

INMOBILIARIA MARVALFA S.A.
Estados Financieros
al 31 de Diciembre del 2019
con Informe del Auditor Independiente.

INMOBILIARIA MARVALFA S.A.

*Estados Financieros
al 31 de Diciembre del 2019
con Informe del Auditor Independiente*

<u>Índice</u>	<u>Pág.</u>
Informe del Auditor Independiente _____	1
 <u>Estados Financieros Auditados:</u>	
Estado de Situación Financiera _____	4
Estado de Resultado Integral _____	5
Estado de Cambios en el Patrimonio _____	6
Estado de Flujos de Efectivo _____	7
Notas a los Estados Financieros _____	9

Abreviaturas Utilizadas

US\$: Dólares de los Estados Unidos de América

NIC: Normas Internacionales de Contabilidad

NIIF: Normas Internacionales de Información Financiera

NIA: Normas Internacionales de Auditoría

UAFE: Unidad de Análisis Financiero y Económico

IESS: Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social

SRI: Servicio de Rentas Internas

LRTI: Ley de Régimen Tributario Interno

RLRTI: Reglamento a la Ley de Régimen Tributario Interno

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los señores accionistas y Directorio de:

INMOBILIARIA MARVALFA S.A.

Opinión

He auditado los estados financieros que se acompañan, de "INMOBILIARIA MARVALFA S.A.", (la Empresa o Marvalfa) que incluyen el Estado de Situación Financiera al 31 de Diciembre del 2019, el Estado de Resultado Integral, el Estado de Cambios en el Patrimonio y de Flujos de Efectivo por el periodo que terminó en esa fecha, así como las principales Políticas de contabilidad y otras notas explicativas.

En mi opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de "INMOBILIARIA MARVALFA S.A." al 31 de diciembre del 2019, los resultados de sus operaciones, el cambio en el patrimonio y sus flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, de conformidad con normas de contabilidad establecidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador.

Fundamentos de la Opinión

Mi auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Mi responsabilidad, bajo estas normas, se describen con más detalle en la sección de "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros". Soy independiente de "INMOBILIARIA MARVALFA S.A.", de acuerdo a los requerimientos aplicables a la auditoría de los Estados Financieros y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y he cumplido con la responsabilidad ética correspondiente. Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido es suficiente para proporcionar una base razonable para mi opinión.

Información adicional a los Estados Financieros

La Administración es responsable por la presentación de información adicional, requerida por las Autoridades de Control, como los Informes anuales de los Administradores y del Comisario, la Declaración Anual de Impuesto a la Renta y la aprobación de tales documentos por la Junta General de accionistas. Se espera que esta información sea puesta a mi disposición con posterioridad a la fecha de este informe.

Mi opinión sobre los Estados Financieros de la Empresa, no incluye la referida información y no expreso ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma

Mi responsabilidad es revisar esta información adicional cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si contiene inconsistencias materiales en relación con los Estados Financieros o que pueda considerarse materialmente incorrecta. En estos casos tengo la obligación de reportar las inconsistencias a los accionistas de la Empresa.

Otros Asuntos

Los Estados Financieros de la Empresa por el año terminado al 31 de Diciembre 2018, fueron examinados por Ec. Ramiro Solano, quien emitió una opinión No Calificada.

Responsabilidad de la administración de la Empresa, respecto de los Estados Financieros

La administración de "INMOBILIARIA MARVALFA S.A.", es responsable de la preparación y presentación de estos estados financieros de acuerdo con regulaciones establecidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. Esta responsabilidad incluye diseñar, implementar y mantener el control interno relevante a la preparación y presentación consistente y razonable de los Estados Financieros que estén libres de representaciones erróneas, debido a fraude o error; seleccionar y aplicar políticas contables apropiadas y efectuar estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

Responsabilidad del auditor sobre la auditoría de los Estados Financieros

Mis objetivos son obtener una seguridad razonable y emitir mi opinión acerca de si los estados financieros, como un todo, están libres de errores materiales, ya sea por fraude o por error. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es garantía, de que la auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), siempre va a detectar errores materiales cuando existan. Los errores se consideran materiales si, individualmente o en conjunto, pueden esperarse razonablemente, que influyan en las decisiones económicas de los usuarios, tomadas sobre la base de los Estados Financieros.

Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las NIAs, apliqué mi juicio y mantuve una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- * Identifiqué y evalué los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error y ejecuté procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtener evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para mi opinión.
- * Revisé el sistema de control interno relevante para los Estados Financieros 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 Empresa.
- * Evalué, si las políticas y estimaciones contables aplicadas por la Empresa, son apropiadas y razonables.
- * Las políticas contables ejecutadas por la Empresa corresponden al principio de negocio en marcha y basado en la evidencia de auditoría obtenida, no ha llegado a mi conocimiento eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Empresa para continuar con el negocio. Mis conclusiones se basan en la evidencia obtenida hasta la fecha de este informe, sin embargo de lo cual, eventos o condiciones futuras, no previstas en la Auditoría, podrían tener efecto significativo en el funcionamiento futuro de la Empresa.

ECON. FREDDY COBEÑA MALDONADO
fcobena@cobena.com

Chile 303 y Luque,
Edificio Torre
Azul, Guayaquil
Ecuador

- * Evalué también la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, notas explicativas y de eventos subyacentes de modo que, en conjunto, logren una presentación razonable.
- * Comunicué a los responsables de la Administración de la Empresa, entre otros asuntos, sobre el alcance de la auditoría y los hallazgos materiales, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identifiqué en el transcurso de la revisión.
- * Proporcioné a los responsables de la Administración de la Empresa, una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia.

Restricción a la distribución y a la utilización de este Informe de Auditoría

Este informe se emite para conocimiento y uso de Administradores y accionistas de INMOBILIARIA MARVALFA S.A. y para su presentación a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y al Servicio de Rentas Internas del Ecuador (SRI) en cumplimiento de normas legales vigentes. Por tanto, este informe no debe ser utilizado para otros propósitos.

Otros

Se emitirá por separado mi opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Empresa por el ejercicio terminado al 31 de Diciembre del 2019.

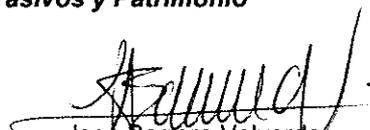

Econ. Freddy Cobena Maldonado
No. de Registro en la
Superintendencia
De Compañías: RNAE-2-431
No. de Licencia Profesional: 0.775
RUC Auditor: 0905180097001

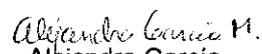
Guayaquil, 20 de Julio del 2020.

INMOBILIARIA MARVALFA S.A.

Estado de Situación Financiera
Por el período terminado al 31 de Diciembre del 2019 y 2018
(Expresado en U.S. Dólares)

	<u>Notas</u>	<u>31-dic-19</u>	<u>31-dic-18</u>
<u>Activo</u>			
<u>Activos Corrientes</u>			
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	(7)	288	288
Total Activos Corrientes		288	288
<u>Activos No Corrientes</u>			
Propiedad, Planta y Equipos (Netos)	(8)	652.166	677.357
Inversiones en Acciones	(9)	267	267
Total Activos No Corrientes		652.433	677.625
Total Activos		652.721	677.913
<u>Pasivo</u>			
<u>Pasivos No Corrientes</u>			
Cuentas y Documentos por Pagar Relacionadas	(10)	456.590	480.761
Total Pasivos No Corrientes		456.590	480.761
Total Pasivos		456.590	480.761
<u>Patrimonio</u>			
Capital Social	(11)	800	800
Resultados Acumulados		196.352	196.352
Resultado Neto del Ejercicio		(1.021)	-
Total Patrimonio		196.131	197.152
Total Pasivos y Patrimonio		652.721	677.913


Jose Barrera Valverde
Representante Legal


Alejandra Garcia
Contadora General

Las notas adjuntas son parte integrante
de los Estados Financieros

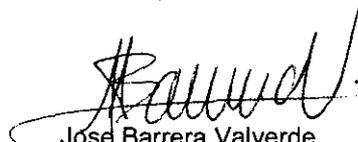
INMOBILIARIA MARVALFA S.A.

