

EDIFALVA S.A.

***INFORME DE COMISARIO
Al 31 de diciembre de 2019***

EDIFALVA S.A.

CONTENIDO:

	<u>Página</u>
INFORME	1 - 2
ESTADOS FINANCIEROS:	
Anexo 1 – Estados de Situación Financiera	3
Anexo 2 - Estados de Resultados Integrales	4
Anexo 3 – Estados de Evolución del Patrimonio	5
Anexo 4 – Estados de Flujo de Efectivo	6

INFORME DE COMISARIO

A los señores accionistas de:
EDIFALVA S.A.

En mi calidad de comisario y de conformidad a lo que dispone la Ley de Compañías y su reglamento expedido con la resolución 92-14-3-0014 publicado en el registro oficial No 44 del 13 de octubre de 1992 pongo a consideración de los accionistas de **EDIFALVA S.A.** el **INFORME DE COMISARIO** al 31 de diciembre de 2019, mi trabajo fue efectuado en base de los procedimientos de revisión que he llevado a efecto, y con el fin de dar cumplimiento a lo dispuesto en los Arts. 274 y 279 de la Ley de Compañías. Mi revisión se basó en los siguientes estados financieros: Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados Integrales, Estado de Flujos de Efectivo y de Cambios en el Patrimonio, que fueron preparados y proporcionados por la Administración de la Compañía, por tanto, los estados financieros antes detallados son de su responsabilidad; siendo mi obligación la de emitir una opinión para la aprobación de los estados financieros, en base a mi revisión.

Debido a lo mencionado expongo lo siguiente:

Los Administradores de la compañía han dado cumplimiento a lo estipulado en las leyes vigentes, con apego a los estatutos y reglamentos internos de la Compañía, y las resoluciones acordadas por la Junta General de Accionistas.

De la revisión efectuada a los documentos debo indicar que los libros principales de la compañía, Actas de Juntas Generales de Accionistas, el Libro de Acciones y Accionistas se mantienen actualizados y debidamente custodiados. Igualmente puedo indicar que las cifras presentadas en los estados financieros mantienen correspondencia con el libro, mayor y auxiliares de la contabilidad, las transacciones han sido registradas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, las cuales han sido establecidas o autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

La compañía mantiene un adecuado control interno para lo cual se han implementado formularios y documentos que son utilizados con regularidad por las personas involucradas en su elaboración, revisión y aprobación. Además, el control interno ha sido revisado por los auditores externos de la compañía.

La conservación y custodia de los bienes de la Compañía son satisfactorios; así como también, la correspondencia y los comprobantes de respaldo de lo registrado en las cuentas, se mantiene y se archivan adecuadamente.

Efectuando el análisis del estado de situación financiera y el estado de resultados y aplicando los índices financieros muestran los siguientes resultados:

El índice de liquidez en el año 2019 fue de 0.60, mientras que en el 2018 fue de 0.32 el incremento del índice se originó básicamente por aumento de los saldos de en bancos y de inversiones y por la disminución de las cuentas por pagar accionistas.

El capital del trabajo en los años 2019 y 2018 es negativo por un valor de US\$ 491.433,42 y US\$ 917.185,08 respectivamente, la razón principal del mejoramiento del capital de trabajo fue por la disminución de las cuentas por pagar a accionistas y por el incremento en el saldo de bancos y de inversiones temporales.

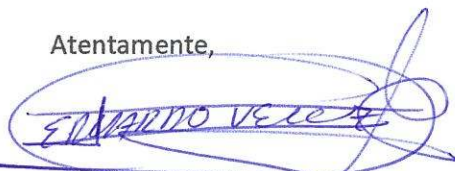
Los ingresos en el año 2019 disminuyeron en US\$ 13.649,01 con relación al año 2018, la razón del es por el desistimiento de algunos contratos de arriendo en el año 2019. El resultado del ejercicio antes de impuesto en el año 2018 fue una utilidad de US\$ 248.552,61, mientras que en el año 2019 el resultado antes de impuesto a la renta fue una utilidad de US\$ 228.560,72, la disminución del año anterior con relación al año 2019 se dio debido principalmente a la disminución de ingresos.

Al 31 de diciembre de 2019 la compañía ha cumplido con sus obligaciones con el servicio de rentas SRI, tanto como agente de retención como de percepción, y demás organismos de control.

