

VALORES Y ADMINISTRACIONES S.A.

Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017

En conjunto con el Informe de Auditoría emitido por un Auditor Independiente

INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Accionistas de
VALORES Y ADMINISTRACIONES S.A.

Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de VALORES Y ADMINISTRACIONES S.A., que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2018 y 2017, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como el resumen de las políticas contables significativas y otras notas aclaratorias.
2. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de VALORES Y ADMINISTRACIONES S.A. al 31 de diciembre del 2018 y 2017, así como sus resultados y flujos de efectivo por los años terminados, en esas fechas, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

Fundamento de la opinión

3. Nuestra auditoría fue efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría - NIA. Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe con más detalle en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros* de nuestro informe.
4. Somos independientes de la Compañía de conformidad con los requerimientos del Código de Ética para Contadores emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA), y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador.
5. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente para proporcionar una base razonable para nuestra opinión.

Asunto de énfasis

6. Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el 100% de sus ingresos por servicios contables y administrativos dependen de sus relacionadas, ver Nota 1. ACTIVIDAD ECONÓMICA. Este asunto de énfasis no modifica nuestra opinión.

Otra información que se presenta en la Junta General Ordinaria

7. El Informe de auditoría externa a los estados financieros se emite con fecha Abril 17, 2019, previo a la celebración de la Junta General Ordinaria de Accionistas en la cual se presentará información por parte de la Administración, sobre la que ésta es responsable. Esta otra información, a la fecha de emisión de este informe, no se encuentra disponible, por esta razón, no ha sido sometida a nuestra revisión y no podemos manifestar la existencia de congruencia entre la otra información que se presentará a la Junta y los estados financieros auditados.
8. Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre la otra información que presenta la Administración a la Junta y no expresamos ninguna forma de conclusión que proporcione un grado de seguridad sobre ésta, quedando fuera de nuestra responsabilidad como auditores.

Responsabilidades de la Administración y los Accionistas en relación con los estados financieros

9. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación fiel de estos estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, y de control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores importantes debido a fraude o error.
10. En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con la Compañía en funcionamiento y utilizando el principio contable de negocio en marcha, salvo que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones.
11. Los Accionistas son responsables de supervisar el proceso de presentación de los informes financieros de la Compañía.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros (Ver Anexo)

12. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude o por error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es garantía de que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría - NIA siempre detecte errores materiales cuando existan. Las equivocaciones pueden surgir por fraude o error y se considera material si, individualmente o en su conjunto, puede esperarse razonablemente que influyan en las decisiones económicas de los usuarios, basadas en los estados financieros.

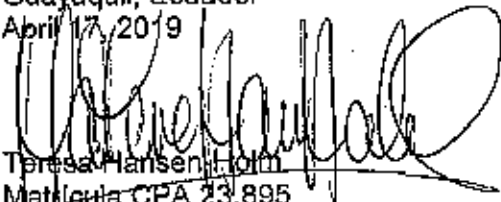
Hansen-Holm

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

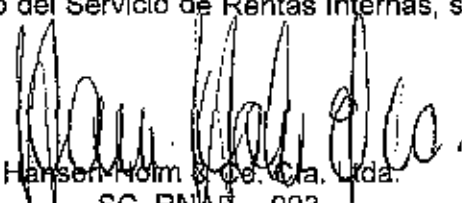
13. El Informe de Cumplimiento Tributario de VALORES Y ADMINISTRACIONES S.A., al 31 de diciembre del 2018, por requerimiento del Servicio de Rentas Internas, se emite por separado.

