

**INMOBILIARIA MONALVAR S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**

**INDICE**

Informe de los auditores independientes

Estados de situación financiera

Estado de resultado integrales

Estados de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

US\$ - Dólar estadounidense

NIIF - Norma Internacional de Información Financiera

Compañía - INMOBILIARIA MONALVAR S.A.

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los Señores Accionistas de

**INMOBILIARIA MONALVAR S.A.**

Guayaquil, 26 de abril 2019

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de la Compañía INMOBILIARIA MONALVAR S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2018 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de la Compañía INMOBILIARIA MONALVAR S.A. al 31 de diciembre del 2018, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

### **Fundamento de la opinión**

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría - NIA. Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas Normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe.

Somos independientes de la Compañía INMOBILIARIA MONALVAR S.A. de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de acuerdo con esos requerimientos y con el código de ética de IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

### **Responsabilidades de la Administración de la Compañía sobre los estados financieros**

La Administración de la Compañía INMOBILIARIA MONALVAR S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, y del control interno que considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores materiales, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros adjuntos, la Administración de la Compañía es responsable de la evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando según corresponda, asuntos relacionados con empresa en marcha y utilizando el principio contable de empresa en marcha al menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

La Administración de la Compañía INMOBILIARIA MONALVAR S.A. es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

A los accionistas de  
**INMOBILIARIA MONALVAR S.A.**  
Guayaquil, 26 de abril del 2019

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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración de control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración de la Compañía.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de empresa en marcha y, determinamos sobre la base de la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de ser una empresa en marcha.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran su presentación razonable.

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

A los accionistas de  
**INMOBILIARIA MONALVAR S.A.**  
Gusyaquil, 26 de abril del 2019

También proporcionamos a los responsables de la Administración de la Compañía una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que puedan afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los responsables de la Administración de la Compañía, determinamos los más significativos en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que son, en consecuencia, los asuntos claves de la auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente estos asuntos o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas superaran los beneficios de interés público del mismo.

**Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios**

Nuestras opiniones por el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2018, sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias como agente de retención y percepción de INMOBILIARIA MONALVAR S.A., se emiten por separado.

**UNIDAD DE ANÁLISIS FINANCIERO UAPE.-** De acuerdo con la Ley de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos, además de las instituciones del sistema financiero y de seguros, están obligados a informar a la Unidad de Análisis Financiero (UAF) a través de la entrega de los reportes previstos: entre otros las personas naturales y jurídicas que se dediquen en forma habitual de inversión e intermediación inmobiliaria. Al respecto, la empresa se encuentra al día en su presentación de reportes, por lo demás de acuerdo al cumplimiento de control, la compañía lo ha realizado como medida de control interno.

Número de Registro en la  
Superintendencia de  
Compañías, Valores y  
Seguros: SC-RNAE-1212

Andrés Salinas  
Representante Legal  
RUC del Auditor: 0926573254001

INMOBILIARIA MONALVAR S.A.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017  
(Expresado en dólares estadounidenses)

ACTIVO	Referencia a Notas	2018	2017
<b>Activos corrientes</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	3.146	97.493
Cuentas por cobrar	7	2.198	79.139
Impuestos por recuperar	10	14.879	12.931
<b>Total activos corrientes</b>		<u>20.223</u>	<u>189.563</u>
<b>Activos no corrientes</b>			
Propiedades y equipos	8	1.199.385	1.269.174
Activo intangible		327	2.220
Inversiones en acciones	9	56.000	-
<b>Total activos no corrientes</b>		<u>1.255.712</u>	<u>1.271.394</u>
<b>Total activos</b>		<u>1.275.935</u>	<u>1.460.957</u>

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

  
 In. Álvaro Bucaram Carbo  
 Gerente General

  
 C.P.A. Della Velez Franco  
 Contador General

INMOBILIARIA MONALVAR S.A.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017  
(Expresado en dólares estadounidenses)

PASIVOS	Referencia a Notas	2018	2017
<b>Pasivos corrientes</b>			
Obligaciones financieras	11	870.024	81.797
Cuentas por pagar	12	-	38.894
Impuestos por pagar	10	3.546	35
Otras cuentas por pagar	13	-	1.036.477
<b>Total pasivos corrientes</b>		<u>873.570</u>	<u>1.135.204</u>
<b>Pasivos no corrientes</b>			
Impuesto diferido	10	-	8.793
<b>Total pasivos no corrientes</b>		<u>-</u>	<u>8.793</u>
<b>Total pasivos</b>		<u>873.570</u>	<u>1.143.997</u>
<b>Patrimonio</b>			
Capital social	14	800	800
Aportes para futuras capitalizaciones	15	1.000	1.000
Reserva legal	15	400	400
Resultados acumulados	15	314.780	254.158
Utilidad del ejercicio		85.405	60.602
<b>Total patrimonio</b>		<u>402.365</u>	<u>316.960</u>
<b>Total pasivos y patrimonio</b>		<u>1.275.935</u>	<u>1.460.956</u>

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

  
Iv. Alvarado Bucaram Carbo  
Gerente General

  
C.P.A. Delia Velez Franco  
Contador General

INMOBILIARIA MONALVAR S.A.

