CPA. Christian Morán Macias
Urbanización La Joya, Conjunto Murano, Mz.6, Solar 3
Daule, Guayas

Guayaquil, 30 de marzo del 2020

De nuestras consideraciones:

La presente carta de gerencia es proporcionada en relación con la auditoria que usted ha realizado de los estados financieros de Constructora Solines Solconscorp S.A. que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2019 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo, por el año terminado en esa fecha, con el propósito de expresar una opinión sobre la razonabilidad de dichos estados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Los indicados estados financieros se expresan en dólares estadounidenses.

Confirmamos que las siguientes informaciones y opiniones le suministramos durante la auditoria de los estados financieros de Constructora Solines Solconscorp S.A.:

Estados financieros

- Reconocemos la responsabilidad de la Gerencia en cuanto a presentar razonablemente en los estados financieros la situación financiera, resultados de las operaciones de la Compañía, los cambios en el patrimonio y los flujos de fondos, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Igualmente, es responsabilidad de la Administración de la Compañía los criterios de aplicación de las normas tributarias contempladas en la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su cumplimiento

- Todas las transacciones realizadas por la Compañía han sido registradas en los libros contables y se reflejan en los estados financieros.

- Hemos provisto a usted del acceso a toda la información que se considera relevante para la preparación de los estados financieros, tales como registros, documentación soporte, entre otra información que usted no ha solicitado.

- No existen deficiencias importantes incluyendo debilidades materiales, en el diseño o funcionamiento del sistema de control interno sobre la información financiera que puedan afectar la capacidad de la Compañía de registrar, procesar, resumir y reportar dicha información.

- Los supuestos utilizados para realizar estimaciones contables significativas, incluyendo las de valuaciones al valor razonable, se encuentran basadas en la experiencia y las consideramos razonables en las circunstancias; sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones realizadas.

- Todos los fondos de efectivo y equivalentes de efectivo, y otros bienes y activos incluyendo las propiedades y equipos de Constructora Solines Solconscorp S.A. según nuestro conocimiento, han sido incluidos en los estados financieros contables al 31 de diciembre del 2019. La Compañía posee títulos satisfactorios de todos los activos de su propiedad; y todos los gravámenes, cargas e intereses de obligaciones de significación sobre cualquier activo, se exponen en las notas correspondientes.

- Los inventarios incluidos en los estados financieros al 31 de diciembre del 2019 por un total de US$915,890 corresponden a costos de los condominios y departamentos que se determinan en base al costo incurrido en su desarrollo y construcción más los gastos generales relativos hasta la fecha de terminación de las obras.

- Todas las propiedades y equipos incluidos en los estados financieros al 31 de diciembre del 2019, con un valor neto de US$9,151 son registrados al costo, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimiento y son registrados en resultados cuando son incurridos.

- Los Anticipos de clientes incluidos en los estados financieros al 31 de diciembre del 2019, con un valor de US$921,300, corresponden a valores recibidos de clientes de acuerdo con los contratos de reserva de departamentos en los condominios San Bernardo II. Estos valores son diferidos y reconocidos como ingreso de actividades ordinarias en el periodo en el que se realiza la venta comprometida. El importe diferido es el que permite cubrir los costos esperados de los bienes a vender según el contrato, junto con una porción razonable de beneficios por tales ventas.

- No existían deudas, según nuestro entender, al 31 de diciembre del 2019, que no estuvieran incluidas en los estados financieros. No existen otros pasivos significativos, utilidades o perdidas contingentes no provistas o expuestas según lo requerido por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), ni juicios o reclamos impositivos o labores que a juicio de nuestros asesores legales pudieran ser exigibles y que deban ser expuestos de acuerdo a dicha declaración.

- Adicionalmente confirmamos que no conocemos de la existencia de cuentas, operaciones o convenios significativos que no estén razonablemente mostrados o debidamente contabilizados en los registros financieros contables que amparan los estados financieros.