Guayaquil, Ecuador

Abril 17, 2019


Teresa Hansen-Holm

Matrícula CPA 23.895


Hansen-Holm & Co. Cia. Ltda.
SC, RNAE - 003

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

Como parte de la auditoría a los estados financieros VALORES Y ADMINISTRACIONES S.A. de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría - NIA, aplicamos el juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros, diseñamos y, realizamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas efectuadas por la Administración.
- Concluimos sobre el uso adecuado por la Administración del supuesto de empresa en marcha y en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existen o no relaciones con eventos o condiciones que puedan proyectar una duda importante sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro Informe de auditoría; sin embargo, eventos futuros o condiciones pueden causar que la Compañía no pueda continuar como una empresa en marcha.
- Evaluamos la presentación, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las operaciones subyacentes y eventos en una forma que logre presentación razonable. Obteniendo suficiente evidencia apropiada de auditoría respecto de la información financiera de la Compañía para expresar una opinión sobre los estados financieros.
- Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría de la Compañía. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.
- Nos comunicamos con la Administración de la Compañía en relación con, entre otras cosas, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los resultados importantes de la auditoría, incluidas posibles deficiencias significativas en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

VALORES Y ADMINISTRACIONES S.A.

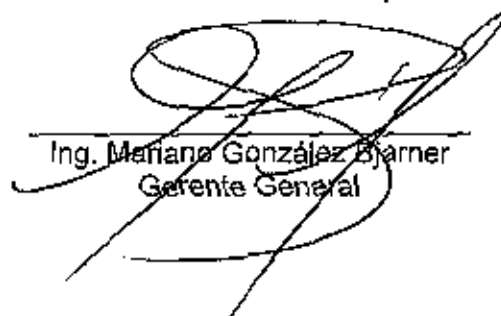
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

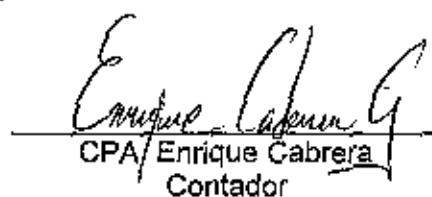
DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>ACTIVOS</u>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	409,780	332,501
Partes relacionadas	6	493,704	547,446
Activos por impuestos corrientes		32,034	27,813
Gastos pagados por anticipado y otros		18,122	22,610
Total activo corriente		953,640	930,370
Propiedades y otros, neto	7	338,653	357,357
Impuesto diferido	9	8,626	0
Otros activos		2,484	2,065
Total activos		1,303,403	1,289,792
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>			
<u>PASIVOS</u>			
Cuentas por pagar		8,271	9,785
Partes relacionadas	6	2,859	2,523
Gastos acumulados	8	66,466	79,758
Pasivos por impuestos corrientes		12,152	12,161
Total pasivo corriente		89,748	104,227
Cuentas por pagar		600	5,000
Obligaciones por beneficios a los empleados	10	379,909	365,691
<u>PATRIMONIO</u>			
Capital social	11	50,000	50,000
Reserva legal	11	17,390	10,294
Reserva facultativa	11	144,344	80,479
Resultados acumulados	11	621,411	674,101
Total patrimonio		833,145	814,874
Total pasivos y patrimonio		1,303,403	1,289,792

Las notas 1 - 15 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.


Ing. Mariano González Bjærner
Gerente General


CPA/ Enrique Cabrera
Contador

VALORES Y ADMINISTRACIONES S.A.
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ingresos por prestación de servicios	1 y 14	812,214	810,895
Otros ingresos		31,584	58,274
Total ingresos por actividades ordinarias		843,798	869,169
<u>Gastos</u>			
Gastos administrativos	12	(845,817)	(862,796)
Gastos financieros		(992)	(961)
Total gastos		(846,809)	(863,757)
(Pérdida) utilidad operacional		(3,011)	5,412
Otros ingresos	13	28,131	91,050
Utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a las ganancias		25,120	96,462
Participación a trabajadores	9	(3,768)	(14,469)
Impuesto a las ganancias	9	(3,081)	(11,032)
Utilidad neta del ejercicio		18,271	70,961
		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Utilidad neta del ejercicio		18,271	70,961
<u>Otro resultado integral</u>			
Nuevas mediciones de obligaciones por beneficios definidos	10	0	4,392
Resultado integral del año		18,271	75,353

Las notas 1 - 15 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

Ing. Mariano González Blarner
Gerente General

CPA. Enrique Cabrera
Contador

VALORES Y ADMINISTRACIONES S.A.

