



Econ. Mary M. Anchundia Reyes

Auditor Externo
R.N.A.E. 626 - R.U.C. 1305016089001
Calle 110 y Av. 112 esquina
MANTA - ECUADOR

INFORME DE AUDITORÍA FINANCIERA EXTERNA

A LOS ESTADOS FINANCIEROS DE:

CONSORCIO EISA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA

POR EL EJERCICIO ECONÓMICO:

2015

ECON. C.PA. MARY ANCHUNDIA REYES

AUDITOR EXTERNO

SC – RNAE No. 626



Econ. Mary M. Anchundia Reyes

Auditor Externo
R.N.A.E. 626 - R.U.C. 1305016089001
Calle 110 y Av. 112 esquina
MANTA - ECUADOR

CONTENIDO:

➤ INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE.

➤ ESTADOS FINANCIEROS:

- ✓ Estado de Situación Financiera.
- ✓ Estado de Resultado Integral.
- ✓ Estado de Cambios en el Patrimonio.
- ✓ Estado de Flujo de Efectivo.

➤ NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS:

1. Identificación y Objeto del Consorcio.
2. Bases para la elaboración de Estados Financieros y principales Políticas Contables Aplicadas.

➤ INFORMACIÓN GENERAL DE ALGUNAS DE LAS PARTIDAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS:

3. Efectivo y Equivalentes al Efectivo.
4. Cuentas y Documentos por Cobrar.
5. Activos por Impuestos Corrientes.
6. Servicios y Otros Pagos Anticipados.
7. Obras en Curso.
8. Propiedades, Planta y Equipo.
9. Otras Cuentas por Cobrar.
10. Cuentas y Documentos por Pagar.
11. Anticipos de Clientes.
12. Obligaciones con Instituciones Financieras.



Econ. Mary M. Anchundia Reyes

Auditor Externo
RNAE 626 - R.U.C. 1305016089001
Calle 110 y Av. 112 esquina
MANTA - ECUADOR

13. Obligaciones con el IESS y Empleados por Pagar.
14. Obligaciones con la Administración Tributaria.
15. Otros Pasivos Corrientes.
16. Pasivo No Corriente.
17. Capital Social.
18. Ganancias Acumuladas
19. Ingresos Netos y Otros Ingresos.
20. Costos y Gastos Operacionales.
21. Conciliación Tributaria.
22. Reserva Legal.
23. Eventos Subsecuentes.

ESPACIO EN BLANCO



Econ. Mary M. Anchundia Reyes

Auditor Externo
R.N.A.E. 626 - R.U.C. 1305016089001
Calle 110 y Av. 112 esquina
MANTA - ECUADOR

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

Manta, Octubre 12 de 2016

A los Integrantes de:

CONSORCIO EISA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA

He auditado los Estados Financieros del **CONSORCIO EISA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA**, al 31 de Diciembre de 2015, que comprenden el Estado de Situación Financiera, el Estado de Resultado Integral, Estado de Cambios en el Patrimonio y Estado de Flujos de Efectivo por el año terminado a esta fecha, así como un resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros.

Estos Estados Financieros son de responsabilidad de la Administración del Consorcio, de conformidad con las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC), las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), la Ley de Compañías promulgada por la Superintendencia de Compañías, además por las disposiciones establecidas en la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación a la Ley, y por el control interno que la Administración determine para permitir la preparación de Estados Financieros que estén libres de errores materiales, tanto por fraude como por error.

Responsabilidad del Auditor.

Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre estos Estados Financieros basado en la Auditoría realizada. La Auditoría fue efectuada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas exigen que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable sobre si los Estados Financieros no contienen errores importantes.



Econ. Mary M. Anchundia Reyes

Auditor Externo
R.N.A.E. 626 - R.U.C. 1305016089001
Calle 110 y Av. 112 esquina
MANTA - ECUADOR

Una auditoría conlleva la aplicación de procedimientos para obtener evidencias de auditoría sobre las cantidades y revelaciones presentadas en los Estados Financieros. Incluye también la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la administración.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para emitir mi opinión de auditoría a los Estados Financieros.

CONSORCIO EISA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA, a pesar de que su actividad económica es la construcción de viviendas e inmobiliaria, no reporta a la Unidad de Análisis Financiero (UAF), basándose a lo que se establece en el Artículo innumerado posterior al Art.3 de la Ley de Prevención, Detección y erradicación del delito de lavado de activos y del financiamiento de delitos.

Opinión.

En mi opinión, salvo lo mencionado en el último párrafo sobre la Responsabilidad del Auditor los Estados Financieros arriba mencionados presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera del **CONSORCIO EISA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA**, al 31 de Diciembre de 2015, y los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado a la fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC), de acuerdo a lo descrito en la Nota No. 2 literal a) de los Estados Financieros. *y*


ECON. MARY ANCHUNDIA REYES
AUDITOR EXTERNO
RUC: 1305016089001

**No. de Registro de la Superintendencia
de Compañías: SC-RNAE No. 626**

CONSORCIO EISA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015
(Expresado en Dólares Americanos)