Fraude y falta de cumplimiento a leyes y regulaciones

- Reconocemos nuestra responsabilidad para el diseño, implementación y mantenimiento del control interno para prevenir y detectar fraudes.

- Hemos puesto a su disposición los resultados de nuestra evaluación al riesgo para prevenir que los estados financieros puedan contener distorsiones significativas debido a fraude.

- Desconocemos la existencia de:

  (a) Irregularidades implicando a la gerencia o a empleados que desempeñen roles de importancia dentro del sistema de control contable interno o cualquier irregularidad que involucre otro personal, que podrían incidir significativamente sobre los estados financieros; o,

  (b) Infringimientos o posibles infringimientos de leyes o reglamentos cuyos efectos deberían ser considerados para su exposición en los estados financieros, o como base para registrar una perdida contingente.

  (c) La existencia de reportes de fraude que hayan sido informados a nosotros que puedan afectar los estados financieros.

Litigios y Reclamos

- Durante el 2019 la Compañía ha cumplido con sus obligaciones tributarias contempladas en la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento. No existen al 31 de diciembre del 2019 pagos sobre los cuales la Compañía no haya efectuado las correspondientes retenciones.

Compromisos y otros aspectos:

- No existían compromisos de compras por cantidades y a precios que pudieran originar pérdidas para la Compañía. El cumplimiento de los compromisos de ventas contraídas, o la imposibilidad de hacerlo, no generan perdidas para la Compañía que no hayan sido contabilizados.

- No conocemos la existencia de acuerdos con instituciones financieras, incluyendo saldos compensables u otros convenios que incluyan restricciones sobre disponibilidades o líneas de crédito o convenios similares, Opciones o convenios de recompra de acciones o acciones reservadas garantías, conversiones u otros requisitos, Convenios para comprar activos previamente vendidos, Otros convenios no vinculados al curso normal de los negocios.

- No tenemos planes ni intenciones que afecten significativamente el valor de libros o la clasificación de activos y pasivos.

- Confirmamos que, mantenemos saldos en cuentas corrientes, cuentas de ahorros y/o préstamos, únicamente con las siguientes instituciones financieras

CPA. Christian Morán Macias
Guayaquil, 30 de marzo del 2020

Institución financiera	**Lugar de residencia**
- Banco Guayaquil S.A..	Ecuador
- Banco de la Producción S.A. Produbanco	Ecuador

- No tenemos conocimiento de pasivos o contingentes significativos generados por aspectos ambientales, incluyendo a aquellos resultantes de actos ilegales o posibles actos ilegales, así pues, los registros contables de Constructora Solines Solconscorp S.A. no incluyen al 31 de diciembre del 2019 ningún activo ni pasivo contingente ni cuentas de orden, en particular originadas en garantías otorgadas por obligaciones propias ni de terceros.

- No conocemos la existencia de acontecimientos producidos con posterioridad al cierre y hasta la fecha que, pese a no afectar los mencionados estados financieros, hayan provocado o es probable que haya algún cambio de importancia en los estados financieros separados de Constructora Solines Solconscorp S.A.

- Los estados financieros separados y notas (una copia de los cuales debidamente firmados se adjunta a esta carta) incluyen todas las divulgaciones que se consideran necesarias para una presentación razonable de la posición financiera y de los resultados de operación de la Compañía, de conformidad con NIIF y otras exposiciones exigidas por la legislación o reglamentaciones a las cuales está sujeta la Compañía.

Saludamos a ustedes muy atentamente,

Constructora Solines Solconscorp S.A.

Sr. José Solines Aguayo
Gerente General

CPA. Christian Diaz Ortiz
Contador General

CONSTRUCTORA SOLINES SOLCONSCORP S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2019

ÍNDICE

Informe de los auditores independientes

Estado de situación financiera

Estado de resultados integrales

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas explicativas a los estados financieros

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los accionistas de

Constructora Solines Solconscorp S.A.

