pérdida por deterioro se reconoce por la cantidad por la cual el monto en libros del activo o de la unidad generadora de efectivo excede su monto recuperable.

  Los activos no financieros como la propiedad y equipo, y las propiedades de inversión, se someten a pruebas de deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indique que el valor en libros puede no ser recuperable.

  Para revisar si los activos han sufrido una pérdida por deterioro de valor, El Grupo primero analiza si los activos sujetos a análisis de deterioro presentan indicios de deterioro para lo cual se establece los siguientes parámetros que deben considerarse:

a) Disminución significativa del valor de mercado del activo;
b) Cambios significativos adversos para El Grupo en el entorno tecnológico, comercial, económico o legal en que opera o en el mercado al cual está dirigido el activo;
c) Evidencia sobre la obsolescencia o daño físico del activo;
d) Cambios significativos con efecto adverso en relación con el grado o con la forma en que el activo se usa o se espera usar; y
e) Evidencia, que indica que el rendimiento económico del activo es o será peor que lo esperado.

- *Impuestos diferidos*

El Grupo evalúa la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos basándose en estimaciones de resultados futuros. Dicha recuperabilidad depende en última instancia de la capacidad del Grupo para generar beneficios imponibles a lo largo del período en que son deducibles los activos por impuestos diferidos. En el análisis se toma en consideración el calendario previsto de reversión de pasivos por impuestos diferidos, así como las estimaciones de beneficios tributables, sobre la base de proyecciones internas que son actualizadas para reflejar las tendencias más recientes.

La determinación de la adecuada clasificación de las partidas tributarias depende de varios factores, incluida la estimación del momento y realización de los activos por impuestos diferidos y del momento esperado de los pagos de impuestos. Los flujos reales de cobros y pagos por impuestos sobre beneficios podrían diferir en las estimaciones realizadas por el Grupo, como consecuencia de cambios en la legislación fiscal o de transacciones futuras no previstas que pudieran afectar los saldos tributarios.

e) Negocio en marcha

A la fecha de los presentes estados financieros, no existen incertidumbres respecto a sucesos o condiciones que puedan generar dudas sobre la posibilidad de que el Grupo siga operando normalmente como negocio en marcha.

f) Ingresos por actividades ordinarias

Los ingresos de actividades ordinarias se reconocen en la medida que sea probable que los beneficios económicos fluyan al Grupo y que los ingresos se puedan medir de manera fiable, independientemente del momento en el que el cobro es realizado. Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta las condiciones de pago definidas contractualmente y sin incluir los impuestos sobre ventas y disminuyendo cualquier rebaja o descuentos comerciales considerados.

Para determinar si se deben reconocer los ingresos, el Grupo sigue un proceso de 5 pasos:

1. Identificación del contrato con un cliente.
2. Identificación de las obligaciones de desempeño.
3. Determinación del precio de transacción
4. Asignación del precio de transacción a las obligaciones de desempeño.
5. Reconocer los ingresos cuando o conforme las obligaciones de desempeño se cumplen.

El precio total de la transacción para un contrato se asigna entre las distintas obligaciones de desempeño basado en los precios de venta relativamente independientes.

El Grupo a menudo realiza transacciones que involucran una gama de servicios los cuales se reconocen como ingreso en un momento determinado, conforme el Grupo cumple con las obligaciones de desempeño al transferir los servicios prometidos a sus clientes.

El Grupo no ha reconocido pasivos del contrato pues no existen contraprestaciones recibidas con respecto a las obligaciones de desempeño insatisfechas. La Compañía no cumple con obligaciones de desempeño antes de recibir la contraprestación, por lo cual no reconoce un activo de contrato en sus estados financieros.

Los ingresos del Grupo provienen principalmente por concepto de alquileres bajo arrendamientos operativos y por la venta de inmuebles:

- *Ingresos por venta de bienes*

  Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes se reconocen cuando el Grupo transfiere a los clientes el riesgo y los beneficios significativos de la propiedad de los productos vendidos. Los riesgos y beneficios significativos por lo general se consideran transferidos al comprador cuando el cliente ha tomado la propiedad indisputable de los bienes.

- *Ingresos por arrendamientos operativos*

  Comprenden ingresos por alquileres de inmuebles que se mantienen como propiedades de inversión bajo la modalidad de arrendamientos operativos, cuyos ingresos se reconocen empleando el método de línea recta durante el plazo correspondiente de cada arrendamiento.

  Cuando existen costos directos iniciales incurridos al negociar y acordar un arrendamiento operativo los mismos son añadidos al valor en libros del activo arrendado, empleando el método de línea recta durante el plazo del arrendamiento.

- *Ingresos por dividendos*

  Los ingresos por dividendos se reconocen cuando se establece el derecho a recibirlos, indistintamente de la fecha de su cobro.

g) Costos y gastos operacionales

Los costos y gastos operacionales comprenden el costo de los bienes y servicios vendidos y otros costos incurridos para dejar los bienes en las ubicaciones y condiciones necesarias para su venta.

h) Instrumentos financieros

Reconocimiento y baja

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando el Grupo forma parte de las provisiones contractuales de un instrumento financiero.

Los activos financieros se dan de baja cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo de un activo financiero expiran, o cuando el activo financiero y todos los riesgos y beneficios han sido transferidos sustancialmente. Un pasivo financiero se da de baja cuando se extingue, se descarga la obligación, se cancela o vence.

Los activos y pasivos financieros son reconocidos y dados de baja a la fecha en que ocurra la transacción.

Clasificación y medición inicial de los activos financieros

Los activos financieros se miden inicialmente al valor razonable ajustado por los costos de la transacción (cuando corresponda), excepto de aquellos documentos y cuentas por cobrar comerciales que no contienen un componente significativo de financiamiento y son medidos al precio de la transacción de acuerdo con las disposiciones de la *NIIF 15*.

Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías:

- Activos financieros a costo amortizado
- Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados
- A valor razonable con cambio en otros resultados integrales

En los períodos presentados el Grupo no tiene activos financieros clasificados a *valor razonable con cambios en resultados o en otros resultados integrales*.

Los activos y pasivos financieros son reconocidos y dados de baja a la fecha de la transacción.

La clasificación está determinada por:

- El modelo de negocios de la entidad para administrar los activos financieros; y,
- *Las características contractuales de los flujos de efectivo.*

La administración determina la clasificación de sus activos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

Reconocimiento posterior de los activos financieros

Los activos financieros se reconocen como se describe a continuación:

1) **Para los activos financieros en el año 2018 bajo NIIF 9**

i) Activos financieros a costo amortizado

Los activos financieros se miden al costo amortizado si los activos cumplen con las siguientes condiciones (y no se designan como a valor razonable con cambio en resultados):

- se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros y cobrar sus flujos de efectivo contractuales; y,

- los términos contractuales de los activos financieros dan lugar a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e intereses sobre el principal pendiente.

Después del reconocimiento inicial, estos se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Se omite el descuento cuando el efecto del descuento es irrelevante. El efectivo y equivalentes de efectivo, los documentos y cuentas por cobrar se incluyen en esta categoría de instrumentos financieros, que anteriormente se clasificaron como partidas a cobrar según la NIC 39.

2) **Para los activos financieros para el periodo comparativo 2017 bajo NIC 39**

i) Documentos y cuentas por cobrar

Los documentos y cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo. Las cuentas por cobrar representan principalmente los saldos pendientes de cobro por créditos a clientes y otras cuentas por cobrar.

Las cuentas por cobrar se presentan neto de la provisión para deudas incobrables, que se ha constituido considerando aquellos saldos que se estiman de dudosa recuperabilidad al cierre de los respectivos periodos reportados sobre la base de la antigüedad de los saldos y el comportamiento histórico observado por las cobranzas del Grupo. La provisión se ha calculado sobre todos los rubros integrantes de las cuentas por cobrar, según sea su caso.

Las cuentas por cobrar comerciales a corto plazo no se descuentan, ya que la Administración del Grupo ha determinado que el cálculo del costo amortizado no presenta diferencias significativas con respecto al monto facturado, ya que las transacciones bajo estas condiciones no tienen costos significativos asociados y se encuentran bajo términos normales de crédito. Sin embargo, las cuentas por cobrar a largo plazo

corresponden principalmente a créditos entregados a partes relacionadas que se contabilizan por su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos entregados y el valor de reembolso se reconoce en la cuenta de resultados como ingresos financieros durante la vida de la deuda concedida, de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo.

ii) Activos disponibles para la venta

Constituyen activos cuyo importe en libros se recuperará fundamentalmente a través de su venta, en lugar de por su uso continuado. En estos activos la administración y accionistas del Grupo se encuentran comprometidos con un plan para vender el activo por lo cual mantienen de forma activa un programa para encontrar un comprador y completar dicho plan. Se encuentran medidos al menor entre su importe en libros y su valor razonable menos los costos de venta.

Deterioro de los activos financieros

1) **Deterioro de activos financieros según la NIIF 9 a partir del 1 de enero de 2018**

Los requisitos de deterioro de la NIIF 9 utilizan información prospectiva para reconocer pérdidas crediticias a través del modelo de pérdida crediticia esperada. Esto reemplaza el modelo de pérdida incurrida de la NIC 39 utilizada hasta el 31 de diciembre de 2017.

Los instrumentos dentro del alcance de los nuevos requisitos incluían los documentos y cuentas por cobrar, activos contractuales reconocidos y medidos según la NIIF 15.

El reconocimiento de pérdidas crediticias ya no depende de que el Grupo identifique primero un evento de pérdida crediticia. En cambio, la Compañía considera una gama más amplia de información al evaluar el riesgo de crédito y medir las pérdidas crediticias esperadas, incluidos los eventos pasados, las condiciones actuales, las condiciones razonables y previsiones soportables que afectan la capacidad de cobro esperada de los flujos de efectivo futuros del instrumento.

Al aplicar este enfoque prospectivo, se hace una distinción entre:

- Activos financieros que no se han deteriorado significativamente en la calidad crediticia desde el reconocimiento inicial o que tienen bajo riesgo de crédito ('Etapa 1'); y,

- Activos financieros que se han deteriorado significativamente en la calidad crediticia desde el reconocimiento inicial. y cuyo riesgo de crédito no es bajo ("Etapa 2").

"Etapa 3" cubriría los activos financieros que tienen evidencia objetiva de deterioro a la fecha de reporte.

Se reconocen "pérdidas crediticias esperadas de 12 meses" para la primera categoría, mientras que las "pérdidas crediticias esperadas a lo largo de la vida del activo" se reconocen para la segunda categoría.

La medición de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida aplica si el riesgo de crédito de un activo financiero a la fecha de presentación ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial y la medición de las pérdidas crediticias esperadas de 12 meses aplica si este riesgo no ha aumentado. El Grupo determina que el riesgo de crédito de un activo financiero no ha aumentado significativamente si el activo tiene un riesgo de crédito bajo a la fecha de presentación. No obstante, el Grupo siempre efectúa una medición de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida para los documentos y cuentas por cobrar y los activos del contrato sin un componente de financiación significativo.

El importe en libros del activo se reduce a través del uso de una cuenta de estimación y el importe de la pérdida se reconoce en el estado de resultados integrales. Si en un ejercicio posterior, el importe estimado de la pérdida por deterioro del valor aumenta o disminuye debido a un evento que ocurre después de haberse reconocido el deterioro, la pérdida por deterioro del valor reconocida anteriormente se aumenta o disminuye ajustando la cuenta de estimación.

Al 31 de diciembre de 2018, el Grupo aplicó el modelo de pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida de los documentos y cuentas por cobrar que no tienen un componente de financiación significativo. El cálculo de la provisión está basado en la adopción del enfoque simplificado sin embargo debido a la composición de las cuentas comerciales y las estadísticas de recupero, así como la morosidad existente que es muy baja, se ha determinado el riesgo crediticio como bajo (véase nota 6 - c).

La provisión estima los déficits esperados en los flujos de efectivo contractuales, considerando el potencial de incumplimiento en cualquier momento durante la vida del instrumento financiero. En el cálculo, el Grupo utiliza su experiencia histórica, indicadores externos e información prospectiva para calcular las pérdidas crediticias esperadas utilizando una matriz de provisiones.

Para las cuentas por cobrar que no se originan de la NIIF 15 (clientes) se aplica el enfoque general que implica una evaluación individual del riesgo de crédito de cada deudor.

2) **Deterioro de activos financieros según la NIC 39 (periodo comparativo)**

En el año anterior, el deterioro de los documentos y cuentas por cobrar se basó en el modelo de pérdida incurrida. Los documentos y cuentas por cobrar individualmente significativas se consideraron por deterioro cuando estaban vencidas o cuando se recibió otra evidencia objetiva de que una contraparte específica incumplirá con el pago. Los documentos y

cuentas por cobrar que no se consideraron para un análisis individual se analizaron a nivel de cada grupo, lo cual se determinó por referencia a la industria y región de la contraparte y otras características de riesgo de crédito similares. La estimación de la pérdida por deterioro del valor se basó en las tasas históricas de incumplimiento de contraparte para cada grupo identificado.

Clasificación y medición de los pasivos financieros

Dado que la contabilidad de los pasivos financieros sigue siendo en gran medida la misma según la NIIF 9 en comparación con la NIC 39, los pasivos financieros del Grupo no se vieron afectados por la adopción de la NIIF 9.

Los pasivos financieros se miden inicialmente a su valor razonable y, cuando corresponde, se ajustan los costos asociados a la transacción, a menos que el Grupo haya designado un pasivo financiero a valor razonable con cambios en resultados.