	<u>NOTAS</u>	<u>Dic-31 2015</u>	<u>Dic-31 2014</u>
ACTIVO			
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	3	750,14	24.219,50
Inversiones		-	20.000,00
Cuentas y Documentos por Cobrar	4	43.173,53	147.234,10
Activos por Impuestos Corrientes	5	16.361,36	7.413,65
Servicios y Otros Pagos Anticipados	6	402.275,42	309.175,06
Obras en Curso	7	1.468.097,64	1.803.611,80
TOTAL DEL ACTIVO CORRIENTE		<u>1.930.658,09</u>	<u>2.311.654,11</u>
ACTIVO NO CORRIENTE			
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	8		
Equipos y Maquinarias		25.820,61	25.820,61
Vehículos		50.964,29	50.964,29
Equipos de Oficina		3.896,37	3.896,37
Muebles y Enseres		6.705,00	6.705,00
Equipos de Computación y Software		9.911,24	9.661,24
TOTAL COSTO		<u>97.297,51</u>	<u>97.047,51</u>
(-) Depreciación Acumulada		(6.397,46)	(6.397,46)
TOTAL PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO		<u>90.900,05</u>	<u>90.650,05</u>
OTROS ACTIVOS NO CORRIENTE	9		
Otras Cuentas por Cobrar		26.454,67	-
TOTAL DE OTROS ACTIVOS NO CORRIENTE		<u>26.454,67</u>	<u>-</u>
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		<u>117.354,72</u>	<u>90.650,05</u>
TOTAL DE ACTIVO		<u>2.048.012,81</u>	<u>2.402.304,16</u>

Las Notas Explicativas son parte integrante de los Estados Financieros.


 Arq. Gonzalo Escobar Tóala
 GERENTE GENERAL

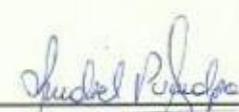

 Ing. Mabel Pumaalpa Zambrano
 CONTADORA GENERAL

CONSORCIO EISA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015
(Expresado en Dólares Americanos)

	<u>NOTAS</u>	<u>Dic-31</u> <u>2015</u>	<u>Dic-31</u> <u>2014</u>
PASIVO			
PASIVO CORRIENTE			
Cuentas y Documentos por Pagar	10	90.916,63	92.132,98
Anticipos de Clientes	11	984.161,61	1.323.396,20
Obligaciones con Instituciones Financieras	12	267.574,00	204.361,51
Obligaciones con el IESS y Empleados por Pagar	13	11.659,61	14.322,15
Obligaciones con la Administración Tributaria	14	459,37	5.623,58
Otros Pasivos Corrientes	15	169.252,90	83.706,88
TOTAL PASIVO CORRIENTE		1.524.024,12	1.723.543,30
PASIVO NO CORRIENTE			
Cuentas y Documentos por Pagar L/P	16	51.550,18	45.145,78
Obligaciones con Instituciones Financieras		264.604,29	278.377,39
Otros Acreedores		153.159,68	253.159,68
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		469.314,15	576.682,85
TOTAL PASIVO		1.993.338,27	2.300.226,15
PATRIMONIO			
Capital Social	17	800,00	800,00
Ganancias Acumuladas	18	101.278,01	69.890,12
(Pérdida) Neta del Período		(47.403,47)	31.387,89
TOTAL DEL PATRIMONIO		54.674,54	102.078,01
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		2.048.012,81	2.402.304,16

Las Notas Explicativas son parte integrante de los Estados Financieros.


 Arq. Gonzalo Escobar Toala
 GERENTE GENERAL

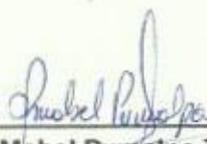

 Ing. Mabel Pumalpa Zambrano
 CONTADORA GENERAL

CONSORCIO EISA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
DEL PERÍODO DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015
(Expresado en Dólares Americanos)

	<u>NOTAS</u>	<u>Dic-31 2015</u>	<u>Dic-31 2014</u>
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS			
Ingresos Netos	19	850.615,32	399.371,21
(-) Costo de Ventas	20	(664.568,22)	(216.306,88)
GANANCIA BRUTA		186.047,10	183.064,33
(-) GASTOS OPERACIONALES:			
Administración		(114.922,12)	(101.143,56)
Ventas		(10.771,23)	(8.222,26)
Financieros		(65.291,83)	(35.911,97)
No Deducibles		(46.556,51)	(1.285,89)
PÉRDIDA EN OPERACIÓN		(51.494,59)	36.500,65
INGRESOS NO OPERACIONALES			
Otros Ingresos	19	4.091,12	426,28
PERDIDA ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMP. A LA RENTA		(47.403,47)	36.926,93
(-) 15% Participación Trabajadores		-	(5.539,04)
Perdida Después de Part. Trabajadores		(47.403,47)	31.387,89
(+) Gastos no Deducibles	21	46.556,51	1.285,89
(-) Dedución por incremento Neto de Empleados		-	(37.447,74)
PÉRDIDA SUJETA A AMORTIZACIÓN EN PERIODOS SIGUIENTES		(846,96)	(4.773,96)
PÉRDIDA NETA DEL PERÍODO		(47.403,47)	31.387,89

Las Notas Explicativas son parte integrante de los Estados Financieros.