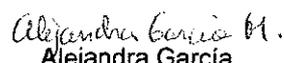
Estado de Resultados Integral

Por el período terminado al 31 de Diciembre del 2019 y 2018

(Expresado en U.S. Dólares)

		<u>31-dic-19</u>	<u>31-dic-18</u>
	<i>Notas</i>		
<u>Ventas y Costos</u>			
Ventas netas		-	-
(-) Costos de Ventas		-	-
Utilidad Bruta		-	-
<u>(-) Gastos de Operación</u>			
Gastos de Administración	(12)	(2.806)	-
Total Gastos de Operación		(2.806)	-
Otros Ingresos	(13)	1.786	-
Gastos Financieros		-	-
Utilidad / (Pérdida) del Ejercicio		(1.021)	-
(-) 15% Participación Trabajadores		-	-
(-) Impuesto a la Renta Corriente		-	-
Resultado Neto del Ejercicio		(1.021)	-


José Barrera Valverde
Representante Legal


Alejandra García
Contadora General

Las notas adjuntas son parte integrante
de los Estados Financieros

INMOBILIARIA MARVALFA S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio Por el período terminado al 31 de Diciembre del 2019 y 2018 (Expresado en U.S. Dólares)

	<u>Notas</u>	<u>31-dic-19</u>	<u>31-dic-18</u>
<u>Capital Social</u>	(11)		
Saldo Inicial		800	800
Saldo Final		800	800
<u>Resultados Acumulados</u>			
Saldo Inicial		(18.065)	(18.065)
Utilidad Neta 2018-2017		-	-
Subtotal		(18.065)	(18.065)
Adopción por primera vez de las NIIF		208.064	208.064
Reserva de Capital		6.353	6.353
Saldo Final		196.352	196.352
<u>Resultado Neto del Ejercicio</u>			
Utilidad / Pérdida del Ejercicio (-)		(1.021)	-
(-) Participación Trabajadores		-	-
(-) Impuesto a la Renta Corriente		-	-
Saldo Final		(1.021)	-
<u>Patrimonio Neto de los Accionistas</u>		196.131	197.152


José Barrera Valverde
Representante Legal


Alejandra García
Contadora General

Las notas adjuntas son parte integrante
de los Estados Financieros

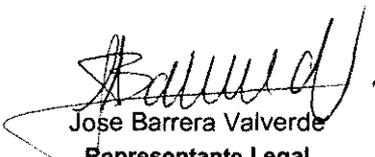
INMOBILIARIA MARVALFA S.A.

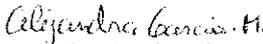
Estado de Flujos de Efectivo

Por el período terminado al 31 de Diciembre del 2019 y 2018

(Expresado en U. S. Dólares)

