



**Lic. Annabel Solórzano García**  
**AUDITOR EXTERNO**  
**R.N.A.E # 1099**

Portoviejo- Manabí- Ecuador  
Calle Paul Harris y 22 de noviembre  
Vía a Santa Ana  
annabelsolorzano@yahoo.com  
0997839637

## **EDIFICIO&SOLCEDEN S.A.**

**Estados financieros**  
**Al 31 de diciembre de 2019**

### **CONTENIDO**

**Informe de los Auditores Independientes**  
**Estado de Situación Financiera**  
**Estado de Resultados Integrales**  
**Estado de Cambios en el Patrimonio Neto**  
**Estado de Flujos de Efectivo**  
**Notas a los Estados Financieros y**  
**Resumen de las Principales Políticas Contables**



Lic. Annabel Solórzano García  
AUDITOR EXTERNO  
R.N.A.E # 1099

Portoviejo- Manabí- Ecuador  
Calle Paul Harris y 22 de noviembre  
Vía a Santa Ana  
annabelsolorzano@yahoo.com  
0997839637

## **INFORME DE AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los socios de la compañía EDIFICIO&SOLCEDEN S.A.

### **1. Opinión.**

- 1.1. He auditado los estados financieros adjuntos de la empresa EDIFICIO&SOLCEDEN S.A. los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo por el año terminado a esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros separados que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.
- 1.2. En mi opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la compañía EDIFICIO&SOLCEDEN S.A. al 31 de diciembre de 2019, así como sus resultados y sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio económico 2019, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, las disposiciones dictadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, las normas de carácter tributario y otras normas jurídicas relacionadas, mismas que guardan uniformidad con las aplicadas en el ejercicio anterior.

### **2. Fundamentos de la opinión**

- 2.2 He llevado a cabo la auditoria de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoria (NIA). Mi responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe más adelante en la sección. *"Responsabilidad del auditor en relación con la auditoria de los estados financieros separados"*.
- 2.3 Considero que la evidencia de auditoria que he obtenido proporciona una base suficiente y apropiada para expresar mi opinión de auditoria.

### **3. Independencia**

- 3.1. Soy independiente de la Compañía EDIFICIO&SOLCEDEN S.A. de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores y he cumplido con mi responsabilidad ética de acuerdo con estos requisitos.

### **4. Asuntos clave de la auditoría**

- 4.1. Los asuntos significativos de auditoria de acuerdo a mi juicio profesional, fueron aquellos asuntos de mayor importancia identificados en mi auditoria de los estados financieros separados del período actual. Estos asuntos fueron abordados y no expresamos una opinión por separado sobre ellos.



Lic. Annabel Solórzano García  
AUDITOR EXTERNO  
R.N.A.E # 1099

Portoviejo- Manabí- Ecuador  
Calle Paul Harris y 22 de noviembre  
Vía a Santa Ana  
annabelsolorzano@yahoo.com  
0997839637

## **5. Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros.**

- 5.1 La Administración de la compañía es responsable de la preparación y presentación y presentación razonable de los estados financieros separados adjuntos de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y del control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros separados que estén libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error.
- 5.2 En la preparación de los estados financieros separados, 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.
- 5.3 La administración es la responsable de la supervisión del proceso de elaboración de la información financiera de la compañía.

## **6. Responsabilidad del Auditor en relación con la auditoría de los estados financieros separados**

- 6.1 Mi objetivo es obtener una seguridad razonable de que los estados financieros separados en su conjunto estén libres de errores significativos debido a fraude o error y emitir un informe de auditoría que contiene mi opinión. Un aseguramiento razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre detecte un error significativo cuando este existe. Los errores pueden surgir de fraude o error y se consideran significativos de manera individual o en conjunto, estos pudiesen influir en las decisiones económicas a ser tomadas por los usuarios basados en los estados financieros separados.
- 6.2 Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, apliqué mi juicio profesional y mantuve una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría.

También como parte de mi auditoría:

- Identifique y evalúe los riesgos de error significativo en los estados financieros separados, debido a fraude o error, diseñe y aplique procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtener evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base de nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que en el caso de un error como tal, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, emisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas a la vulneración del control interno.



Lic. Annabel Solórzano García  
AUDITOR EXTERNO  
R.N.A.E # 1099

Portoviejo- Manabí- Ecuador  
Calle Paul Harris y 22 de noviembre  
Vía a Santa Ana  
annabelsolorzano@yahoo.com  
0997839637

- Obtuve conocimiento del control interno relevante para la auditoria con el fin de diseñar procedimientos de auditoria que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia de control interno de la entidad.
- Evalué si las políticas contables aplicadas son apropiadas y la razonabilidad de las estimaciones contables, así como la evaluación de la correspondiente información revelada por la Administración de la compañía.
- Concluyo sobre el uso adecuado por parte de la Administración del principio contable de empresa en marcha y en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no relaciones con eventos o condiciones que puedan proyectar una duda importante sobre la capacidad de la entidad para continuar como un negocio en marcha. Si se llegase a concluir que existe una incertidumbre importante, estoy obligado a llamar la atención en mi informe de auditoría de las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si tales revelaciones son insuficientes, modificar mi opinión. Mi conclusión se basa en la evidencia de auditoria obtenida hasta la fecha del presente informe, Sin embargo, eventos futuros o condiciones pueden causar que la entidad no pueda continuar como un negocio en marcha.
- Evalué la presentación, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones y notas, y si los estados financieros representan las operaciones subyacentes y eventos en una forma de alcanzar su presentación razonable, obteniendo suficiente evidencia apropiada de auditoria respecto de la información financiera de la empresa para expresar una opinión sobre los estados financieros. Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoria de la compañía. Somos los únicos responsables de la opinión así expresada en este informe.