En mi opinión en base a los procedimientos aplicados para este tipo de informes y sobre la documentación expuesta por parte de la administración de la compañía considero que los estados financieros de **EDIFALVA S.A.**, correspondientes al ejercicio económico terminado al 31 de diciembre del 2019, se presentan razonables en todos los aspectos de importancia, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, y por tanto merecen su aprobación, y pueden servir de base para el inicio del siguiente ejercicio económico.

Quito, abril 5 del 2020

Atentamente,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'EDUARDO VELOZ S.', is written over a horizontal line. The signature is stylized with loops and flourishes.

Ing. Com. Eduardo Veloz S.
COMISARIO

EDIFALVA S.A.**ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA**

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Expresados en dólares americanos)

Anexo 1

	Diciembre 31, de	
	<u>2.019</u>	<u>2.018</u>
ACTIVOS		
ACTIVO CORRIENTE		
Efectivo y equivalentes al efectivo	307.059,83	108.991,51
Inversiones mantenidas hasta su vencimiento	400.000,00	300.000,00
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	41.627,90	26.583,65
Activos por impuestos corrientes y otros anticipados	2.468,47	3.268,47
SUMA EL ACTIVO CORRIENTE	<u>751.156,20</u>	<u>438.843,63</u>
ACTIVO NO CORRIENTE		
Propiedad planta y equipo, neto	3.620.839,12	3.867.714,52
SUMA EL ACTIVO NO CORRIENTE	<u>3.620.839,12</u>	<u>3.867.714,52</u>
TOTAL DEL ACTIVO	<u><u>4.371.995,32</u></u>	<u><u>4.306.558,15</u></u>
PASIVO		
PASIVO CORRIENTE		
Cuentas y documentos por pagar	96.122,04	48.475,56
Obligaciones con empleados e impuestos corriente	18.797,09	19.900,55
Cuentas por pagar accionistas	1.127.670,49	1.287.652,60
SUMA EL PASIVO CORRIENTE	<u>1.242.589,62</u>	<u>1.356.028,71</u>
PASIVO NO CORRIENTE		
Cuentas por pagar accionistas	0,00	0,00
SUMA EL PASIVO NO CORRIENTE	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
TOTAL DEL PASIVO	<u>1.242.589,62</u>	<u>1.356.028,71</u>
PATRIMONIO NETO		
Capital social	50.000,00	50.000,00
Reserva legal	25.000,00	25.000,00
Resultado proveniente de aplicación de las NIIF por primera vez	-4.308,88	-4.308,88
Resultados de años anteriores	2.887.294,04	2.693.424,64
Resultado total integral	171.420,54	186.413,67
SUMA EL PATRIMONIO NETO	<u>3.129.405,70</u>	<u>2.950.529,43</u>
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	<u><u>4.371.995,32</u></u>	<u><u>4.306.558,14</u></u>



Mauricio Álvarez Bravo
GERENTE GENERAL



Jessy Bonilla Carrillo
CONTADORA GENERAL

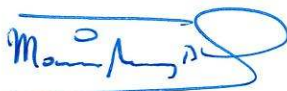
EDIFALVA S.A.**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES**

Por los años terminados al 31 de diciembre del 2019 y 2018

(Expresados en dólares americanos)

Anexo 2

	Al 31 de diciembre de,	
	<u>2.019</u>	<u>2.018</u>
INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS		
Ingresos por actividades ordinarias - Arriendos locales	584.507,53	598.156,54
Costo de ventas	<u>-246.875,40</u>	<u>-246.875,40</u>
UTILIDAD BRUTA EN VENTAS	337.632,13	351.281,14
GASTOS OPERACIONALES		
Gasto de ventas	18.917,00	0,00
Gasto de administración	<u>101.913,78</u>	<u>121.380,39</u>
	<u>-120.830,78</u>	<u>-121.380,39</u>
UTILIDAD (PERDIDA) OPERACIONAL	216.801,35	229.900,75
OTROS INGRESOS	12.109,96	18.735,23
OTROS EGRESOS	<u>-350,59</u>	<u>-83,37</u>
RESULTADO DEL EJERCICIO ANTES DE PARTICIPACION DE TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	228.560,72	248.552,61
PROVISIONES FINALES		
Participación de empleados y trabajadores	0,00	0,00
Impuesto a la renta	<u>57.140,18</u>	<u>62.138,94</u>
	<u>-57.140,18</u>	<u>-62.138,94</u>
Utilidad del ejercicio	171.420,54	186.413,67
OTROS RESULTADOS INTEGRALES	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
<u>TOTAL RESULTADO INTEGRAL DEL EJERCICIO</u>	<u>171.420,54</u>	<u>186.413,67</u>