 Arq. Gonzalo Escobar Toala
 GERENTE GENERAL


 Ing. Mabel Pumalpa Zambrano
 CONTADORA GENERAL

CONSORCIO EISA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015
 (Expresado en Dólares Americanos)

DESCRIPCIÓN	CAPITAL SOCIAL	RESULTADOS ACUMULADOS		RESULTADOS DEL EJERCICIO		TOTAL PATRIMONIO
		GANANCIAS ACUMULADAS	GANANCIAS ACUMULADAS	GANANCIA (PÉRDIDA) NETA DEL PERÍODO	GANANCIA (PÉRDIDA) NETA DEL PERÍODO	
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013	800,00	62.739,99	62.739,99	7.150,13	7.150,13	70.890,12
CAMBIOS DEL AÑO EN EL PATRIMONIO:						
TRANSFERENCIAS DE GANANCIA 2013	-	7.150,13	7.150,13	(7.150,13)	(7.150,13)	-
GANANCIA NETA DEL PERÍODO	-	-	-	31.387,89	31.387,89	31.387,89
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014	800,00	69.890,12	69.890,12	31.387,89	31.387,89	102.078,01
CAMBIOS DEL AÑO EN EL PATRIMONIO:						
TRANSFERENCIAS DE GANANCIA 2014	-	31.387,89	31.387,89	(31.387,89)	(31.387,89)	-
(PÉRDIDA) NETA DEL PERÍODO	-	-	-	(47.403,47)	(47.403,47)	(47.403,47)
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015	800,00	101.278,01	101.278,01	(47.403,47)	(47.403,47)	54.674,54

Las Notas Explicativas son parte integrante de los Estados Financieros.


 Arq. Gonzalo Escobar Toala
 GERENTE GENERAL

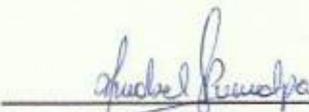

 Ing. Mabel Pumaipa Zambrano
 CONTADORA GENERAL

CONSORCIO EISA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015
(Expresado en Dólares Americanos)

	<u>Dic-31</u> <u>2015</u>	<u>Dic-31</u> <u>2014</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
(Pérdida) Neta del Periodo	(47.403,41)	31.387,89
Ajustes por Partidas distintas al Efectivo:		
Depreciaciones de Propiedades, Planta y Equipo	-	388,59
Variación en los Activos (Aumento), o Disminución		
Inversiones	20.000,00	(20.000,00)
Cuentas y Documentos por Cobrar	104.060,57	(54.603,01)
Activos por Impuestos Corrientes	(8.947,71)	(1.304,34)
Servicios y Otros Pagos Anticipados	(93.100,36)	52.863,52
Obras en Curso	335.514,16	(818.512,28)
Otros Activos no Corriente	(26.454,67)	-
Variación en los Pasivos Aumento, o (Disminución)		
Cuentas y Documentos por Pagar	(1.216,35)	14.798,60
Anticipos de Clientes	(339.234,59)	596.871,56
Obligaciones con el IESS y Empleados por Pagar	(2.662,54)	2.820,32
Obligaciones con la Administración Tributaria	(5.164,27)	(16.598,84)
Otros Pasivos Corrientes	85.546,02	72.801,66
Cuentas y Documentos por Pagar L/P	6.404,40	30.963,79
Otros Acreedores	(100.000,00)	(75.000,00)
EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>(72.658,75)</u>	<u>(183.122,54)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Adiciones de Propiedades, Planta y Equipo	(250,00)	(275,00)
EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	<u>(250,00)</u>	<u>(275,00)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Obligaciones con Instituciones Financieras Corto Plazo	63.212,49	498,35
Obligaciones con Instituciones Financieras Largo Plazo	(13.773,10)	101.647,78
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	<u>49.439,39</u>	<u>102.146,13</u>
AUMENTO / (DISMINUCIÓN) NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES:		
(DISMINUCIÓN) DEL EFECTIVO	(23.469,36)	(81.251,41)
EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	24.219,50	105.470,91
EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	<u>750,14</u>	<u>24.219,50</u>

Las Notas Explicativas son parte integrante de los Estados Financieros.


 Arg. Gonzalo Escobar Toala
 GERENTE GENERAL


 Ing. Mabel Pumalpa Zambrano
 CONTADORA GENERAL

CONSORCIO EISA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
A DICIEMBRE 31 DE 2015

1. IDENTIFICACIÓN Y OBJETO DEL CONSORCIO.

El CONSORCIO EISA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA, fue constituido en la ciudad de Manta, Provincia de Manabí, República del Ecuador, mediante Escritura Pública celebrada en la Notaría Pública Tercera del cantón Manta el 12 de Abril de 2006 e inscrita en el Registro Mercantil del mismo cantón mediante Registro No. 702 y Repertorio General tomo No. 2.096 el 07 de Septiembre de 2007. Además cuenta con expediente No. 95528.

El Representante Legal del Consorcio es el Arq. Gonzalo Oswaldo Escobar Toala, con un período de duración de 5 años, contados a partir del 28 de Septiembre de 2012, en que fue inscrito su nombramiento en el Registro Mercantil del Cantón Manta. ,

Su domicilio principal se encuentra ubicado en el cantón Manta, Edificio Pasaje Centro, Avenida 6 S/N - Calle 13 y 14. Su Registro Único de Contribuyente es 1391746105001.

Sus actividades económicas son: Construcción de viviendas, actividades de paisajista, dibujo de planos de construcción, diseño de edificios, planificación urbana y supervisión de las obras.

2. BASES PARA LA ELABORACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS Y PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES APLICADAS.

