
**CONSORCIO CEVALLOS SANCHEZ S.A.
CONSORCESA**

**Estados financieros al 31
de Diciembre de 2018, junto con el informe de los
auditores independientes**

INFORME DE AUDITORIA EMITIDO POR AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de

CONSORCIO CEVALLOS SANCHEZ S.A. CONSORCESA

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de CONSORCIO CEVALLOS SANCHEZ S.A. CONSORCESA., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de Diciembre de 2018, el estado de resultado integral, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de CONSORCIO CEVALLOS SANCHEZ S.A. CONSORCESA., al 31 de diciembre de 2018, así como los resultados integrales, y flujos de efectivo correspondientes al año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Somos independientes de CONSORCIO CEVALLOS SANCHEZ S.A. CONSORCESA de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Responsabilidades de la administración y de los responsables del gobierno de la compañía en relación con los estados financieros

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de evaluar la capacidad de CONSORCIO CEVALLOS SANCHEZ S.A. CONSORCESA de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con negocio en marcha y utilizando el principio contable de negocio en marcha, excepto si la administración tiene intención de liquidar CONSORCIO CEVALLOS SANCHEZ S.A. CONSORCESA., o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno de la compañía son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de CONSORCIO CEVALLOS SANCHEZ S.A. CONSORCESA

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

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

En el Anexo A, de este informe de auditoría se incluye una descripción más detallada de nuestras responsabilidades en relación con la auditoría de los estados financieros. Esta descripción es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

Informes sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, por el ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2018, se emite por separado.

Guerra & Asociados

GUERRA Y ASOCIADOS CÍA. LTDA - RNAE: 060



JUAN CARLOS GUERRA ENRÍQUEZ
SOCIO - GERENTE GENERAL



WILLIAM QUINTEROS NOBOA
SOCIO AUDITORÍA

Quito, 03 de Junio de 2019

Anexo A

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

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de errores materiales 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 fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión 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 eficacia del control interno.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de utilizar, por parte de la Administración, la base contable de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de CONSORCIO CEVALLOS SANCHEZ S.A. CONSORCESA para continuar como negocio 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. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el CONSORCIO CEVALLOS SANCHEZ S.A. CONSORCESA no continúe como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación de los estados financieros tomados en su conjunto; así como la estructura, el contenido, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros contienen las transacciones y los hechos subyacentes de una manera tal que logran una presentación razonable.

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

ÍNDICE

INFORME DE AUDITORIA EMITIDO POR AUDITORES INDEPENDIENTES	1
Anexo A.....	3
ACTIVOS	5
PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS SOCIOS	6
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL	7
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO.....	8
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO	9
Nota 1 - Identificación de la compañía y actividad económica.....	10
Nota 2 - Resumen de las políticas contables significativas.....	10
Nota 3 - Administración de riesgos.....	18
Nota 4 - Instrumentos financieros.....	19
Nota 5 - Efectivo y equivalentes de efectivo.....	20
Nota 6 - Cuentas comerciales por cobrar	20
Nota 7 - Otras cuentas y documentos por cobrar	20
Nota 8 - Proyectos de urbanización	20
Nota 9 - Propiedades de Inversión	21
Nota 10 - Cuentas y documentos comerciales por pagar.....	22
Nota 11 - Provisiones corrientes.....	22
Nota 12 - Impuestos	22
Nota 13 - Pasivo de contrato corriente	26
Nota 14 - Patrimonio	26
Nota 15 - Ingresos ordinarios	27
Nota 16 - Costo y gastos por su naturaleza.....	27
Nota 17 - Otros ingresos y otros egresos	28
Nota 18 - Transacciones con partes relacionadas	29
Nota 19 - Hechos ocurridos después del período sobre el que se informa	29
Nota 20 - Aprobación de los estados financieros	29

CONSORCIO CEVALLOS SANCHEZ S.A. CONSORCESA
 ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
 Al 31 de Diciembre de 2018 y 2017
 (En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

ACTIVOS

	2018	2017
<u>Activos Corrientes</u>		
Efectivo y Equivalentes de Efectivo (Nota 5 / 2.5)	851	5,055
Cuentas por Cobrar Comerciales (Nota 6 / 2.7)	-	2,000
Cuentas por Cobrar Relacionadas (Nota 18/2.7)	-	35,172
Otras Cuentas por Cobrar (Nota 7 / 2.7)	6,982	4,730
Proyectos de Urbanización (8 / 2.8.1)	317,549	327,719
Total Activos Corrientes	325,382	374,676
<u>Activos No Corrientes</u>		
Propiedad de Inversión (Nota 9 / 2.9)	640,260	640,260
Activo por Impuesto Diferido (Nota 12 / 2.10.2)	7,772	5,541
Total Activo No Corriente	648,032	645,801
Total Activos	973,414	1,020,477