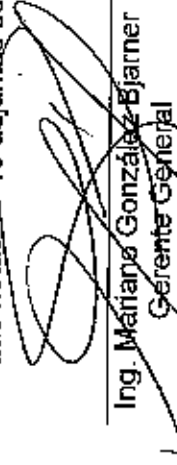
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

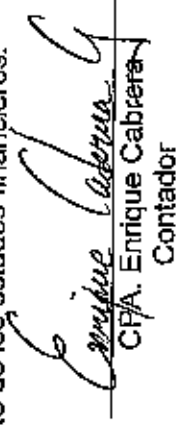
DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	Capital social	Reserva legal	Reserva facultativa	Ajustes acumulados por NIIF	Resultados acumulados		
					Resultados acumulados	Resultados del ejercicio	Total resultados acumulados
Saldos a diciembre 31, 2016	50,000	7,515	80,468	562,253	36,495	27,790	626,538
Transferencia a reservas, ver Nota 11. PATRIMONIO							
Pago de dividendos, ver Nota 11. PATRIMONIO		2,779	11			(2,790)	(2,790)
Otro resultado integral						(25,000)	(25,000)
Utilidad neta del ejercicio						4,392	4,392
						70,961	70,961
Saldos a diciembre 31, 2017	50,000	10,294	80,479	562,253	36,495	75,353	674,101
Transferencia a reservas, ver Nota 11. PATRIMONIO							
Utilidad neta del ejercicio		7,096	63,865			(70,961)	(70,961)
						18,271	18,271
Saldos a diciembre 31, 2018	50,000	17,390	144,344	562,253	36,495	22,663	621,411
							833,145

Las notas 1-15 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.


Ing. Mariana González Bjarner
Gerente General


CPA. Enrique Cabrera
Contador

VALORES Y ADMINISTRACIONES S.A.

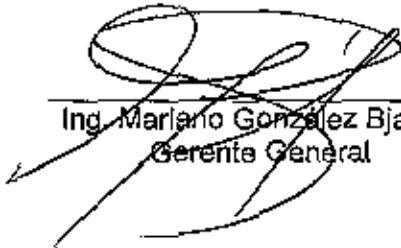
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

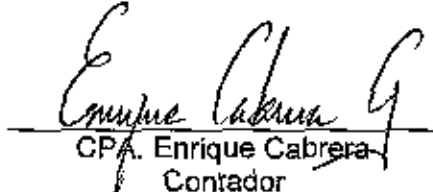
DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u>		
Resultado integral del año	18,271	75,353
Ajustes para reconciliar el resultado integral del año con el efectivo neto provisto en actividades de operación		
Depreciación	23,240	33,008
Participación a trabajadores e impuesto a las ganancias	6,849	25,501
Obligaciones por beneficios a los empleados	17,856	22,971
Otro resultado integral	0	(4,392)
<u>Cambios netos en activos y pasivos:</u>		
Cuentas por cobrar y otros	88,883	(86,104)
Cuentas por pagar y otros	(9,224)	(24,920)
Gastos acumulados	(17,060)	(6,074)
Efectivo neto provisto en actividades de operación	128,815	35,343
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</u>		
Adquisición, ventas de propiedades y otros, neto	(4,536)	268,161
Efectivo neto (utilizado) provisto en actividades de inversión	(4,536)	268,161
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:</u>		
Pago de dividendos	0	(25,000)
Préstamos a partes relacionadas	(47,000)	0
Efectivo neto (utilizado) en actividades de financiación	(47,000)	(25,000)
Aumento neto en efectivo y equivalentes de efectivo	77,279	278,504
Efectivo y equivalentes de efectivo al comienzo del año	332,501	53,997
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	409,780	332,501

Las notas 1 - 15 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.


Ing. Mariano González Bjarner
Gerente General


CPA. Enrique Cabrera
Contador

VALORES Y ADMINISTRACIONES S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. ACTIVIDAD ECONÓMICA

Operación

VALORES Y ADMINISTRACIONES S.A. fue constituida el 16 de agosto de 1963.