Guayaquil, 30 de marzo del 2020

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Constructora Solines Solconscorp S.A. (La Compañía) que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2019 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 las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de Constructora Solines Solconscorp S.A. al 31 de diciembre del 2019 y el desempeño de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamentos de la opinión

Nuestra auditoria fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoria (NIAs). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *"Responsabilidades del auditor en relación con la auditoria de los estados financieros"*.

Consideramos que la evidencia de auditoria que hemos obtenido proporciona una base suficiente y apropiada para expresar nuestra opinión de auditoria.

Independencia

Somos independientes de Constructora Solines Solconscorp S.A. de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores, y hemos cumplido con nuestras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos.

Otra información

La Administración es responsable por la preparación de otra información. Otra información comprende el Informe del Gerente, (que no incluye los estados financieros ni el informe de auditoría sobre los mismos), la cual fue obtenida antes de la fecha de nuestro informe de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros de la Compañía no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

En conexión con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer el Informe del Gerente y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si por el contrario se encuentra distorsionada de forma material.

Si, basados en el trabajo que hemos efectuado sobre esta información obtenida antes de la fecha de nuestro informe de auditoría, concluimos que existen inconsistencias materiales de esta información, nosotros debemos reportar este hecho. No tenemos nada que informar al respecto.

Responsabilidades de la Administración de la Compañía por los estados financieros

La Administración de Constructora Solines Solconscorp S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y del control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error.

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 empresa en marcha y utilizando el principio contable de empresa en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista para evitar el cierre de sus operaciones.

Los encargados de la Administración de la entidad son los responsables de la supervisión del proceso de elaboración de la información financiera de la Compañía.

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

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por 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 Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte un error material cuando existe. Los errores materiales pueden surgir de 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 efectuada 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 evaluamos 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 una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración del control interno.

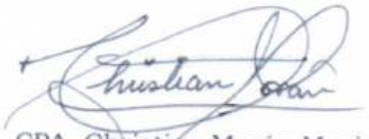
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno de la Compañía.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y que las estimaciones contables sean razonables, así como las respectivas divulgaciones efectuadas por la Administración.

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de empresa en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre 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 futuras pueden llevar a que la Compañía no continúe como una empresa en funcionamiento.

- 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 correspondientes de modo que logran su presentación razonable.

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



CPA. Christian Morán Macias
Auditor Independiente
SCVS-RNAE-1082

CONSTRUCTORA SOLINES SOLCONSCORP S.A.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 de diciembre del 2019
(Expresado en dólares estadounidenses)

Activos	Notas	2019	2018
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	24,637	80,285
Inventarios	7	915,890	3,630,600
Total de los activos corrientes		940,527	3,710,885
Activos no corrientes			
Propiedades y equipos		9,151	13,727
Total de los activos no corrientes		9,151	13,727
Total activos		949,678	3,724,612

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

Sr. José Solines Aguayo
Gerente General

CPA. Christian Díaz Ortiz
Contador General

CONSTRUCTORA SOLINES SOLCONSCORP S.A.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 de diciembre del 2019
(Expresado en dólares estadounidenses)

Pasivo y patrimonio	Notas	2019	2018
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar a proveedores		1,650	3,538
Impuesto a la renta por pagar		1,639	2,901
Total de los pasivos corrientes		3,289	6,439
Pasivos no corrientes			
Anticipos de clientes	9	921,300	3,698,000
Total de los pasivos no corrientes		921,300	3,698,000
Total de los pasivos		924,589	3,704,439
Patrimonio			
Capital social	10	10,000	10,000
		1,362	870
Resultados acumulados		13,727	9,303
Total del patrimonio		25,089	20,173
Total del pasivo y patrimonio		949,678	3,724,612

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

Sr. José Solines Aguayo
Gerente General

CPA. Christian Díaz Ortiz
Contador General

CONSTRUCTORA SOLINES SOLCONSCORP S.A.