 Eco. Silvia Villota Meza
 Gerente General


 Jaqueline Betancourt
 Contadora General

CONSORCIO CEVALLOS SANCHEZ S.A. CONSORCESA
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
Al 31 de Diciembre de 2018 y 2017
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

	2018	2017
<u>Pasivos Corrientes</u>		
Cuentas por Pagar Comerciales (Nota 10 / 2.7)	521	3,490
Cuentas por Pagar Relacionadas Corrientes (Nota 18 /2.7)	22,050	-
Provisiones Corrientes (Nota 11 / 2.11)	466	1,531
Pasivos por Impuestos Corrientes (Nota 12/2.10.1)	475	3,624
Total Pasivos Corrientes	23,512	8,645
<u>Pasivos No Corrientes</u>		
Cuentas por Pagar Relacionadas No Corrientes (Nota 18 /2.7)	470,155	492,917
Pasivo de Contrato no Corriente (Nota 13 /2.13)	43,054	55,054
Pasivo por Impuestos Diferidos (Nota 12 / 2.10.2)	166,152	148,451
Total Pasivos No Corrientes	679,361	696,422
Total Pasivos	702,873	705,067
<u>Patrimonio de los Accionistas (Nota 14)</u>		
Capital Social	1,000	1,000
Resultados Acumulados	314,410	312,680
Resultado Neto del Ejercicio	(44,869)	1,730
Total Patrimonio de los Accionistas	270,541	315,410
Total Pasivos y Patrimonio de Accionistas	973,414	1,020,477


Ecc. Silvia Villota Meza
Gerente General


Jaqueline Betancourt
Contadora General

CONSORCIO CEVALLOS SANCHEZ S.A. CONSORCESA
 ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
 Al 31 de Diciembre de 2018 y 2017
 (En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL

	2018	2017
Ingresos Operacionales		
Ingresos Operacionales (Nota 15 / 2.14)	38,026	152,515
Costos de Operación		
Costo de Ventas (Nota 16 / 2.15)	(45,607)	(61,258)
Resultado Bruto en Ventas	(7,581)	91,257
Gastos Operacionales (Nota 16 / 2.15)		
Gastos de Administración	(19,093)	(72,299)
Gastos Financieros	(270)	(1,958)
Total Gastos Operacionales	(19,363)	(74,257)
Resultado en Operaciones	(26,944)	17,000
Otros Ingresos (Egresos) (Nota 17)		
Otros Ingresos	852	129
Otros (Egresos)	-	(13,227)
Total Otros, Neto	852	(13,098)
Resultado Antes de Impuesto a las Ganancias	(26,092)	3,902
Impuestos a las Ganancias (Nota 12 / 2.10)		
Impuesto a la Renta Corriente	(3,307)	(6,614)
(Gasto)/Ingreso por Impuestos Diferidos	(15,470)	4,442
Total Impuesto a las Ganancias	(18,777)	(2,172)
Resultado Neto del Ejercicio	(44,869)	1,730


 Eco. Silvia Villota Meza
 Gerente General


 Jaqueline Betancourt
 Contadora General

CONSORCIO CEVALLOS SANCHEZ S.A. CONSORCESA
 ESTADO DE CAMBIOS AL PATRIMONIO
 Al 31 de Diciembre de 2018 y 2017
 (En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

	Capital Social	Resultados Acumulados			Resultado Neto del Ejercicio	Total
		Resultado Adopción de NIIF	Resultados Acumulados	Resultado Neto del Ejercicio		
Saldos al 31 de Diciembre de 2016	1,000	313,330	-	(650)	313,680	
Apropiación de Resultados	-	-	(650)	650	-	
Resultado Neto del Ejercicio	-	-	-	1,730	1,730	
Saldos al 31 de Diciembre de 2017	1,000	313,330	(650)	1,730	315,410	
Apropiación de Resultados	-	-	1,730	(1,730)	-	
Resultado Neto del Ejercicio	-	-	-	(44,869)	(44,869)	
Saldos al 31 de Diciembre de 2018	1,000	313,330	1,080	(44,869)	270,541	


 Eco. Silvia Villota Meza
 Gerente General


 Jaqueline Betancourt
 Contadora General

Las notas adjuntas del 1 al 20 son parte integrante de estos estados financieros.