Las políticas contables más importantes utilizadas por el Consorcio en la preparación de sus Estados Financieros se detallan a continuación:

a. Preparación de los Estados Financieros.-

Los Estados Financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC), las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), la Ley de Compañías promulgada por la Superintendencia de Compañías,

X

además por las disposiciones establecidas en la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación a la Ley.

Las cifras presentadas por el Consorcio se encuentran en dólares de los Estados Unidos de América, moneda adoptada por la República del Ecuador en el año 2000 y en idioma castellano.

El Sistema Contable actual que posee el Consorcio cumple con todos los requisitos de la Ley de Propiedad Intelectual, adquirido de conformidad con el ordenamiento vigente.

b. Efectivo y Equivalente de efectivos.-

Se consideran al efectivo y saldos en bancos con disponibilidad inmediata para el normal funcionamiento de las actividades del Consorcio.

c. Cuentas por Cobrar.-

Las Cuentas por Cobrar concedidas, se presentan a su valor principal pendiente de cobro en el momento que el bien inmueble construido es entregado al cliente.

d. Propiedades, Planta y Equipo.-

Las Propiedades, Planta y Equipo son aquellos bienes de naturaleza permanente utilizadas por una entidad, que sirvan para el cumplimiento de sus objetivos específicos, siendo su característica una vida útil larga, estarán registrados al costo, las renovaciones y mejoras son contabilizadas como un costo adicional de las Propiedades, Planta y Equipo; únicamente cuando pueden ser medidas confiablemente y se demuestre que los desembolsos resultarán en beneficios económicos futuros por el uso del activo, mientras que los desembolsos para mantenimiento y reparación se afectan a los resultados del ejercicio en que se incurren.

e. Beneficios a los Empleados.-

Los beneficios de los trabajadores son reconocidos como un pasivo cuando el empleado ha prestado los servicios a cambio del derecho de recibir pagos en el futuro; y un gasto cuando la empresa ha consumido el beneficio económico

X

procedente del servicio prestado por el empleado a cambio de las retribuciones en cuestión.

f. Provisiones.-

Las provisiones son reconocidas cuando el Consorcio tiene una obligación futura como resultado de un evento presente y que en lo posterior se requiera una salida de recursos para liquidar dicha obligación.

g. Reconocimiento de Ingresos.-

Los ingresos comprenden el valor justo del monto recibido o por cobrar por la venta del bien en el curso ordinario de las actividades del Consorcio.

El Consorcio reconoce ingresos por la venta de bienes inmuebles construidos, cuando es efectuada la transferencia del bien terminado al cliente.

h. Reconocimiento de Gastos.-

Los gastos son aquellos que surgen en la actividad ordinaria del Consorcio. Los gastos administrativos, de ventas, financieros y otros gastos son reconocidos de acuerdo a la base de acumulación o devengo del bien o servicio.

i. Impuesto a la Renta.-

Comprende al impuesto que se determina sobre la ganancia gravable del año, según disposiciones tributarias legalmente establecidas.

X

**INFORMACIÓN GENERAL DE ALGUNAS DE LAS PARTIDAS DE LOS
ESTADOS FINANCIEROS**

3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO.-

La cuenta Efectivo y Equivalentes al Efectivo a Diciembre 31 de 2015 están conformada por los siguientes saldos contables:

DESCRIPCIÓN	VALORES	
	2015	2014
Bancos		
Banco de Guayaquil Cta. Cte. No. 001402033-0	-	368,10
Banco Pichincha Cta. Cte. No. 3436700304	533,47	3.703,36
Banco Delbank Cta. Cte. No. 10302479	18,55	26,06
Banco Pichincha Cta. Ahorro	25,00	2,53
Mutualista Pichincha Cta. Ahorro	81,81	164,06
Banco de Machala Cta. Cte. No. 1340088472	-	12.151,78
Banco Internacional Cta. Cte. No. 7000626971	91,31	7.803,61
TOTAL	750,14	24.219,50

Valores que corresponden a recursos fácilmente convertibles en efectivo, que el Consorcio mantiene en cuentas locales (corrientes y de ahorro), destinados para cubrir sus obligaciones económicas de manera inmediata y de carácter obligatorio. *X*

ESPACIO EN BLANCO

4. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR.-

Un resumen de las Cuentas y Documentos por Cobrar a Diciembre 31 de 2015 es como se detalla a continuación:

DESCRIPCIÓN		VALORES	
		2015	2014
<i>Cuentas y Documentos por Cobrar</i>			
<i>Cientes Locales</i>	a)		108.023,53
<i>Luis Castro Reyes</i>		5.164,27	-
<i>Diego Macías</i>		22.500,00	-
<i>Paola Tobar</i>		4.335,21	-
<i>Helen Muñoz</i>		3.811,46	-
<i>Cientes Varios</i>		7.362,59	-
<i>Otras Cuentas por Cobrar Relacionadas</i>		-	23.329,13
<i>Otras Cuentas por Cobrar No Relacionadas</i>		-	15.881,44
TOTAL		43.173,53	147.234,10

a) Representan \$40.623,53 dólares facturados y pendientes de cobro de años anteriores con vencimientos de más de doce meses a clientes no relacionados locales y \$2.550,00 dólares del presente periodo, originados por la venta de viviendas en la Urbanización Villa Real, situado en la vía a San Mateo Km. 1 de la Ruta Spondylus. Al cierre de la auditoria la compañía no ha recuperado los valores enunciados en esta nota.