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES  
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017  
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2018	2017
<b>Ingresos</b>			
Arriendo de Inmuebles		136.213	132.108
Otros Ingresos		<u>69.468</u>	<u>82.022</u>
<b>Gastos operativos:</b>			
Ventas	16	(2.349)	(4.377)
Administración	16	(109.927)	(141.247)
Financieros	16	<u>(2.592)</u>	<u>(7.902)</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta		90.814	60.604
Impuesto a la renta	10	<u>(3.094)</u>	-
<b>Utilidad neta y resultado integral del año</b>		<u>87.720</u>	<u>60.604</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros

  
In. Alvaro Bucaram Carbo  
Gerente General

  
C.P.A. Delia Velez Franco  
Contador General

**INMOBILIARIA MONALVAR S.A.**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

	Capital depósito	Aportes para Fuerza Cadmizco2018	Reserva Legal	Resultados acumulados		Total
				Resultados acumulados	Resultados 2018/2017	
Saldo al 1 de enero del 2018	800	1,000	400	254,156	60,602	318,960
Transferencia de utilidades	-	-	-	60,602	(60,602)	-
Utilidad neta y resultado integral del año	-	-	-	-	85,400	85,400
Saldo al 31 de diciembre del 2018	800	1,000	400	314,758	95,400	402,360

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

  
In Alvaro Bucaram Carbo  
Gerente General

  
C. PAJ Della Velez Franco  
Contador General

**MONALVAR S.A**  
**ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO - DIRECTO**  
**(DOLARES)**

Por los años terminados en, 2018/12/31

**INCREMENTO NETO (DISMINUCIÓN) EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO, ANTES DE LOS EFECTOS EN LA TASA DE CAMBIO** 95 -38346.84

**ACTIVIDADES DE OPERACIÓN**

Clases de Cobros por actividades de operación	950101	282621.76
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	95010101	212653.27
Otros cobros por actividades de operación	95010105	69968.49
Clases de Pagos por actividades de operación	950102	-83515.52
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	95010201	-83515.52
Otros pagos por actividades de operación	95010205	-
Intereses pagados	950105	-
Impuestos a las ganancias pagados	950107	-
<b>FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<b>9501</b>	<b>199106.24</b>

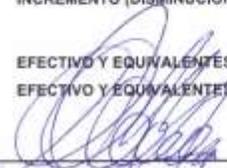
**ACTIVIDADES DE INVERSIÓN**

Adquisiciones de propiedades, planta y equipo	950209	-410.00
Compras de activos intangibles	950211	-
Compras de otros activos a largo plazo	950213	-
Otras entradas (salidas) de efectivo	950221	-
<b>FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	<b>9502</b>	<b>-410.00</b>

**ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO**

Aporte en efectivo por aumento de capital	950301	-
Dividendos pagados	950308	-
Otras entradas (salidas) de efectivo	950310	-237043.08
<b>FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>	<b>9503</b>	<b>-237043.08</b>
<b>INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO</b>	<b>9505</b>	<b>-38346.84</b>

EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO	9506	41492.82
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	9507	3145.98


---

  
**ALVARO JOSÉ BUCARAM CARBO**  
**GERENTE GENERAL**


---

  
**DELIA KAROLYN VELEZ FRANCO**  
**CONTADOR GENERAL**

**MONALVAR S.A**  
**ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO - DIRECTO**  
**(DOLARES)**

Por los años terminados en,		2018/12/31
<b>CONCILIACIÓN DEL RESULTADO NETO CON LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
<b>GANANCIA (PÉRDIDA) NETA</b>	<b>96</b>	<b>86054.36</b>
(+/-) AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:	970	74960.00
Ajustes por gasto de depreciación y amortización	97001	70200.13
Ajustes por gastos por deterioro (reversiones por deterioro) reconocidas en los resultados del periodo	97002	-
Ajustes por gasto por impuesto a la renta	97009	3093.99
Ajustes por gasto por participación trabajadores	97010	-
Otros ajustes por partidas distintas al efectivo	97011	1665.88
<b>CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS</b>	<b>980</b>	<b>38091.88</b>
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes	98001	76940.09
(Incremento) disminución en inventarios	98004	-
(Incremento) disminución en otros activos	98005	-1948.73
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	98006	-36894.39
Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar	98007	-
Incremento (disminución) en anticipos de clientes	98009	-
Incremento (disminución) en otros pasivos	98010	-5.09
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	98020	199106.24

  
**ALVARO JOSÉ BUCARAM CARBO**  
**GERENTE GENERAL**

  
**DELIA KAROLYN VELEZ FRANCO**  
**CONTADOR GENERAL**