CONSORCIO CEVALLOS SANCHEZ S.A. CONSORCESA
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
Al 31 de Diciembre de 2018 y 2017
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

	2018	2017
<u>Flujos de Efectivo por las Actividades de Operación:</u>		
Recibido de Clientes por Ventas	28,026	170,188
Pagado a Proveedores y Empleados	(69,286)	(214,115)
Otros (Gastos) Ingresos, Neto	(9,645)	(31,444)
Efectivo Neto (Utilizado en) las Actividades de Operación	(50,905)	(75,371)
 <u>Flujos de Efectivo por las Actividades de Financiamiento:</u>		
Recibido y Pago de Compañías Relacionadas y Accionistas, Neto	46,701	80,494
Efectivo Neto Proveniente de las Actividades de Financiamiento	46,701	80,494
 (Disminución) Aumento del Efectivo y Equivalentes de Efectivo	(4,204)	5,123
Saldo del Efectivo y Equivalentes de Efectivo al Inicio del Año	5,055	(68)
Saldo del Efectivo y Equivalentes de Efectivo al Final del Año	851	5,055


Eco. Silvia Villota Meza
Gerente General


Jacqueline Betancourt
Contadora General

2.2 - Bases de preparación de los estados financieros

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico.

Excepto por:

- a) Las provisiones corrientes que se determinan en base a la legislación vigente en el Ecuador y sobre bases devengadas.
- b) Activos y pasivos por impuestos diferidos se miden en función de la tasa de impuesto corriente sobre los valores que se estiman recuperar y cancelar a largo plazo.

El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de los bienes y servicios. La preparación de los estados financieros conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requiere el uso de ciertas estimaciones contables. También exige a la administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de sus políticas contables.

Más adelante se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativas para los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

2.3 - Moneda funcional y moneda de presentación

Los estados financieros de la compañía se presentan en dólares estadounidenses que es la moneda de curso legal en Ecuador y que corresponde a la moneda funcional y de presentación.

2.4 - Pronunciamientos contables y su aplicación

Al 31 de Diciembre de 2018, 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 a partir de las fechas indicadas a continuación:

Normas	Normas nuevas y revisadas	Fecha de aplicación
NIIF 9	Características de Cancelación Anticipada con Compensación Negativa (Modificaciones a la NIIF 9. Emitida en octubre de 2017.	01 de enero de 2019
NIIF 9	Participaciones de Largo Plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos (Modificaciones a la NIC 28. Emitida en octubre de 2017.	01 de enero de 2019
NIIF 3, NIIF 11, NIC 12, NIC 23	Mejoras Anuales a las Normas: NIIF ciclo 2015-2017 Modificaciones a las NIIF 3 y NIIF 11 Modificaciones a la NIC 12 Modificaciones a la NIC 23. Emitidas en diciembre de 2017.	01 de enero de 2019
NIIF 2	Documento de Práctica de las NIIF 2 Realización de Juicios sobre Materialidad o Importancia Relativa. Emitida en septiembre de 2017.	-
NIIF 16	Arrendamientos. Establece los principios para el reconocimiento, Medición, presentación y divulgación de arrendamientos. Emitida en enero del 2016.	01 de enero de 2019

De acuerdo a la evaluación preliminar realizada por la compañía en la aplicación de la NIIF 16 – Arrendamientos, que inicia a partir del 01 de enero de 2019, no existen efectos sobre los estados financieros.

2.5 - Efectivo y equivalentes de efectivo

Incluye el efectivo disponible y depósitos bancarios a la vista. Así como inversiones fácilmente convertibles en efectivo con vencimiento de tres meses o menos desde la fecha de adquisición.

2.6 - Instrumentos financieros

Un instrumento financiero es cualquier contrato que dé lugar a un activo financiero en una compañía y a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra compañía. Los instrumentos financieros se reconocen cuando la compañía pasa a formar parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

2.7 - Activos y pasivos financieros

Los activos y pasivos financieros se miden inicialmente al valor razonable (valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición).