## **7. Informe sobre otros Requerimientos legales y reglamentarios.**

7.1 El Informe de Cumplimiento Tributario como agente de retención y percepción de la compañía EDIFICIO&SOLCEDEN S.A. por el año terminado el 31 de diciembre de 2019, se emite por separado.

Marzo, 30 de 2020

Lic. Annabel Solórzano García  
AUDITOR INDEPENDIENTE  
RNAE No. 1099  
Manta, Manabí

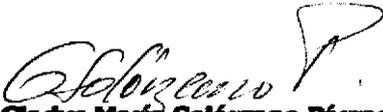


Lic. Annabel Solórzano García  
AUDITOR EXTERNO  
R.N.A.E # 1099

Portoviejo- Manabí- Ecuador  
Calle Paul Harris y 22 de noviembre  
Vía a Santa Ana  
annabelsolorzano@yahoo.com  
0997839637

**EDIFICIO&SOLCEDEN S.A.**  
**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**  
**(Expresados en dólares norteamericanos)**

	Notas	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
<b>Activos</b>			
<b>Activos corrientes</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	2. g)	423,09	1.394,59
Depósito a Plazo Fijo	2. g)	300.000,00	300.000,00
Documentos y cuentas por cobrar	2. e)	120.411,00	118.372,47
Activos por impuestos corrientes	2. e)	3.195,08	3.195,08
<b>Total de activos corrientes</b>		<b>424.029,17</b>	<b>422.962,14</b>
<b>Activos no corrientes</b>			
Edificio	2. c)	6.577,90	6.577,90
Costo Revalúo Edificio	2. c)	222.768,67	222.768,67
Equipos de Computación	2. c)	0,00	703,93
Programa de Inventario	2. c)	0,00	446,43
Equip.Amp. Señal Celular	2. c)	0,00	950,00
Terrenos	2. c)	852,80	852,80
Costo Revalúo Terreno	2. c)	105.679,20	105.679,20
(-) Depreciación Acumulada Edificio	2. c)	-2.411,89	-2.411,89
(-) Depreciación Acumulada Revalúo Edificio	2. c)	-126.046,74	-126.046,74
(-) Depreciación Acumulada Equipo de Computación	2. c)	0,00	-766,90
(-) Depreciación Acumulada Equipo de Oficina	2. c)	0,00	-95,00
Estudio de Factibilidad a Proyecto	2. c)	15.386,15	15.386,15
<b>Total activos no corrientes</b>		<b>222.806,09</b>	<b>224.044,55</b>
<b>Total de activos</b>		<b>646.835,26</b>	<b>647.006,69</b>

  
Sra. Gladys María Solórzano Párraga  
GERENTE GENERAL

  
Ing. Paola Vega Toala  
CONTADORA  
RUC: 1308440245001  
Reg. # 13-20935

Ver políticas contables y notas  
a los estados financieros

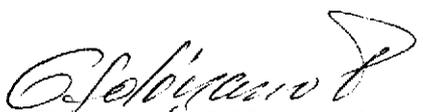


Lic. Annabel Solórzano García  
AUDITOR EXTERNO  
R.N.A.E # 1099

Portoviejo- Manabí- Ecuador  
Calle Paul Harris y 22 de noviembre  
Vía a Santa Ana  
annabelsolorzano@yahoo.com  
0997839637

**EDIFICIO&SOLCEDEN S.A.**  
**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**  
**(Expresados en dólares norteamericanos)**

<b>Pasivos:</b>	<b>Notas</b>	<b>Diciembre 31,</b>	<b>Diciembre 31,</b>
		<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Pasivos corrientes</b>			
Pasivo por impuestos corrientes	2. i)	907,75	907,75
Obligaciones con el IESS	2. j)	259,43	259,43
<b>Total pasivos corrientes</b>		<b>995,75</b>	<b>1.167,18</b>
<b>Pasivos no corrientes</b>			
Otras cuentas y documentos por pagar		0,00	0,00
<b>Total pasivos no corrientes</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Total pasivos</b>		<b>995,75</b>	<b>1.167,18</b>
<b>Patrimonio neto:</b>			
Capital social	5.	2.000,00	2.000,00
Reserva Legal	7.	200,00	200,00
Reserva Facultativa	2. h)	200,00	200,00
Superávit por Revaluación de Inversiones	2. o)	553.765,11	553.765,11
Utilidad no distribuida ejercicios anteriores		111.607,19	111.607,19
Pérdida Acumulada ejercicios anteriores		-14.578,83	-14.578,83
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de NIIF		2.675,30	2.675,30
Resultado del ejercicio	2. o)	-10.029,26	-10.029,26
<b>Total patrimonio neto</b>		<b>645.839,51</b>	<b>645.839,51</b>
<b>Total pasivos y patrimonio neto</b>		<b>646.835,26</b>	<b>647.006,69</b>

  
Sra. Gladys María Solórzano Párraga  
GERENTE GENERAL

  
Ing. María Vega Toala  
CONTADORA  
RUC: 1308440245001  
Reg. # 13-20935

Ver políticas contables y notas  
a los estados financieros



Lic. Annabel Solórzano García  
AUDITOR EXTERNO  
R.N.A.E # 1099

Portoviejo- Manabí- Ecuador  
Calle Paul Harris y 22 de noviembre  
Vía a Santa Ana  
annabelsolorzano@yahoo.com  
0997839637

**EDIFICIO&SOLCEDEN S.A.**  
**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**  
**(Expresados en dólares norteamericanos)**

