

VALORES Y ADMINISTRACIONES S.A.

Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018

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 2019 y 2018, 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 presentarían razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de VALORES Y ADMINISTRACIONES S.A. al 31 de diciembre del 2019 y 2018, 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.

Asuntos de énfasis

Los siguientes asuntos de énfasis no modifican nuestra opinión:

6. Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el 100% de los ingresos por servicios contables y administrativos de la Compañía dependen de sus relacionadas, ver Nota 1, ACTIVIDAD ECONÓMICA.

7. Queremos llamar la atención sobre la Nota 15, EVENTOS SUBSECUENTES de los estados financieros, que describe la incertidumbre relacionada con los efectos de las medidas ordenadas a partir del 13 de marzo del 2020 por el gobierno ecuatoriano para contener la propagación del Covid-19 en el país. Nuestra opinión no contiene salvedades en relación con esta situación; sin embargo, no nos es posible aún establecer con objetividad los efectos y las consecuencias en los estados financieros y las operaciones futuras.

Otra información que se presenta en la Junta General Ordinaria

8. El Informe de auditoría externa a los estados financieros se emite con fecha Abril 29, 2020, 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.
9. 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

10. 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.
11. 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.
12. Los Accionistas son responsables de supervisar el proceso de presentación de los informes financieros de la Compañía.

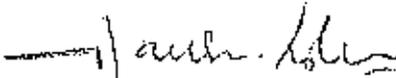
Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros (Ver Anexo)

13. 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 - NIÁ 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.

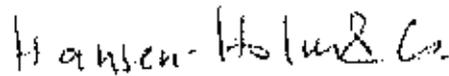
Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

14. El Informe de Cumpilmiendo Tributario de VALORES Y ADMINISTRACIONES S.A., al 31 de diciembre del 2019, por requerimiento del Servicio de Rentas Internas, se emite por separado.

Guayaquil, Ecuador
Abril 29, 2020



Mario A. Hansen-Holm
Matrícula CPA G.10.923



Hansen-Holm & Co. Cía. 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 de 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, 2019 Y 2018

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>ACTIVOS</u>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	23,386	409,780
Partes relacionadas	6	735,817	493,704
Activos por impuestos corrientes		44,720	32,034
Gastos pagados por anticipado y otros		15,731	18,122
Total activo corriente		<u>819,654</u>	<u>953,640</u>
Propiedades y otros, neto	7	285,490	338,653
Propiedades de inversión	8	91,978	0
Impuesto diferido	10	14,787	8,628
Otros activos		3,499	2,484
Total activos		<u>1,215,408</u>	<u>1,303,403</u>
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>			
<u>PASIVOS</u>			
Cuentas por pagar		19,092	8,271
Partes relacionadas	6	7,426	2,859
Gastos acumulados	9	73,817	66,466
Pasivos por impuestos corrientes		15,437	12,153
Total pasivo corriente		<u>115,772</u>	<u>89,749</u>
Cuentas por pagar		600	600
Obligaciones por beneficios a los empleados	11	402,874	379,909
<u>PATRIMONIO</u>			
Capital social	12	50,000	50,000
Reserva legal	12	23,157	21,330
Reserva facultativa	12	13,342	140,403
Resultados acumulados	12	609,663	621,412
Total patrimonio		<u>696,162</u>	<u>833,145</u>
Total pasivos y patrimonio		<u>1,215,408</u>	<u>1,303,403</u>

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

VALORES Y ADMINISTRACIONES S.A.
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

DICIEMBRE 31, 2019 Y 2018

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ingresos por prestación de servicios	1 y 14	830,902	812,214
Otros ingresos		<u>34,789</u>	<u>31,584</u>
Total ingresos por actividades ordinarias		865,691	843,798
<u>Gastos</u>			
Gastos administrativos	13	(829,351)	(845,817)
Gastos financieros		<u>(973)</u>	<u>(992)</u>
Total gastos		(830,324)	(846,809)
Utilidad (pérdida) operacional		35,367	(3,011)
Otros ingresos		<u>21,952</u>	<u>28,131</u>
Utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a las ganancias		57,319	25,120
Participación a trabajadores	10	(8,598)	(3,768)
Impuesto a las ganancias	10	<u>(5,704)</u>	<u>(3,081)</u>
Utilidad neta del ejercicio		<u>43,017</u>	<u>18,271</u>

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

VALORES Y ADMINISTRACIONES S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