ESPACIO EN BLANCO

5. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES.-

Un detalle de los Activos por Impuestos Corrientes es como sigue:

DESCRIPCIÓN	VALORES	
	2015	2014
Anticipo Impuesto a la Renta	16.316,05	7.377,88
Retenciones en la Fuente 2015	9,54	35,77
Crédito de Años Anteriores	35,77	-
TOTAL	16.361,36	7.413,65

Lo conforman valores tributarios por concepto de Retenciones en la Fuente de Impuesto a la Renta, Anticipos de impuesto a la Renta y Créditos Tributarios de años anteriores, los que serán utilizados como crédito fiscales en el respectivo pago del Impuesto a la Renta de Sociedades. ✓

6. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS.-

A Diciembre 31 de 2015 la cuenta Servicios y Otros Pagos Anticipados es el que se detalla a continuación:

DESCRIPCIÓN	VALORES	
	2015	2014
Servicios y Otros Pagos Anticipados		
Anticipos a Proveedores	a) 68.263,58	105.199,44
Anticipos a Maestros de Obras	b) 333.543,69	203.607,46
Anticipos a Empleados	99,99	-
Otros Anticipos	368,16	368,16
TOTAL	402.275,42	309.175,06

a) Pagos entregados por anticipados a proveedores locales en años anteriores y del presente ejercicio por la adquisición de materiales de construcción, electricidad, piezas, repuestos, herramientas, accesorios y servicios requeridos para la construcción de las viviendas del proyecto inmobiliario que mantiene el consorcio denominado "Urbanización Villa Real". ✓

b) Representan anticipos entregados a Maestros de Obras de años anteriores y del presente periodo por trabajos en ejecución de viviendas del proyecto inmobiliario "Urbanización Villa Real". Los mismos que al cierre del ejercicio económico auditado no han sido facturados.

7. OBRAS EN CURSO.-

El grupo Obras en Curso al 31 de Diciembre de 2015 está constituido por:

DESCRIPCIÓN	VALORES	
	2015	2014
Urbanización Villa Real	1.278.708,05	1.614.222,21
Costo de Terreno	189.389,59	189.389,59
TOTAL	1.468.097,64	1.803.611,80

Representan valores por costos provisionados de años anteriores y del periodo tales como: adquisición de terrenos, mano de obra, sueldos y salarios, materiales de construcción, eléctricos, gasfitería, transporte y fletes, además de otros costos y gastos varios generados por la construcción del proyecto que posee la compañía denominado Urbanización Villa Real, ubicado en la vía a San Mateo Km. 1 de la Ruta Spondylus.

ESPACIO EN BLANCO

8. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO.-

Las *Propiedades, Planta y Equipo* del **CONSORCIO EISA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA**, han sido valorizados al costo de adquisición y sus depreciaciones determinados en base al método de línea recta, de acuerdo a la vida útil de los bienes y a las Normas de Contabilidad vigente en el país.

El **CONSORCIO EISA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA**, durante el periodo correspondiente no ha realizado depreciaciones a sus *Propiedades, Planta y Equipo*.

El **CONSORCIO EISA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA**, mantiene al 31 de Diciembre de 2015 para el cumplimiento de su actividad, las siguientes *Propiedades, Planta y Equipo*: 

(Ver cuadro de Movimiento de *Propiedades, Planta y Equipo*).

ESPACIO EN BLANCO

CONSORCIO EISA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA
MOVIMIENTO DE PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

(Expresado en Dólares Americanos)

Descripción	Saldo al 31/12/14	Adiciones	Ventas	Saldo al 31/12/15	% DEPREC.
COSTO					
DEPRECIABLES					
Equipos y Maquinarias	25.820,61	-	-	25.820,61	10
Vehículos	50.964,29	-	-	50.964,29	20
Equipos de Oficina	3.896,37	-	-	3.896,37	10
Muebles y Enseres	6.705,00	-	-	6.705,00	10
Equipos de Computación y Software	9.661,24	250,00	-	9.911,24	33
SUBTOTAL	97.047,51	250,00	-	97.297,51	
(-) DEPRECIACIÓN ACUMULADA	(6.397,46)	-	-	(6.397,46)	
TOTAL PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	90.650,05	250,00	-	90.900,05	

/

9. OTRAS CUENTAS POR COBRAR.-

La cuenta contable Otras Cuentas por Cobrar presenta los siguientes rubros:

DESCRIPCIÓN		VALORES	
		2015	2014
<i>Otras Cuentas por Cobrar</i>			
<i>Relacionadas</i>			
	a)		
<i>Constructora e Inmobiliaria Escoal Cía. Ltda.</i>		490,00	-
<i>Isaba S.A.</i>		12.459,13	-
<i>Purificadora de Agua Fresca S.A.</i>		787,17	-
<i>No Relacionadas</i>			
	b)		
<i>Fishcorp S.A.</i>		4.611,38	-
<i>Alejandra Flores</i>		7.355,38	-
<i>Otras Cuentas por Cobrar</i>		751,61	-
TOTAL		26.454,67	-

- a) Corresponden a valores entregados por concepto de préstamos de años anteriores y del periodo a Compañías Relacionadas, los mismos que no generan intereses futuros.
- b) Otras Cuentas por Cobrar a terceros no Relacionadas correspondientes a años anteriores y que fueron generadas por préstamos y otros conceptos.