	Notas	2019	2018
<b>Ingresos:</b>			
<b>Ventas Netas</b>			
Locales con tarifa 12%	2. 1) (i)	0,00	0,00
Rendimientos Financieros	2.	15.937,50	11.870,83
<b>Total de ingresos</b>		<b>15.937,50</b>	<b>11.870,83</b>
<b>Gastos:</b>			
		<b>15.937,50</b>	<b>21.900,09</b>
Gasto sueldos salarios		11.430,36	15.524,04
Gasto beneficios sociales		295,29	1.564,45
Gasto aporte a la seguridad social incluye FR		1.805,81	2.450,31
Gasto honorarios profesionales y dietas		0,00	2.339,29
Bonificaciones		1.167,58	0,00
Gasto suministros y materiales		0,00	22,00
Pérdida Venta de Activos		1.238,46	0,00
<b>(Perdida) utilidad del ejercicio</b>		<b>(10.029,26)</b>	<b>0,00</b>

  
Sra. Gladys María Solórzano Párraga  
GERENTE GENERAL

  
Ing. María Vega Toala  
CONTADORA  
RUC: 1308440245001  
Reg. # 13-20935

Ver políticas contables y notas  
a los estados financieros



Lic. Annabel Solórzano García  
 AUDITOR EXTERNO  
 R.N.A.E # 1099

**EDIFICIOSOLCEDEN S.A.**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**  
**Al 31 de diciembre de 2019**  
**(Expresados en dólares)**

Notas	Capital Social	Reserva Legal	Reserva Facultativa	Superávit por Revaluación de Inversiones	Utilidad no distribuida	pérdida acumulada	Resultados acumulados provenientes de la adopción por ejercicio de NIIF primera vez	Resultado del ejercicio	Total
	2.000,00	200,00	200,00	553.765,11	111.607,19	-14.578,83	2.675,30	-10.029,26	645.839,51
Resultado integral total del año (ganancia o pérdida)	-	-	-	-	-	-	-	-	0,00
Aumento de Capital	-	-	-	-	-	-	-	-	0,00
Transferencia entre cuentas patrimoniales	-	-	-	-	-	-	-	10.029,26	0,00
<b>Saldo al 31 de diciembre del 2018</b>	<b>2.000,00</b>	<b>200,00</b>	<b>200,00</b>	<b>553.765,11</b>	<b>111.607,19</b>	<b>-14.578,83</b>	<b>2.675,30</b>	<b>-10.029,26</b>	<b>645.839,51</b>
	2.000,00	200,00	200,00	553.765,11	111.607,19	-24.608,09	2.675,30	-	645.839,51
<b>Saldo al 31 de diciembre del 2019</b>	<b>2.000,00</b>	<b>200,00</b>	<b>200,00</b>	<b>553.765,11</b>	<b>111.607,19</b>	<b>-24.608,09</b>	<b>2.675,30</b>	<b>-</b>	<b>645.839,51</b>

Sra. Gladys María Solórzano Farraga  
 GERENTE GENERAL

Ing. María Inés Vega Toala  
 CONTADORA  
 RUC: 1308440245001  
 Reg. # 13-20935



Lic. Annabel Solórzano García  
AUDITOR EXTERNO  
R.N.A.E # 1099

Portoviejo- Manabí- Ecuador  
Calle Paul Harris y 22 de noviembre  
Vía a Santa Ana  
annabelsolorzano@yahoo.com  
0997839637

**EDIFICIO&SOLCEDEN S.A.**  
**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**  
**(Expresados en dólares norteamericanos)**

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
<b>Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalente al efectivo, antes del efecto de cambios</b>	<b>-971,50</b>	<b>-18.139,10</b>
<b>Flujos de efectivos procedentes de (utilizados) en actividades de operación</b>	<b>-971,50</b>	<b>-19.339,10</b>
<b>Clases de cobros por actividades de operación</b>	<b>13.898,97</b>	<b>11.870,83</b>
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	-	-
Intereses ganados	13.898,97	11.870,83
<b>Clases de pagos por actividades de operación</b>	<b>-14.870,47</b>	<b>-31.209,93</b>
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	-1.167,58	-2.382,29
Pagos y por cuenta de los empleados	-13.702,89	-19.535,66
Otras entradas (salidas) de efectivo	-	-9.291,98
<b>Flujo de efectivo procedente de (utilizados en) actividades de inversión</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Otras entradas (salidas) de efectivo	-	-
<b>Flujos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación</b>	<b>-</b>	<b>1.200,00</b>
Financiación por préstamos a largo plazo	-	-
Aporte en efectivo por aumento de capital	-	1.200,00
Otras entradas (salidas) de efectivo	-	-
<b>Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalente al efectivo</b>	<b>-971,50</b>	<b>-18.139,10</b>
Efectivos y equivalentes al efectivo al principio del periodo	1.394,84	19.533,94
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	<b>423,34</b>	<b>1.394,84</b>
<b>Conciliación del Flujo de Efectivo:</b>		
<b>Ganancia (pérdida) antes del 15% a trabajadores e impuesto a la renta</b>	<b>0,00</b>	<b>-10.029,26</b>
Ajuste por partidas distintas al efectivo	1.238,46	0,00
Ajuste por gasto de depreciación y amortización	1.238,46	-
Ajuste por gasto de impuesto a la renta	-	-
Ajuste por gasto por participación trabajadores	-	-
<b>Cambios en activos y pasivos</b>	<b>-2.209,96</b>	<b>-9.309,85</b>
(Incremento) Disminución en cuentas por cobrar clientes	-2.038,53	-8.773,85
(Incremento) Disminución en otros activos	-	-518,00
Incremento (Disminución) en otras cuentas por pagar	-171,43	-21,00
Incremento (Disminución) en beneficios empleados	-	3,00
<b>Flujo de efectivo neto procedentes de (utilizados) en actividades de operación</b>	<b>-971,50</b>	<b>-19.339,11</b>