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 de diciembre del 2019
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Notas	2019	2018
Ingresos		2,915,000	2,000,000
Costo de ventas		(2,903,420)	(1,985,936)
Utilidad bruta		11,580	14,064
Gastos de administración		(5,025)	(3,431)
Otros ingresos		-	971
Utilidad antes del impuesto a la renta		6,555	11,604
Impuesto a la renta	8	(1,639)	(2,901)
Utilidad neta y resultado integral del año		4,916	8,703

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

Sr. Jose Solines Aguayo
Gerente General

CPA. Christian Diaz Ortiz
Contador General

CONSTRUCTORA SOLINES SOLCONSCORP S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 de diciembre del 2019
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Capital social	Reservas Legal	Resultados acumulados	Total
Saldos al 1 de enero del 2018	10,000	-	1,470	11,470
Apropiación reserva legal	-	870	(870)	-
Utilidad neta y resultado integral del año	-	-	8,703	8,703
Saldos al 31 de diciembre del 2018	10,000	870	9,303	20,173
Apropiación reserva legal	-	492	(492)	-
Utilidad neta y resultado integral del año	-	-	4,916	4,916
Saldos al 31 de diciembre del 2019	10,000	1,362	13,727	25,089

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

Sr. José Solines Aguayo
Gerente General

CPA. Christian Díaz Ortiz
Contador General

CONSTRUCTORA SOLINES SOLCONSCORP S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 de diciembre del 2019
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Notas	2018	2017
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Utilidad antes del impuesto a la renta		6,555	11,604
Más (menos) cargos a resultados que no representan movimientos de efectivo:			
Depreciaciones		4,576	3,431
		11,131	15,035
Pago de impuesto a la renta		(2,901)	-
Cambios en activos y pasivos:			
Inventarios		2,714,710	(188,878)
Cuentas por pagar a proveedores		(1,888)	(2,037)
Anticipos de clientes		(2,776,700)	48,000
Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de operación		(55,648)	(127,880)
(Disminución) Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		(55,648)	(127,880)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		80,285	208,165
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	6	24,637	80,285

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

Sr. José Solines Aguayo
Gerente General

CPA. Christian Díaz Ortiz
Contador General

1. INFORMACIÓN GENERAL

Constitución y objeto social

Constructora Solines Solconscorp S.A. (en adelante "la Compañía") fue constituida en la ciudad de Guayaquil el 24 de septiembre de 2014 bajo la denominación de Constructora Solines Solconscorp S.A. siendo su objeto social principal, dedicarse a la construcción de toda clase de obras civiles, especialmente a la actividad inmobiliaria, esto es, la construcción, compra venta, permuta, administración, y arrendamiento de bienes inmuebles sean estos urbanos y rurales.

Actualmente se encuentra ejecutando el proyecto de Condominios San Bernardo II, que es un conjunto residencial con vista al río Daule, ubicado en el km. 2.5 vía a Samborondón; implantado en un terreno de 21,650 metros cuadrados; y que está compuesto por 15 condominios de dos plantas; cada planta con cuatro departamentos de 85 metros cuadrados.

Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2019 han sido emitidos con la autorización de fecha 25 de marzo del 2020 del Gerente General de la Compañía y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido diseñadas y aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos estados financieros.

2.1 Bases de preparación de estados financieros

Los presentes estados financieros de Constructora Solines Solconscorp S.A. se han preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

Los estados financieros se han preparado bajo el criterio del costo histórico.

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. En la Nota 3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros.

Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

Nuevos pronunciamientos contables

Al 31 de diciembre del 2019, se han publicado nuevas normas, enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación.