La actividad principal de la Compañía son los servicios contables y llevar la administración de todas las compañías relacionadas.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el 100% de sus ingresos por servicios contables y administrativos dependen de sus relacionadas, ver Notas 6. PARTES RELACIONADAS y 14. COMPROMISOS, Contratos por prestación de servicios.

Aprobación de estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018, han sido emitidos con la autorización de la Administración y luego puestos en consideración de la Junta General de Accionistas, para su modificación y/o aprobación definitiva. Los estados financieros al 31 de diciembre del 2017 fueron aprobados por la Junta General Ordinaria de Accionistas de fecha 2 de marzo del 2018.

2. BASES DE ELABORACIÓN Y RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Los estados financieros se han elaborado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF para PYMES) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), de conformidad con la Resolución SC.DS.G.09.006 emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros (publicado en el R.O. 94 del 23.XII.09).

a) Bases de elaboración

Los estados financieros han sido preparados en base al costo histórico. El costo histórico esta generalmente basado en el valor razonable de la contraprestación dada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de mercado a la fecha de medición, independientemente de si dicho precio es directamente observable o estimado usando otras técnicas de valoración. En la estimación del valor razonable de un activo o pasivo, la Compañía toma en cuenta las características de un activo o un pasivo que los participantes de mercado tendrían en cuenta al fijar el precio de dicho activo o pasivo en la fecha de la medición.

Adicionalmente, para propósitos de información financiera, el valor razonable está categorizado en los niveles 1, 2 y 3, basado en el grado en que los datos de entrada

para la medición del valor razonable son observables y la importancia de los datos de entrada para la medición del valor razonable en su totalidad. Los niveles de los datos de entrada se describen a continuación:

- Los datos de entrada de nivel 1 son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la Compañía puede acceder en la fecha de la medición.
- Los datos de entrada de nivel 2 son distintos de los precios cotizados incluidos en el nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente.
- Los datos de entrada de nivel 3 son datos de entrada no observables para el activo o pasivo.

b) Instrumentos financieros

Un instrumento financiero es cualquier contrato que dé lugar a un activo financiero en una Compañía y a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra Compañía. Los activos y pasivos financieros son reconocidos cuando la Compañía se convierte en una parte de las cláusulas contractuales del instrumento.

El efectivo y equivalentes de efectivo y los deudores comerciales representan los activos financieros de la Compañía. Para propósitos de presentación del estado de flujos de efectivo, la Compañía incluye en esta cuenta caja y bancos e inversiones temporales cuyo vencimiento es menor a tres meses o corresponden a valores de alta liquidez.

Los acreedores comerciales y préstamos bancarios representan los pasivos financieros de la Compañía. Los acreedores comerciales son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses. Los gastos por intereses de los préstamos bancarios se reconocen sobre la base del método del interés efectivo y se incluyen en los gastos financieros.

c) Propiedades y otros

Las propiedades y otros se presentan a su valor razonable. La depreciación de los activos se registra en los resultados del año, utilizando tasas de depreciación basadas en la vida útil estimada de los bienes. Los costos de mantenimiento y reparación menores se cargan a las operaciones del año.

Las tasas de depreciación anual de estos activos son las siguientes:

Edificios e instalaciones	3%
Muebles y equipos	10%
Vehículos	20%
Equipos de computación	33%

d) Obligaciones por beneficios a los empleados

El pasivo por obligaciones por beneficios a los empleados está relacionado con lo establecido por el gobierno para pagos por largos periodos de servicio. El gasto y la obligación de la Compañía de realizar pagos por beneficios a los empleados se reconocen durante los periodos de servicio de los empleados.

La Sección 28 de las NIIF para las PYMES especifica la contabilidad e información a revelar de los beneficios a los empleados por parte de los empleadores. Los pasivos por los beneficios post-empleo: jubilación patronal y desahucio, son registrados en los resultados, en base al correspondiente estudio actuarial determinado por un profesional independiente.