  
Sra. Gladys María Solórzano Párraga  
GERENTE GENERAL

  
Ing. María Vega Toala  
CONTADORA  
RUC: 1308440245001  
Reg. # 13-20935



Lic. Annabel Solórzano García  
AUDITOR EXTERNO  
R.N.A.E # 1099

Portoviejo- Manabí- Ecuador  
Calle Paul Harris y 22 de noviembre  
Vía a Santa Ana  
annabelsolorzano@yahoo.com  
0997839637

**EDIFICIO&SOLCEDEN S.A.  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
31 DE DICIEMBRE DE 2019**

**NOTA 1 - IDENTIFICACIÓN DE LA EMPRESA Y ACTIVIDAD ECONÓMICA**

EDIFICIO&SOLCEDEN S.A., constituida en 1988 con el nombre de Inmobiliaria SOLCEDEN S.A., empresa dedicada a la prestación de Servicios de Hotelería. La Compañía está domiciliada en Tarqui en la ciudad de Manta, Ecuador, con RUC No.1390105823001, expediente Superintendencia de Compañías No. 34018.

Estos estados financieros han sido aprobados para su revisión por el Directorio de la Compañía el 10 de marzo del 2020.

**NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES**

Las principales políticas contables aplicadas por la Compañía en la preparación de estos estados financieros se detallan a continuación. Estas políticas han sido aplicadas uniformemente durante los años que se presentan, a menos que se indique lo contrario.

**Preparación de los estados financieros -**

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS por sus siglas en inglés) emitidas por el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), habiéndose utilizado los lineamientos establecidos en la Norma Ecuatoriana de Contabilidad 17 para efectos de convertir a dólares estadounidenses los saldos originados con anterioridad al 1 de abril del 2000 cuando el sucre ecuatoriano fue la moneda de curso legal en el país; el dólar estadounidense es la moneda de curso legal en el Ecuador a partir de esa fecha.

En términos generales, la Norma Ecuatoriana de Contabilidad 17 establece que las partidas no monetarias al 31 de marzo del 2000 deben ser ajustadas por inflación y por los efectos de brechas generadas entre la inflación local y la devaluación del sucre con respecto al dólar estadounidense acumulada durante un período de años establecido en dicha norma, previo a la conversión de los valores resultantes a dólares estadounidenses a una tasa prefijada. El propósito de estos ajustes es permitir que los valores en dólares así determinados se aproximen a los equivalentes en dólares que se hubieran determinado de haberse aplicado las tasas históricas de cambio entre el sucre y el dólar estadounidense a la fecha de origen de cada partida que compone el saldo de las cuentas no monetarias.

**Normas adoptadas por la Compañía en forma anticipada**

Ninguna.

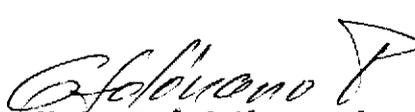


Lic. Annabel Solórzano García  
AUDITOR EXTERNO  
R.N.A.E # 1099

Portoviejo- Manabí- Ecuador  
Calle Paul Harris y 22 de noviembre  
Vía a Santa Ana  
annabelsolorzano@yahoo.com  
0997839637

**EDIFICIO&SOLCEDEN S.A.**  
**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**  
**(Expresados en dólares norteamericanos)**

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
<b>Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalente al efectivo, antes del efecto de cambios</b>	<b>-971,50</b>	<b>-18.139,10</b>
<b>Flujos de efectivos procedentes de (utilizados) en actividades de operación</b>	<b>-971,50</b>	<b>-19.339,10</b>
<b>Clases de cobros por actividades de operación</b>	<b>13.898,97</b>	<b>11.870,83</b>
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	-	-
Intereses ganados	13.898,97	11.870,83
<b>Clases de pagos por actividades de operación</b>	<b>-14.870,47</b>	<b>-31.209,93</b>
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	-1.167,58	-2.382,29
Pagos y por cuenta de los empleados	-13.702,89	-19.535,66
Otras entradas (salidas) de efectivo	-	-9.291,98
<b>Flujo de efectivo procedente de (utilizados en) actividades de inversión</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Otras entradas (salidas) de efectivo	-	-
<b>Flujos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación</b>	<b>-</b>	<b>1.200,00</b>
Financiación por préstamos a largo plazo	-	-
Aporte en efectivo por aumento de capital	-	1.200,00
Otras entradas (salidas) de efectivo	-	-
<b>Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalente al efectivo</b>	<b>-971,50</b>	<b>-18.139,10</b>
Efectivos y equivalentes al efectivo al principio del periodo	1.394,84	19.533,94
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	<b>423,34</b>	<b>1.394,84</b>
<b>Conciliación del Flujo de Efectivo:</b>		
<b>Ganancia (pérdida) antes del 15% a trabajadores e impuesto a la renta</b>	<b>0,00</b>	<b>-10.029,26</b>
Ajuste por partidas distintas al efectivo	1.238,46	0,00
Ajuste por gasto de depreciación y amortización	1.238,46	-
Ajuste por gasto de impuesto a la renta	-	-
Ajuste por gasto por participación trabajadores	-	-
<b>Cambios en activos y pasivos</b>	<b>-2.209,96</b>	<b>-9.309,85</b>
(Incremento) Disminución en cuentas por cobrar clientes	-2.038,53	-8.773,85
(Incremento) Disminución en otros activos	-	-518,00
Incremento (Disminución) en otras cuentas por pagar	-171,43	-21,00
Incremento (Disminución) en beneficios empleados	-	3,00
<b>Flujo de efectivo neto procedentes de (utilizados) en actividades de operación</b>	<b>-971,50</b>	<b>-19.339,11</b>