DICIEMBRE 31, 2019 Y 2018

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	Resultados acumulados							
	Capital social	Reserva legal	Reserva facultativa	Ajustes acumulados por NIIF	Resultados del ejercicio	Resultados acumulados	Total	
Saldos a diciembre 31, 2017	50,000	14,234	76,538	562,253	40,888	70,961	674,102	814,874
Transferencia a reservas, ver Nota 12 PATRIMONIO		7,096	63,866			(70,961)	(70,961)	0
Utilidad neta del ejercicio						18,271	18,271	18,271
Saldos a diciembre 31, 2018	50,000	21,330	140,403	562,253	40,888	18,271	621,412	833,145
Transferencia a resultados acumulados								0
Transferencia a reservas, ver Nota 12 PATRIMONIO					18,271	(18,271)	0	0
Distribución y pago de dividendos, ver Nota 12 PATRIMONIO		1,827	16,444		(18,271)		(18,271)	0
Utilidad neta del ejercicio			(143,505)		(36,495)	43,017	(36,495)	(180,000)
Saldos a diciembre 31, 2019	50,000	23,157	13,342	562,253	4,393	43,017	609,563	696,162

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

VALORES Y ADMINISTRACIONES S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

DICIEMBRE 31, 2019 Y 2018

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u>		
Utilidad neta del ejercicio	43,017	18,271
Ajustes para reconciliar la utilidad neta del ejercicio con el efectivo neto (utilizado) provisto en actividades de operación		
Depraciación	18,397	23,240
Amortización	380	0
Participación a trabajadores e impuesto a las ganancias	14,302	6,849
Obligaciones por beneficios a los empleados	24,571	17,856
<u>Cambios netos en activos y pasivos:</u>		
Cuentas por cobrar y otros	(150,668)	88,883
Cuentas por pagar y otros	17,066	(9,224)
Gastos acumulados	(1,247)	(17,060)
Efectivo neto (utilizado) provisto en actividades de operación	<u>(34,182)</u>	<u>128,815</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</u>		
Adquisiciones de propiedades y otros, neto	(57,212) ✓	(4,536)
Efectivo neto (utilizado) en actividades de inversión	<u>(57,212)</u>	<u>(4,536)</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:</u>		
Préstamos a partes relacionadas	(115,000)	(47,000)
Pago de dividendos	(180,000)	0
Efectivo neto (utilizado) en actividades de financiación	<u>(295,000) ✓</u>	<u>(47,000)</u>
(Disminución) aumento neta en efectivo y equivalentes de efectivo	(386,394)	77,279
Efectivo y equivalentes de efectivo al comienzo del año	409,780	332,501
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	23,386 ✓	409,780

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

VALORES Y ADMINISTRACIONES S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31, 2019 Y 2018

(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 2019 y 2018, el 100% de sus ingresos por servicios contables y administrativos dependen de sus relacionadas, ver Nota 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 2019, 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 2018 fueron aprobados por la Junta General Ordinaria de Accionistas de fecha 8 de abril del 2019.

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.D. 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 representan los pasivos financieros de la Compañía. Los acreedores comerciales son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses.

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) Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión incluyen edificios y se presentan al valor razonable como costo atribuido.

e) 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 períodos 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 Cia. Ltda. para determinar la provisión presentada en el informe son las siguientes:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Tasa de descuento	7.92%	8.21%
Tasa de incremento salarial	3.59%	3.91%
Tasa de rotación	3.70%	(3.45%)

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.

f) 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.

g) 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 período. El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la ganancia (pérdida) fiscal de los períodos 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 período sobre el que se informa.

h) 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 2019 y 2018, el efectivo y equivalentes de efectivo está compuesto de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Caja	400	715
Bancos	22,744	76,065
Inversiones temporales (1)	0	333,000
Valores en tránsito	242	0
	<u>23,386</u>	<u>409,780</u>

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

6. PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de las cuentas por cobrar con partes relacionadas está compuesto de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Sociedad Fiduciaria e Inmobiliaria C.A. (1)	380,063	232,074
Gamaunión S.A. (1) (2)	76,860	63,691
Predimasa Predial Diana María S.A. (3)	55,376	53,402
Casa y Campo S.A. CYCSA (3)	52,000	52,000
Agrícola Las Villas S.A. (1) (2)	122,865	42,489
La Ferretera C.A. (1)	16,891	12,013
Ing. Julio Portes (3)	13,000	13,000
Otras (1)	18,762	25,035
	<u>735,817</u>	<u>493,704</u>

(1) Corresponde a operaciones comerciales de prestación de servicios contables y administrativos.