Posteriormente, los pasivos financieros se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, excepto para derivados y pasivos financieros designados a valor razonable con cambio en resultados, que se contabilizan posteriormente a valor razonable con cargo a pérdidas o ganancias reconocidas en resultados (que no sean instrumentos financieros derivados designados y sean efectivos como instrumentos de cobertura).

Todos los cargos relacionados con intereses y, si corresponde, a cambios en el valor razonable de un instrumento que son reportados en resultados se incluyen dentro de los costos y/o ingresos financieros.

Las provisiones por obligaciones acumuladas registran el importe estimado para cubrir obligaciones presentes ya sean legales o implícitas como resultado de sucesos pasados, por las cuales es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidarlas. Las provisiones son evaluadas periódicamente y se actualizan teniendo en consideración la mejor información disponible a la fecha de cierre de los estados financieros consolidados (incluye costo financiero si aplicare).

Al 31 de diciembre de 2018, los pasivos financieros del Grupo representan obligaciones financieras, otros pasivos financieros, y los documentos y cuentas por pagar. Las obligaciones financieras representan obligaciones con instituciones financieras y obligaciones con inversionistas por un proceso de titularización, las cuales se reconocen inicialmente por su valor razonable menos los costos de la transacción en los que haya incurrido y posteriormente se reconocen a su costo amortizado utilizando la tasa efectiva de interés.

Los otros pasivos financieros representan principalmente préstamos recibidos de terceros y compañías relacionadas, reconocidas originalmente a su valor razonable. Las cuentas por pagar comerciales representan principalmente obligaciones de pago por compra de bienes y/o servicios que se han adquirido de los proveedores en el curso ordinario de las operaciones y se manejan en condiciones normales de crédito por lo que no incluyen transacciones de financiamiento otorgados por los acreedores, y se registran al valor nominal

de la contrapartida recibida y no se descuentan ya que son liquidables en el corto plazo.

Deterioro de los activos financieros

Al final de cada periodo sobre el que se informa, el Grupo evalúa si existe alguna evidencia objetiva de que un activo financiero o un grupo de activos financieros se encuentran deteriorados en su valor. Un activo financiero o un grupo de activos financieros se considera deteriorado en su valor solamente si existe evidencia objetiva como consecuencia de uno o más acontecimientos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo (un "evento de pérdida"), y ese evento tiene un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero o de un grupo de activos financieros, que se puede estimar de manera fiable.

Debido a que todos los activos financieros sujetos a evaluación de deterioro están contabilizados al costo amortizado, el Grupo evalúa primero si existe evidencia objetiva de deterioro del valor para los activos financieros que son individualmente significativos, o de manera colectiva para los activos financieros que no son individualmente significativos. Si el Grupo determina que no existe evidencia objetiva de deterioro del valor para un activo financiero evaluado de manera individual, independientemente de su importancia, incluye a ese activo en un grupo de activos financieros con características de riesgo de crédito similares, y los evalúa de manera colectiva para determinar si existe deterioro de su valor. Los activos que se evalúan de manera individual para determinar si existe deterioro de su valor, y para los cuales una pérdida por deterioro se reconoce o se sigue reconociendo, no son incluidos en la evaluación de deterioro del valor de manera colectiva.

Si existe evidencia objetiva de que ha habido una pérdida por deterioro del valor, el importe de la pérdida se mide como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados (excluyendo las pérdidas de crédito futuras esperadas y que aún no se hayan producido). El valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados se descuenta a la tasa de interés efectiva original de los activos financieros. Si un préstamo devenga una tasa de interés variable, la tasa de descuento para medir cualquier pérdida por deterioro del valor es la tasa de interés efectiva actual.

El importe en libros del activo se reduce a través del uso de una cuenta de estimación y el importe de la pérdida se reconoce en el estado de resultados integrales. Si en un ejercicio posterior, el importe estimado de la pérdida por deterioro del valor aumenta o disminuye debido a un evento que ocurre después de haberse reconocido el deterioro, la pérdida por deterioro del valor reconocida anteriormente se aumenta o disminuye ajustando la cuenta de estimación.

Compensación de instrumentos financieros

Los activos y los pasivos financieros se compensan de manera que se informa el importe neto en el estado de situación financiera, solamente si existe un derecho actual legalmente exigible de compensar los importes reconocidos, y existe la intención de liquidarlos por el importe neto, o de realizar los activos y cancelar los pasivos en forma simultánea.

i) Costos por préstamos

Los costos por préstamos se cargan a resultados en el período en el cual se incurren, debido a que no son directamente atribuibles a la adquisición o producción de un activo que califique, y se reportan dentro de los gastos financieros.

j) Inventarios

Los inventarios se valoran a su costo o a su valor neto realizable, el menor de los dos. El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el curso normal de los negocios, menos los gastos de comercialización y distribución. Cuando las condiciones del mercado generan que el costo supere a su valor neto realizable, se registra una estimación de deterioro por el diferencial del valor.

El costo de los inventarios y los bienes vendidos se determina usando el método del "Costo Promedio Ponderado".

k) Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión corresponden a bienes inmuebles mantenidos por el Grupo con la finalidad principalmente de generar rentas, y en pocos casos para la generación de plusvalías, y no para ser utilizadas en el transcurso normal de sus negocios.

Las propiedades de inversión se miden inicialmente por su costo. Los costos de las propiedades de inversión comprenden el precio de adquisición (valor de la factura) después de deducir cualquier descuento o rebaja del precio, y los impuestos no recuperables, así como cualquier costo directamente atribuible a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la Administración.

Los elementos de propiedades de inversión posterior al reconocimiento inicial se contabilizarán utilizando el modelo del costo, este modelo es un método contable en el cual las propiedades de inversión se registran al costo menos la depreciación acumulada posterior y menos las pérdidas acumuladas por deterioro de valor.

Cuando el valor según libros de un activo es mayor que su monto recuperable estimado, dicho valor en libros es ajustado a su monto recuperable. Las pérdidas por deterioro de los activos se registran como gasto en los resultados del Grupo.

La utilidad o pérdida resultante de la venta o la baja de una propiedad de inversión se calculará como la diferencia entre el precio de venta y el valor libros del activo, y se reconocerá en la cuenta de resultados.

Depreciación de las propiedades de inversión

La depreciación de los edificios considerados como propiedades de inversión y que califican como activos depreciables, lo que no ocurre con los terrenos, se calcula por el método de línea recta bajo la estimación de una vida útil de 20 años, sobre el costo del activo y se registra con cargo a los resultados del período.

Los estimados de vida útil y el método de depreciación se actualizan conforme se requiere, pero al menos una vez al año son evaluados y de ser necesario, se ajustan prospectivamente.

l) Propiedad y equipo

Son reconocidos como propiedad y equipo aquellos bienes que se usan para la venta de productos, o para propósitos administrativos y que tienen una vida mayor a un período.

Terrenos

Los terrenos son medidos al costo histórico menos las posibles pérdidas por deterioro de su valor y tienen vida útil ilimitada por lo que no se deprecian.

Instalaciones, maquinaria y equipos, muebles y enseres y equipos de oficina

Las instalaciones, maquinaria y equipos, muebles y enseres y equipos de oficina se registran al costo de adquisición o al costo de fabricación incluyendo cualquier costo atribuible directamente para trasladar los activos en la localización y condiciones necesarias para operar de la forma prevista por la Administración del Grupo. Estos activos se miden al costo menos depreciación acumulada y menos las pérdidas por deterioro.

La depreciación se reconoce sobre la base del método de línea recta para cancelar el costo. El cargo por depreciación se registra en los resultados de cada período y se calcula en función de los años de la vida útil estimada de los diferentes bienes, y no se considera valores residuales, debido a que la Administración estima que el valor de realización de su propiedad y equipo al término de su vida útil será irrelevante.

Las vidas útiles estimadas son:

Clase de activo	Vida útil en años
Instalaciones	5 a 10 años
Maquinaria y equipo	10 años
Muebles y enseres	10 años
Equipo de computación	3 años
Vehiculos	5 años

Los estimados de vida útil y el método de depreciación se actualizan conforme se requiere, pero al menos una vez al año son evaluados, y de ser necesario, se ajustan prospectivamente.

Cuando el valor según libros de un activo es mayor que su monto recuperable estimado, dicho valor en libros es ajustado a su monto recuperable. Las pérdidas por deterioro de los activos se registran como gasto en los resultados del período (véase nota 5-l).

Una partida del rubro propiedad y equipo se da de baja al momento de su venta o cuando no se espera obtener beneficios económicos futuros por su uso o venta. Las ganancias o pérdidas que se deriven de la disposición de la propiedad y equipo se determinan como la diferencia entre el ingreso de la disposición y el valor registrado de los activos y se reconocen en resultados como parte de "otros ingresos u otros gastos", según corresponda.

m) Deterioro de activos de larga duración

Cuando existen acontecimientos o cambios económicos circunstanciales que indiquen que el valor de un activo pueda no ser recuperable, el Grupo a la fecha de cierre de los estados financieros analiza el valor de los activos sujetos a depreciación y amortización para determinar que no existe ningún deterioro. Cuando el valor en libros del activo excede su importe recuperable, se considera que el activo presenta deterioro y se ajusta a dicho importe e inmediatamente se reconoce una pérdida por deterioro en los resultados del período.

El importe recuperable está definido como la cifra mayor entre el precio de venta neto y su valor de uso. El precio de venta neto es el monto que se puede obtener en la venta de un activo en un mercado libre, mientras que el valor de uso es el valor presente de los flujos futuros estimados del continuo del activo y de su disposición al final de su vida útil.

Para efectos de evaluar el deterioro, los activos se agrupan en los niveles más bajos para los cuales existe un ingreso de efectivo adecuado independiente (unidades generadoras de efectivo). Como resultado, los importes recuperables se estiman para cada activo, si no es posible, para unidad generadora de efectivo al menos una vez al año.

Para determinar el valor de uso, la Administración estima los flujos de efectivo futuros esperados de cada unidad generadora de efectivo y determina una tasa de interés adecuada para poder calcular el valor presente de dichos flujos de efectivo. Los datos utilizados para los procedimientos de prueba por deterioro están vinculados directamente con el presupuesto más reciente aprobado por el Grupo, ajustado según sea necesario para excluir los efectos de futuras mejoras de activos.

Los factores de descuento se determinan individualmente para cada unidad generadora de efectivo y reflejan la evaluación actual de las condiciones del mercado sobre el valor del dinero en el tiempo y factores de riesgo específicos de los activos.

El juicio de la gerencia es requerido para estimar los flujos descontados de caja futuros. Los flujos de caja reales y los valores pueden variar significativamente de los flujos de caja futuros proyectados y los valores relacionados derivados usando técnicas de descuento.

Los activos no financieros sujetos a depreciación que sufran una desvalorización son revisados para su posible reversión a cada período de reporte. Un valor por deterioro se revierte con cargo a los resultados del período, cuando el valor recuperable de la unidad generadora de efectivo exceda el valor registrado en libros.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, ninguno de los activos de larga vida con vida útil definida, fueron testeados por desvalorización dado que no se identificaron indicadores de deterioro.

n) Inversiones asociadas

Las inversiones en acciones en asociadas se dividen en aquellas en las cuales el Grupo posee influencia significativa (posee el 20% o más de las acciones o participaciones con derecho a voto) y las inversiones donde no posee influencia significativa (inversiones donde posee menos del 20% de las acciones o participaciones con derecho a voto).

i) Inversiones con influencia significativa

Inicialmente se registran al costo, y posteriormente al valor patrimonial proporcional, método mediante el cual el importe en libros de la inversión se incrementa o disminuye para reconocer la parte del Grupo en el resultado del periodo de la participada, después de la fecha de adquisición. El efecto por ajuste al valor patrimonial proporcional se registra con cargo al resultado del año. Los dividendos recibidos de estas asociadas se registran con cargo al valor de la inversión en el periodo en el cual se reciben.

ii) Inversiones sin influencia significativa

Inicialmente se registran al costo, y posteriormente se miden al valor razonable, para lo cual el Grupo establece un método de valoración que permita su adecuada estimación. El Grupo reconoce los dividendos recibidos de estas inversiones en el resultado del periodo en el cual se establezca su derecho a recibirlo.

o) Activos no corrientes disponibles para la venta

Son activos de los cuales el Grupo estima que su importe en libros se recuperará fundamentalmente a través de una transacción de venta, en lugar de por su uso continuado; y, son medidos al menor entre su importe en libros o su valor razonable menos los costos de venta.

p) Provisiones, activos contingentes y pasivos contingentes

Las provisiones son reconocidas cuando existen obligaciones presentes como resultado de un evento pasado y probablemente lleven a una salida de recursos económicos por parte del Grupo y los montos se pueden estimar con cierta fiabilidad. El tiempo o el monto de esa salida pueden aún ser inciertos. No se reconocen provisiones por pérdidas de operación futuras.

Las provisiones se miden con base en el gasto estimado requerido para liquidar la obligación presente, a la luz de la evidencia más confiable disponible a la fecha de reporte, incluyendo los riesgos e incertidumbres asociados con la obligación actual. En los casos en los que existe un número similar de obligaciones, la posibilidad de que se requiera un egreso para la liquidación, se determina mediante la consideración de esa clase de obligación como un todo. Las provisiones se descuentan a sus valores presentes, en los casos en los que el valor en el tiempo del dinero es material.