El estudio actuarial se realiza en base a supuestos actuariales. Las suposiciones actuariales constituyen las mejores estimaciones sobre las variables que determinarán el costo final de proporcionar los beneficios post-empleo. Las suposiciones actuariales serán compatibles entre sí cuando reflejen las relaciones económicas existentes entre factores tales como la inflación, tasas de aumento de los salarios y tasas de descuento.

Las hipótesis actuariales utilizadas por Logaritmo Cía. Ltda. para determinar la provisión presentada en el informe son las siguientes:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Tasa de descuento	8.21%	8.34%
Tasa de incremento salarial	3.91%	3.97%
Tasa de rotación	(3.45%)	(3.70%)

De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, los trabajadores que por veinte años o más hubieran prestado sus servicios en forma continua o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social. En los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el 25% del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma empresa o empleador.

e) Participación a trabajadores

El derecho de los trabajadores al reparto de la participación en las utilidades de la empresa es calculado sobre las utilidades líquidas obtenidas en el ejercicio económico; debiendo entender por utilidad líquida el total de los ingresos menos el total de los costos y gastos. El derecho asciende al 15% de la utilidad líquida, sin ajustes tributarios salvo precios de transferencia y otras arbitrariedades, en proporción al tiempo de servicio prestado en la empresa durante el ejercicio económico: 10% (dos terceras partes del derecho) será destinado a todos los trabajadores, y el 5% (una tercera parte) restante será entregado al trabajador en proporción a sus cargas familiares.

La Compañía reconoce un gasto y un pasivo por participación a trabajadores del 15% de la utilidad líquida del ejercicio corriente en base a normas legales; por lo tanto, se provisionan estos valores al cierre del ejercicio.

El reconocimiento, medición y presentación de este beneficio a los trabajadores, son tratados como un beneficio a los empleados a corto plazo, de acuerdo con la Sección 28 de las NIIF para las PYMES.

f) Impuesto a las ganancias

El gasto por impuesto a las ganancias representa el impuesto corriente por pagar. El impuesto corriente por pagar está basado en la ganancia fiscal del año. El cargo por impuesto a las ganancias corriente será el mayor de entre el cálculo sobre la renta

Imponible del año utilizando la tasa impositiva para sociedades del 25%, sobre la suma de coeficientes que constituyen el impuesto mínimo, excepto para las sociedades cuyos accionistas se encuentran establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, será máximo hasta un 28%.

El impuesto diferido se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes (conocidas como diferencias temporarias). Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que incrementen la ganancia fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que reduzcan la ganancia fiscal en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de la ganancia fiscal actual o estimada futura, es probable que se recuperen.

El valor en libros neto de los activos y pasivos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las ganancias y pérdidas fiscales futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del periodo. El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la ganancia (pérdida) fiscal de los periodos en los que se espera realizar el activo por impuestos diferidos o cancelar el pasivo por impuestos diferidos, sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado al final del periodo sobre el que se informa.

g) Reconocimiento de ingresos por actividades ordinarias

Los ingresos por actividades ordinarias son reconocidos al momento de la prestación del servicio.

3. SUPUESTOS CLAVES DE LA INCERTIDUMBRE EN LA ESTIMACIÓN

En la aplicación de las políticas de la Compañía, que son descritas en la Nota 2, se requiere que la Administración haga juicios, estimaciones y supuestos del valor en libros de los activos y pasivos. Las estimaciones y supuestos asociados están basados en la experiencia de costo histórico y otros factores que sean considerados relevantes. Los resultados actuales pueden diferir de dichas estimaciones. Las estimaciones y los supuestos subyacentes son revisados en un modelo de negocio en marcha.

4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGO FINANCIERO

Durante el curso normal de las operaciones, la Compañía está expuesta a una variedad de riesgos financieros. El programa de administración de riesgos de la Compañía trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía. La Gerencia Financiera de la Compañía monitorea y administra los riesgos financieros relacionados con la operación a través de reportes internos, con los cuales se analiza la exposición a los distintos riesgos.