Mauricio Álvarez Bravo
GERENTE GENERAL
Jessy Bonilla Carrillo
CONTADORA GENERAL

EDIFALVA S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Por los años terminados al 31 de diciembre del 2019 y 2018

(Expresados en dólares americanos)

	<u>Capital</u> <u>Social</u>	<u>Reserva</u> <u>Legal</u>	<u>Adopcion de</u> <u>NIIF por</u> <u>Primera</u> <u>Vez</u>	<u>Resultados</u> <u>Acumulados</u>	<u>Resultado</u> <u>del</u> <u>Ejercicio</u>	<u>Total</u> <u>del</u> <u>Patrimonio</u>
Diciembre 31, 2017	50.000,00	25.000,00	-4.308,88	2.315.073,61	378.351,03	2.764.115,76
Transferencia				378.351,03	-378.351,03	0,00
Resultados del ejercicio 2018					186.413,67	186.413,67
Diciembre 31, 2018	50.000,00	25.000,00	-4.308,88	2.693.424,64	186.413,67	2.950.529,43
Transferencia				186.413,67	-186.413,67	0,00
Ajuste resultados acumulados				7.455,73		7.455,73
Resultados del ejercicio 2019					171.420,54	171.420,54
Diciembre 31, 2019	50.000,00	25.000,00	-4.308,88	2.887.294,04	171.420,54	3.129.405,70



Mauricio Álvarez Bravo
GERENTE GENERAL



Jessy Bonilla Carrillo
CONTADORA GENERAL

EDIFALVA S.A.**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL METODO DIRECTO**
Por los años terminados al 31 de diciembre del 2019 y 2018
(Expresados en dólares americanos)**Anexo 4**

	<u>Diciembre 31,</u>	
	<u>2.019</u>	<u>2.018</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Efectivo recibido de clientes	534.278,04	586.172,87
Otros cobros por actividades de operación	64.714,45	34.510,28
Pagos a y por cuenta de empleados	-7.650,73	0,00
Otros pagos por actividades de operación	-121.181,37	-192.037,04
Intereses ganados (pagados) neto	-12.109,96	18.735,23
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	458.050,43	447.381,34
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Adquisiciones de propiedades y equipo - neto	0,00	0,00
Otras entradas (salidas) de efectivo	-100.000,00	800.274,67
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	-100.000,00	800.274,67
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Aportes futuras capitalizaciones	0,00	0,00
Obligaciones bancarias	0,00	0,00
Obligaciones con accionistas	-159.982,11	-1.225.000,08
Efectivo neto proveniente (utilizado) en actividades de financiamiento	-159.982,11	-1.225.000,08
Aumento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	198.068,32	22.655,93
Efectivo y equivalentes al efectivo al inicio del año	108.991,51	86.335,58
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	307.059,83	108.991,51

**Mauricio Álvarez Bravo**
GERENTE GENERAL
Jessy Bonilla Carrillo
CONTADORA GENERAL

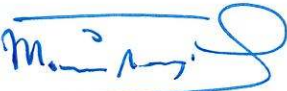
EDIFALVA S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL METODO DIRECTO (CONTINUACION)

Por los años terminados al 31 de diciembre del 2019 y 2018
(Expresados en dólares americanos)

Anexo 4.1.

	<u>Diciembre 31,</u>	
	<u>2.019</u>	<u>2.018</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Ganancia antes del impuesto a la renta	228.560,72	248.552,61
Ajustes para conciliar la utilidad del ejercicio con el efectivo neto proveniente de actividades de operación		
Depreciaciones y amortizaciones	246.875,40	246.875,40
Impuesto a la renta	-57.140,18	-62.138,94
Cambios en activos y pasivos operativos		
(Aumento) disminución en cuentas por cobrar	-50.229,49	-11.983,67
Aumento (disminución) en otros activos corrientes	800,00	-6,00
Aumento (disminución) en cuentas por pagar	47.646,48	0,00
(Aumento) disminución en otras cuentas por pagar	41.537,50	26.081,94
EFFECTIVO NETO PROVISTO (UTILIZADO) DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u><u>458.050,43</u></u>	<u><u>447.381,34</u></u>


Mauricio Álvarez Bravo
GERENTE GENERAL


Jessy Bonilla Carrillo
CONTADORA GENERAL