Cualquier reembolso que el Grupo considere que se va a cobrar de un tercero con respecto a una obligación, se reconoce como un activo por separado. Sin embargo, este activo no puede exceder el monto de la provisión relativa.

En aquellos casos en los que se considere poco probable una posible salida de recursos económicos como resultado de las obligaciones presentes, no se reconoce ningún pasivo, estas situaciones se revelan como pasivos contingentes a menos que la salida de recursos sea remota.

La posible entrada de beneficios económicos a el Grupo que aún no cumpla con los criterios de reconocimiento de activo se considera como activos contingentes.

q) Impuesto a la renta

El Grupo registra el impuesto a la renta sobre la base de la renta líquida imponible determinada según las normas establecidas en la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento. El gasto por impuesto a la renta está compuesto por el impuesto corriente e impuestos diferidos. El impuesto a la renta se reconoce en los resultados del período, excepto en la medida en que éstos se refieran a partidas reconocidas en el otro resultado integral o directamente en el patrimonio neto. En este caso, el impuesto también se reconoce en dichas partidas.

i) *Impuesto corriente*

El impuesto corriente se calcula utilizando las tasas impositivas y leyes tributarias aprobadas a la fecha del estado de situación financiera, correspondiente al ejercicio presente y a cualquier ajuste a pagar.

El impuesto a la renta corriente se calcula en base a las tasas fiscales que han sido promulgadas al cierre del periodo de reporte.

ii) *Impuesto diferido*

El impuesto diferido se calcula utilizando el método del balance que identifica las diferencias temporales que surgen entre los saldos reconocidos a efectos de información financiera y los saldos a efectos fiscales. Sin embargo, los impuestos diferidos no se contabilizan si surgen del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción, distinta de una combinación de negocios, que, en el momento de la transacción, no afecta ni al resultado contable ni a la ganancia o pérdida fiscal.

El impuesto diferido se determina usando tasas impositivas y leyes aprobadas o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera serán de aplicación cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide. Los impuestos diferidos son reconocidos como gasto o ingreso, e incluidos en la determinación de la ganancia o pérdida neta del ejercicio, excepto si han surgido de una transacción que se ha reconocido directamente en el patrimonio neto, en cuyo caso se registra inicialmente con cargo o abono al patrimonio.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen sólo en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los que poder compensar las diferencias temporarias, pérdidas o créditos fiscales no utilizados, pero solo en la medida en que sea probable la disponibilidad de ganancias fiscales futuras, contra los cuales utilizar esas pérdidas o créditos fiscales no usados.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se compensan si, y solo si, existe un derecho legalmente reconocido de compensar los activos por impuesto corriente con los pasivos por impuesto corriente y cuando los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se derivan del impuesto sobre las ganancias correspondientes a la misma

autoridad fiscal, que recaen sobre la misma entidad o sujeto fiscal, o diferentes entidades o sujetos fiscales, que pretenden liquidar los activos y pasivos fiscales corrientes por su importe neto.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se reconocen en los estados financieros como activos y pasivos no corrientes, con independencia de su fecha esperada de realización o liquidación.

r) Capital social, reservas y pago de dividendos

El estado de cambios en el patrimonio incluye: el capital social, la reserva legal y los resultados acumulados.

El capital social representa las aportaciones de los accionistas.

Los otros componentes del patrimonio de los socios incluyen lo siguiente:

Reserva legal

De conformidad con la Ley de Compañías de la utilidad anual, debe transferirse una cantidad no menor del 10% para formar la reserva legal hasta que ésta alcance por lo menos al 50% del capital social. Dicha reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pudiendo ser capitalizada en su totalidad o utilizada para absorber pérdidas.

Resultados acumulados

Resultados por aplicación de NIIF por primera vez

De acuerdo con lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros registra todo el efecto de la aplicación de NIIF por primera vez, de aquellos ajustes que debieron registrar el efecto contra resultados acumulados.

El saldo acreedor de la cuenta de Resultados Acumulados por aplicación de NIIF por primera vez generado por el Grupo, podrá ser capitalizado en el valor que exceda al valor de las pérdidas acumuladas existentes y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren, utilizado en absorber pérdidas, o devuelto en el caso de liquidación del Grupo.

Resultados Acumulados

De acuerdo con la Ley de Compañías de los beneficios líquidos anuales se deberá asignar por lo menos un cincuenta por ciento para dividendos en favor de los accionistas, salvo resolución unánime en contrario de la junta general. El Grupo debe considerar que Ley de Compañías establece que todo el remanente de las utilidades líquidas y realizadas que se obtuvieren en los ejercicios económicos, y que no se hubiere repartido o destinado a la constitución de reservas legales y facultativas, deberá ser capitalizado.

Distribución de dividendos

Las distribuciones de dividendos pagaderas a los accionistas se incluyen como pasivos cuando los dividendos han sido aprobados para su distribución en junta general, previo a la fecha de los estados financieros consolidados.

s) Estado de flujos de efectivo

Para efectos de preparación del estado de flujos de efectivo, el Grupo utiliza el método directo para la presentación de los flujos de efectivo de las actividades de operación y, en adición a lo indicado ha definido las siguientes consideraciones.

Efectivo y equivalentes de efectivo: El efectivo y equivalentes de efectivo está compuesto por dinero en efectivo que se mantiene en bancos y los valores negociables de corto plazo con un vencimiento a la fecha del estado de situación financiera es igual o menor a tres meses desde la fecha de adquisición y que son rápidamente convertibles en efectivo. Los equivalentes de efectivo se registran al costo amortizado.

Para propósitos del estado de flujos de efectivo, el efectivo y equivalentes de efectivo es presentado por el Grupo neto de sobregiros bancarios, si los hubiese.

Actividades de operación: son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios del Grupo, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiamiento.

Actividades de inversión: corresponden a actividades de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

Actividades de financiamiento: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

t) Clasificación de los saldos en corriente y no corriente

En el estado de situación financiera adjunto, los saldos se clasifican como corrientes y no corrientes.

El Grupo clasificó y presentó a un activo como corriente cuando satisfizo alguno de los siguientes criterios:

i) Se esperaba consumir, en el transcurso del ciclo normal de la operación del Grupo;
ii) Se mantenía fundamentalmente con fines de negociación;
iii) Se esperaba realizar dentro del periodo de los doce meses posteriores a la fecha de balance; o se trataba de efectivo u otro medio equivalente al efectivo (tal como se define en la NIC 7), cuya utilización no estaba restringida, para ser intercambiado o usado para cancelar un pasivo, al menos dentro de los doce meses siguientes a la fecha de balance.

Todos los demás activos se clasificaron como no corrientes.

Adicionalmente, los pasivos se clasificaron y presentaron como corrientes, cuando satisficieron alguno de los siguientes criterios:

i) Se esperaban liquidar en el ciclo normal de la operación de El Grupo;
ii) Se mantenían fundamentalmente para negociación;
iii) Debían liquidarse dentro del periodo de doce meses desde la fecha de balance; o,
iv) El Grupo no tenía un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante, al menos, los doce meses siguientes a la fecha de los estados financieros.

Todos los demás pasivos fueron clasificados como no corrientes.

De acuerdo con lo establecido en la NIC 1, el ciclo normal de la operación de una entidad es el período de tiempo que transcurre entre la adquisición de los activos materiales, que entran en el proceso productivo, y la realización de los productos en forma de efectivo o equivalentes al efectivo. En el caso del Grupo se ha considerado un ciclo operativo de 12 meses.

u) Estado de resultado integral

El estado del resultado integral del periodo fue preparado presentando todas las partidas de ingresos, gastos y otro resultado integral, en un único estado financiero.

Se presenta por separado los ingresos operacionales de los otros ingresos del período. Las partidas de gastos han sido expuestas teniendo en cuenta su función.

6. Gestión de riesgos financieros y definición de cobertura

a) Objetivos y políticas de administración del riesgo

El Grupo está expuesto a varios riesgos relacionados con instrumentos financieros. Los activos y pasivos financieros del Grupo por categoría se resumen en la Nota 7. Los principales tipos de riesgos son riesgo de mercado, riesgo crediticio y riesgo de liquidez.

La administración supervisa la gestión de estos riesgos controlando el cumplimiento del marco regulatorio respecto al riesgo financiero. La gerencia corporativa procura que las actividades con riesgo financiero en las que se involucra el Grupo estén controladas por políticas y procedimientos adecuados y que los riesgos financieros están identificados, medidos y controlados de acuerdo con las políticas internas.

Las actividades para propósitos de gestión del riesgo son llevadas a cabo por ejecutivos que tienen las habilidades, la experiencia y la supervisión apropiada.

El Grupo no se involucra activamente en la comercialización de activos financieros para fines especulativos y tampoco suscribe opciones. Los riesgos financieros más significativos a los cuales se expone el Grupo se describen más adelante.

b) Análisis del riesgo de mercado

Comercialmente, el Grupo tiene como riesgo el incremento de la competencia, sin embargo; los mismos son mitigados con la fidelización del mercado a través de acuerdos mantenidos con sus empresas relacionadas a las cuales les brinda los arrendamientos; sin embargo, para los proyectos inmobiliarios mantiene el riesgo el cual es mitigado con una gestión apropiada de comercialización.
Adicionalmente, existe la posibilidad de que la fluctuación de variables de mercado tales como tasas de interés, tasa de cambio, etc., produzcan pérdidas económicas debido a la desvalorización de flujos o activos o a la valorización de pasivos, debido a la nominación o indexación de éstos a dichas variables.

La administración de estos riesgos es establecida por la Administración del Grupo, quien define estrategias específicas en función de los análisis periódicos de tendencias de las variables.

Riesgo de tasa de interés

La estructura de financiamiento del Grupo está sustentada desde años anteriores principalmente con el financiamiento a través del sector financiero la cual ha sido mitigada con la generación de un proceso de titularización desde el año 2015. El Grupo se encuentra expuesto a riesgos en la tasa de interés con relación al endeudamiento con instituciones financieras debido a que dicha deuda es a una tasa de interés variable, sin embargo, para la titularización la tasa de endeudamiento es fija.

La tasa de interés promedio de endeudamiento durante el año 2018 se mantiene entre el 7,50% y el 8,50% anual (7,88% y 8,95% anual promedio en el año 2017). No obstante, la Administración efectúa un seguimiento continuo de las obligaciones existentes para garantizar los flujos necesarios para cumplir con los pagos acordados.

c) Análisis del riesgo de crédito

El riesgo crediticio es el riesgo de que una contraparte no pueda cumplir con las obligaciones adquiridas con El Grupo. El Grupo está expuesta a este riesgo por varios instrumentos financieros, por ejemplo, al otorgar financiamiento y cuentas por cobrar a clientes. La máxima exposición de riesgo crediticio por parte del Grupo se limita a un monto registrado de los activos financieros reconocidos a la fecha de reporte, como se resume a continuación:

	2018	2017
Efectivo y equivalentes de efectivo	779.349	1.982.302
Activos financieros – inversiones al costo amortizado	9.824	
Documentos y cuentas por cobrar	*13.346.858*	*16.042.968*
Total	**14.136.031**	**18.025.270**

El Grupo monitorea continuamente los incumplimientos y retrasos de los clientes y de otras contrapartidas como compañías relacionadas, identificados ya sea de manera individual o por grupo, e incorpora esta información a sus controles de riesgo crediticio. La política del Grupo es tratar solamente con contrapartes solventes y que tengan el compromiso de cumplimiento de sus obligaciones.

Efectivo y depósitos mantenidos en bancos

El riesgo crediticio para efectivo en bancos se considera como insignificante, ya que las contrapartes son instituciones financieras de reputación con altas calificaciones de acuerdo con lo establecido por empresas calificadoras independientes, como se detalla a continuación:

	2018	2017
Banco Bolivariano C. A. (1)	AAA-	AAA-
Banco Internacional S.A (1)	AAA-	AAA-
Banco Pichincha C.A. (1)	AAA-	AAA-
Banco de la Producción S.A. (1)	AAA-	AAA-
Banco de Guayaquil (1)	AAA	AAA-
Banco del Pacífico (1)	AAA-	AAA-
Banco del Austro (3)	AA-	AA-
JP Morgan (2)	AAA	AAA

(1) Calificación de riesgo emitida por Bank Watch Rating y PCR Pacific S. A.
(2) Calificación de riesgo emitida por Fitch Rating
(3) Class International Raiting

Documentos y cuentas por cobrar

El Grupo mantiene un monto importante de documentos y cuenta por cobrar, sin embargo, todos los saldos son fundamentalmente saldos vigentes, ya que solo ciertas cuentas por cobrar comerciales no han sido liquidadas en la fecha contractual de vencimiento, pero ninguna supera los 12 meses representando el 0,48% del total de los ingresos en el año 2018 (0,02% del total de los ingresos en el año 2017). Basado en lo anterior la administración de la Compañía ha determinado que el riesgo de crédito es bajo y no ha considerado la necesidad de constituir provisión pues las pérdidas esperadas estimadas son prácticamente nulas.

Adicionalmente, las cuentas por cobrar comerciales se concentran en saldos pendientes de cobro con compañías relacionadas, a quienes arrienda sus inmuebles.

Otras cuentas por cobrar

Los otros activos financieros a costo amortizado incluyen: cuentas por cobrar por préstamos a relacionadas y otras cuentas por cobrar como dividendos.