  
Sra. Gladys María Solórzano Párraga  
GERENTE GENERAL

  
Ing. María Vega Toala  
CONTADORA  
RUC: 1308440245001  
Reg. # 13-20935



Lic. Annabel Solórzano García  
AUDITOR EXTERNO  
R.N.A.E # 1099

Portoviejo- Manabí- Ecuador  
Calle Paul Harris y 22 de noviembre  
Vía a Santa Ana  
annabelsolorzano@yahoo.com  
0997839637

#### **Traducción de cuentas en monedas extranjera -**

- a) **Moneda funcional de presentación**  
Los estados financieros son presentados en dólares estadounidenses, moneda funcional y de presentación de los estados financieros de la Compañía.
- b) **Transacciones y saldos**  
Las transacciones en moneda extranjera son traducidas a la moneda funcional (dólares estadounidenses) usando las tasas de cambio vigentes a la fecha de las transacciones. Las ganancias y pérdidas por traducción, resultantes de la liquidación de tales transacciones y de la traducción a tasas de cambio al final del año de los activos y pasivos monetarios denominados en monedas extranjeras son reconocidas en el estado de resultados.

#### **Propiedad, planta y equipo -**

La maquinaria, equipos e instalaciones se presentan al valor justo, basado en avalúos periódicos realizados, con intervalos mínimos de cinco años, por peritos independientes, menos la depreciación posterior. La depreciación acumulada a la fecha de la revaluación es eliminada contra el valor bruto del activo, y el monto neto es reexpresado al valor revaluado del activo. El resto de los activos se muestran al costo histórico menos la depreciación. El costo histórico incluye los desembolsos que son directamente atribuibles a la adquisición de los ítems.

Los costos posteriores son incluidos en el valor en libros del activo o reconocidos como un activo separado, según corresponda, solo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados el bien fluirán a la Compañía y el costo del bien puede ser medido de manera confiable. El valor en libros de la parte reemplazada es dado de baja cuando no tiene valor de recuperó. Todas las otras reparaciones y mantenimientos son cargadas en el estado de resultados en el período contable en cual se incurren.

Los incrementos en el valor en libros originados en los revalúos de maquinaria, equipos e instalaciones son acreditadas, neto de los impuestos diferidos aplicables, a la Reserva por valuación del patrimonio. Las disminuciones que reversan incrementos previos en el valor del mismo activo son cargadas directamente a la reserva en el patrimonio. La Compañía no ha transferido de la Reserva por valuación a la cuenta Resultados acumulados la diferencia entre la depreciación basada en los valores revaluados de los activos y la depreciación basada en el costo histórico original de los activos en la forma permitida por la IAS 16.

Los terrenos no son depreciados. La depreciación de los demás activos se calcula mediante el método de la línea recta para imputar su costo o los montos revaluados a sus valores residuales durante la vida útil estimada, tal como sigue:



Lic. Annabel Solórzano García  
AUDITOR EXTERNO  
R.N.A.E # 1099

Portoviejo- Manabí- Ecuador  
Calle Paul Harris y 22 de noviembre  
Vía a Santa Ana  
annabelsolorzano@yahoo.com  
0997839637

Edificios	40 años
Maquinaria, equipo e instalaciones	5 y 15 años
Muebles, enseres y equipo de oficina	10 y 20 años
Equipo de transporte	10 años

El valor residual de los activos y sus vidas útiles son revisados y, de ser necesario, ajustados en cada cierre contable anual.

El valor neto contabilizado para un activo es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable si el valor del activo es superior a su valor estimado de recupero.

Las ganancias y pérdidas en la venta de activos son determinadas mediante comparación del precio de venta con el valor en libros y son reconocidas en Otros ingresos, neto del estado de resultados.

#### **Deterioro de los activos no financieros -**

Los activos que tienen una vida útil indefinida, por ejemplo, terrenos, no están sujetos de depreciación y son evaluados anualmente en cuanto al deterioro de su valor. Los activos que están sujetos a amortización/depreciación son revisados en cuanto al deterioro de su valor siempre que existan eventos o cambios en las circunstancias que indiquen que el valor en libros sería no recuperable. Se reconoce una pérdida por deterioro cuando el valor en libros excede el valor recuperable. El valor recuperable es el mayor entre el valor justo de un activo menos los costos de venta y su valor de utilización económica. Con el propósito de efectuar la evaluación en cuanto a su deterioro, los activos son agrupados considerando el menor nivel para el cual existen flujos de caja identificables en forma separada ("unidades generadoras de efectivo"). Los activos no financieros que han sufrido deterioros son revisados en cuanto a la posible reversión del deterioro en cada cierre contable.

#### **Activos financieros - Documentos y cuentas por cobrar a corto y largo plazo**

Los documentos y cuentas por cobrar son activos financieros no derivativos con pagos determinables o fijos que no se cotizan en un mercado activo. Estos activos son considerados como activos corrientes, excepto en los casos en que los vencimientos se extienden más allá de los 12 meses después de la fecha de cierre de los estados financieros. Estos son considerados como activos no corrientes. Estos activos se presentan en Documentos y cuentas por cobrar y en Documentos por cobrar a largo plazo en el balance general.

Las IFRS requieren que los documentos y cuentas por cobrar sean contabilizados al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo para el reconocimiento de los ingresos financieros. Sin embargo, la Compañía registra estos activos al valor nominal y reconoce los ingresos a la tasa fijada en los instrumentos debido a que la aplicación de este procedimiento no difiere significativamente de los montos que se determinarían de aplicarse las normas contenidas en las IFRS.

La Compañía evalúa a cada fecha de balance general si hay evidencia objetiva para considerar que un activo financiero o un grupo de activos financieros han sufrido deterioro.