	<u>31-dic-19</u>	<u>31-dic-18</u>
<u>Flujos de efectivo de actividades de operación</u>		
Cobros procedentes de la venta de inmuebles y servicios	-	-
Otros Cobros por actividades de Operación	1.786	-
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	-	-
Pagos procedentes de contratos mantenidos para intermediación	-	-
Pagos a empleados	-	-
Intereses Pagados	-	-
Impuesto a las ganancias pagados	-	-
Otras Entradas (Salidas) de Efectivo	22.385	25.192
Efectivo neto procedente (utilizado) de actividades de operación	24.171	25.192
<u>Flujos de efectivo de actividades de Inversión</u>		
Adquisiciones Propiedad, Planta y Equipo	-	-
Otras Entradas (Salidas) de Efectivo	-	4.035
Efectivo neto procedente (utilizado) de actividades de Inversión	-	4.035
<u>Flujos de efectivo de actividades de Financiamiento</u>		
Pago de Dividendos a accionistas	-	-
Otras Entradas (Salidas) de Efectivo	(24.171)	(29.227)
Efectivo neto procedente (utilizado) de acti. de Financiamiento	(24.171)	(29.227)
Incremento (Disminución) neta en Efvo. y equivalentes de efectivo	-	-
<u>Efectivo y equivalentes de efectivo:</u>		
Saldo al inicio del año	288	288
Efectivo y equivalente de efectivo al Final del Período	288	288


Jose Barrera Valverde
Representante Legal


Alejandra García
Contador General

Las notas adjuntas son parte Integrante
de los Estados Financieros.

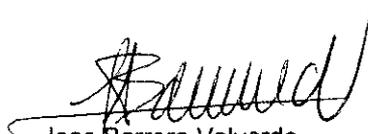
INMOBILIARIA MARVALFA S.A.

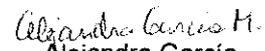
Conciliación entre la Ganancia Neta y los Flujos de Operación

Por el período terminado al 31 de Diciembre del 2019 y 2018

(Expresado en U. S. Dólares)

	<u>31-dic-19</u>	<u>31-dic-18</u>
<u>Ganancia (Pérdida) antes del 15% Trabajadores e Impuesto a la Renta</u>	(1.021)	-
<u>Ajuste por partidas distintas al efectivo</u>		
Ajustes por Depreciación y amortización	25.192	25.192
Ajustes por otros conceptos.	-	-
Ajustes por Impuesto a la Renta y participación trabajadores	-	-
<u>Cambios en Activos y Pasivos</u>		
<i>Incremento / (Disminución) en:</i>		
Cuentas por Cobrar	-	-
Otras Cuentas por Cobrar	-	-
Anticipos proveedores	-	-
Inventarios	-	-
Otros Activos	-	-
Cuentas por pagar comerciales	-	-
Otras Cuentas por pagar	-	-
Beneficios a empleados	-	-
Anticipos de Clientes	-	-
Otros Pasivos	-	-
<u>Flujo de efectivo neto en actividades de operación</u>	<u>24.171</u>	<u>25.192</u>


Jose Barrera Valverde
Representante Legal


Alejandra García
Contador General

*Las notas adjuntas son parte integrante
de los Estados Financieros.*

INMOBILIARIA MARVALFA S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. Dólares)

- (1) Descripción del Negocio y la empresa** Inmobiliaria Marvalfa S.A. (Marvalfa) es una Empresa ecuatoriana constituida el año 1996, con un capital suscrito de cinco millones de Sucres. En la actualidad, tras varios aumentos de capital, la Empresa registra un capital de US\$800, dividido en veinte mil acciones de cuatro centavos cada una.

Su actividad principal es la tenencia de derechos representativos de capital como acciones, participaciones y otros derechos en sociedades ecuatorianas o del exterior.

La Empresa no desarrolla actividades de su objeto social, pero mantiene la propiedad de varios inmuebles en provincia del Guayas y Santa Elena.

La Empresa tiene sus oficinas administrativas en la ciudad de Guayaquil (Prov. del Guayas).

- (2) El Entorno del Año 2019** En el 2019, al igual que años anteriores, la Empresa no ha realizado operaciones del giro del negocio.

(3) Bases de Presentación de Estados Financieros

(a) Declaración de Cumplimiento

Los estados financieros individuales son preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) según lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías del Ecuador (Resolución No.08.G.DSC.010 publicada en el Registro Oficial No.498 del 31 de diciembre del 2008).

