



Econ. Mary M. Anchundia Reyes

Auditor Externo
RNAE 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 LOS AÑOS TERMINADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015**

EXAMINADO POR:
ECON. C.PA. MARY ANCHUNDIA REYES
AUDITOR EXTERNO
SC – RNAE No. 626



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:**

Páginas:

1. Identificación y objeto del Consorcio.....	12
2. Bases para la elaboración de estados financieros y principales políticas contables aplicadas.....	12
3. Efectivo y equivalentes al efectivo.....	15
4. Cuentas y documentos por cobrar.....	15
5. Activos por impuestos corrientes.....	16
6. Servicios y otros pagos anticipados.....	16
7. Obras en curso.....	17
8. Propiedades, planta y equipo.....	17-18
9. Otras cuentas por cobrar.....	19
10. Cuentas y documentos por pagar.....	20
11. Anticipos de clientes.....	20
12. Obligaciones con instituciones financieras.....	21
13. Obligaciones con el IESS y empleados por pagar.....	22
14. Obligaciones con la administración tributaria.....	22
15. Otros pasivos corrientes.....	23
16. Pasivo no corriente.....	23-24
17. Capital social.....	25
18. Ganancia Acumuladas.....	25
19. Ingresos netos y otros ingresos.....	26
20. Costo de producción y gastos operacionales.....	27-28



Econ. Mary M. Anchundia Reyes

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

21. Conciliación tributaria.....	29
22. Reserva legal.....	30
23. Eventos subsecuentes.....	30

ESPACIO EN BLANCO



INFORME DE AUDITORÍA EXAMINADO POR EL AUDITOR EXTERNO INDEPENDIENTE

A los Señores Integrantes de:

CONSORCIO EISA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA

1. Opinión:

Hemos auditado los estados financieros del **CONSORCIO EISA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA**, que comprenden el estado de situación financiera, el estado de resultado integral, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo al 31 de diciembre de 2016 y 2015, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables más significativas. Los estados financieros terminados al 31 de diciembre de 2015, fueron examinados por nuestra firma auditora, cuyo informe de fecha 12 de octubre de 2016 fue emitido sin salvedades.

En nuestra opinión, los estados financieros antes indicados presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera del **CONSORCIO EISA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA**, al 31 de diciembre de 2016 y 2015, así como sus estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF para Pymes).

2. Fundamentos 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 del **CONSORCIO EISA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA**, de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en el Ecuador 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.



3. Responsabilidades de la administración en relación con los estados financieros:

La administración del consorcio es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las normas internacionales de información financiera (NIIF para Pymes) y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de evaluar la capacidad del consorcio para continuar como empresa en funcionamiento, revelando según corresponda, los asuntos relacionados como empresa en funcionamiento utilizando dicho principio contable como base fundamental, excepto si la administración tiene la intención de liquidar el consorcio de cesar sus operaciones.

La dirección del consorcio es responsable de supervisar el proceso de información financiera del consorcio.

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría conteniendo nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre detecte una incorrección material cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en conjunto, puede preverse razonablemente que influyen en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Dentro del cumplimiento de nuestro trabajo y de conformidad con las normas internacionales de auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional, tomando en consideración la aplicación del escepticismo profesional que debe cumplir el auditor.

Obtenemos información sobre el control interno importante para cumplir con el encargo de auditoría, con el fin de aplicar procedimientos de auditoría adecuados a la situación presentada y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del consorcio.

Evaluamos la aplicación de las políticas contables y la razonabilidad de las estimaciones contables reveladas en los estados financieros presentados por la administración.



Econ. Mary M. Anchundia Reyes

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

Evaluamos en base a la evidencia de auditoría obtenida sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad del consorcio para continuar como empresa en funcionamiento, situación que debemos revelar en nuestro informe de auditoría.

Informamos a la administración del consorcio los hallazgos significativos así como cualquier deficiencia importante del control interno que identifiquemos en el transcurso de la auditoría

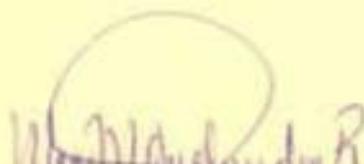
5. Párrafo sobre otras cuestiones:

CONSORCIO EISA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA, a pesar de que su actividad económica es la construcción de vivienda e inmobiliaria, no reporta a la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE), basándose a lo que se establece en el artículo enumerado posterior al Art.3 de la ley de Prevención, Detección y erradicación del delito de lavado de activo y del financiamiento de delitos.

6. Informes sobre otros requerimientos legales y reglamentarios:

El informe sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias exigido por el Art. 102 de la Ley de Régimen Tributario Interno y Art. 279 de su Reglamento de Aplicación e informe con relación a actos ilegales, presuntos fraudes, abusos de confianza, y otras irregularidades si se llegaren a detectar en el desarrollo de nuestro encargo de auditoría y que ha sido requerido en el Art. 18, Sección III, del Reglamento sobre Auditoría Externa expedido por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros mediante resolución No. SCVS-INC-DNCDN-2016-011, publicada en el registro oficial No. 879 de noviembre 11 de 2016, correspondiente al **CONSORCIO EISA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA**, por el ejercicio económico terminado al 31 de diciembre de 2016, serán emitidos por separado.