2.7.1 - Clasificación

Los activos financieros se clasifican según sean medidos posteriormente, en las siguientes categorías:

- a) Medidos al costo amortizado
- b) Medidas al valor razonable con cambios en otro resultado integral
- c) Medidas al valor razonable con cambios en resultados

Los activos financieros de la compañía son los siguientes:

Medidos al costo amortizado

- a) Cuentas comerciales por cobrar
- b) Cuentas relacionadas por cobrar
- c) Otras cuentas por cobrar

Los pasivos financieros de la compañía son los siguientes:

Medidos al costo amortizado

- a) Cuentas comerciales por pagar
- b) Cuentas relacionadas por pagar

2.7.2 - Medición inicial

Excepto por las cuentas por cobrar, los costos de transacción son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos a los activos y pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados) se agregan o deducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, cuando sea apropiado, al momento del reconocimiento inicial.

2.7.3 - Medición posterior

Después del reconocimiento inicial, la compañía mide sus activos y pasivos financieros de la siguiente manera:

2.7.3.1 - Activos y pasivos financieros medidos al costo amortizado

Es el importe al que fue medido en su reconocimiento inicial un activo financiero o un pasivo financiero, menos reembolsos del principal, más o menos, la amortización acumulada, utilizando el método del interés efectivo, de cualquier diferencia entre el importe inicial y el importe al vencimiento y, para activos financieros, ajustado por cualquier corrección de valor por pérdidas.

2.7.3.2 - Método de la tasa de interés efectiva

El método de la tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un instrumento financiero y de imputación del ingreso o gasto financiero a lo largo del período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados (incluyendo comisión, puntos básicos de intereses pagados o recibidos, costos de transacción y otras primas o descuentos que estén incluidos en el cálculo de la tasa de interés efectiva) a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero o, cuando sea adecuado, en un período más corto, con el importe neto en libros en el reconocimiento inicial.

2.7.4 - Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o si la compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo.

Un pasivo financiero se elimina cuando las obligaciones de la compañía especificadas en el contrato se han cancelado o expirado. La diferencia entre el importe en libros de un pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce en el resultado del período.

2.8 - Costos de contrato

Incluye los costos incurridos para cumplir los contratos y que obedece a los siguientes criterios:

- i) los costos están relacionados directamente con un contrato y es identificado específicamente,
- ii) los costos generan o mejoran los recursos de la compañía que permiten satisfacer las obligaciones de desempeño actuales y futuras;
- iii) los costos se esperan recuperar.

Los costos que se relacionan directamente con el contrato, son los siguientes:

- a) Mano de obra directa, que corresponde a sueldos y salarios de los empleados que proporcionan los servicios comprometidos con el cliente.
- b) Materiales directos, suministros utilizados para prestar los servicios comprometidos con el cliente.
- c) Distribución de costos (costos indirectos) que se relacionan directamente con el contrato o con las actividades del contrato
- d) Costos imputados directamente al cliente según lo establecido en el contrato.
- e) Costos de subcontratistas
- f) Los costos incrementales incurridos específicamente para la obtención de un contrato son registrados como parte del costo del activo del contrato.

- g) Los costos incrementales incurridos específicamente para la obtención de un contrato son registrados como gastos ya que la duración del activo del contrato o su amortización son menores a un año.

2.8.1 - Inventarios (Proyectos inmobiliarios de urbanización)

Los inventarios terminados de proyectos inmobiliarios, se presentan al costo incurrido de materiales y suministros de construcción que se registran al costo de adquisición, más el costo de mano de obra utilizada y otros costos indirectos de construcción, los mismos que se registran en la cuenta "costos de construcción" y son distribuidos a los inmuebles terminados en función de los costos por metro cuadrado de cada bien. Cada inmueble vendido es transferido al costo de ventas.

2.9 - Propiedades de inversión

Representados por inmuebles que son mantenidos para obtener rentas, plusvalía o ambas, y que no son ocupadas por la compañía. Las propiedades de inversión se reconocen inicialmente a su costo, incluyendo los costos de transacción relacionados y costos de endeudamiento, de ser el caso. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición solo son capitalizados cuando los beneficios económicos futuros asociados con la inversión fluyan hacia la compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros costos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimiento y son registrados en los resultados integrales cuando son incurridos.