Estos estados financieros fueron autorizados para su emisión por la Administración de la Empresa y según exigencias estatutarias serán sometidos a la aprobación de la Junta de Accionistas de la misma.

(b) Uso de Estimaciones y Juicios

La aplicación de las NIIF exige, a la Administración de la Empresa, que ejerza su juicio en el proceso de aplicar las políticas contables, las estimaciones y otros criterios que sean razonables a las circunstancias.

(c) Moneda Funcional

Todas las cifras presentadas en este informe están expresadas en dólares de los Estados Unidos de América (US\$).

INMOBILIARIA MARVALFA S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. Dólares)

(d) Negocio en Marcha

Los Estados Financieros han sido preparados sobre bases contables aplicables a una empresa en marcha. No se incluyen ajustes relacionados con la realización de activos o la cancelación de pasivos que pudieran ser necesarios si la empresa no pudiera continuar operando en el futuro mediato.

**(4) Principales
Políticas de
Contabilidad**

(a) Período de Estados Financieros

Los Estados Financieros adjuntos, presentan la situación financiera de la Empresa y sus resultados, por el ejercicio iniciado el 1 de enero y concluido el 31 de Diciembre de 2019 para cumplir con disposiciones de la Legislación ecuatoriana. Estos Estados Financieros son sometidos a Auditoría Externa según requisitos legales.

(b) Equivalentes de Efectivo

Corresponde a saldos mantenidos en cuentas bancarias a la vista que inmediatamente se convierten en efectivo. Los saldos son conciliados mensualmente por la Administración.

(c) Propiedad, Maquinaria y Equipos.-

El saldo de las propiedades, incluye los costos de adquisición y todos los gastos relacionados con la puesta en marcha de los mismos. Las principales propiedades de la Empresa son los Inmuebles.

(d) Inversiones

La Empresa mantiene el 33% de participación en el Capital de Inmobiliaria el Coral Colitrex S.A.

(e) Pasivos

Un pasivo es una obligación presente de la entidad, surgida a raíz de sucesos pasados, al vencimiento de la cual y para cancelarla, la entidad espera desprenderse de recursos que incorporan beneficios económicos.

(f) Reconocimiento de Ingresos

La política de la empresa es reconocer los ingresos a la emisión de las facturas.

**(5) Administración
de Riesgos
Financieros**

Las actividades de la empresa, la exponen a una variedad de riesgos financieros, como riesgos de Mercado, de Liquidez y otros, a los que no hacemos referencia por la falta de ventas de la empresa en el ejercicio 2019.

INMOBILIARIA MARVALFA S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. Dólares)

- (6) **Aplicación de actualizaciones a las NIIFs y las NICs.** En opinión de la administración, las enmiendas a las NIIF's, abajo listadas, relacionadas a la actividad de la Empresa y que pudieron aplicarse el año 2019, no han tenido impacto material en las revelaciones o importes reconocidos en los Estados Financieros:

NIIF	Título	Aplicar a partir de:
NIIF 19	Modificación, reducción o liquidación del plan	Enero 1, 2019
NIIF 3	Combinación de negocios	Enero 1, 2019
NIIF 11	Acuerdos conjuntos	Enero 1, 2019
NIC 12	Impuesto sobre la Renta	Enero 1, 2019
NIC 23	Costos por préstamos	Enero 1, 2019
NIC 28	Participaciones de largo plazo en asociadas y negocios conjuntos	Enero 1, 2019

INMOBILIARIA MARVALFA S.A.

Notas a los Estados Financieros
(Expresadas en U.S. Dólares)

(7) Efectivo y equivalente de Efectivo

El resumen de esta cuenta es el siguiente:

		<u>31-dic-19</u>	<u>31-dic-18</u>
Banco Guayaquil	(a)	288	288
Total...		288	288

(a) En el año 2019, no hubieron movimientos bancarios.