Lic. Annabel Solórzano García  
AUDITOR EXTERNO  
R.N.A.E # 1099

Portoviejo- Manabí- Ecuador  
Calle Paul Harris y 22 de noviembre  
Via a Santa Ana  
annabelsolorzano@yahoo.com  
0997839637

### **Cuentas por cobrar comerciales -**

La política contable de la Compañía es reconocer las cuentas por cobrar comerciales a su valor justo y posteriormente medirlas a su costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Sin embargo, debido a que dichas cuentas tienen plazos de cobro relativamente cortos, el costo amortizado no difiere significativamente de su valor nominal por cuyo motivo no se ha efectuado el ajuste de las cuentas al que resultaría de aplicar el referido método de costo amortizado. Se constituye una provisión por el deterioro de las cuentas por cobrar comerciales cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no podrá cobrar todos los montos adeudados de acuerdo con las condiciones de las cuentas por cobrar. Se considera que la presencia de dificultades financieras del deudor y el incumplimiento o demora en el pago (cuentas vencidas por más de treinta días) son indicadores de que la cuenta por cobrar ha sufrido un deterioro. El monto de la provisión es el valor en libros del activo. La provisión es deducida del valor en libros y el monto de la pérdida es reconocida en el estado de resultados en el rubro Gastos de administración y venta. Cuando el activo se torna incobrable, se da de baja contra la provisión. Los recuperos posteriores de los montos previamente castigados son acreditados a Gastos de administración y venta en el estado de resultados.

### **Efectivo y equivalentes de efectivo -**

El efectivo y los equivalentes de efectivo incluyen el dinero en efectivo, los depósitos mantenidos en cuentas a la vista en bancos, otras inversiones con alta liquidez, con vencimientos originales inferiores a tres meses y sobregiros bancarios. Los sobregiros bancarios son presentados en el rubro Préstamos bancarios del balance general.

### **Préstamos bancarios y sobregiros -**

La política de la Compañía es reconocer los préstamos bancarios inicialmente al valor justo y posteriormente medirlos al costo amortizado; cualquier diferencia entre el monto recibido (neto del costo de la transacción) y el valor de reintegro es reconocida en el estado de resultados en el plazo de los préstamos, usando el método del interés efectivo. Sin embargo, debido al plazo relativamente corto por el cual se contratan estos préstamos su valor nominal no difiere significativamente del que resultaría de aplicar el referido método del costo amortizado.

Los préstamos bancarios y sobregiros son clasificados como pasivos corrientes a menos que la Compañía tenga un derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por, al menos, 12 meses después de la fecha de cierre de los estados financieros.

### **Impuesto a la renta y Participación de los trabajadores en las utilidades - diferidos**

El impuesto diferido es determinado usando el método pasivo, sobre las diferencias temporarias entre las bases tributarias de los activos y pasivos y sus valores en libros. Sin embargo, el impuesto a la renta diferido no es contabilizado si se origina en el



Lic. Annabel Solórzano García  
AUDITOR EXTERNO  
R.N.A.E # 1099

Portoviejo- Manabí- Ecuador  
Calle Paul Harris y 22 de noviembre  
Vía a Santa Ana  
annabelsolorzano@yahoo.com  
0997839637

reconocimiento inicial de un activo o un pasivo en transacciones (excepto combinación de negocios) en las cuales al momento de la operación no tiene efecto en las utilidades o pérdidas contables ni tributarias. El impuesto a la renta diferido es determinado usando la tasa de impuesto (y leyes) que han sido aprobadas o sustancialmente aprobadas a la fecha de los estados financieros y se espera que esté vigente cuando el impuesto diferido activo es realizado o el impuesto diferido pasivo es liquidado.

Los impuestos diferidos activos son reconocidos en la medida en que es probable que existan ganancias tributarias futuras contra las cuales se puedan utilizar las diferencias temporarias.

Los impuestos diferidos de la Compañía se determinan a la tasa compuesta del 40.00% que surge de aplicar un porcentaje del 25% de impuesto a la renta y 15% de participación de los trabajadores en las utilidades establecida por ley.

### **Obligaciones sociales -**

#### Pensiones

La legislación vigente establece la obligación de los empleadores de proveer beneficios de pensión a los trabajadores que completen 25 años de servicios ininterrumpidos para el mismo empleador; después de 20 años de servicio los trabajadores adquieren derecho a un beneficio de pensión proporcional. La legislación vigente establece el beneficio definido de pensión que el trabajador recibirá al momento de retiro.

El pasivo reconocido en el balance general relacionado con el beneficio de pensión es el valor presente de la obligación a la fecha del balance general. La obligación es calculada anualmente por actuarios independientes usando el método del crédito unitario proyectado. El valor presente de la obligación es determinado mediante flujos de caja estimados, descontados a una tasa del 5%.

La Compañía también paga obligatoriamente contribuciones a un plan nacional de seguro de pensiones administrada por el Gobierno administrado por una entidad denominada Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social. La Compañía no tiene obligaciones de pago adicionales por este beneficio una vez que las contribuciones al plan han sido pagadas.

#### Beneficios de terminación de relación laboral

Los beneficios de terminación de la relación laboral por concepto de indemnización por despido intempestivo son pagaderos cuando el contrato laboral es terminado por la Compañía antes de la fecha de jubilación normal o si es que un empleado acepta voluntariamente dejar su trabajo a cambio de estos beneficios. La Compañía reconoce los beneficios de terminación laboral cuando se demuestra que existe un compromiso para (i) la terminación del empleo de los trabajadores actuales con base en un plan formal detallado que no otorga posibilidades de reintegro al empleo o (ii) los beneficios son otorgados como resultado de una oferta hecha para reforzar la renuncia voluntaria. Los beneficios aplicables después de transcurridos 12 meses desde la fecha del balance general son descontados a sus valores presentes.