(2) Ver Nota 15. COMPROMISOS. Contratos de préstamos con relacionadas.

(3) Ver Nota 15. COMPROMISOS. Cesión de créditos.

Durante los años 2019 y 2018, las transacciones con partes relacionadas fueron las siguientes:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Servicios prestados (1) (2)	830,302	811,614
Compra de materiales (2)	24,170	30,745
Préstamos otorgados (2)	178,768	129,850
Otros	1,466	0

(1) Ver Nota 15. 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.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de las cuentas por pagar con partes relacionadas está compuesto de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Multidau S.A.	7,244	2,859
Otros	182	0
	<u>7,426</u>	<u>2,859</u>

7. PROPIEDADES Y OTROS, NETO

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el movimiento de propiedades y otros, neto es el siguiente:

	<u>2019</u>					
	<u>Terreno</u>	<u>Edificios e instalaciones</u>	<u>Muebles y equipos</u>	<u>Equipos de computación</u>	<u>Vehículos</u>	<u>Total</u>
% de depreciación	-	3%	10%	33%	20%	
Saldo inicial, neto	104,842	204,928	21,716	6,427	740	338,653
Adiciones	0	4,700	1,862	4,700	45,950	57,212
Reclasificación (1)	0	(91,978)	0	0	0	(91,978)
Depreciación anual	0	(7,257)	(5,370)	(4,571)	(1,199)	(18,397)
Saldo final, neto	<u>104,842</u>	<u>110,383</u>	<u>18,208</u>	<u>6,556</u>	<u>45,491</u>	<u>285,490</u>

(1) Corresponde a reclasificación de 4 edificios que se encuentran arrendados, ver Nota 8.
PROPIEDADES DE INVERSIÓN:

	<u>2018</u>					
	<u>Terreno</u>	<u>Edificios e instalaciones</u>	<u>Muebles y equipos</u>	<u>Equipos de computación</u>	<u>Vehículos</u>	<u>Total</u>
% de depreciación	-	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)	(6,358)	(5,261)	(4,435)	(23,240)
Saldo final, neto	<u>104,842</u>	<u>204,928</u>	<u>21,716</u>	<u>6,427</u>	<u>740</u>	<u>338,663</u>

8. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre del 2019, el movimiento de propiedades de inversión es el siguiente:

Saldo inicial	0
Reclasificación (1)	91,978
Saldo final	<u>91,978</u>

(1) Corresponde a reclasificación de 4 edificios que se encuentran arrendados, ver Nota 7.
PROPIEDADES Y OTROS, NETO:

9. GASTOS ACUMULADOS

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los gastos acumulados están compuestos de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Obligaciones con el IESS	14,934	12,813
Participación a trabajadores	8,598	3,768
Beneficios sociales (1)	43,895	40,339
Otros	6,390	9,746
	<u>73,817</u>	<u>66,466</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, 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 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
Provisión del año	33,707	9,537	24,811	68,055
Pagos efectuados	(33,520)	(9,573)	(21,406)	(64,499)
Saldo al 31 de diciembre del 2019	<u>2,848</u>	<u>7,274</u>	<u>33,773</u>	<u>43,895</u>

10. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

De acuerdo con disposiciones legales la tarifa para el impuesto a las ganancias se establece en el 22% (1) (2018: 22.69%).

A continuación, detallamos la composición accionaria del 2018:

	<u>% de acciones</u>	<u>Tasa Impositiva</u>	<u>Tasa ponderada</u>
Accionista en régimen preferente	22.87%	25%	5.72%
Accionistas locales	77.13%	22% (1)	16.97%
	<u>100.00%</u>		<u>22.69%</u>

(1) 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 2019 y 2018, la conciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a las ganancias	57,319	25,120
Participación a trabajadores	(8,598)	(3,768)
Gastos no deducibles	10,728	47,948
Otros ingresos exentos	(3,910)	(9,870)
Participación a trabajadores atribuibles a ingresos exentos	587	1,481
Deducciones adicionales	(32,095)	(24,744)
Diferencias temporarias	29,900	0
Utilidad gravable	<u>53,931</u>	<u>36,167</u>
Impuesto corriente	11,865	8,204
Anticipo mínimo determinado	0	11,707
Impuesto diferido	(6,161)	(8,626)