La provisión por deterioro de otras cuentas por cobrar se ha realizado a través de la evaluación del método general basado en una evaluación individual de cada deudor.

d) Análisis del riesgo de liquidez

Este riesgo está asociado a la capacidad del Grupo para responder ante los compromisos financieros adquiridos, y a su capacidad para ejecutar sus planes de negocios con fuentes de financiamiento estables, al respecto el Grupo históricamente genera flujos de fondos positivos, generados por el crecimiento de los márgenes brutos del negocio, manteniendo un flujo de caja operativo suficiente para capital de trabajo y satisfacer todas sus obligaciones.

Por otra parte, el Grupo estima que el grado de endeudamiento es adecuado a los requerimientos de sus operaciones normales y de inversión y establecidos en sus presupuestos de operación, ya que el endeudamiento en el exterior contribuyó a mejorar la cobertura de liquidez existente.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los pasivos financieros no derivados del Grupo tienen vencimientos tal y como se resume a continuación:

	2018				
	Hasta tres meses	De tres a nueve meses	De nueve meses a 1 año	Más de un año	Total
Obligaciones financieras	6.784.513	2.336.043	1.198.809	19.286.726	29.606.091
Documentos y cuentas por pagar	20.787.404				20.787.404
Otros pasivos financieros	18.301.297			740.000	19.041.297
Beneficios a empleados a corto plazo	48.572				48.572
	45.921.786	**2.336.043**	**1.198.809**	**20.026.726**	**69.483.364**

	2017				
	Hasta tres meses	De tres a nueve meses	De nueve meses a 1 año	Más de un año	Total
Obligaciones financieras	9.727.050	13.532.628	3.085.075	12.411.768	38.756.521
Documentos y cuentas por pagar	31.755.643				31.755.643
Otros pasivos financieros	18.117.261			4.668.796	22.786.057
Beneficios a empleados a corto plazo	46.454				46.454
	59.646.408	**13.532.628**	**3.085.075**	**17.080.564**	**93.344.675**

e) Análisis del riesgo operacional

El riesgo operacional comprende la posibilidad de incurrir en pérdidas por *deficiencias* o *fallas* o *inadecuaciones* de los siguientes aspectos o factores de riesgos:

- Procesos, que son las acciones de calidad que interactúan para brindar el servicio de alquiler de inmuebles.
- Tecnología, que es el conjunto de herramientas de hardware, software y comunicaciones, que soportan los procesos del Grupo.
- Infraestructura, que son básicamente los inmuebles que sirven para la realización de las actividades de alquiler.

El Grupo tiene definidos procedimientos tendientes a que la entidad administre efectivamente su riesgo operativo en concordancia con los lineamientos de los organismos de control y de alta gerencia, basados en sistemas de reportes internos y externos.

7. Mediciones a valor razonable

Instrumentos financieros por categoría

Los valores razonables de los activos y pasivos financieros del Grupo son similares a los reconocidos en los estados financieros consolidados. Un detalle por tipo y antigüedad era como sigue:

2.018		
Al 31 de diciembre de 2018	**Al costo amortizado**	**Total**
Activo según estado de situación financiera:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	779.349	779.349
Activos financieros – inversiones mantenidas hasta el vencimiento	9.824	9.824
Documentos y cuentas por cobrar	13.346.858	13.346.858
Total	**14.136.031**	**14.136.031**
Pasivos:		
Obligaciones financieras	29.606.091	29.606.091
Documentos y cuentas por pagar	20.787.404	20.787.404
Otros pasivos financieros	19.041.297	19.041.297
Beneficios a empleados a corto plazo	48.572	48.572
	69.483.364	**69.483.364**

2.017		
Al 31 de diciembre de 2017	**Al costo amortizado**	**Total**
Activo según estado de situación financiera:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	1.982.302	1.982.302
Documentos y cuentas por cobrar	16.042.968	16.042.968
Total	**18.025.270**	**18.025.270**
Pasivos:		
Obligaciones financieras	38.756.521	38.756.521
Documentos y cuentas por pagar	31.755.643	31.755.643
Otros pasivos financieros	22.786.057	22.786.057
Beneficios a empleados a corto plazo	46.454	46.454
	93.344.675	**93.344.675**

Mediciones a valor razonable de los instrumentos financieros

El Grupo mide sus instrumentos financieros al valor razonable en cada fecha que se genera el estado de situación financiera para su revelación en notas.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría al transferir un pasivo en una transacción acordada entre participantes de un mercado a la fecha de medición.

El valor razonable de un activo o pasivo se mide utilizando los supuestos que los participantes en el mercado usarían al ponerle valor al activo o pasivo, asumiendo que los participantes en el mercado actúan en su mejor interés económico. El Grupo utiliza técnicas de valuación que son apropiadas en las circunstancias y por las cuales tiene suficiente información disponible para medir al valor razonable,

maximizando el uso de datos observables relevantes y minimizando el uso de datos no observables.

Todos los activos y pasivos por los cuales se determinan o revelan valores razonables en los estados financieros consolidados son clasificados dentro de la jerarquía de valor razonable, descritas a continuación, en base al nivel más bajo de los datos usados que sean significativos para la medición al valor razonable como un todo:

a) Nivel 1 - Precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
b) Nivel 2 – Partidas distintas a los precios cotizados incluidos en el nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.
c) Nivel 3 – Partidas no observables para el activo o pasivo.

Para propósitos de las revelaciones de valor razonable, el Grupo ha determinado las clases de activos y pasivos sobre la base de su naturaleza, características y riesgos y el nivel de la jerarquía de valor razonable tal como se explicó anteriormente.

En los años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017 no se han realizado transferencias entre el Nivel 1 y el Nivel 2.

Estimación del valor razonable

Los activos y pasivos financieros clasificados como activos al valor razonable con impacto en resultados son medidos bajo el marco establecido por los lineamientos contables del IASB para mediciones de valores razonables y exposiciones.

Para fines de estimar el valor razonable del efectivo en caja y bancos, el Grupo usualmente elige usar el costo histórico porque el valor en libros de los activos o pasivos financieros con vencimientos de menos de noventa días se aproxima a su valor razonable.

El Grupo considera que los valores razonables de los documentos y cuentas por cobrar, otras cuentas por pagar y pasivos financieros corresponden a los mismos valores comerciales reflejados contablemente en sus estados financieros separados, debido a que los plazos de crédito se enmarcan en la definición de condiciones normales de negocio.

Instrumentos financieros derivados

El Grupo no ha efectuado transacciones que den origen a instrumentos financieros derivados.

Valor razonable de activos no financieros

El Grupo no posee activos no financieros medidos al valor razonable, ya que los mismos se miden al costo.

8. Políticas y procedimientos de administración de capital

Los objetivos sobre la administración de capital del Grupo son:

- Garantizar la habilidad del Grupo para continuar como negocio en marcha
- Proporcionar un retorno adecuado para su casa matriz

Esto lo realiza a través de fijar precios a sus productos de manera conmensurada con el nivel de riesgo.

El objetivo del Grupo en la administración de capital es mantener una proporción financiera de capital a financiamiento adecuada para sus operaciones.

El Grupo determina sus requerimientos de capital con el fin de mantener una estructura general de financiamiento eficiente mientras evita un apalancamiento excesivo, ratio que se presenta a continuación:

	2018	2017
Total de recursos ajenos (1)	69.483.364	93.344.675
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	(779.349)	(1.982.302)
Deuda neta	68.704.015	91.362.373
Total de patrimonio neto	(1.500.845)	1.284.545
Capital total (2)	67.203.170	92.646.918
Ratio de apalancamiento (3)	**102,23%**	**98,61%**

(1) Comprenden todos los pasivos financieros.
(2) Se calcula sumando el patrimonio neto más la deuda neta.
(3) Es igual a la deuda neta dividida para el capital total.

9. Ingresos de actividades ordinarias

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 los ingresos de actividades ordinarias representan principalmente ingresos por el arrendamiento de inmuebles e ingresos por venta de inmuebles de los fideicomisos inmobiliarios y otros ingresos relacionados.

Un detalle de los ingresos por cliente por este concepto por el año terminado al 31 de diciembre de 2018 y 2017 fue como sigue:

	2018	2017
Arrendamientos de inmuebles:		
Int Food Services Corp. (1)	4.066.879	4.185.135
Sushicorp S.A. (1)	163.926	149.629
Deli Internacional S.A.	37.271	36.042
Bonn Chance Ecuador S.A.		26.456
Markplan Marketing & Planificación S.C.C. (1)		24.824
Uribe y Schwarzkof		8.000
Mansuera S.A.		13.800
Life & Hope Speciality Care S.A.	36.500	12.000
Fatosla C.A.	42.137	
Shemlon S.A.	19.862	
Otros menores (1)	50.302	21.733
	4.416.877	4.477.619
Ingresos por dividendos:		
Barreto 167 S.A.	1.477.302	
Fidelcomiso Metropolitan Park	350.000	1.200.000
Fidelcomiso Mercantil "He Park I"	241.585	
Mainguar S.A.	45.878	
Banco Pichincha C.A.	30.033	2.922
Banco Produbanco S.A.	13.345	9.587
Banco Guayquil S.A.	4.835	4.066
	11.467	
	2.174.445	1.216.675
Venta de inmuebles:		
Proyecto Inmobiliario Plaza US	14.234.956	8.163.502
Proyecto Inmobiliario Solerina		1.330.676
Proyecto inmobiliario Villa Italia	16.891.848	5.084.346
	31.126.804	14.578.524
Total	**37.718.126**	**20.272.716**

(1) Clientes que dentro de los ingresos incluyen servicios por mantenimiento de los locales arrendados, cuyo detalle Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es como sigue:

	2018	2017
Sushicorp S.A.	163.926	149.629
Markplan Marketing & Planificación S.C.C.		24.824
Total	**163.926**	**174.453**

10. Costos y gastos operacionales

El detalle de los costos y gastos operacionales por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2018 y 2017 fue como sigue:

	2018	2017
Costo de ventas de inmuebles	25.236.461	11.797.820
Ajustes en eliminación de consolidado	5.129.144	
Costos generales	2.533.202	1.890.714
Intereses	1.124.708	152.006
Depreciación de las propiedades de inversión (nota 19)	614.270	880.219
Impuestos y contribuciones	369.536	394.764
Depreciación propiedad y equipos (nota 20)	38.448	226.743
Honorarios profesionales	296.679	789.751
De personal	570.604	502.286
Publicidad	128.684	155.185
Gasto administrativo	122.614	189.421
Otros	74.580	
Gasto arriendo	42.326	45.007
Total	**36.281.256**	**17.023.916**

11. Gastos financieros, neto

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el saldo de gastos financieros, neto que mantenía el Grupo fue como sigue:

	2018	2017
Ingresos financieros:		
Intereses ganados	159.562	188.754
Intereses implícitos	215.731	
	375.293	188.754
Gastos financieros:		
Intereses préstamos nacionales	(3.532.120)	(2.167.718)
Intereses préstamos exterior		(125.844)
Intereses por titularización	(83.814)	(149.409)
Impuesto SOLCA	(107.341)	(32.206)
Costos bancarios	(70.167)	(34.533)
Otros		(39.563)
	(3.793.442)	(2.549.073)
Total	**(3.418.149)**	**(2.360.319)**

12. Otros ingresos

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la composición de otros ingresos que mantenía el Grupo fue como sigue:

	2018	2017
Utilidad en venta de activos fijos		257.873
Utilidad en venta de inmuebles	292.858	
Otros ingresos por consolidación		249.099
Ingreso por valor patrimonial proporcional	234.070	325.398
Otros ingresos	300.840	50.397
Total	**827.768**	**882.767**

13. Otros gastos

Al 31 de diciembre de 2017, el saldo de otros gastos fue como sigue:

	Monto US$
Gasto deterioro de plusvalía (véase nota 23)	4.121.898
Pérdida por valor patrimonial proporcional	499.501
Pérdida en valoración de inversiones a valor razonable	84.029
Otros gastos por diferencias en consolidación	303.445
Total	**5.008.873**

14. Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el saldo del efectivo y equivalentes de efectivo que mantenía el Grupo era como sigue:

	2018	2017
Caja	53.819	24.578
Efectivo en entidades bancarias	622.745	1.795.161
	676.564	1.819.739
Certificados de depósito a plazo fijo (1)	102.785	162.563
Total	**779.349**	**1.982.302**

(1) *Representa certificados de depósito a plazo hasta marzo de 2019, devengan* una tasa de interés del 3,90% anual. Las inversiones temporales, forman parte del mecanismo de garantía del Fideicomiso Tercera Titularización de Flujos Proadser, que tiene como propósito disponer de recursos financieros en caso de que los flujos proyectados no se generen en la cantidad y oportunidad prevista para el pago de obligaciones con inversionistas. (Véase nota 27).

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el efectivo y equivalente de efectivo no posee restricciones para su uso.

15. Documentos y cuentas por cobrar

La composición del saldo de documentos y cuentas por cobrar Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 fue como sigue:

	2018	2017
Deudores comerciales (1):		
Relacionadas (nota 16)	31.065	972.766
Clientes	309.616	70.889
Provisión de ingresos	36.116	16.389
	376.797	1.060.044
Otras cuentas por cobrar:		
Préstamos a relacionadas (nota 16)	12.299.303	12.714.481
Anticipo proveedores (2)	656.947	2.375.298
Préstamo a terceros	414.984	
Empleados	40.000	44.502
Fideicomiso primera titularización (nota 16)	40.790	35.478
Otras	100.000	597
	13.552.024	15.170.356
Provisión por deterioro (3)	(581.963)	(187.432)
Total	13.346.858	16.042.968
Porción a largo plazo de los préstamos a relacionadas:		
Préstamos a relacionadas a largo plazo (nota 16)	(9.734.435)	(5.554.513)
Total	**3.612.423**	**10.300.455**

(1) Las cuentas por cobrar comerciales corresponden a los saldos pendientes de cobro por ingresos ganados por el arrendamiento de bienes y otros servicios relacionados.