Lic. Annabel Solórzano García  
AUDITOR EXTERNO  
R.N.A.E # 1099

Portoviejo- Manabí- Ecuador  
Calle Paul Harris y 22 de noviembre  
Vía a Santa Ana  
annabelsolorzano@yahoo.com  
0997839637

La legislación laboral vigente establece el pago de un beneficio por desahucio toda vez que la terminación del contrato laboral, sea por despido intempestivo o por renuncia voluntaria, es presentado por el trabajador ante el Ministerio de Trabajo. La Compañía constituye un pasivo para el valor presente de este beneficio con base en las estimaciones que surgen de un cálculo actuarial preparado por un perito independiente.

#### **Provisiones -**

Las provisiones por reclamos legales y tributarios son reconocidas cuando la compañía tiene una obligación legal o constructiva presente como resultado de eventos pasados, es probable que se requiera la salida de recursos para liquidar la obligación y, el monto ha sido estimado de manera confiable.

Cuando hay un número similar de obligaciones, la probabilidad de que éstas originen una salida de recursos para su liquidación ésta se determina considerando las clases y obligaciones como un todo. Se reconoce una provisión aún si la probabilidad de salida de recursos con respecto a alguna partida incluida en la misma clase de obligaciones fuese baja.

#### **Reconocimiento de ingresos -**

Los ingresos comprenden el valor justo del monto recibido o por cobrar por la venta de servicios en el curso ordinario de las actividades de la Compañía. El ingreso se expone neto de los adicionales por impuestos, devoluciones y descuentos.

La Compañía reconoce el ingreso cuando su monto puede ser medido confiablemente, cuando es probable que los beneficios económicos futuros fluyan a la Compañía y se hayan cumplido los criterios específicos que aplican a las actividades de la Compañía, según se describe debajo.

Se considera que el monto del ingreso no ha sido determinado de manera confiable hasta que todas las contingencias relacionadas con la venta hayan sido superadas. La Compañía basa sus estimados en los resultados históricos, tomando en consideración el tipo de cliente, el tipo de transacción y las especificaciones de cada acuerdo comercial.

##### **i) Venta de Servicios por Arriendo**

La Compañía arrienda departamentos. Las ventas de los servicios son reconocidas cuando la Compañía ha entregado los productos a los distribuidores, los cuales tienen total discreción sobre los precios y canales de venta que utilizarán para colocar los productos. La entrega no se realiza hasta que los productos han sido despachados al destino específico, los riesgos de obsolescencia y pérdidas han sido trasladados a los distribuidores, y los distribuidores han aceptado los productos de acuerdo con los términos de las transacciones, los términos para su rechazo han vencido, o la Compañía tiene evidencia objetiva de que todos los criterios de aceptación han sido satisfechos.



Lic. Annabel Solórzano García  
AUDITOR EXTERNO  
R.N.A.E # 1099

Portoviejo- Manabí- Ecuador  
Calle Paul Harris y 22 de noviembre  
Vía a Santa Ana  
annabelsolorzano@yahoo.com  
0997839637

### **Distribución de dividendos -**

La distribución de dividendos a los accionistas de la Compañía es reconocida mediante la constitución de un pasivo en el balance de la Compañía en el período en el cual los dividendos son aprobados por sus accionistas.

### **Reserva de capital - incluida en el patrimonio bajo Resultados acumulados -**

Este rubro incluye los saldos de las cuentas Reserva por Revalorización del Patrimonio y Reexpresión monetaria y la contrapartida de los ajustes por inflación y por corrección de brecha entre inflación y devaluación de las cuentas Capital y Reservas originados en el proceso de conversión de los registros contables de sucres a dólares estadounidenses al 31 de marzo del 2000.

La Reserva de Capital podrá capitalizarse en la parte que exceda las pérdidas acumuladas al cierre del ejercicio, previa resolución de la Junta General de Accionistas. Esta reserva no está disponible para distribución de dividendos ni podrá utilizarse para pagar el capital suscrito no pagado, y es reintegrable a los accionistas al liquidarse la Compañía.

**Reserva por valuación** - Esta reserva se originó en el revalúo técnico de las propiedades, planta y equipo que se describe en la Nota 2 c). El saldo acreedor de la Reserva por valuación podrá capitalizarse en la parte que exceda las pérdidas acumuladas al cierre del ejercicio, previa resolución de la Junta General de Accionistas. Esta reserva no está disponible para distribución de dividendos ni podrá utilizarse para pagar el capital suscrito no pagado, y es reintegrable a los accionistas al liquidarse la Compañía.

### **NOTA 3 - ADMINISTRACION DEL RIESGO FINANCIERO**

#### **a) Factores de riesgo financiero**

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado, riesgos de crédito y de liquidez. El programa general de administración del riesgo de la Compañía pone énfasis en el carácter impredecible de los mercados financieros y pretende minimizar los potenciales efectos adversos que puedan afectar el perfil financiero de la Compañía.

#### **ii) Riesgo crediticio -**

El riesgo crediticio se origina en el efectivo y equivalentes de efectivo, así como en los depósitos en bancos e instituciones financieras, y en la exposición al riesgo en cuentas pendientes de cobro. En lo que se refiere a bancos e instituciones financieras, sólo se utilizan entidades con una calificación mínima de "A". Si los distribuidores cuentan con calificaciones independientes, se utilizan estas calificaciones. Por el contrario, si no hay calificaciones independientes la evaluación del riesgo considera la calidad crediticia del cliente, evidenciada por su posición financiera, la experiencia pasada y otros factores.



Lic. Annabel Solórzano García  
AUDITOR EXTERNO  
R.N.A.E # 1099

Portoviejo- Manabí- Ecuador  
Calle Paul Harris y 22 de noviembre  
Vía a Santa Ana  
annabelsolorzano@yahoo.com  
0997839637

Los límites de riesgo individual son establecidos con base en las calificaciones internas y externas de acuerdo con los límites establecidos por la Gerencia General. La utilización de los límites de crédito es monitoreada regularmente.