Posterior de la medición inicial de las propiedades de inversión, la compañía elegirá como política contable el modelo del costo o el modelo del valor razonable. En tal circunstancia, la compañía ha elegido medir las propiedades de inversión al:

Al valor razonable, cuyas ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en los resultados integrales del año en que se originaron. El valor razonable es una medición basada en el mercado que pueden estar disponibles en transacciones observables, cuyo objetivo es estimar el precio al que tendría lugar una transacción ordenada para vender el activo entre participantes del mercado en la fecha de la medición en condiciones de mercado presentes (es decir, un precio de salida en la fecha de la medición desde la perspectiva de un participante de mercado que mantiene el activo o debe el pasivo).

Las propiedades de inversión se dan de baja, ya sea en el momento de su venta o cuando la propiedad de inversión se retira del uso en forma permanente, y no se espera recuperar beneficios económicos alguno de su venta. La diferencia entre el valor neto de la venta y el importe en libros del activo se reconoce en el resultado del período en que fue dado de baja.

2.10 - Impuesto a la renta corriente y diferido

El gasto por impuesto a la renta del año, comprende al impuesto a la renta corriente y al impuesto diferido. El impuesto diferido se reconoce en los resultados integrales, excepto cuando corresponde a partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto diferido también se reconoce en otros resultados integrales (ORI) o directamente en el patrimonio.

2.10.1 - Impuesto a la renta corriente

Los activos y pasivos por el impuesto a la renta corriente se miden por los importes que se esperan recuperar de o pagar a la autoridad fiscal. Las tasas impositivas y la normativa fiscal utilizadas para computar dicho impuesto son aquellas que estén aprobadas a la fecha de cierre sobre el periodo que se informa.

2.10.2 - Impuesto a la renta diferido

El impuesto a la renta diferido se reconoce utilizando el método del pasivo sobre las diferencias temporarias entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus importes en libros a la fecha de cierre del período sobre el que se informa.

- Los activos por impuestos diferidos se reconocen por las diferencias temporarias deducibles.
- Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen por las diferencias temporarias imponibles.

El importe en libros de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha de cierre del período sobre el que se informa y se reduce en la medida en que ya no sea probable la existencia de suficiente ganancia imponible futura, que permita que esos activos por impuestos diferidos sean utilizados total o parcialmente.

Los activos por impuestos diferidos no reconocidos se reevalúan en cada fecha de cierre del período sobre el que se informa y se reconocen en la medida en que se torne probable la existencia de ganancias imponibles futuras, que permitan recuperar dichos activos por impuestos diferidos no reconocidos con anterioridad.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos son medidos a la tasa de impuesto a la renta vigentes a la fecha que se estima que las diferencias temporarias se revertan, considerando las tasas del impuesto a la renta vigente establecida en la Ley de Régimen Tributario Interno y sus reformas.

El saldo del impuesto a la renta diferido activo y pasivo se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando el impuesto a la renta diferido activo y pasivo se relacione con la misma autoridad tributaria.

2.11 - Provisiones corrientes

La compañía reconoce provisiones cuando:

- i) la compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos pasados,
- ii) es probable que sea necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación,
- iii) el monto se ha estimado de forma fiable. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidación la obligación.

2.12 - Beneficios a los empleados

2.12.1 - Beneficios a corto plazo

Se registran en el rubro de provisiones del estado de situación financiera y corresponden principalmente a:

Participación a trabajadores en las utilidades

Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente. Se registra con cargo a resultados del ejercicio y se presenta como parte del costo de productos vendidos (costo de ventas), los gastos administrativos o gastos de ventas, en función de la labor de la persona beneficiaria de este beneficio de Ley.

Vacaciones

Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre la base devengada.

Décimo tercer y décimo cuarto sueldos y beneficios de seguridad social

Se provisionan y se pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

2.13 - Pasivo del contrato

Incluye los pagos anticipados recibidos por los clientes en la celebración de un contrato a corto y largo plazo; en donde el control del activo se transferirá al cliente al término del contrato. Por tanto, la obligación de desempeño establecido en la NIIF 15 es satisfecha en un momento concreto, y en su equivalente, se espera recibir el pago de la totalidad de los valores establecidos contractualmente.

2.14 - Reconocimiento de ingresos

Ingresos ordinarios por venta de bienes y servicios

La compañía reconoce los ingresos de actividades ordinarias por la transferencia de los bienes y/o servicios comprometidos con los clientes, por un importe que refleje la contraprestación a que la compañía espera tener derecho, a cambio de dichos bienes o servicios.

La compañía para el reconocimiento de los ingresos considera los términos del contrato y todos los hechos y circunstancias relevantes según la NIIF 15, incluyendo el uso de cualquier solución práctica, de forma congruente a los contratos con características similares y en circunstancias parecidas.