Considerando el comportamiento de los clientes y el tiempo de cobro de las facturas, el Grupo ha estimado que no existe riesgo de recuperación de sus cuentas por cobrar, por lo que no ha establecido provisión por deterioro.

(2) Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, constituyen anticipos realizados a proveedores relacionados con la construcción de proyectos inmobiliarios.

(3) A diciembre 2018 y 2017 el movimiento de la provisión por deterioro en cuentas por cobrar fue como sigue:

	2018	2017
Saldo inicial	187.432	167.547
Efecto aplicación NIIF 9 – Resultados acumulados	341.817	
Provisión del año	52.714	19.885
Saldo final	**581.963**	**187.432**

16. Saldos y transacciones con compañías y partes relacionadas

El Grupo forma parte del grupo económico "KFC" y debido a la integración del negocio realiza transacciones con compañías y partes relacionadas, las cuales podrían no ser realizadas en condiciones iguales que las mantenidas con terceros. Consecuentemente, el resultado de las operaciones de Proadser S.A. y sus compañías y partes relacionadas debe medirse a través de los estados financieros consolidados después de haber eliminado las principales cuentas y transacciones entre compañías.

Un resumen de los saldos y las transacciones con compañías y partes relacionadas al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017 fueron como sigue:

	2018	2017
Activos:		
Documentos y cuentas por cobrar (nota 15):		
Deudores comerciales - relacionadas (1):		
Desarrollo de Viviendas Sociales S.A. Deviso		198.936
Int Food Services Corp. (Sucursal Ecuador)	27.262	38.839
Deli Internacional S.A.	3.803	3.766
Arvaljo S.A.		723.069
Fideicomiso Bay Park		8.156
	31.065	972.766
Otras cuentas por cobrar:		
Préstamo a relacionadas:		
Fideicomiso Epiq (2)	1.718.171	
Synerassets S.A. (3)		2.328.828
Fideicomiso Cumbaya Park (4)	1.579.964	1.674.194
Fideicomiso Parc Tower (5)	1.548.504	1.504.296
Normantrust Group S.A. (6)	1.454.158	
Magnolinco S.A. (7)	1.332.407	1.395.333
Fideicomiso Aquarela Holding Aquaholding S.A. (8)	959.765	933.783
Royalstate S.A. (9)	877.756	1.842.040
Fideicomiso Shyris (10)	787.445	764.965
Leonardo Noboa (11)	729.066	729.066
Toarmina S.A.	387.004	223.200
Inmovensa S.A./Inmoexpres S.A.	258.489	236.650
Int Food Services Corp. (Sucursal Ecuador)	199.205	248.799
Rentas e Inmobiliaria S.A. Rentbil		214.374
Shemlon S.A.		199.253
Fideicomiso Inmobiliario OH	170.416	175.000
Sociedad Latinoamericana de Construcciones	104.608	104.608
Ecotragua S.A.	81.662	81.662
Fideicomiso Amagua	20.232	
Fideicomiso Bay Park	43.771	
Otros menores	46.680	58.430
	12.299.303	12.714.481
Otras relacionadas - Fideicomiso primera titularización (12)	40.790	35.478
Total activos	**12.371.158**	**13.722.725**

	2018	2017
Pasivos:		
Documentos y cuentas por pagar (nota 25):		
Comerciales (13):		
Joseph Schwarzkopf		237.727
Tommy Schwarzkopf		238.465
Megaobra S.A.		70.044
Gerencia Corporativa Gerensa S.A.	36.576	
Int Food Services Corp.	21.085	20.125
Fideicomiso Bay Park	22.775	25.735
	80.436	592.096
Otras cuentas por pagar:		
Dividendos por pagar (14):		
Rentas e Inmobiliaria Rentbil S.A.	1.328.111	
Jucarcorp Group S.A.	85.944	
Gloria Jimena Valdivieso De Briz	17.742	
Jorge Juan Anhalzer Vidivieso	4.436	
Pablo Victor Anhalzer Valdivieso	4.436	
Fernando Javier Anhalzer Valdivieso	4.436	
Margarita Anhalzer Valdivieso	4.436	
	1.449.541	
Préstamos de relacionadas – Ennova Group S. A. (15)	115.000	115.000
Otros pasivos financieros (nota 26):		
Compañías relacionadas:		
Int Food Services Corp. (16)	10.587.001	16.280.488
Kevland S.A.	1.962.937	1.808.835
Renacent Cía. Ltda.	1.027.142	950.080
Liconfiteria S.A.	995.277	995.277
Rentas e Inmobiliaria Rentbil S.A.	923.471	
Dexicorp S.A.	385.000	67.934
Familia Anhalzer		121.988
Gerencia Coroporativa Gerensa S.A.	116.459	116.459
Embutser S.A.	197.590	
Fideicomiso Mercantil Metropolitan Park I	100.000	100.000
Fideicomiso Mercantil "He Park I"		236.725
Toarmina S.A.		50.000
Sedale Investment Inc	3.320	3.320
Marco Investment Enterprises Inc	5.205	5.205
Fideicomiso Bay Park	22.775	
Otros menores		21.971
	16.326.177	20.758.282
Anticipo por venta de propiedad:		
Synerassets S.A. (nota 22)	740.000	
Dexicorp S.A. (nota 22)	67.934	
	807.934	
Total pasivos	**18.779.088**	**21.465.378**

(1) Constituyen los saldos pendientes de cobro por las ventas realizadas durante el año 2018 y 2017, tal como se describen en la nota 9.

(2) Corresponde un préstamo entregado según contrato de 29 de noviembre de 2018 por US$ 2.295.408, a ser pagado en 10 años a partir de la fecha de firma del convenio, el contrato contempla que los intereses se encuentran implícitos para lo cual se encuentra descontando y se genera un interés implícito del 2,90% anual. Al 31 de diciembre de 2018, se ha reconocido el valor de US$ 4.142 por interés implícito.

(3) Representan valores pendientes de cobro por venta de activos fijos efectuada a su relacionada en el año 2017, la obligación fue cobrada en el año 2018.

(4) Comprende un préstamo entregado según contrato de 13 de febrero de 2015 por US$ 1.674.194, a ser pagado en 30 meses a partir de la fecha en que se declare el punto de equilibrio del proyecto inmobiliario que maneja el Fideicomiso (enero 2018); este contrato contempla que los intereses se encuentran implícitos para lo cual el valor se encuentra descontado y se genera un interés implícito del 2,90% anual. Al 31 de diciembre de 2018, se ha reconocido US$ 94.230 por interés implícito.

(5) Comprende un préstamo entregado según contrato de 12 de diciembre de 2017, a ser pagado en 10 años a partir de la fecha en que se declare el punto de equilibrio del proyecto inmobiliario que maneja el Fideicomiso; este contrato contempla que los intereses se encuentran implícitos para lo cual el valor se encuentra descontado y se genera un interés implícito del 2,90% anual. Durante el año 2018 el interés implícito generado por esta operación es de US$ 44.208 (US$ 7.204 en el año 2017).

(6) Comprende un préstamo entregado según contrato firmado el 2 de mayo de 2018 mediante el cual se otorga a Normantrust el monto de US$ 1.454.157, la obligación genera intereses del 8% a 5 años plazo.

(7) Comprende un préstamo entregado según contrato de 29 de diciembre de 2014 por US$ 1.118.000, a ser pagado en 36 meses a partir de la fecha en que se declare el punto de equilibrio del proyecto inmobiliario (abril 2016) que maneja el Fideicomiso; este contrato contempla que los intereses se encuentran implícitos para lo cual el valor se encuentra descontado y se genera un interés implícito del 2,90%% anual. Durante el año 2018 el interés implícito generado por esta operación es de US$ 62.926.

(8) Comprende dos préstamos entregados por US$500.000 cada uno, según contratos suscritos el 19 de diciembre de 2016 y 25 de enero de 2017, respectivamente y cuyo vencimiento es a 3 años, estos contratos contemplan que los intereses se encuentran implícitos para lo cual los valores se encuentran descontados y se genera un interés implícito del 2,90%% anual. Durante el año 2017 los intereses implícitos generados por estas operaciones fueron de US$ 25.982 (US$ 19.966 en el 2017).

(9) Comprende un préstamo entregado el 2 de enero de 2017 a ser pagado en 48 meses (diciembre 2020) con una tasa de interés del 2% anual, durante el año 2018 el interés generado fue de US$ 1.422 y se generó en cobro de la obligación por US$ 964.284. (interés generado de US$ 9.584 en el año 2017).

(10) Comprende un préstamo entregado según contrato de 22 de marzo de 2017, por US$ 1.000.000 a ser pagado en 10 años a partir de la fecha en que se declare el punto de equilibrio del proyecto inmobiliario (julio 2018) que maneja el Fideicomiso; este contrato contempla que los intereses se encuentran implícitos para lo cual el valor se encuentra descontado y se genera un interés implícito del 2,90%% anual. Durante el año 2017 el interés implícito generado por esta operación es de US$23.353.

(11) Comprende un préstamo entregado según pagaré de 27 de julio de 2017 a 90 días plazo a una tasa del 9% anual. Al 31 de diciembre de 2017 el saldo por cobrar se encuentra vencido.

(12) Corresponde a saldos pendientes de cobro por la restitución de los flujos entregados para el pago de obligaciones con los inversionistas, por la entrega de los ingresos por arrendamientos establecidos en el prospecto de oferta pública y que sirven de fuente de pago de las obligaciones.

(13) Corresponde a saldos pendientes de pago por servicios recibidos durante el año 2018 y 2017.

(14) Corresponden a saldos pendientes de pago por dividendos declarados mediante actas de junta de accionistas de 24 de septiembre de 2018. Los dividendos declarados para el pago corresponden a utilidades de los años 2011, 2012 y 2013.

(15) Corresponde a saldo pendiente de pago por resciliación de contrato de compraventa suscrito el 28 de agosto de 2015, la resciliación se suscribió el 28 de junio de 2017 y en este documento se acuerda que el pago se efectuará como plazo máximo de dos años contados desde la fecha de resciliación.

(16) Representa el saldo por pagar de préstamos recibidos de su relacionada conforme, acuerdo suscrito el 2 de enero de 2016, mediante el documento suscrito se establece que Int Food Services (Sucursal Ecuador) podrá entregar valores en calidad de préstamo hasta el monto de US$15.000.000, estableciéndose una tasa de interés del 8% anual y un plazo de 60 meses contados a partir de la suscripción del acuerdo. Al 31 de diciembre de 2018 la Compañía registro gastos por concepto de intereses por US$ 656.736 (US$850.170 en el año 2017).

17. Inventarios

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el saldo del inventario estaba conformado como sigue:

	2018	2017
Proyecto Villa Italia (1)	13.390.307	20.698.899
Proyecto Plaza US (2)	13.048.893	24.837.440
Proyecto Fideicomiso Sorelina (3)		1.450.760
Total	**26.439.200**	**46.987.099**

(1) Los inventarios estaban conformados por todos los costos directos, indirectos y terrenos empleados en la construcción de las etapas Florencia, Bari y Génova cuyos terrenos se encuentran garantizando obligaciones (véase nota 27).

(2) Corresponde el proyecto inmobiliario Atelier, con fecha 14 de octubre de 2017, se suscribió el acta entrega recepción provisional del edificio con el fiscalizador SEG Ingeniería Ecuador S.A.

(3) Un detalle del inventario mantenido al 31 de diciembre 2017 era el siguiente:

Detalle	No.	2017
Departamentos	9	1.192.991
Parqueaderos	14	241.749
Bodegas	3	16.021
		1.450.761

Representan unidades inmobiliarias terminadas que son vendidas a los prominentes compradores.

18. Otros activos

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los saldos de las cuentas de otros activos comprendían principalmente anticipos entregados para la compra de propiedades y acciones cuyo detalle era como sigue:

Beneficiario / prominente vendedor	Bien o activo a adquirir	2018	2017
Anticipos entregados para la compra de propiedades:			
Joseph Schwarzkopf	Local 1 y 3 Fideicomiso OH	250.000	250.000
Tommy Schwarzkopf	Local 2 Fideicomiso OH	250.000	250.000
Juan Anhalzer	Juan Anhalzer (planta Valser)	41.000	41.000
		541.000	541.000
Garantías entregadas		13.390	64.571
Total		**554.390**	**605.571**
Menos porción a largo plazo de los otros activos		(13.390)	(64.571)
Total		**541.000**	**541.000**

19. Propiedades de inversión

El siguiente fue el movimiento de las propiedades de inversión por los años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017:

	2018					
	Saldo al inicio del año	Ventas	Otros	Reclasificaciones como disponible para la venta (nota 22)	Gasto por depreciación del año (nota 10)	Saldos al final del año
No depreciables						
Terrenos	20.617.628	(28.500)	25.202	(67.934)		20.546.394
Depreciables						
Edificios	16.801.699	(418.201)		(561.833)		15.821.665
Total costo	37.419.325	(446.701)	25.202	(629.767)		36.368.059
Depreciación acumulada	(12.051.169)	418.201			(614.270)	(12.247.238)
Total	**25.368.156**	**(28.500)**	**25.202**	**(629.767)**	**(614.270)**	**24.120.821**

	2017				
	Saldos al inicio del año	Adiciones	Reclasifi-caciones y ajustes	Gasto por depreciación del año (nota 10)	Saldos al final del año
No depreciables					
Terrenos	16.513.306	853.986	3.250.334		20.617.626
Depreciables					
Edificios	17.255.500		(453.801)		16.801.699
Total costo	33.768.806	853.986	2.796.533		37.419.325
Depreciación acumulada	(11.173.203)		2.253	(880.219)	(12.051.169)
Total	**22.595.603**	**853.986**	**2.798.786**	**(880.219)**	**25.368.156**

El cargo a gastos por concepto de depreciación de las propiedades de inversión fue de US$614.270 en el 2017 y US$ 820.219 en el 2017.