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, de acuerdo con el método del pasivo basado en el estado de situación financiera, el activo por impuesto diferido es:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Saldo inicial	8,626	0
Ajustes	<u>6,161</u>	<u>8,626</u>
Saldo final	<u>14,787</u>	<u>8,626</u>

11. 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 2019 y 2018, la Compañía tiene registrada una provisión por dichos conceptos sustentada en un estudio actuarial preparado por un profesional independiente, el movimiento de la provisión es el siguiente:

	<u>Jubilación</u> <u>patronal</u>	<u>Desahucio</u>	<u>Total</u>
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	<u>(776)</u>	<u>(2,862)</u>	<u>(3,638)</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2018	271,187	108,722	379,909
Provisión del año	23,144	7,291	30,435
Reversión de reservas	(5,864)	0	(5,864)
Pagos efectuados	<u>(784)</u>	<u>(822)</u>	<u>(1,606)</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2019	<u>287,683</u>	<u>115,191</u>	<u>402,874</u>

12. 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 8 de abril del 2019, se resuelve que parte de la utilidad neta del ejercicio 2018 se contabilice en la cuenta reserva legal un monto de US\$1,827.

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\$7,096.

Reserva facultativa

Mediante Acta de Junta General Ordinaria de Accionistas, celebrada el 8 de abril del 2019, se resuelve que parte de la utilidad neta del ejercicio 2018 se contabilice en la cuenta reserva facultativa por un monto de US\$16,444.

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.

Resultados acumulados

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los resultados acumulados se componen de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ajustes acumulados por NIIF (1)	562,253	562,253
Resultados acumulados	4,393	40,888
Resultados del ejercicio	<u>43,017</u>	<u>18,271</u>
	<u>609,663</u>	<u>621,412</u>

(1) Según Resolución No. SC.ICI.OPAIFRS.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."

a) Distribución y pago de dividendos

Mediante Acta de Junta General Ordinaria de Accionistas, celebrada el 8 de abril del 2019, se aprueba la distribución de dividendos de resultados acumulados y reserva facultativa por un total de US\$180,000.

13. GASTOS ADMINISTRATIVOS

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los gastos administrativos están compuestos de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Gastos de personal	(699,730)	(697,502)
Servicios	(80,114)	(91,450)
Depreciación	(18,777)	(23,271)
Otros	(30,730)	(33,594)
	<u>(829,351)</u>	<u>(845,817)</u>

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 2019, se han reconocido Ingresos por estos conceptos por US\$830,902 (2018: US\$811,614), ver Nota 6. PARTES RELACIONADAS.

Contratos de préstamos con relacionadas

a) Agrícola Las Villas S.A.

Durante el 2019, se firmaron 8 contratos de préstamos (2018: 4) entre Agrícola Las Villas S.A. y la Compañía que ascienden a US\$115,000 (2018: US\$70,000), con compromiso de pago de acuerdo con el flujo de efectivo.

Al 31 de diciembre del 2019, el saldo de la cuenta por cobrar a Agrícola Las Villas S.A. asciende a US\$115,000 (2018: 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 2019, el saldo de la cuenta por cobrar a Gamaunión S.A. asciende a US\$20,000 (2018: 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 Portes 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. e Ing. Julio Portes, ver Nota 6. PARTES RELACIONADAS.

15. EVENTOS SUBSECUENTES

Hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Abril 29, 2020) 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, excepto por la situación que se describe a continuación:

Emergencia sanitaria por coronavirus

El miércoles 11 de marzo del 2020 Tedros Adhanom, director de la Organización Mundial de la Salud, caracterizó al brote de enfermedad por coronavirus (Covid-19), que fue notificado por primera vez en Wuhan (China) el 31 de diciembre del 2019, como una pandemia; es decir, como una enfermedad epidémica que se extiende en varios países del mundo de manera simultánea. Esta declaración ha motivado que desde ese día los gobiernos alrededor del mundo tomen medidas que restringen la movilidad de las personas en las ciudades, regiones y países para contenerla, que afectan a todas las actividades económicas. No es posible aún establecer los efectos y consecuencias de estas medidas en la posición financiera y resultados de operación futuros de la Compañía, por lo tanto, los estados financieros a los que se refiere esta nota deben ser leídos tomando en cuenta estas circunstancias.