ESPACIO EN BLANCO

10. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR.-

El saldo al 31 Diciembre de 2015 de las Cuentas y Documentos por Pagar corresponde a los siguientes rubros:

DESCRIPCIÓN	VALORES	
	2015	2014
Proveedores por Pagar		92.132,98
Relacionados		
Isaba S.A.	3.445,64	-
No Relacionados		
José Mendoza Briones	12.784,45	-
Ambaseg Cía. Ltda.	15.487,17	-
Proveedores por Pagar Varios	59.199,37	-
TOTAL	90.916,63	92.132,98

Comprenden obligaciones pendientes de cancelación a proveedores Relacionados y no Relacionados locales de años anteriores y del presente ejercicio, originadas por la adquisición de suministros y materiales, además de servicios prestados varios para la construcción de viviendas en la Urbanización Villa Real. X

11. ANTICIPOS DE CLIENTES.-

La cuenta Anticipos de Clientes al 31 de Diciembre de 2015, comprende los siguientes saldos contables:

DESCRIPCIÓN	VALORES	
	2015	2014
Anticipos de Clientes	984.161,61	1.323.396,20
TOTAL	984.161,61	1.323.396,20

Valores recibidos de manera anticipada por clientes no relacionados locales de años anteriores y del presente ejercicio, por la adquisición de viviendas de la Urbanización Villa Real ubicada en la vía a San Mateo Km. 1 de la Ruta Spondylus. Y que son liquidadas una vez que se hayan culminado y entregado el bien inmueble. X

12. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS.-

Las Obligaciones con Instituciones Financieras pendientes de cancelación al 31 de Diciembre de 2015 son como se detallan a continuación:

DESCRIPCIÓN		VALORES	
		2015	2014
Obligaciones con Instituciones Financieras			
Banco Delbank	a)	163.132,15	106.124,13
Banco de Machala	a)	99.592,40	88.516,92
Tarjeta American Express		1.902,49	2.600,56
Tarjeta Diners Club		2.946,96	7.119,90
TOTAL		267.574,00	204.361,51

a) Obligaciones Financieras porción corriente de años anteriores y del período, pendientes de cancelación a instituciones financieras locales, cuya finalidad es financiar Capital Operativo del Consorcio. Los mismos que se detallan a continuación:

Institución	Número de Operación	Fecha de emisión	Fecha de vencimiento	Plazo	Monto USD	Tasa de interés	Forma de pago	Tipo de Garantía
Banco Delbank	1201-406-4383	17/07/2013	18/08/2016	36 MESES	200.000,00	9,76%	Trimestral	HIPOTECA
	1201-406-4532	30/12/2013	02/04/2017	36 MESES	20.559,66	9,76%	Mensual	VEHÍCULO
	1201-406-5416	14/04/2015	16/07/2018	36 MESES	120.000,00	9,76%	Bimensual	HIPOTECA
	1201-406-5446	07/05/2015	09/07/2018	36 MESES	180.000,00	9,76%	Bimensual	HIPOTECA
Banco de Machala (Refinanciamiento)	550195	09/06/2015	25/11/2017	30 MESES	150.000,00	11,23%	Trimestral	HIPOTECA
	550197	09/06/2015	25/11/2017	30 MESES	150.000,00	11,23%	Trimestral	HIPOTECA

X

ESPACIO EN BLANCO

13. OBLIGACIONES CON EL IESS Y EMPLEADOS POR PAGAR.-

Representan aquellas obligaciones (IESS y Beneficios Sociales) que la empresa proporciona a sus empleados bajo relación de dependencia a cambio de sus servicios prestados. Obligaciones establecidas según la Ley de Seguridad Social, el Código de Trabajo y demás disposiciones legales vigentes. Los cuales se detallan a continuación:

DESCRIPCIÓN		VALORES	
		2015	2014
Sueldos por Pagar		1.346,34	-
IESS por Pagar	a)	3.216,09	1.117,74
Préstamos Hipotecarios	a)	488,42	495,20
Préstamos Quirografarios	a)	1.633,58	547,61
Fondos de Reserva		945,97	165,48
Décimo Tercer Sueldo		327,75	305,68
Décimo Cuarto Sueldo		2.158,42	2.282,73
Vacaciones		-	0,22
15% Participación de Trabajadores		-	5.539,04
Otras Provisiones		1.543,04	3.868,45
TOTAL		11.659,61	14.322,15

- a) Obligaciones IESS pendientes de cancelación por concepto de aportes personales, patronales, préstamos quirografarios y préstamos hipotecarios correspondiente a los meses de Octubre, Noviembre y Diciembre y que no fueron cancelados hasta el cierre del ejercicio económico. Al cierre de la Auditoría Financiera estos valores pendientes fueron cancelados. X

ESPACIO EN BLANCO

14. OBLIGACIONES CON LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA.-

Los impuestos pendientes de cancelación al Servicio de Rentas Internas, al 31 de Diciembre de 2015 son los siguientes:

DESCRIPCIÓN	VALORES	
	2015	2014
Ret. Fuente por Pagar	220,79	5.623,58
Ret. Iva por Pagar	238,58	-
TOTAL	459,37	5.623,58

Impuestos pendientes de cancelación al Servicio de Rentas Internas, correspondientes a los meses de Noviembre y Diciembre del 2015.