Los edificios se encuentran garantizando préstamos bancarios bajo la figura de hipotecas por un monto aproximado de US$ 17.2 millones (véase nota 23).

La composición y el valor razonable de las propiedades de inversión Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 era la siguiente:

	2018		2017	
	Saldo neto en libros	Valor razonable de los activos (1)	Saldo neto en libros	Valor razonable de los activos (1)
Edificios				
Edificio Gus Prensa		127.140	14.475	11.430
Edificio Gus Riofrio		253.212	16.729	239.072
Edificio Gus San Rafael		287.297	7.910	228.267
Edificio Gus Alborada		98.522	8.619	98.522
Edificio CCI		1.335.337	42.936	1.114.693
Edificio Alborada		No disponible	4.180	220.115
Edificio El Bosque		80.883	22.211	164.192
Edificio Cotocollao		186.620	12.898	186.620
Edificio Tropi America		146.160	9.623	146.160
Edificio Duran Nic. Lapentti			7.931	92.038
Edificio Portete 1		14.703	10.092	84.238
Edificio Portete 2		314.683	8.759	253.687
Edificio Gus Tungurahua 2	42.629	145.593	58.775	145.593
Edificio Sto. Domingo parqueo	12.885	No disponible	17.928	42.517
Edificio Sto. Domingo Local	143.909	512.564	198.204	470.047
Edificio Domingo Comin 2	2.125	2.757	2.740	17.989
Edificio Domingo Comin 1	9.485	3.816	12.035	13.511
Edificio Patria y 6 de Diciembre	102.321	321.705	129.831	561.970
Edificio Colón y 10 de Agosto	66.114	No disponible	82.098	538.702
Edificio Domingo Comin 3	11.792	640	13.525	454
Edificio Av. 6 Diciembre Estadio Olimpico	151.704	168.270	171.392	168.270
Edificio Urb. Los Guabos	51.962	321.878	56.864	302.939
Edificio Patria y 6 de Diciembre K-26	196.329	600.350	214.364	561.970
Local 89 CC. Plaza Quil	117.223	265.005	127.016	498.717
Local K031 Recreo (2)	360.042	856.632	400.044	1.007.444
Edificio Brupar Gye	1.224.643	1.240.028	1.334.843	1.240.028
Edificio Rio Vuano	136.217	No disponible	152.552	-
Edificio Gus La J	84.788	81.571	90.738	81.571
Edificio Gus Michelena	76.379	265.400	81.557	265.400
Local Plaza Nevado Cayambe	143.925	207.805	153.520	207.805
Edificio El Recreo k010	128.086	230.852	144.358	333.761
Edificio Esmeraldas	62.515	45.970	69.767	45.970
Edificio Prensa - Sr. Beltran	23.741	12.056	25.282	4.166
Edificio piso 11 Belmonte (3)		241.187	308.333	234.360
Edificio piso 4 y parq. #17 (3)		173.598	289.000	218.268
Edificio Universidad Central	123.632	No disponible	130.731	45.691
Propiedad Gus La J II	176.669	223.262	186.867	223.262
Local Banco Bolivariano	126.312	315.697	132.405	218.612
Total	**3.574.427**	**9.081.193**	**4.750.530**	**10.288.051**

	2018		2017	
	Saldo neto en libros	Valor razonable de los activos (1)	Saldo neto en libros	Valor razonable de los activos (1)
Terrenos				
Terreno Gus Prensa	325.606	432.252	325.606	527.013
Terreno Gus Riofrio	2.772	24.397	2.772	22.824
Terreno Gus San Rafael	419.849	615.522	419.849	592.438
Terreno Gus Alborada	82.582	99.487	82.582	99.487
Terreno CCI	292.266	631.290	292.266	464.891
Terreno Alborada	905.279	No disponible	905.279	113.344
Terreno El Bosque	955	210.332	955	221.854
Terreno Cotocollao	151.278	154.461	151.278	76.400
Terreno Tropi America	114.240	257.712	114.240	257.712
Terreno Duran Nic. Lapentti			28.500	30.000
Terreno Portete 1	18.987	27.157	18.987	32.706
Terreno Portete 2	44.267	153.333	44.267	74.134
Terreno Gus Tungurahua 2	4.817	19.100	4.817	19.100
Terreno Sto. Domingo parqueo	60.000	No disponible	60.000	151.401
Terreno Sto. Domingo Local	88.725	184.038	88.725	184.038
Terreno Domingo Comin 2	66.842	52.916	66.842	44.861
Terreno Domingo Comin 1	50.852	70.701	50.852	57.917
Terreno Patria y 6 de Diciembre	6.531	385.862	6.531	371.769
Terreno Colón y 10 de Agosto	540.560	No disponible	540.560	405.594
Terreno Domingo Comin 3	42.194	49.784	42.194	43.365
Terreno Av. 6 Diciembre Estadio Olímpico	41.734	164.695	41.734	164.695
Terreno Urb. Los Guabos	324.029	420.513	324.029	513.672
Terreno Patria y 6 de Diciembre K-26	195.869	397.816	195.869	371.769
Local 89 CC. Plaza Quil	360.865	373.046	360.865	348.883
Terreno Gus La J	51.000	54.243	51.000	54.243
Terreno Gus Michelena	246.434	No disponible	246.434	70.499
Terreno El Recreo k010	76.101	129.636	76.101	159.190
Terreno Esmeraldas	64.090	130.696	64.090	130.696
Terreno Prensa - Sr. Beltran	189.200	154.461	189.200	66.150
Terreno Lago Agrio	430.000	623.442	430.000	623.442
Terreno Universidad Central	218.030	No disponible	218.030	294.654
Terreno Brupar Gye	400.452	No disponible	400.452	276.864
Terreno Rio Vvano	117.426	144.316	117.426	129.720
Terreno Banco Bolivariano	118.137	43.680	118.137	42.000
Gus Tungurahua 1	1.667	30.582	1.667	30.582
Lote de Terreno no.8, Vía Interoceánica	462.840	No disponible	462.840	152.010
Av. Benjamin Carrion/av guiller	950.000	No disponible	950.000	760.125
Palermo	1.075.383	3.149.308	1.075.383	3.144.969
Perugia	1.742.711	4.954.225	1.742.711	4.947.399
Padova	966.586	3.445.331	966.586	3.435.035
Napoles	818.466	2.917.367	818.466	2.908.649
Verona	1.558.729	5.220.652	1.558.729	5.200.832
Terreno Fideicomiso Santa Ana	853.986	No disponible	853.986	No disponible
Terreno Carcelén	1.121.357	No disponible	1.096.155	1.657.131
Terreno Alangasi	1.770.300	2.018.998	1.770.300	1.841.794
Terreno Santa Ana Lote E6	1.296.347	3.511.038	1.296.347	2.685.220
Terreno Santa Ana Lote E7	1.046.053	2.923.188	1.046.053	2.143.008
Terreno 7-10 PQ MDN Cotocollao	420.000	No disponible	420.000	221.730
Terreno 7-11 PQ MDN Cotocollao	420.000	No disponible	420.000	221.730
Terreno Punto Papa Loma (3)		73.980	4.550	73.980
Terreno Tumbaco (3)		106.900	63.384	106.900
	20.546.394	**34.356.457**	**20.617.626**	**36.568.419**
Total	**24.120.821**	**43.437.650**	**25.368.156**	**46.856.470**

(1) Cifras que corresponden al valor del avalúo de las propiedades de inversión de la Compañía realizados por peritos calificados independientes en el año 2018 y 2017.

(2) Cifras que corresponden al valor del avalúo de las propiedades de inversión de *la Compañía realizados por peritos calificados independientes en el año* 2018 y 2017.

(3) Cifras corresponden a propiedades de inversión reclasificadas a activos no corrientes disponibles para la venta conforme consta en (nota 22).

20. Propiedad y equipo, neto

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la composición y movimiento de la propiedad y equipo que mantiene el Grupo era como sigue:

	2018					
	Saldos al inicio del año	Adiciones	Baja	Reclasificación a activo disponible para la venta (nota 22)	Gasto por depreciación del año (nota 10)	Saldos al final del año
Activos propios:						
Maquinaria y equipo	257.149	2.282		(242.849)		16.582
Equipos de computación	18.525	4.515				23.040
Muebles y enseres	9.967	1.000	(479)			10.488
Equipo de oficina	75.981					75.981
Total	361.622	7.797	(479)	(242.849)		126.091
Depreciación acumulada	(121.634)		353	87.045	(38.448)	(72.684)
Total neto	**239.988**	**7.797**	**(126)**	**(155.804)**	**(38.448)**	**53.407**

	2017				
	Saldos al inicio del año	Adiciones	Ventas	Gasto por depreciación del año (nota 10)	Saldos al final del año
Activos propios:					
Instalaciones	794.743		(794.743)		
Maquinaria y equipo	4.789.634	8.802	(4.494.988)		303.448
Equipos de computación	15.265	3.260			18.525
Muebles y enseres	348.012	771	(338.815)		9.968
Equipo de oficina	82.414		(52.733)		29.681
Total	6.030.068	12.833	(5.681.279)		361.622
Depreciación acumulada	(3.386.884)		3.491.991	(226.743)	(121.634)
Total neto	**2.643.184**		**(2.189.288)**	**(226.743)**	**239.988**

21. Inversiones en asociadas

Un resumen de las inversiones en asociadas al 31 de diciembre de 2018 y 2017 era como sigue:

	2018		2017	
	Porcentaje de participación	Valor en libros	Porcentaje de participación	Valor en libros
Inversiones en asociadas con influencia significativa (1):				
Ecotragua S.A.	25%		25%	
Liconfiteria S.A.	40%	671.439	40%	671.439
Magnolinco S.A.	33,33%	28.547	33,33%	28.547
Fideicomiso Mercantil "Metropolitan Park II" (2)	37%		37%	
Fideicomiso Mercantil "Cumbaya Park"	26,42%		29,44%	
Fideicomiso Mercantil He Park I (3)			21,72%	294.507
Fideicomiso Mercantil One	25%		25%	
Fideicomiso Mercantil Gala (4)	40%	161.141	40%	482.821
Fideicomiso Mercantil "Yoo Cumbayá (5)	25%	26.506		
		887.633		1.477.314
Inversiones en acciones sin influencia significativa (1):				
Banco Pichincha C.A.	0,0195%	141.600	0,0217%	70.817
Banco de la Producción S.A.	0,1182%	229.937	0,1081%	151.452
Banco Guayaquil S.A.	0,0310%	110.148	0,0310%	44.774
Bienes Raíces e Inversiones de Capital Brikapital S.A.	0,8013%	502.000		
Aquarela Holding	12,90%	977	16%	100.000
		984.662		367.043
Plusvalía implícita en inversiones adquiridas, neto (6)		302.072		1.293.570
Total		**2.174.367**		**3.137.927**

(1) Al 31 de diciembre de 2018 se registraron con cargo a los resultados del ejercicio efectos netos por ajuste al valor patrimonial proporcional de las inversiones en asociadas con influencia significativa por US$ 79.826 (US$ 202.090 en el año 2017); y, efectos netos por ajuste al valor razonable de inversiones en asociadas donde no se posee influencia significativa por US$ 180.751 (US$ 69.865 en el año 2017).

(2) Al 31 de diciembre de 2018, el Fideicomiso no mantiene patrimonio, de acuerdo, al informe de rendición de cuentas del Fideicomiso emitido a diciembre 2018, se ha restituido el total de las aportaciones y beneficios, sin embargo, no existe la instrucción para la liquidación de este. El Fideicomiso corresponde a un fideicomiso de administración.

(3) De acuerdo con la escritura pública No: 2018-17-01-006-P08442 celebrada el 18 de diciembre de 2018 se ha establecido la terminación del fideicomiso por el cumplimiento de su objetivo de acuerdo con lo resuelto en acta de junta realizada el 17 de diciembre de 2018.

(4) Durante el periodo 2018, la Compañía ha recibido por concepto de restitución de aportes y beneficios valores por US$ 198.185 y US$ 176.815 respectivamente.

(5) El Fideicomiso se constituyó mediante escritura pública celebrada el 17 de agosto de 2018 teniendo por objetivo la tenencia y administración de los bienes fideicomitidos y destinarlos al cumplimiento de las instrucciones fiduciarias. Por instrucción del constituyente el 26 de agosto de 2018, se estableció que durante el proceso de adquisición de los inmuebles de propiedad del fideicomiso Cumbayá Park, y hasta que se perfecciones la transferencia de dominio, se celebre un contrato de comodato precario de las unidades inmobiliarias en proceso de adquisición que forman parte del Edificio Arts Cumbayá.

(6) Incluye deterioro de la plusvalía por US$ 5.113.396 en el 2018 (US$ 4.121.898 en el 2017).