Estas son de aplicación obligatoria en la preparación de los estados financieros de la Compañía a partir de las fechas indicadas a continuación:

NIIF	Titulo	Efectiva a partir de periodos que inicien en o después de
Modificaciones a la NIC 1 y NIC 8	Definición de material	Enero 1, 2020

La Compañía estima que la adopción de las nuevas normas, enmiendas a las NIIF y las nuevas interpretaciones antes descritas, no tendrán un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial, pues gran parte de estas normas no son aplicables a sus operaciones.

2.2 Moneda funcional y moneda de presentación

(a) Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía. A menos que se indique lo contrario, las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses.

(b) Transacciones y saldos

Las transacciones en moneda extranjera se traducen a la moneda funcional usando los tipos de cambio vigentes a las fechas de las transacciones. Las ganancias y pérdidas por diferencias en cambio que resulten del pago de tales transacciones se reconocen en el estado de resultados, en el rubro de otros ingresos neto.

2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo

Incluye el efectivo disponible y depósitos a la vista en bancos.

2.4 Activos y pasivos financieros

2.4.1. Clasificación:

La Compañia clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: "activos financieros a valor razonable a través de ganancias o pérdidas", "préstamos y cuentas por cobrar", "activos financieros mantenidos hasta su vencimiento" y "activos financieros disponibles para la venta". Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: "pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas" y "otros pasivos financieros". La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos financieros. La Administración determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía no mantuvo activos financieros en ninguna de las categorías antes mencionadas, y solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros" cuyas características se explican seguidamente:

Otros pasivos financieros: representados en el estado de situación financiera por las cuentas por pagar a proveedores. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

2.4.2. Reconocimiento y medición inicial y posterior:

Reconocimiento

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

Medición inicial

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que, de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de valor razonable a través de ganancias y pérdidas. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

Medición posterior

Otros pasivos financieros:

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta la siguiente cuenta dentro de esta categoría:

Cuentas por pagar a proveedores: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales o del exterior en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son pagaderas hasta 30 días.

2.4.3 Baja de activos y pasivos financieros:

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si Constructora Solines Solconscorp S.A. transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

2.5 Inventarios

Los costos de los condominios y departamentos se determinan en base al costo incurrido en su desarrollo y construcción más los gastos generales relativos hasta la fecha de terminación de las obras. La totalidad de los inventarios destinados a la venta se clasifican dentro del activo corriente, aunque, en su caso el periodo de construcción y venta supera el año.

2.6 Propiedades y equipos

Las propiedades y equipos son registrados al costo, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimiento y son registrados en resultados cuando son incurridos.

Los terrenos no se deprecian. La depreciación de otras propiedades y equipos, es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes del activo fijo, o de componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciadas, y no considera valores residuales, debido a que la Administración de la Compañía estima que el valor de realización de sus propiedades y equipos al término de su vida útil será irrelevante. Las estimaciones de vidas

útiles de los activos fijos son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

Las vidas útiles estimadas de propiedades y equipos son las siguientes:

Tipo de bienes	Número de años
Vehiculos	5

Las pérdidas y ganancias por la venta de propiedades y equipos, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados integrales.

Cuando el valor en libros de un activo de propiedad y equipo excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

Los intereses y otros costos de endeudamiento se capitalizan siempre y cuando estén relacionados con la construcción de activos calificables. Un activo calificable es aquél que requiere de un tiempo prolongado para que esté listo para su uso, periodo que la Administración ha definido como mayor a un año.

2.7 Deterioro de activos no financieros (propiedades y equipos)

Los activos sujetos a depreciación (propiedades y equipos) se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperarse su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendrá de su venta o su valor en uso. Para efectos de la evaluación por deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que generen flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo).

En el caso que el monto del valor libros del activo exceda a su monto recuperable, la Compañia registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio.

Al 31 de diciembre del 2019, no se ha identificado la necesidad de calcular o reconocer pérdidas por deterioro de activos no financieros (propiedades y equipos), debido a que, la Administración considera que no existen indicios de deterioro en las operaciones de la empresa.