15. OTROS PASIVOS CORRIENTES.-

Al 31 de Diciembre de 2015 el saldo contable de Otros Pasivos Corrientes es el que se detalla a continuación:

DESCRIPCIÓN	VALORES	
	2015	2014
Otras Cuentas por Pagar		
Relacionadas		
Constructora e Inmobiliaria Escoal Cía. Ltda.	17.280,87	5.717,28
Isaba S.A.	111.493,40	61.953,06
Arq. Gonzalo Escobar	5.871,05	2.949,31
Gonzalo Escobar Solorzano	9.502,20	-
Juan Escobar	10.321,70	-
No Relacionadas	-	-
Isabel Estrada	12.005,91	12.005,91
Comisiones Ventas	2.777,77	1.081,32
TOTAL	169.252,90	83.706,88

a) Valores pendientes de cancelación de años anteriores y del presente ejercicio económico por préstamos recibidos de personas y compañías relacionadas, que no han generado intereses hasta la presente fecha.

16. PASIVO NO CORRIENTE.-

El grupo de Pasivo no Corriente al 31 de Diciembre de 2015 está conformado por:

DESCRIPCIÓN		VALORES	
		2015	2014
Cuentas y Documentos por Pagar	a)	-	-
Relacionadas			
Constructora e Inmobiliaria Escoal Cia Ltda.		14.550,03	22.648,89
Arq. Gonzalo Escobar Toala		25.136,80	14.057,80
Enrique Barona E.		11.863,35	8.439,09
Obligaciones con Instituciones Financieras	b)		
Banco Delbank		150.658,29	64.963,90
Banco de Machala		111.256,48	211.483,08
Intereses Financieros		2.689,52	1.930,41
Otros Acreedores	c)	153.159,68	253.159,68
TOTAL		469.314,15	576.682,85

- a) Representan valores pendientes de cancelación a accionista y personas relacionadas, originados por préstamos de años anteriores y del presente ejercicio. Y que no han generado intereses futuros.
- b) Corresponde a la porción no corriente de las obligaciones financieras contraídas por el Consorcio y que se encuentran detalladas en la Nota No. 12 de este informe de auditoría.
- c) Valores Pendientes de pago a la Sra. Nilda Cárdenas Sánchez de Reyes e hijos por la adquisición del terreno para llevar a cabo la construcción de la Urbanización Villa Real y que es cancelado según abonos convenidos por el plazo de 2 años.

ESPACIO EN BLANCO

17. CAPITAL SOCIAL.-

Al 31 de Diciembre de 2015, el Capital Social del **CONSORCIO EISA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA** están repartidos en 800.00 aportaciones, de US\$ 1.00 cada una, distribuido de la siguiente manera:

<i>Integrantes del Convenio del Consorcio</i>	<i>Nacionalidad</i>	<i>%</i>	<i>Valor Total USD</i>
CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA ESCOAL CÍA. LTDA. ISABA S.A.	Ecuador	50,00	400,00
	Ecuador	50,00	400,00
TOTAL		100,00	800,00

18. GANANCIAS ACUMULADAS.-

Un desglose del saldo contable de la cuenta Ganancias Acumuladas a Diciembre 31 de 2015 se detalla a continuación:

DESCRIPCIÓN	VALORES	
	2015	2014
Ganancias Acumuladas		
Saldo al inicio de año	69.890,12	62.739,99
Transferencias de Ganancia 2014	31.387,89	7.150,13
Saldo al 31 de Diciembre de 2015	101.278,01	69.890,12

ESPACIO EN BLANCO

19. INGRESOS NETOS Y OTROS INGRESOS.-

El saldo contable de los ingresos generados por la actividad operativa de la compañía al 31 de Diciembre de 2015, comprende los siguientes rubros:

DESCRIPCIÓN	VALORES	
	2015	2014
Ingresos por Ventas de Viviendas		
Ventas Netas		
Ventas de Casas	825.109,77	384.569,28
Adicionales Viviendas	13.831,93	8.076,93
Alicuotas Clientes Villa Real	11.673,62	6.725,00
Otros Ingresos		
Ingresos no corrientes	3.028,87	246,10
Ingresos Bancarios	1.062,25	180,18
TOTAL	854.706,44	399.797,49

ESPACIO EN BLANCO

20. COSTOS Y GASTOS OPERACIONALES.-

Un desglose de los Costos y Gastos Operacionales de la empresa por su naturaleza, según libros contables a Diciembre 31 de 2015, es como se detalla a continuación:

DESCRIPCIÓN	VALORES	
	2015	2014
(-) Costo de Ventas		
Materiales	(392.315,10)	(122.859,10)
Mano de Obra Directa	(178.909,20)	(61.408,54)
Costos Indirectos	(38.893,30)	(13.349,68)
Costos de Infraestructura	(54.450,62)	(18.689,56)
TOTAL	(664.568,22)	(216.306,88)