22. *Activos no corrientes disponibles para la venta*

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 el siguiente es un detalle de la composición de los activos no corrientes disponibles para la venta:

Detalle del activo	Comprador	2018	2017
Piso 4, estacionamiento 17 y terraza del edificio Belmonte (1)	Synerassets S.A.	561.833	
Maquinaria y equipos (2)	Synerassets S.A.	155.804	
Terreno Tumbaco y Papa Loma (3)	Dexicorp S.A.	67.934	
Terreno manzana 3-A Carcelén (4)	Bonh Chance Ecuador S.A.		453.845
Total		**785.571**	**453.845**

(1) Mediante promesa de compraventa firmada con su relacionada Synerassets S. A. el 21 de marzo de 2018 se acordó la venta del cuarto piso incluido el estacionamiento 17 y la terraza ubicados en la ciudad de Quito del edificio Belmonte, cuyo valor de venta se fijó en un monto total de US$ 767.400; por este contrato la Compañía recibió de su relacionada un anticipo de US$740.000 (véase notas 16 y 25).

Las partes acordaron que la escritura de compraventa se suscribirá el 29 de mayo de 2020, fecha que se cancelará el saldo pendiente de US$ 27.400, hasta la fecha de suscripción se pacta el reconocimiento de un interés anual del tres por ciento sobre el anticipo entregado.

(2) Corresponde a maquinaria y equipo que se encontraba como parte de los activos fijos sobre la cual existe compromiso verbal de venta a futuro a su relacionada Synerassets S.A..

(3) Representa el anticipo recibido de su relacionada Dexicorp S.A. por la venta de dos terrenos ubicados en el sector de Cunuyacu (véase notas 16 y 25).

(4) Con fecha 15 de febrero de 2017 la Compañía celebró el contrato de promesa de compraventa del lote de terreno número 2 ubicado en la manzana 3-A de la parcelación Carcelén, situado en la parroquia de Cotocollao del cantón Quito, por lo cual se acuerda la venta de este terreno en un plazo de 18 meses contados a partir de la firma de esta promesa de venta por un valor de US$ 600.000, el costo en libros del inmueble es de US$ 453.845. El activo fue vendido con fecha 25 de abril de 2018.

23. Obligaciones financieras

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los saldos de las obligaciones con instituciones financieras se componían como sigue:

	2018	2017
Obligaciones con instituciones financieras (1)	28.938.261	37.316.426
Titularización de deuda – flujos (2)	613.279	1.440.095
Sobregiros bancarios	54.551	
Total	**29.606.091**	**38.756.521**
Clasificación de la deuda de corto y largo plazo:		
Corriente	10.319.365	26.344.753
No corriente	19.286.726	12.411.768
Total	**29.606.091**	**38.756.521**

(1) Corresponden a préstamos recibidos de instituciones financieras locales con vencimientos hasta diciembre de 2022 en el 2018 y 2017 y devengan una tasa de interés efectiva promedio anual del 8,90% en el 2017 y 8,90% en el 2017.

Los préstamos son garantizados por edificios que forman parte de las propiedades de inversión del Grupo tal como se detalla en la nota 18; así como el aval del Grupo KFC al cual pertenece el Grupo sobre las obligaciones mantenidas con las instituciones financieras.

(2) Constituyen obligaciones originadas por la titularización de flujos a través del "Fideicomiso Primera Titularización de Flujos – Rentas Proadser" cuyo Originador es El Grupo. La finalidad del fideicomiso consiste en que el Originador pueda recuperar los fondos de sus ventas futuras en forma anticipada, mediante la transferencia de derecho de crédito para el cobro de parte de sus arrendamientos de ciertos locales a favor del fideicomiso que, con respaldo de dichos fondos, emitió valores de contenido crediticio los cuales han sido colocados en el mercado de valores, fondos que han sido entregados al Grupo.

La titularización de flujos fue aprobada por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros mediante Resoluciones *No.SCV.IRQ.DRMV.2015.0244 del 4 de febrero del 2015* y No. SCV.IRQ.DRMV.2015.0275 de 9 de febrero de 2015. El proceso de titularización fue implementado por Proadser S. A. como originador a través del Fideicomiso Mercantil Irrevocable "Primera Titularización de Flujos - Rentas Proadser", el fideicommiso fue constituido mediante escritura pública de 11 de abril de 2014 y con inscripción en el Catastro de Valores No. 2015.Q.13.001469 de 6 de febrero de 2015 y sus cifras se encuentran incorporadas en los presentes estados financieros.

El prospecto de oferta pública establece la emisión de dos series: la serie A y la serie B, por un monto de hasta US$6.000.000, sin embargo, a la fecha se han colocado un total de US$3.598.000. La Serie A colocada por un monto de US$2.000.000 tiene un plazo de 1.440 días, una tasa de interés anual fija del 8% con pagos de capital e interés de manera trimestral contados a partir de la fecha de emisión; mientras que la Serie B colocada por un total de US$1.598.000 tiene un plazo de 1.800 días, con una tasa de interés anual del 8,25%, con pagos de capital e intereses de manera *trimestral contados a partir de la fecha de emisión.*

El proceso de titularización tiene dos garantías constituidas: a) una garantía bancaria mantenida con el Banco de Guayaquil por US$ 82.109; y, la fianza solidaria del Grupocomo originador para con los inversionistas.

Los vencimientos de las obligaciones financieras Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 eran como sigue:

Año	2018	2017
2018		26.344.753
2019	10.319.365	4.167.235
2020	12.669.727	4.004.131
2021	4.304.034	3.456.037
2022	2.312.965	784.365
Total	**29.606.091**	**38.756.521**

24. Documentos y cuentas por pagar

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el saldo de los documentos y cuentas por pagar se componían como sigue:

	2018	2017
Comerciales:		
Proveedores	2.047.931	2.459.158
Compañías relacionadas (nota 16)	80.436	592.096
	2.128.367	3.051.254
Otras cuentas por pagar:		
Anticipos recibidos de clientes (1)	15.167.379	28.113.207
Dividendos por pagar (nota 16)	1.449.541	
Préstamos de relacionadas (nota 16)	115.000	115.000
Garantías	256.095	307.167
Depósitos por identificar	362.800	
Cuentas por pagar SRI	198.146	
Otras	1.111.076	169.015
	18.659.037	28.704.389
Total	**20.787.404**	**31.755.643**

(1) Corresponde a montos recibidos de clientes, principalmente por la adquisición de viviendas en proyectos inmobiliarios denominados Florencia, Bari, Génova, Atelier y Sorelina.

25. Otros pasivos financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el saldo de otros pasivos financieros fue como se muestra:

	2018	2017
Compañías relacionadas (nota 16)	16.326.177	20.758.282
Préstamos recibidos (1)	1.342.699	1.458.497
Cuentas en participación	500.000	500.000
Accionistas	31.416	31.416
Anticipo venta de propiedad (nota 16)	807.934	
Otras cuentas por pagar	33.071	37.862
	19.041.297	**22.786.057**
Menos: préstamos recibidos a largo plazo	(740.000)	(4.668.796)
Total	**18.301.297**	**18.117.261**

(1) Constituyen préstamos recibidos de terceros a través de la suscripción de pagarés con vencimientos hasta mayo de 2019 en el 2017 (2019 en el año 2017) y devengan una tasa de interés efectiva promedio anual entre el 8% y 10%. Un detalle de los acreedores es como sigue:

	2018	2017
Compra de terreno - Cotocollao	213.333	533.334
Marcseal S.A.	630.622	578.874
Rodrigo Arroyo	291.766	317.122
Lucía Negrete	30.694	29.007
Otros menores	176.284	160
Total	**1.342.699**	**1.458.497**

26. Pasivos por impuestos corrientes

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, un detalle de los pasivos por impuestos corrientes es el siguiente:

	2018	2017
Retenciones en la fuente por pagar	95.184	257.129
Retenciones impuesto al valor agregado IVA	3.790	
Impuesto al Valor Agregado		328
Impuesto a la renta por pagar (nota 27-a)	130.704	156.712
Total	**229.678**	**414.169**

27. Impuesto a la renta

a) Conciliación tributaria

De conformidad con disposiciones legales, la provisión para el impuesto a la renta se calcula a la tarifa entre el 25% y 22% aplicable a la utilidad gravable por el período comprendido entre 1 de enero al 31 de diciembre del 2018 (entre el 28% y el 25% en el año 2017, respectivamente dependiendo la condición de cada componente). Un detalle de la conciliación tributaria fue como sigue:

	2018	2017
Resultado antes del impuesto a la renta	1.153.511	3.237.623
Base imponible (base fiscal neta de partidas conciliatorias)	2.837.145	4.221.427
Impuesto a la renta causado, neto por cada componente	**760.217**	**763.504**
Menos crédito tributario por:		
Exoneración por leyes especiales	(79.710)	(37.685)
Anticipo de impuesto a la renta financiado	(198.695)	(178.689)
Retenciones de impuesto a la renta	(351.108)	(390.438)
Impuesto a la renta por pagar	**130.704**	**156.712**

Las normas tributarias exigen el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año 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. Además, se establece que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, éste 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 las normas que rige la devolución del anticipo.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 la siguiente es la composición del cargo a resultados por gasto impuesto a la renta del año:

	2018	2017
Gasto impuesto a la renta corriente	760.216	763.504
Ingreso por impuesto a la renta diferido (nota 27-b)	(15.455)	(75.191)
Gasto impuesto a la renta del año	**744.761**	**688.313**

El gasto por impuesto a la renta en el estado de resultados integrales difiere del impuesto teórico que se habría obtenido empleando la tasa impositiva vigente al cierre de cada ejercicio sobre el resultado antes de impuesto a la renta, por efecto de las partidas conciliatorias fiscales y los efectos de consolidación. La tasa impositiva efectiva de los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2018 y 2017 fue como sigue:

	2018		2017	
	Porcentaje	Valor	Porcentaje	Valor
Tasa impositiva efectiva	65,90%	760.217	23,58%	343.451

b) Impuestos diferidos

Los impuestos diferidos se reconocen por el método del balance general, *originados por diferencias temporarias y otros eventos que crean diferencias* entre la base contable y tributaria de activos y pasivos, Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 el Grupo identificó partidas que generaban dicho impuesto, un detalle es como sigue:

Concepto	2018	2017
Activos por impuestos diferidos en relación a:		
Amortización de pérdidas	234.716	322.349
Jubilación patronal	4.074	
Total	**238.790**	**322.349**
Pasivos por impuestos diferidos en relación a:		
Impuesto diferido por consolidación		11.954
Revaluación propiedades de inversión	170.557	213.795
Total	**170.557**	**225.749**

c) Distribución de dividendos

De acuerdo con la reforma tributaria a la Ley de Régimen Tributario Interno se encuentran exentos únicamente los dividendos distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras residentes en el Ecuador, a favor de otras sociedades nacionales o extranjeras, no domiciliadas en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición o de personas naturales no residentes en el Ecuador.

d) Revisión fiscal

De acuerdo con disposiciones legales, la autoridad tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones del impuesto a la renta del Grupo, dentro del plazo de hasta tres años posteriores contados a partir de la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la renta, siempre y cuando haya cumplido oportunamente con sus obligaciones tributarias. A la fecha, el Servicio de Rentas Internas tiene el derecho de revisar las declaraciones del impuesto a la renta del año 2015 al 2018, inclusive.

e) Reforma tributaria

Mediante Registro Oficial No. 309 de 21 de agosto de 2018, se emitió la "Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal" mediante la cual se generaron entre otras las siguientes reformas tributarias vigentes a partir del año 2019 y que por su naturaleza podrían aplicar a la Compañía:

- Exoneración del impuesto a la renta y su anticipo en nuevas inversiones productivas en sectores priorizados (en sociedades nuevas o existentes), cuando dichas inversiones generen incremento de empleo neto: a) por 8

años cuando las inversiones se realicen dentro las jurisdicciones urbanas de los cantones de Quito y Guayaquil; b) por 12 años cuando las inversiones se realicen fuera de las jurisdicciones urbanas de los cantones de Quito y Guayaquil; y, c) por 15 años cuando las inversiones se realicen en cantones de frontera.

- Exoneración del impuesto a la salida de divisas para las nuevas inversiones que suscriban contratos de inversión, en los pagos realizados al exterior por: a) importaciones de bienes de capital y materias primas necesarias para el desarrollo del proyecto; y, b) los dividendos distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas en el Ecuador luego del pago del impuesto a la renta, cuando los beneficiarios efectivos sean personas naturales domiciliadas o residentes en el Ecuador o en el exterior, siempre y cuando los recursos de la inversión provengan del extranjero y el inversionista demuestre el ingreso de las divisas al país.

- Las sociedades que reinviertan en el país por lo menos el 50% de las utilidades en nuevos activos productivos, se exonerarán del pago del impuesto a la salida de divisas por pagados al exterior por concepto de distribución de dividendos a beneficiarios efectivos residentes en el Ecuador, para lo cual el aumento de capital deberá perfeccionarse hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo posterior al que se generaron las utilidades.

En la distribución de dividendos, el porcentaje de retención en la fuente que se aplique al ingreso gravado será equivalente a la diferencia entre la máxima tarifa de impuesto a la renta para personas naturales y la tarifa de impuesto a la renta aplicada por la sociedad a la correspondiente base imponible.