La compañía contabiliza un contrato cuando se cumplen los siguientes criterios:

- i) Las partes del contrato han aprobado el contrato (por escrito, oralmente o de acuerdo con otras prácticas tradicionales del negocio) y se comprometen a cumplir con sus respectivas obligaciones,
- ii) La compañía puede identificar los derechos de cada parte con respecto a los bienes o servicios a transferir,
- iii) La compañía puede identificar las condiciones de pago con respecto a los bienes o servicios a transferir,
- iv) El contrato tiene fundamento comercial (es decir, se espera que el riesgo, calendario o importe de los flujos de efectivo futuros de la entidad cambien como resultado del contrato), y
- v) Es probable que la compañía recaude la contraprestación a la que tendrá derecho a cambio de los bienes o servicios que se transferirán al cliente.

La compañía reconoce los ingresos de actividades ordinarias cuando (o a medida que) satisface una obligación de desempeño mediante la transferencia de los bienes o servicios comprometidos (es decir, uno o varios activos) al cliente. Un activo se transfiere cuando (o a medida que) el cliente obtiene el control de ese activo.

2.15 - Costos y gastos

Se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período en el que se conocen.

2.16 - Compensación de saldos y transacciones

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción. Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

2.17 - Estimaciones y criterios contables significativos

Varios de los importes incluidos en los estados financieros implican el uso de criterios y estimaciones. Estos criterios y estimaciones se efectuaron sobre la base de su mejor conocimiento de los hechos relevantes y circunstancias, tomando en cuenta la experiencia previa; sin embargo, los resultados finales podrán diferir de las estimaciones incluidas en los estados financieros. El detalle de estos criterios y estimaciones están incluidos en las políticas contables o en las notas a los estados financieros.

La preparación de los estados financieros incluye los siguientes criterios y estimaciones utilizados por la Administración:

2.17.1 - Impuesto a la renta diferido

La compañía ha realizado la estimación de su impuesto diferido considerando que las diferencias temporarias resultantes entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos se revertirán en el futuro.

2.17.2 - Provisiones

Debido a las incertidumbres inherentes a las estimaciones necesarias para determinar el importe de las provisiones, los desembolsos reales pueden diferir de los importes reconocidos originalmente sobre la base de las estimaciones realizadas.

La determinación del valor a provisionar está basada en la mejor estimación de los desembolsos que serán necesarios pagar por la correspondiente obligación, tomando en consideración toda la información disponible a la fecha del estado de situación financiera, incluyendo la opinión de expertos independientes tales como asesores legales y consultores.

2.17.3 - Contingencias

Por su naturaleza, las contingencias solo podrán ser resueltas cuando ocurran o no ocurran uno o más eventos futuros, o uno o más hechos inciertos que no están enteramente bajo el control de la compañía. La evaluación de dichas contingencias requiere significativamente el ejercicio de juicios y estimaciones sobre el posible resultado de esos eventos futuros. La compañía evalúa la probabilidad de pérdida de litigios y contingencias de acuerdo a las estimaciones realizadas por sus asesores legales. A la fecha de cierre de cada ejercicio, se analiza la existencia de contingentes, tomando en consideración la información disponible para la preparación del estado de situación financiera. Actualmente no existen asuntos legales que deriven pérdidas y que tengan efectos significativos en los estados financieros.

Nota 3 - Administración de riesgos

La actividad de la Compañía la expone a una variedad de riesgos que podrían derivar en impactos financieros, tales como: riesgos de mercado (incluye: riesgo de tasa de cambio, riesgo de tasa de interés y otros riesgos de precio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. En este ámbito, la gestión de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en la aplicación de estrategias en los diferentes ámbitos del negocio a fin de asegurar el flujo de efectivo necesario para cubrir sus necesidades de capital de trabajo y minimizar potenciales efectos adversos en la rentabilidad de sus unidades de negocio mediante el procedimiento de identificación, medición y control del riesgo.

3.1 - Riesgo de mercado

Es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en los precios de mercado. El análisis de riesgo de mercado se encuentra sustentado primordialmente en la evaluación de las características del sector comercial en el Ecuador. El riesgo de mercado comprende tres tipos de riesgo:

3.1.1 - Riesgo de tasa de cambio

El riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en las tasas de cambio de una moneda extranjera.