2.8 Anticipos de clientes

Corresponden a valores recibidos de clientes de acuerdo con los contratos de reserva de departamentos en los condominios San Bernardo II. Estos valores son diferidos y reconocidos como ingreso de actividades ordinarias en el período en el que se realiza la venta comprometida.

El importe diferido es el que permite cubrir los costos esperados de los bienes a vender según el contrato, junto con una porción razonable de beneficios por tales ventas.

Acorde a la vigencia de los contratos de obra se los clasifica como pasivos corrientes o no corrientes en el estado de situación financiera.

2.9 Impuesto a la renta

El gasto por impuesto a la renta del año comprende el impuesto a la renta corriente. El impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 25% de las utilidades gravables, la cual se incrementa al 28% si los accionistas finales de la Compañías están domiciliados en paraísos fiscales y se reduce al 18% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

En caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

En el 2019 la Compañía registró como impuesto a la renta corriente causado el valor determinado sobre la base del 25% sobre las utilidades gravables puesto que este valor fue mayor al anticipo mínimo del impuesto a la renta correspondiente.

2.10 Reserva legal

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

2.11 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos por venta de departamentos se reconocen en los resultados del periodo en que se firman las escrituras, pues en ese momento se da la transferencia del título legal y el traspaso de la posesión al comprador y se miden al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, neto de descuentos, bonificaciones e impuesto al valor agregado.

3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la administración.

La principal estimación y aplicación del criterio profesional se encuentra relacionada con las propiedades y equipos, cuya determinación de vidas útiles se evalúan al cierre de cada año.

4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

4.1 Factores de riesgos financieros

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros tales como: riesgos de mercado (incluyendo el riesgo de moneda, riesgo de tasa de interés y riesgo de precio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

La Administración es responsable por establecer y supervisar el marco y administración de riesgos así como el desarrollo de las políticas de los mismos.

Las políticas de administración de riesgo de la Compañía son establecidas con el objeto de identificar y analizar los riesgos enfrentados por la Compañía, fijar límites y controles adecuados, y para monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites. La Gerencia Financiera de Constructora Solines Solconscorp S.A. tiene a su cargo la administración de riesgos de acuerdo con las políticas aprobadas por la Gerencia General. Dicho departamento identifica, evalúa y administra los riesgos financieros en coordinación estrecha con las unidades operativas correspondientes.

En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

A continuación, se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y cuantificación de éstos y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía, si es el caso.

a) Riesgos de mercado -

Es la contingencia de que la Empresa incurra en pérdidas debido a variaciones en el precio de mercado de un activo financiero y como resultado de las posiciones que mantenga dentro y fuera del estado de situación financiera. Los riesgos de mercado surgen por posiciones abiertas en las tasas de interés y moneda, todos los cuales están expuestos a movimientos de mercado generales y específicos y a cambios en el nivel de volatilidad de las tasas o precios de mercado, tales como las tasas de interés, riesgo de crédito, las tasas de cambio de moneda extranjera.

El análisis de riesgo de mercado se encuentra sustentado primordialmente en la evaluación de las características del sector comercial en el Ecuador.

Las variaciones en las tasas de interés podrían afectar la posición financiera de la Compañía, es por esto que como política se establece principalmente la revisión periódica de las tasas de interés de los principales activos y obligaciones de la empresa.

i) Riesgo cambiario:

La Compañía no está expuesta al riesgo de tipo de cambio (Moneda funcional – dólar estadounidense) pues no realiza operaciones significativas distintas a esta moneda.

ii) Riesgo por tasa de interés:

La Compañía no está expuesta al riesgo por tasa de interés pues no mantiene obligaciones con instituciones financieras.

iii) Riesgo de precio:

Por lo general los contratos a los cuales la Compañía se encuentra vinculada son contratos a precio fijo. Los márgenes reales de utilidad de esos contratos pueden variar con relación a los márgenes estimados en el presupuesto de costos en el momento de la propuesta del precio contractual, como resultado de variaciones significativas no esperadas en el costo de los equipos, materiales aplicados o mano de obra, relacionadas a efectos inflacionarios u otros inesperados como dificultades en obtener permisos o aprobaciones gubernamentales; alteraciones de proyecto resultando en costos inesperados; retrasos causados por condiciones climáticas adversas o fallos de performance de subcontratistas y/o proveedores contratados.