(8) Propiedad, Planta y Equipo Netos (a)

Está compuesto por:

		<u>31-dic-19</u>	<u>31-dic-18</u>
Terrenos	(b)	296.593	296.593
Edificios	(b)	503.835	503.835
Vehículos		-	28.490
Subtotal...		800.428	828.918
(-) Depreciación Acumulada		(148.263)	(151.561)
Total...		652.166	677.357

(a) El movimiento de Propiedad, Maquinaria y Equipo al 31-diciembre-2019 se detalla a continuación:

<u>Variaciones al Costo:</u>	<u>31-dic-19</u>
Saldo al 31-Dic-2018 (inicial)	828.918
(+) Adiciones	-
(-) Ajustes	(28.490)
Neto...	800.428

<u>Variación de la Depreciación Acumulada (-):</u>	<u>31-dic-19</u>
Saldo al 31-Dic-2018 (inicial)	(151.561)
(+) Gasto del año 2019	(25.192)
(+) Ajustes	28.490
Neto...	(148.263)

INMOBILIARIA MARVALFA S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. Dólares)

(b) El detalle de los Inmuebles es el siguiente:

<u>Inmuebles</u>	<u>Ciudad</u>	<u>Terreno</u>	<u>Edificios</u>
La Costa C-5 Mz 603 Km33 1/2 Vía Salinas	Guayaquil	15.342	-
Lotización El Buijo Mz 4 Solar F	Samborondon	9.345	-
Aires de Batan Mz 1 Solar 57	Samborondon	159.813	-
Palmar del Rio Mz F solar 154 B	Samborondon	94.935	131.323
Dpto. 2D Sta. María del Mar Punta 10	Santa Elena	17.158	82.513
Dpto. PB-D Tennis Club (2 parq y 1 Bodega)	Samborondon	-	290.000
		<u>296.593</u>	<u>503.835</u>

(9) Inversiones en Acciones

Inmobiliaria Marvalfa S.A. mantiene inversiones en acciones en la siguiente Empresa:

	<u>% Participación</u>	<u>31-dic-19</u>	<u>31-dic-18</u>
Inmobiliaria el Coral Colitrex S.A.	(a) 33%	267	267
	Neto...	<u>267</u>	<u>267</u>

(a) Corresponde al valor nominal de 6.677 acciones

(10) Cuentas y Dctos Por Pagar No Corrientes

Corresponde a valores por pagar sin fecha determinada de pago ni intereses establecidos:

	<u>31-dic-19</u>	<u>31-dic-18</u>
Relacionadas	456.590	480.761
Total...	<u>456.590</u>	<u>480.761</u>

(11) Capital Social

Los accionistas son los siguientes:

<u>Accionistas</u>	<u>Valor por Acción</u>	<u>No. De Acciones</u>	<u>Valor US\$ Total</u>
Valverde Farfán María Gabriela	\$ 0,04	1	\$ 0,04
Barrera Valverde Jose Alberto	\$ 0,04	19.999	\$ 799,96
		Total...	<u>\$ 800</u>

INMOBILIARIA MARVALFA S.A.
Notas a los Estados Financieros
(Expresadas en U.S. Dólares)

(12) Gastos de Administración

Son los siguientes:

	<u>31-dic-19</u>	<u>31-dic-18</u>
Depreciación	2.806	-
Total...	<u>2.806</u>	<u>-</u>

(13) Otros Ingresos

Corresponde a:

	<u>31-dic-19</u>	<u>31-dic-18</u>
Venta de Propiedad, Planta y Equipo	1.786	-
Total...	<u>1.786</u>	<u>-</u>

(14) Contingente

En opinión de la administración, la empresa no mantiene contingentes que puedan afectar significativamente los Estados Financieros al 31 de Diciembre del 2019.

(15) Eventos Subsecuentes

A la fecha de elaboración de este informe (20 de Julio 2020), no hemos sido notificado de eventos que pudieren afectar significativamente los Estados Financieros INMOBILIARIA MARVALFA S.A.