La compañía realiza las transacciones en dólares de Estados Unidos de América, por lo cual no existe un riesgo de tasa de cambio.

3.1.2 - Riesgo de tasa de interés

El riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en las tasas de interés de mercado.

La empresa no mantiene préstamos con instituciones financieras, debido a que parte de su operación son financiadas por su compañía relacionada y por su accionista. Los saldos de estos pasivos financieros no generan intereses, por lo tanto, no existe riesgo de tasa de interés.

3.1.3 - Otros riesgos de precio

El riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en los precios de mercado (diferentes de las que provienen del riesgo de tasa de interés y del riesgo de tasa de cambio), sea que ellas estén causadas por factores específicos al instrumento financiero en concreto o a su emisor, o por factores que afecten a todos los instrumentos financieros similares negociados en el mercado.

La operación de compra de bienes y servicios, se lo realiza a diferentes proveedores, cuyos precios de compra son de acuerdo al mercado, en tal circunstancia, podría existir un riesgo en caso de variaciones de los precios en el mercado nacional.

3.2 - Riesgo de crédito

El riesgo de que una de las partes de un instrumento financiero cause una pérdida financiera a la otra parte por incumplir una obligación.

Considerando que la compañía no presenta saldos de cartera, no se evidencia un riesgo de crédito sobre las cuentas comerciales por cobrar.

3.3 - Riesgo de liquidez

El riesgo de que una entidad encuentre dificultad para cumplir con obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero.

La compañía monitorea el riesgo de un déficit de fondos a corto y largo plazo. El objetivo de la compañía es mantener un equilibrio entre la continuidad del financiamiento de sus proveedores que es de 30 días, así como del financiamiento con relacionadas y los anticipos de clientes.

3.4 - Riesgo de capital

Para propósito de gestión de capital de la compañía, el capital incluye el capital accionario emitido y todas las demás reservas de patrimonio atribuibles a los propietarios de la controladora. El objetivo principal de la gestión del capital de la compañía es maximizar el valor para los socios.

La compañía gestiona su estructura de capital y realiza los ajustes pertinentes en función de los cambios en las condiciones económicas y los requerimientos de las cláusulas financieras.

Nota 4 - Instrumentos financieros

A continuación, se presenta los valores de libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

	2018	2017
<u>Activos Financieros</u>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	851	5,055
Cuentas comerciales por cobrar	-	2,000
Cuentas por cobrar relacionadas	-	35,172
Otras cuentas por cobrar	6,982	4,730
Total	7,833	46,957
<u>Pasivos Financieros</u>		
Cuentas por pagar comerciales	521	3,490
Cuentas por pagar relacionadas	470,155	492,917
Pasivos de contrato	43,054	55,054
Total	513,730	551,461

CONSORCIO CEVALLOS SANCHEZ S.A. CONSORCESA
 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
 Al 31 de Diciembre de 2018 y 2017
 (En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Nota 5 - Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo como se muestra en el estado de flujo de efectivo puede ser conciliado con las partidas relacionadas en el estado de situación financiera de la siguiente manera:

	2018	2017
Bancos (1)	851	5,055
Total	851	5,055

(1) Cuentas corrientes que la compañía mantiene en instituciones financieras nacionales.

Nota 6 - Cuentas comerciales por cobrar

Un resumen de cuentas comerciales por cobrar es como sigue:

	2018	2017
Clientes	-	2,000
Total	-	2,000

Nota 7 - Otras cuentas y documentos por cobrar

Un resumen de otras cuentas y documentos por cobrar es como sigue:

	2018	2017
Anticipo Rafael Sevilla	-	4,730
Anticipo Marcelo Tapia (1)	6,882	-
Anticipo Gabriela Landazuri	100	-
Total	6,982	4,730

(1) El valor corresponde a valores entregados por gastos de notaría.

Nota 8 - Proyectos de urbanización

Un resumen de proyectos de urbanización es como sigue:

	2018	2017
Terrenos urbanizados (1)	24,349	34,519
Urbanización Proyecto los Cedros (1)	243,200	243,200
Sistema eléctrico primera etapa	50,000	50,000
Total	317,549	327,719

CONSORCIO CEVALLOS SANCHEZ S.A. CONSORCESA
 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
 Al 31 de Diciembre de 2018 y 2017
 (En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

- (1) Corresponde a los terrenos en donde la compañía realiza el proyecto de urbanización, la primera etapa se conformó de 161 lotes de terreno con un área total de 10,703 metros cuadrados. Adicionalmente, la compañía procedió a la reclasificación de los terrenos correspondientes a la segunda etapa (terrenos sin urbanizar) al grupo de propiedades de inversión, por un valor de US\$ 360,600.