5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el efectivo y equivalentes de efectivo está compuesto de la siguiente manera:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Caja	715	400
Bancos	76,065	332,101
Inversiones temporales (1)	333,000	0
	<u>409,780</u>	<u>332,501</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2018, corresponde a póliza de acumulación mantenida en el Banco de Guayaquil S.A., con vencimiento a enero del 2019 a una tasa de interés del 2.65% anual.

6. PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo de las cuentas por cobrar con partes relacionadas está compuesto de la siguiente manera:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Sociedad Fiduciaria e Inmobiliaria C.A. (3)	232,074	390,542
Gamaunión S.A. (2) (3)	63,691	7,968
Predimasa Predial Diana María S.A. (1)	53,402	66,335
Casa y Campo S.A. CYCSA (1)	52,000	52,000
Agrícola Las Villas S.A. (2) (3)	42,489	1,778
La Ferretera C.A. (3)	12,013	11,286
Ing. Julio Portés (1)	13,000	13,000
Otras (3)	25,035	4,537
	<u>493,704</u>	<u>547,446</u>

(1) Ver Nota 14. COMPROMISOS, Cesión de créditos.

(2) Ver Nota 14. COMPROMISOS, Contratos de préstamos con relacionadas.

(3) Corresponden a operaciones comerciales de prestación de servicios contables y administrativos, ver Nota 14. COMPROMISOS, Contratos por prestación de servicios.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo de las cuentas por pagar con partes relacionadas está compuesto de la siguiente manera:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Multidau S.A.	2,859	2,523
	<u>2,859</u>	<u>2,523</u>

Durante los años 2018 y 2017, las transacciones con partes relacionadas fueron las siguientes:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Servicios prestados (1) (2)	811,814	810,895
Alquiler de oficina y otros (2)	0	1,200
Compra de materiales (2)	30,745	30,164
Préstamos otorgados	129,850	16,635
Préstamos recibidos	0	42,225

- (1) Ver Nota 14. COMPROMISOS. Contratos por prestación de servicios.
- (2) Las transacciones antes descritas fueron efectuadas en términos y condiciones equiparables a las realizadas con terceros, de acuerdo con el principio de plena competencia.

7. PROPIEDADES Y OTROS, NETO

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el movimiento de propiedades y otros, neto es el siguiente:

% de depreciación	2018					Total
	Terreno	Edificios e instalaciones	Muebles y equipos	Equipos de computación	Vehículos	
	-	3%	10%	33%	20%	
Saldo inicial, neto	104,842	212,126	27,277	7,937	5,175	357,357
Adiciones	0	0	795	3,741	0	4,536
Depreciación anual	0	(7,198)	(6,356)	(5,251)	(4,435)	(23,240)
Saldo final, neto	104,842	204,928	21,716	6,429	740	338,653

% de depreciación	2017					Total
	Terreno	Edificios e instalaciones	Muebles y equipos	Equipos de computación	Vehículos	
	-	3%	10%	33%	20%	
Saldo inicial, neto	104,842	508,378	28,632	7,066	9,610	658,526
Adiciones	0	0	5,537	5,685	0	11,222
Ventas, neto (1)	0	(279,383)	0	0	0	(279,383)
Depreciación anual	0	(16,867)	(6,892)	(4,814)	(4,435)	(33,008)
Saldo final, neto	104,842	212,126	27,277	7,937	5,175	357,357

- (1) Corresponde a la venta del edificio ubicado en la Av. 10 de Agosto entre Pichincha y Pedro Carbo, ver Nota 13. OTROS INGRESOS.