28. Patrimonio de la controladora

Capital social

El capital del Grupo al 31 de diciembre del 2018 y 2017 estaba constituido por tres millones cuatrocientos sesenta y ocho mil trescientas ocho acciones nominativas y ordinarias de un dólar (US$1) cada una. Su composición accionaria por los años terminados Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, fue la siguiente:

Accionista	Nacionalidad	Acciones	%
Jucarcorp Group S.A.	Ecuador	198.721	6%
Rentas e Inmobiliarias RENTBIL S.A.	Ecuador	3.070.866	89%
Anhalzer Bonyhar Jorge Gabriel (Herederos)	Ecuador	198.721	6%
		3.468.308	**100%**

Mediante acta de junta de accionistas de 24 de septiembre de 2018 el Grupo dispuso la distribución de dividendos de conforme el siguiente detalle:

Año	Resultado declarado	Dividendo
2011	245.963	245.963
2012	1.231.532	1.231.532
2013	631.251	22.505
		1.500.000

Gestión de capital

La gestión de capital se refiere a la administración del patrimonio del Grupo, las políticas de administración de capital del Grupo tienen por objetivo:

- Asegurar el normal funcionamiento de sus operaciones y la continuidad del negocio en el largo plazo.
- Asegurar el financiamiento de nuevas inversiones y el mantenimiento de las operaciones del Grupo.
- Mantener una estructura de capital adecuada acorde a los ciclos económicos que impactan al negocio y a la naturaleza de la industria.
- Maximizar el valor del Grupo, proveyendo un retorno adecuado para la inversión de los accionistas.

Los requerimientos de capital son incorporados en base a las necesidades de financiamiento de El Grupo, cuidando mantener un nivel de liquidez adecuado.

29. Segmento de operación

La Compañía tiene dos segmentos sobre los que debe informarse cuyas operaciones se mantienen fundamentalmente en el territorio ecuatoriano: a) el arrendamiento de activos; b) las actividades inversión en acciones en subsidiarias y afiliadas; y c) la construcción y venta de inmuebles.

Para los arrendamientos de activos posee varios inmuebles bajo contratos de arrendamiento operativo a diferentes plazos cuyos principales activos se detallan en la nota 19, mientras que los principales contratos se detallan en la nota 31. El segmento de inversiones en acciones en asociadas representan las inversiones detalladas en la nota 21.

Un detalle de los resultados originados por cada segmento de operación en los años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017 fue como sigue:

	2018				
	Arrendamiento de inmuebles	Inversiones en acciones	Venta de inmuebles	Otros	Total
Ingresos de actividades ordinarias	4.370.744	2.162.978	31.184.404		37.718.126
Gastos operacionales	(614.270)		(34.232.549)	(1.434.437)	(36.281.256)
Margen bruto	**3.756.474**	**2.162.978**	**(3.048.145)**	**(1.434.437)**	**1.436.870**
Gastos financieros			(1.892.459)	(1.525.690)	(3.418.149)
Otros ingresos	292.858	234.070	245.810	55.030	827.768
Utilidad antes de impuesto a la renta	**3.756.474**	**2.162.978**	**(4.940.604)**	**(2.960.127)**	**(1.981.279)**

	2017				
	Arrendamiento de inmuebles	Dividendos	Venta de inmuebles	Otros	Total
Ingresos de actividades ordinarias	4.477.619	1.216.575	14.578.524		20.272.718
Gastos operacionales	(880.219)		(14.390.313)	(1.753.384)	(17.023.916)
Margen bruto	**3.597.400**	**1.216.575**	**188.211**	**(1.753.384)**	**3.248.802**
Gastos financieros, neto			(279.101)	(2.081.218)	(2.360.319)
Otros ingresos		297.251	62.474	523.042	882.767
Otros gastos		(583.530)		(4.425.343)	(5.008.873)
Utilidad antes de impuesto a la renta	**3.597.400**	**1.216.575**	**(90.890)**	**(3.834.602)**	**888.483**

30. Ganancia básica por acción

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 la siguiente era la ganancia básica por acción:

	2017	2017
Acciones promedio ponderadas	3.468.308	3.468.308
Resultado integral neto del periodo	(1.889.654)	(3.919.998)
Ganancia básica por acción	**(1,26)**	**(1,13)**

31. Compromisos

Por la naturaleza de sus operaciones el grupo mantiene propiedades que son usadas por terceros en contratos de arrendamiento, un detalle de los contratos más significativos es como sigue:

Cliente	Ubicación del bien	Canon de arrendamiento mensual	Vigencia
INT Food Services (Sucursal Ecuador)	Av. la Prensa y calles Río Vuano, cantón Quito	5.000	Hasta el 29 de febrero 2024
INT Food Services (Sucursal Ecuador)	Calle Río Frio y Av.10 de agosto, cantón Quito	5.000	Hasta el 29 de febrero 2024
INT Food Services (Sucursal Ecuador)	Urbanización San Rafael, cantón Rumiñahui.	8.000	Hasta el 29 de febrero 2024
INT Food Services (Sucursal Ecuador)	Av. Amazonas y Av. Naciones Unidas, cantón Quito	20.000	Hasta el 29 de febrero 2024
INT Food Services (Sucursal Ecuador)	Local comercial #32 de la "Ciudad Comercial El Bosque", cantón Quito	10.000	Hasta el 29 de febrero 2024
INT Food Services (Sucursal Ecuador)	Local #14 Centro Comercial Plaza Alegría, Av. De la Prensa y Rigoberto Heredia.	20.000	Hasta el 29 de febrero 2024
INT Food Services (Sucursal Ecuador)	Av. Colón y Av. 10 de agosto.	20.000	Hasta el 29 de febrero 2024
INT Food Services (Sucursal Ecuador)	Av. 6 de diciembre, Urbanización el Batán, frente al Estadio Olímpico	5.000	Hasta el 29 de febrero 2024
INT Food Services (Sucursal Ecuador)	Av. Patria y Av. 6 de diciembre	20.000	Hasta el 29 de febrero 2024
INT Food Services (Sucursal Ecuador)	Sector el Pintado, parroquia La Magdalena	5.000	Hasta el 29 de febrero 2024
INT Food Services (Sucursal Ecuador)	Locales comerciales 12-F y 21-H en el Centro comercial Recreo Plaza	13.000	Hasta el 29 de febrero 2024
INT Food Services (Sucursal Ecuador)	Locales comerciales 126-127 y 128 en el Centro comercial Recreo Plaza	13.000	Hasta el 29 de febrero 2024
INT Food Services (Sucursal Ecuador)	Av. A-Oe y calle 20-A,"Conjunto Residencial Alborada", ciudad de Guayaquill.	6.000	Hasta el 29 de febrero 2024
INT Food Services (Sucursal Ecuador)	Centro Comercial Albocentro, Av. Guillermo Pareja y Av. José María, ciudad de Guayaquil.	17.000	Hasta el 29 de febrero 2024

Cliente	Ubicación del bien	Canon de arrendamiento mensual	Vigencia
INT Food Services (Sucursal Ecuador)	Calle Portete entre Baltazar y Milagro, ciudad de Guayaquil.	15.000	Hasta el 29 de febrero 2024
INT Food Services (Sucursal Ecuador)	Calles Boulevard 9 de octubre y Tungurahua, ciudad de Guayaquil.	15.000	Hasta el 29 de febrero 2024
INT Food Services (Sucursal Ecuador)	Centro Comercial Plaza Quil, ciudad de Guayaquil.	18.000	Hasta el 29 de febrero 2024
INT Food Services (Sucursal Ecuador)	Av.9 de octubre entre las calles Chile y Chimborazo, ciudad de Guayaquil.	22.000	Hasta el 29 de febrero 2024
INT Food Services (Sucursal Ecuador)	Kilómetro 23 de la carretera Quito a Santo Domingo.	9.000	Hasta el 29 de febrero 2024
INT Food Services (Sucursal Ecuador)	Kilómetro 5 1/2 de la carretera Quito Santo Domingo.	9.000	Hasta el 29 de febrero 2024
LUZMILA LUGO PRECIADO	Parroquia Ximena, cantón Guayaquil.	120	Hasta el 30 de junio de 2017
MANSUERA S.A.	Urbanización "Los Guabos", parroquia Cumbayá.	3.500	Hasta el 31 de marzo de 2020
LIFE & HOPE SPECIALITY CARE S.A. CENTRO DE TRATAMIENTOS AMBULATORIOS	Av. Interoceánica, parroquia Cumbayá.	3.000	Hasta el 30 de junio de 2029
INT Food Services (Sucursal Ecuador)	Av. De la Prensa, Urbanización "El Rosario", cantón Quito.	10.000	Hasta el 31 de octubre de 2024
INT Food Services (Sucursal Ecuador)	Av. Amazonas y Corea, Edificio Belmonte	10.000	Hasta el 31 de octubre de 2024
INT Food Services (Sucursal Ecuador)	Av. Amazonas y Corea, Edificio Belmonte	10.000	Hasta el 31 de octubre de 2024
BANCO BOLIVARIANO	Urbanización Ximena, cantón Guayaquil.	167	Hasta el 30 de junio de 2021
AS CAR STYLING S.A.	Manzana 3-A de la parcelación Carcelén, parroquia Cotocollao, cantón Quito.	3.113	Hasta el 28 de febrero de 2018
INT Food Services (Sucursal Ecuador)	Av. Víctor Cartagena, cantón Cayambe.	8% de las Ventas netas mensuales más el IVA	Hasta el 31 de diciembre de 2023
INT Food Services (Sucursal Ecuador)	Calle Jorge Añazco y Av. Quito, ciudad Nueva Loja.	8% de las Ventas netas mensuales más el IVA	Hasta el 11 de marzo de 2024
INT Food Services (Sucursal Ecuador)	Urbanización Ximena, cantón Guayaquil.	8% de las Ventas netas mensuales más el IVA	Hasta el 30 de agosto de 2026

Cliente	Ubicación del bien	Canon de arrendamiento mensual	Vigencia
DELI INTERNACIONAL S.A.	Av. América y Villalengua, ciudad de Quito.	8% de las Ventas netas mensuales más el IVA	Hasta el 31 de diciembre de 2023
INT Food Services (Sucursal Ecuador)	Parroquia Chilogallo, ciudad Quito.	8% de las Ventas netas mensuales más el IVA	Hasta el 31 de marzo de 2024

32. Conciliación de actividades de financiamiento

Una conciliación de los pasivos que surgen de las actividades de financiamiento al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017 es como sigue:

	2018					
		Movimiento del efectivo			Movimientos que no representan movimientos de efectivo	Al final del año
Actividades de financiamiento	Al inicio del año	Adiciones	Pago de préstamos /Dividendos	Cobro Préstamos		
Obligaciones financieras corto y largo plazo	38.756.521	21.414.050	(30.613.346)		48.866	29.606.091
Préstamos recibidos pendientes de pago:						
Préstamos de compañías relacionadas (nota 25)	20.758.282	2.450.540	(6.982.587)		99.942	16.326.177
Otros pasivos financieros (nota 25)	2.027.771	993.419	(208.128)		(99.942)	2.715.120
	22.786.053	3.443.959	(7.188.715)			19.041.297
Dividendos por pagar (nota 24)					(1.449.541)	(1.449.541)
Préstamos entregados pendientes de cobro:						
Compañías relacionadas por cobrar (nota 15)	(12.714.476)	(2.604.694)		4.887.444	(1.867.577)	(12.299.303)
Otros activos financieros (nota 18)	(541.000)					(541.000)
	(13.255.476)	(2.604.694)		4.887.444	(1.867.577)	(12.840.303)
Total	**48.287.098**	**22.253.315**	**(37.802.061)**	**4.887.444**	**(3.268.252)**	**34.357.544**

	2017					
		Movimiento del efectivo				
Actividades de financiamiento	Al inicio del año	Adiciones	Pago de préstamos /Dividendos	Cobro Préstamos	Movimientos que no representan movimientos de efectivo	Al final del año
Obligaciones financieras corto y largo plazo	39.781.720	22.452.411	(23.638.875)		61.265	38.758.521
Préstamos recibidos pendientes de pago:						
Préstamos de compañías relacionadas (nota 25)	12.836.576	11.035.200	(4.397.276)		1.283.782	20.758.282
Otros pasivos financieros (nota 25)	2.156.493	376.667	(860.781)		355.392	2.027.771
	14.993.069	11.411.867	(5.258.057)		1.639.174	22.786.053
Dividendos por pagar (nota 24)	311.451		(311.451)			
Préstamos entregados pendientes de cobro:						
Compañías relacionadas por cobrar (nota 15)	(4.979.683)	794.515	(8.956.760)		427.452	(12.714.476)
Otros activos financieros (nota 18)					(541.000)	(541.000)
	(4.979.683)	794.515	(8.956.760)		(113.548)	(13.255.476)
Total	**50.106.557**	**34.658.793**	**(38.065.143)**		**1.586.891**	**48.287.098**

33. Eventos subsecuentes

Entre la fecha de reporte 31 de diciembre de 2018 y la fecha de autorización de los presentes estados financieros consolidados no se han producido eventos que en la opinión de la Gerencia del Grupo pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros consolidados.

34. Autorización de los estados financieros consolidados

Los estados financieros consolidados adjuntos de **Proadser S.A. y subsidiarias** por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 fueron autorizados para su publicación por el Consejo de Administración el 30 de mayo de 2019, y deberán ser aprobados de manera definitiva en Junta de Accionistas de acuerdo con lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador.

Fornax Group Corp.
Representante Legal
Narciza Espín – Apoderada Especial

Ana Córdova
Contadora General