A continuación un detalle de los lotes de terreno por vender:

Etapa 1. Lotes de terreno sin problemas topográficos				
No.	Lote	Área	Valor por metro cuadrado	Valor razonable terreno
1	5	299.6	6.84	2,048
2	11	364	6.84	2,489
3	5	364	6.84	2,489
4	6	364	6.84	2,489
5	8	516	6.84	3,528
6	9	364	6.84	2,489
7	10	364	6.84	2,489
9	12	364	6.84	2,488
			Subtotal	20,509

Etapa 1. Lotes de Terreno con problemas topográficos				
N.	Lote	Área	Valor por metro cuadrado	Valor razonable terreno
1	14	336	11.43	3,840
			Total Etapa 1	24,349

Nota 9 – Propiedades de Inversión

Un resumen de las propiedades de inversión es como sigue:

	2018	2017
Terrenos (1)	640,260	640,260
Total	640,260	640,260

- (1) Corresponden a los terrenos destinados a la urbanización de la segunda etapa con la autorización del Ilustre Municipio del Tena, en la que se utilizará un área total de 150,738 metros cuadrados para obtener un área útil de 80,175 metros cuadrados. El monto de estos terrenos asciende a US\$ 360,600. El área adicional de terreno está comprendida de un área rural no urbana con una topografía irregular, en la cual se encuentra con vegetación propia del sector. Esta área tiene una extensión de 47 hectáreas, el monto de estos terrenos asciende a US\$ 279,660.

Nota 10 - Cuentas y documentos comerciales por pagar

Un resumen de cuentas y documentos comerciales por pagar es como sigue:

	2018	2017
Proveedores	521	3,490
Total	521	3,490

Nota 11 - Provisiones corrientes

El resumen de provisiones corrientes es como sigue:

	2018	2017
Participación trabajadores	466	1,531
Total	466	1,531

Cambios en participación a trabajadores

El movimiento de participación a trabajadores es como sigue:

	2018	2017
Saldo al comienzo del año	1,531	843
Pagos	(1,065)	-
Provisión	-	688
Saldo al final del año	466	1,531

Nota 12 - Impuestos

El resumen de impuestos es como sigue:

Pasivos por impuestos corrientes

El movimiento de los pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	2018	2017
Impuestos por pagar	475	1,254
Retenciones en la fuente - IVA por pagar	-	886
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagar	-	548
Impuesto a la renta por pagar	-	936
Total	475	3,624

CONSORCIO CEVALLOS SANCHEZ S.A. CONSORCESA
 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
 Al 31 de Diciembre de 2018 y 2017
 (En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Impuestos a las ganancias

El movimiento de los impuestos a las ganancias es como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Gasto del impuesto corriente	3,307	6,614
(Ingreso) por impuesto diferidos	(2,231)	(4,442)
Gasto por impuesto diferidos	<u>17,701</u>	<u>-</u>
Total gasto de impuestos	<u><u>18,777</u></u>	<u><u>2,172</u></u>

Conciliación tributaria

La conciliación tributaria es como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Resultado contable (antes de participación a trabajadores e impuesto a la renta)	(26,092)	4,590
(-) 15% Participación a trabajadores	-	(689)
(-) Amortización de pérdidas	-	(10,021)
(+) Gastos no deducibles	<u>10,170</u>	<u>36,184</u>
Base imponible para el impuesto a la renta	<u>(15,922)</u>	<u>30,064</u>
(A) Anticipo pagado	3,307	5,678
(B) Impuesto a la renta causado	-	6,614
(=) Impuesto a la renta (mayor entre A y B)	<u>3,307</u>	<u>6,614</u>
(-) Anticipo pagado	<u>(3,307)</u>	<u>(5,678)</u>
Impuesto a pagar	<u><u>-</u></u>	<u><u>936</u></u>

Movimiento de la provisión para impuesto a la renta

El movimiento de la provisión para impuesto a la renta es como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Saldo al comienzo del año	936	-
Pagos	(936)	-
Impuesto a la renta causado	3,307	6,614
Compensación con anticipo pagado	<u>(3,307)</u>	<u>(5,678)</u>
Saldo al final del año	<u><u>-</u></u>	<u><u>936</u></u>