8. GASTOS ACUMULADOS

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, los gastos acumulados están compuestos de la siguiente manera:

	2018	2017
Obligaciones con el IESS	12,613	13,238
Participación a trabajadores	3,768	14,469
Beneficios sociales (1)	40,339	41,562
Otros	9,746	10,489
	<u>66,466</u>	<u>79,758</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el movimiento de beneficios sociales es el siguiente:

	<u>Décimo tercero</u>	<u>Décimo cuarto</u>	<u>Vacaciones</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2016	2,591	6,830	26,199	35,620
Provisión del año	32,080	8,878	23,707	64,665
Pagos efectuados	(31,962)	(8,983)	(17,778)	(58,723)
Saldo al 31 de diciembre del 2017	2,709	6,725	32,128	41,562
Provisión del año	32,853	9,405	24,148	66,406
Pagos efectuados	(32,901)	(8,820)	(25,908)	(67,629)
Saldo al 31 de diciembre del 2018	2,661	7,310	30,368	40,339

9. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

De acuerdo con disposiciones legales la tarifa para el impuesto a las ganancias se establece en el 22.69% (2017: 22%).

A continuación, detallamos la composición accionaria:

	<u>% de acciones</u>	<u>2018 Tasa impositiva</u>	<u>Tasa ponderada</u>
Accionista en régimen preferente	22.87%	25%	5.72%
Accionistas locales	77.13%	22% (i)	16.97%
	<u>100.00%</u>		<u>22.69%</u>

(i) De acuerdo a la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera, se establece una rebaja de 3 puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta para micro y pequeñas empresas.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la conciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a las ganancias	25,120	96,462
Participación a trabajadores	(3,768)	(14,469)
Gastos no deducibles	47,948	51,043
Otros ingresos exentos	(9,870)	(86,631)
Gastos incurridos para generar ingresos exentos	0	17,900
Participación a trabajadores atribuibles a ingresos exentos	1,481	10,310
Deducciones adicionales	(24,744)	(24,467)
Utilidad gravable	36,167	50,148
Impuesto corriente	8,204	11,032
Anticipo mínimo determinado	11,707	8,816
Impuesto diferido	(8,626)	0

Al 31 de diciembre del 2018, de acuerdo con el método del pasivo basado en el estado de situación financiera, el activo por impuesto diferido es:

Saldo inicial	0
Ajustes	8,626
Saldo final	<u>8,626</u>

10. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, los trabajadores que por veinte años o más hubieran prestado sus servicios en forma continuada o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador el empleador bonificará al trabajador con el 25% del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma empresa o empleador.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la Compañía tiene registrada una provisión por dicho concepto sustentada en un estudio actuarial preparado por un profesional independiente, el movimiento de la provisión es el siguiente:

	<u>Jubilación patronal</u>	<u>Desahucio</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2016	249,973	97,820	347,793
Provisión del año	22,226	6,050	28,276
Reversión de reservas	(5,305)	0	(5,305)
Otro resultado integral	(4,210)	(182)	(4,392)
Pagos efectuados	(360)	(321)	(681)
Saldo al 31 de diciembre del 2017	262,324	103,367	365,691
Provisión del año	29,786	8,217	38,003
Reversión de reservas	(20,147)	0	(20,147)
Pagos efectuados	(776)	(2,862)	(3,638)
Saldo al 31 de diciembre del 2018	271,187	108,722	379,909

11. PATRIMONIO

Capital social

El capital social y pagado de la Compañía es de 50,000 acciones ordinarias y nominativas de US\$1 cada una.

Reserva legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual se asigne como reserva hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no está disponible para el pago de dividendos, pero puede destinarse a aumentar el capital social con la aprobación de los accionistas.

Mediante Acta de Junta General Ordinaria de Accionistas, celebrada el 2 de marzo del 2018, se resuelve que de la utilidad neta del ejercicio 2017 se contabilice en la cuenta reserva legal un monto de US\$7,069.

Mediante Acta de Junta General Ordinaria de Accionistas, celebrada el 31 de marzo del 2017, se resuelve que de la utilidad neta del ejercicio 2016 se contabilice en la cuenta reserva legal un monto de US\$2,779.

Reserva facultativa

Mediante Acta de Junta General Ordinaria de Accionistas, celebrada el 2 de marzo del 2018, se resuelve que el saldo de la utilidad neta del ejercicio 2017 se contabilice en la cuenta reserva facultativa, cuya cifra asciende a US\$63,865.