**iii) Riesgo de liquidez -**

La administración prudente del riesgo de liquidez implica la tenencia de suficiente efectivo y equivalentes de efectivo y la posibilidad de obtener y/o tener comprometido financiamiento a través de una adecuada cantidad de fuentes de crédito. Debido a la naturaleza dinámica de los negocios, la Compañía mantiene flexibilidad en el fondeo, conservando la disponibilidad mediante líneas de crédito comprometidas.

**b) Administración de riesgo de capital**

Los objetivos de la Compañía cuando administra capital consisten en asegurar que la Compañía mantendrá su capacidad de continuar como un negocio en marcha de manera tal de proveer réditos a los accionistas y mantener y optimizar la estructura de capital y reducir su costo.

Con el objeto de mantener o ajustar la estructura de capital, la Gerencia General evalúa y plantea ajustes para llegar al monto de los dividendos que se proponen a la Asamblea General para pago a los accionistas y para la eventual a emisión de nuevas acciones.

**NOTA 4 - ESTIMACIONES CONTABLES CRITICAS Y CRITERIOS DE APLICACION**

Las estimaciones y los criterios son continuamente evaluados y están basados en la experiencia en el negocio y otros factores, que incluyen expectativas de eventos futuros que se consideran razonables en las circunstancias.

**Deterioro de activos -**

En circunstancias en las que existe evidencia de deterioro, la Administración de la Compañía evalúa si dicho deterioro afecta el saldo en libros de las propiedades, planta y equipo. Los montos recuperables han sido determinados basados en el método del valor de utilización económica de los bienes.

**Impuesto a la renta y participación laboral -**

La Compañía está sujeta al impuesto a la renta sobre sus operaciones en el país. Se requiere la aplicación de criterio para la determinación de la provisión para el impuesto a la renta. La Compañía reconoce pasivos por temas significativos que surgen de fiscalizaciones una vez que son presentados por las autoridades respectivas y se agotan las instancias de defensa, o basados en la expectativa razonable de fiscalizaciones anteriores.



Lic. Annabel Solórzano García  
AUDITOR EXTERNO  
R.N.A.E # 1099

Portoviejo- Manabi- Ecuador  
Calle Paul Harris y 22 de noviembre  
Vía a Santa Ana  
annabelsolorzano@yahoo.com  
0997839637

Cuando los resultados finales de estos asuntos son diferentes de los montos inicialmente reconocidos, tales diferencias impactarán el impuesto a la renta y la participación laboral y la provisión de impuesto diferido en el período en el cual tales determinaciones son realizadas.

#### **NOTA 05 - ACCIONES DE CAPITAL**

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2019 comprende 2.000 acciones ordinarias de valor nominal US\$1.00 cada una.

#### **NOTA 06 - IMPUESTO A LA RENTA**

##### **Impuesto a la renta**

Al 31 de diciembre del 2019 la Compañía no obtuvo pérdidas ni ganancias ya que se encuentra en el proceso de efectuar un crédito a la Corporación Financiera o con Instituciones Financieras Privadas con el fin de terminar el proyecto del Edificio Nuevo que se vio afectado el 16 de abril del 2016 a causa del terremoto. Durante este periodo no se generó impuesto a la renta, ya que el ingreso obtenido sirvió para solventar los gastos fijos que mantiene la empresa y se informa en el estado de cambios en el patrimonio.

El impuesto correspondiente al año 2019 está fijado a una tasa del 25%.

#### **NOTA 07 - 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 acumuladas.

#### **NOTA 08- NEGOCIO**

EDIFICIO&SOLCEDEN S.A. por el origen de su actividad, se la cataloga como negocio en marcha.

#### **NOTA 09- OTRAS REVELACIONES**

##### **Presentación del Informe de Cumplimiento Tributario hasta julio de 2020.**

La presentación de lo establecido en el numeral 7 del Informe de Auditoría Independiente, se efectuará conforme al noveno dígito del Registro Único de Contribuyente (RUC) en el mes que corresponda.



Lic. Annabel Solórzano García  
AUDITOR EXTERNO  
R.N.A.E # 1099

Portoviejo- Manabí- Ecuador  
Calle Paul Harris y 22 de noviembre  
Vía a Santa Ana  
annabelsolorzano@yahoo.com  
0997839637

### **Revelación sobre actuaciones legales y societarias.**

Mediante escritura pública de fecha 05 de abril de 2018, ante el Notario Quinto del Cantón Manta, Dr. Diego Chamorro Pepinosa, se realizó el cambio de razón social (de Inmobiliaria SOLCEDEN S.A., a EDIFICIOS&SOLCEDEN S.A.), ampliación del objeto social, aumento del valor de las acciones, aumento de capital social, reforma de nombramiento de comisario, reforma del periodo de duración en el cargo de Gerente General y presidente y reforma de sus estatutos.

### **Declaración Anual de Impuesto a la Renta del ejercicio fiscal 2019.**

A la presente fecha está pendiente subir a la página del SRI la declaración de Impuesto a la Renta por el Ejercicio Fiscal 2019 sobre los Estados Financieros aprobados en Junta General de Accionistas efectuada el 10 de marzo de 2020.

### **NOTA 10- HECHOS SUBSECUENTES**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, y la fecha de la emisión de este informe, no se produjeron otros eventos que, en la opinión de la administración de la compañía, pudieran tener un efecto significativo en los estados financieros y que no se hayan revelado en los mismos.

  
**Sra. Gladys María Solórzano Párraga**  
GERENTE GENERAL

  
**Ing. María Vega Toala**  
CONTADORA  
RUC: 1308440245001  
Reg. # 13-20935