DESCRIPCIÓN	VALORES	
	2015	2014
Gastos		
(-) Administración		
Sueldos y Salarios	(56.862,17)	(55.249,11)
Décimo Tercer Sueldo	(3.238,52)	(3.104,11)
Décimo Cuarto Sueldo	(2.790,24)	(2.641,63)
Vacaciones	(273,29)	(220,80)
Aporte Patronal	(6.908,73)	(6.714,97)
Bonificación Complementaria		(955,32)
Fondos de Reserva	(4.242,01)	(4.255,43)
Honorarios y Servicios Profesionales	(1.122,22)	(10.830,00)
Servicios Prestados	(4.000,00)	(1.052,87)
Servicios Básicos	(414,57)	(762,88)
Servicios de Internet	(196,35)	-
Impuestos, Contribuciones y Otros	(14.439,29)	(923,64)
Suministros de Oficina, Computación y Limpieza	(380,90)	(1.607,99)
Movilización	-	(58,00)
Gastos de Representación	(891,18)	(1.405,25)
Mantenimiento y Reparaciones	(100,00)	(1.355,95)
Repuestos y Herramientas	-	(63,40)
Seminarios y Capacitaciones	-	(240,00)
IVA al Gasto	(3.719,76)	(3.519,40)
Agasajos Navideños	-	(1.020,45)
Gastos Legales	(984,40)	(1.813,18)
Gastos de Depreciación	-	(388,59)
Servicios de Impresión	(37,26)	-
Gastos de Guardia y Vigilancia	(11.785,34)	-
Gastos Varios	(2.121,89)	(2.960,59)
Bonificación por Desahucio	(414,00)	-
Total de Gastos de Administración	(114.922,12)	(101.143,56)

X

DESCRIPCIÓN	VALORES	
	2015	2014
(-)Gastos de Venta		
Comisiones en Venta	(9.636,92)	(5.959,51)
Publicidad	(460,72)	-
Suministros de Computacion	-	(88,70)
Servicio de Internet	(176,66)	(223,27)
Gastos Legales y Trámites	-	(331,78)
Alquiler	-	(1.600,00)
Energía Eléctrica	(288,07)	-
Impresión y Reproducción	(202,86)	-
Teléfono	(6,00)	(19,00)
Total Gastos de Venta	(10.771,23)	(8.222,26)

DESCRIPCIÓN	VALORES	
	2015	2014
(-) Gastos Financieros		
Sobregiros Ocasionales	(481,20)	(417,17)
Comisiones y Servicios	(1.350,65)	(1.580,82)
Costo de Chequera	(300,72)	(361,01)
Contribución Solca	(1.546,51)	(1.500,13)
Gastos de Intereses	(61.612,75)	(32.052,84)
Total de Gastos Financieros	(65.291,83)	(35.911,97)

DESCRIPCIÓN	VALORES	
	2015	2014
(-) Gastos no Deducibles		
Multas e Intereses	(4.097,36)	
Gastos Celulares	(255,00)	
Suminsitros	-	(436,00)
Movilización	(98,07)	(172,60)
Energía Eléctrica	(223,73)	(611,59)
Sobresueldos y Bonificaciones	(130,01)	-
Gastos de Representación	-	(20,00)
Otros Gastos Varios	(41.752,34)	(45,70)
Total de Gastos No Deducibles	(46.556,51)	(1.285,89)

ESPACIO EN BLANCO

21. CONCILIACIÓN TRIBUTARIA.-

Al 31 de Diciembre de 2015, el saldo tributario a favor de la Compañía es como se indica a continuación:

DESCRIPCIÓN	VALORES	VALORES
	2015	2014
Utilidad Contable	(47.403,47)	36.926,93
Menos:		
15% Participación de Trabajadores	-	5.539,04
Más:		
Gastos no Deducibles Locales	46.556,51	1.285,89
Menos:		
Deducción por incremento de empleados	-	37.447,74
(PÉRDIDA) SUJETA A AMORTIZACIÓN EN PERÍODOS SIGUIENTES	(846,96)	(4.773,96)
22% IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO	-	-

CÁLCULO DEL IMPUESTO A LA RENTA A PAGAR / SALDO A FAVOR DEL CONTRIBUYENTE

22% IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO	-	-
Menos:		
Anticipo Determinado Correspondiente al Ejercicio Fiscal Corriente	11.528,22	11.731,38
IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO MAYOR AL ANTICIPO DETERMINADO	-	-
Más:		
Saldo del Anticipo Pendiente de Pago	35,76	45,90
Menos:		
Retenciones en la fuente que le realizaron en el ejercicio fiscal	9,54	35,77
Créditos de Años Anteriores	35,77	45,90
SUBTOTAL IMPUESTO A PAGAR	-	-
SALDO A FAVOR DEL CONTRIBUYENTE	9,55	35,77

dx

22. RESERVA LEGAL.-

La Ley de Compañías establece que las Compañías Limitadas consideren el 5%; y las Sociedades Anónimas el 10% de la utilidad neta anual para destinarlas como Reserva Legal, hasta que represente por lo menos el 20% en Compañías Limitadas y el 50% en Sociedades Anónimas del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los Socios o Accionistas, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para Aumentos de Capital.

Sin embargo, no se realizó la respectiva provisión para Reserva Legal en este ejercicio económico, por estar constituida en calidad de Consorcio y en sus estatutos no establece que se debe de realizar reservas anuales.

23. EVENTOS SUBSECUENTES.-

Al 31 de Diciembre del 2015 y a 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.

ESPACIO EN BLANCO