Mediante Acta de Junta General Ordinaria de Accionistas, celebrada el 31 de marzo del 2017, se resuelve que el saldo de la utilidad neta del ejercicio 2016 se contabilice en la cuenta reserva facultativa, cuya cifra asciende a US\$11.

Resultados acumulados

Los resultados acumulados comprenden principalmente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Adopción NIIF por primera vez (1)	562,253	562,253
Resultados acumulados (2)	36,495	36,495
Resultados del periodo	<u>22,663</u>	<u>75,353</u>
	<u>621,411</u>	<u>674,101</u>

(1) Según resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.007 emitida por la Superintendencia de Compañías en Septiembre del 2011, se aprueba: "ARTÍCULO SEGUNDO.- SALDO DE LA SUBCUENTA RESULTADOS ACUMULADOS PROVENIENTES DE LA ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NIIF.- Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" completas y de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), en lo que corresponda, y que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados Acumulados, subcuenta "Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF", que generaron un saldo acreedor, sólo podrá ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía."

(2) Pago de dividendos.- Mediante Acta de Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 31 de marzo del 2017, se resuelve declarar y pagar dividendos de la utilidad neta del ejercicio 2016 por US\$25,000.

12. GASTOS ADMINISTRATIVOS

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, los gastos administrativos están compuestos de la siguiente manera:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Gastos de personal	(697,502)	(663,849)
Servicios	(91,450)	(113,027)
Depreciación	(23,271)	(33,008)
Otros	<u>(33,594)</u>	<u>(52,912)</u>
	<u>(845,817)</u>	<u>(862,796)</u>

13. OTROS INGRESOS

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, los otros ingresos están compuestos de la siguiente manera:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Utilidad en venta de propiedades (1)	0	78,617
Otros ingresos	<u>28,131</u>	<u>12,433</u>
	<u>28,131</u>	<u>91,050</u>

(1) Ver Nota 7. PROPIEDADES Y OTROS, NETO.

14. COMPROMISOS

Contratos por prestación de servicios

La Compañía ha celebrado contratos por prestación de servicios contables y administrativos de manera permanente con sus partes relacionadas. El precio por el servicio prestado se determinará sobre los porcentajes de los gastos administrativos mensuales.

Al 31 de diciembre del 2018, se han reconocido ingresos por estos conceptos por US\$811,614 (2017: US\$810,895), ver Nota 6. PARTES RELACIONADAS.

Contratos de préstamos con relacionadas

a) Agrícola Las Villas S.A.

Durante el 2018, se firmaron 4 contratos de préstamos entre Agrícola Las Villas S.A. y la Compañía que ascienden a US\$70,000, con compromiso de pago de acuerdo con el flujo de efectivo.

Al 31 de diciembre del 2018, el saldo de la cuenta por cobrar a Agrícola Las Villas S.A. asciende a US\$40,000, ver Nota 6. PARTES RELACIONADAS.

b) Gamaunión S.A.

Durante el 2018, se firmaron 2 contratos de préstamos entre Gamaunión S.A. y la Compañía que ascienden a US\$40,000, con compromiso de pago de acuerdo con el flujo de efectivo.

Al 31 de diciembre del 2018, el saldo de la cuenta por cobrar a Gamaunión S.A. asciende a US\$20,000, ver Nota 6. PARTES RELACIONADAS.

Cesión de créditos

Con fecha 8 de diciembre del 2017, se firmó una cesión de créditos entre Casa y Campo S.A. CYCSA, Predimasa Predial Diana María S.A., Ing. Julio Portés y la Compañía, mediante la cual se establece que Agrícola e Industrial Primobanano S.A. cede los créditos por US\$130,000 a Casa y Campo S.A. CYCSA, Predimasa Predial Diana María S.A., Ing. Julio Portés, ver Nota 6. PARTES RELACIONADAS.

15. EVENTOS SUBSECUENTES

Hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Abril 17, 2019) no se produjeron eventos, en la opinión de la Administración de la Compañía, que pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no hayan sido ajustados o revelados en los mismos.