Con el objeto de minimizar los riesgos de índices de precios, los contratos a precio fijo determinados por la Compañía tienen sus presupuestos revisados periódicamente, incluyendo en los presupuestos revisados las confirmaciones o inconsistencias verificadas con relación a los valores efectivamente realizados.

b) Riesgo de crédito:

El riesgo de crédito se deriva, principalmente, de caja y equivalentes de efectivo, así como de exposiciones de créditos a clientes.

La Compañía mantiene su efectivo y equivalente de efectivo en instituciones financieras con las siguientes calificaciones:

Entidad financiera	Calificación
Banco de Guayaquil S.A.	AAA-
Banco de la Producción S.A. Produbanco	AAA-

El riesgo de exposiciones de crédito a clientes es limitado debido a que la entrega del departamento se efectúa una vez cancelada en su totalidad.

c) Riesgo de liquidez:

Es el riesgo de que la Compañía no pueda cumplir con sus obligaciones financieras en la medida en que vencen. El enfoque de la Compañía para gestionar este riesgo es asegurarse de contar con liquidez suficiente para solventar los gastos operacionales y cumplir con el pago de sus obligaciones financieras cuando vencen, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar su reputación. En el caso de existir un déficit de caja, Constructora Solines Solconscorp S.A., cuenta con variadas alternativas de financiamiento tanto de corto como largo plazo, entre las cuales cuentan líneas de crédito disponible con bancos.

4.2 Administración del riesgo de capital

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus accionistas, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

La Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula como la deuda neta dividida entre el capital total. La deuda neta se calcula como el total de los recursos ajenos (incluyendo préstamos con instituciones financieras, cuentas por pagar a

proveedores y cuentas por pagar a accionistas) menos el efectivo y equivalentes de efectivo. El capital total se calcula como el "patrimonio neto" más la deuda neta.

El ratio de apalancamiento al 31 de diciembre del 2019 y 2018 fue el siguiente:

	2019	2018
Total deudas	1,650	3,538
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	(24,637)	(80,285)
Deuda neta	(22,987)	(76,747)
Total patrimonio	25,089	20,173
Capital total	2,102	(56,574)
Ratio de apalancamiento	**-1094%**	**136%**

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Categorías de instrumentos financieros

A continuación, se presentan los valores libros de cada categoria de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

	2019		2018	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Activos financieros medidos al costo				
Efectivo y equivalentes de efectivo	24,637	-	80,285	-
Total activos financieros	**24,637**	-	**80,285**	-
Pasivos financieros medidos al costo amortizado				
Cuentas por pagar a proveedores	1,650	-	3,538	-
Total pasivos financieros	**1,650**	-	**3,538**	-

Valor razonable de instrumentos financieros

El valor en libros de efectivo y equivalentes de efectivo, préstamos con instituciones financieras, cuentas por pagar a proveedores y cuentas por pagar a accionistas se aproxima al valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición:

	2019	2018
Depósitos en bancos	24,637	80,285

7. INVENTARIOS

Composición:

	2019	2018
Obras en construcción: Bienes inmuebles (primera etapa)	915,890	3,630,600

8. IMPUESTO A LA RENTA

a) Conciliación tributaria - contable

A continuación, se detalla la determinación de la provisión para impuesto sobre el año terminado al 31 de diciembre del 2019 y 2018:

	2019	2018
Utilidad antes de participación de los trabajadores en las utilidades e impuesto a la renta	6,555	11,604
Menos - 15% de participación de los trabajadores en las utilidades	-	-
Utilidad antes de impuesto (Base imponible)	6,555	11,604
Tasa de impuesto a la renta	25%	25%
Impuesto a la renta calculado:	1,639	2,901

b) Situación fiscal

A la fecha de emisión de estos estados financieros, la Compañía no ha sido fiscalizada y además no se encuentra en ningún proceso de fiscalización. Los años 2015 al 2019 están sujetos a una posible fiscalización.

c) Aspectos tributarios

El 31 de diciembre de 2019, se publicó en el Registro Oficial la "Ley de Simplicidad y Progresividad Fiscal", que contiene reformas tributarias de impuestos directos e indirectos que apuntan a simplificar el sistema tributario y aumentar los ingresos fiscales, y tiene vigencia a partir del 1 de enero de 2020.

Un detalle de los principales cambios es como sigue:

Impuesto a la renta:

- Ingresos

  Están gravados los dividendos y utilidades, calculados después del pago del impuesto a la renta, distribuidos a favor de sociedades y personas naturales no residentes en Ecuador.

  Los dividendos distribuidos a personas naturales o sociedades no residentes fiscales en Ecuador, están sujetos a retención aplicando la tarifa general prevista para no residentes

  La capitalización de utilidades no será considerada distribución de dividendos.

  Si la sociedad que distribuye el dividendo incumple el deber de informar sobre su composición societaria, aplica la retención, sobre la parte correspondiente, con la máxima tarifa de impuesto a la renta aplicable a personas naturales (35%)

  Se incluye como ingresos de fuente ecuatoriana a las provisiones de jubilación patronal o desahucio que hayan sido utilizadas como gasto deducible y que no se hayan efectivamente pagado a favor de los beneficiarios de tal provisión.

- Deducciones

  A partir 2021, se modifica la deducibilidad de las provisiones para atender el pago de desahucio y de pensiones jubilares patronales, actuarialmente formuladas por empresas especializadas o de profesionales en la materia.

Impuesto a la salida de divisas:

Se establece y actualizan las exenciones al Impuesto a la Salida de Divisas en los siguientes casos:

- Pagos realizados al exterior por dividendos distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas en el Ecuador a favor de otras sociedades extranjeras o personas no residentes en el Ecuador.

Pagos al exterior rendimientos, ganancias de capital y capital de:

- Valores emitidos por sociedades domiciliadas en Ecuador, que fueron adquiridos en el exterior.
- A inversiones del exterior ingresadas al Mercado de valores.
- Depósitos a plazo fijo o inversiones con recursos del exterior en instituciones del Sistema financiero nacional.

Para la exención en pagos por capital e intereses de créditos, se cambia el plazo mínimo a 180 días y se incluye el uso a "inversión en derechos representativos de capital".

Los pagos al exterior en la ejecución de proyectos financiados totalmente por créditos o fondos, de carácter no reembolsable de gobierno a gobierno, efectuados por empresas extranjeras de nacionalidad del país donante.

Contribución Única y Temporal

Las sociedades que realicen actividades económicas y que hayan generado ingresos gravados superiores a US$1,000,000 en el ejercicio fiscal 2018, pagarán una contribución única para los ejercicios fiscales 2020, 2021 y 2022, en función de los porcentajes establecidos en la Ley.

9. ANTIPOS DE CLIENTES

Corresponde a anticipos recibidos de clientes por la reservación de departamentos en los Condominios San Bernardo II, los cuales no devengan intereses.

10. CAPITAL SOCIAL

El capital suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2019 comprende 10,000 acciones ordinarias nominativas y liberadas de valor nominal a US$1 cada una. Al 31 de diciembre del 2019, los accionistas de Constructora Solines Solconscorp S.A. son:

	%	US$
José Xavier Solines Aguayo	99.92	9,992
José Xavier Solines Zea	0.08	8
	100.00	10,000

11. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2019 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.