Manta - Manabí - Ecuador, abril 16 de 2018


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 LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	<u>NOTAS</u>	<u>31-Dic 2016</u>	<u>31-Dic 2015</u>
ACTIVO			
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y equivalentes al efectivo	3	10,918	750
Cuentas y documentos por cobrar	4	41,376	43,174
Activos por impuestos corrientes	5	1,264	16,361
Servicios y otros pagos anticipados	6	482,951	402,275
Obras en curso	7	864,376	1,468,098
TOTAL DEL ACTIVO CORRIENTE		1,400,885	1,930,658
ACTIVO NO CORRIENTE			
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	8		
Equipos y maquinarias		25,821	25,821
Vehículos		50,964	50,964
Equipos de oficina		3,896	3,896
Muebles y enseres		6,705	6,705
Equipos de computación y software		10,587	9,911
TOTAL COSTO		97,974	97,298
(-) Depreciación acumulada		(6,397)	(6,397)
TOTAL PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO		91,576	90,900
OTROS ACTIVOS NO CORRIENTE	9		
Otras cuentas por cobrar		40,685	26,455
TOTAL DE OTROS ACTIVOS NO CORRIENTE		40,685	26,455
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		132,261	117,355
TOTAL DE ACTIVO		1,533,146	2,048,013

Las notas explicativas de la 3 a 9 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 SITUACIÓN FINANCIERA
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	<u>NOTAS</u>	<u>31-Dic 2016</u>	<u>31-Dic 2015</u>
PASIVO			
PASIVO CORRIENTE			
Cuentas y documentos por pagar	10	88,839	90,917
Anticipos de clientes	11	729,062	984,162
Obligaciones con instituciones financieras	12	216,184	267,574
Obligaciones con el IESS y empleados por pagar	13	4,250	11,660
Obligaciones con la administración tributaria	14	1,468	459
Otros pasivos corrientes	15	32,120	169,253
TOTAL PASIVO CORRIENTE		1,071,922	1,524,024
PASIVO NO CORRIENTE			
Cuentas y documentos por pagar <i>l/p</i>	16	187,345	51,550
Obligaciones con instituciones financieras		91,211	264,604
Otros acreedores		153,160	153,160
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		431,716	469,314
TOTAL PASIVO		1,503,638	1,993,338
PATRIMONIO			
Capital social	17	800	800
Ganancias acumuladas	18	29,460	101,278
(Pérdida) neta del periodo		(753)	(47,403)
TOTAL DEL PATRIMONIO		29,507	54,675
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		1,533,146	2,048,013

Las notas explicativas 10 a 18 son parte integrante de los estados financieros.


 Arq. Gonzalo Escobar Toala
 GERENTE GENERAL

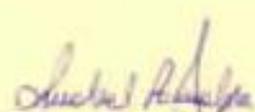

 Ing. Mabel Pumaipa Zambrano
 CONTADORA GENERAL

CONSORCIO EISA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
DE LOS PERÍODOS DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	<u>NOTAS</u>	<u>31-Dic 2016</u>	<u>31-Dic 2015</u>
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS			
Ingresos netos	19	929,193	850,615
(-) Costo de producción	20	(738,760)	(664,568)
GANANCIA BRUTA		190,432	186,047
(-) GASTOS OPERACIONALES:			
Administración		(148,739)	(114,922)
Ventas		(6,963)	(10,771)
Financieros		(33,704)	(65,292)
No deducibles		(5,220)	(46,557)
(PÉRDIDA) EN OPERACIÓN	20	(4,193)	(51,495)
INGRESOS NO OPERACIONALES			
Otros ingresos	19	4,790	4,091
UTILIDAD ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMP. A LA RENTA		597	(47,403)
(-) 15% participación trabajadores	21	(90)	-
(Pérdida) después de part. trabajadores		507	(47,403)
(+) Gastos no deducibles	21	5,220	46,557
UTILIDAD GRAVABLE		5,727	(847)
(-) 22% impuesto a la Renta	21	(1,260)	-
(PÉRDIDA) NETA DEL PERÍODO		(753)	(47,403)

Las notas explicativas 19 a 21 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 LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

DESCRIPCIÓN	CAPITAL SOCIAL	RESULTADOS ACUMULADOS		RESULTADOS DEL EJERCICIO (PÉRDIDA) NETA DEL PERÍODO	TOTAL PATRIMONIO
		GANANCIAS ACUMULADAS			
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014	800	69,890		31,388	102,078
CAMBIOS DEL AÑO EN EL PATRIMONIO:					
Transferencia de ganancias 2014	-	31,388		(31,388)	-
(Pérdida) neta del período	-	-		(47,403)	(47,403)
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015	800	101,278		(47,403)	54,675
CAMBIOS DEL AÑO EN EL PATRIMONIO:					
Transferencia de (pérdida) 2015	-	(47,403)		-47,403	-
Ajuste por diferencia de anticipo I.R. del año 2015	-	(24,414)		-	(24,414)
(Pérdida) neta del período	-	-		(753)	(753)
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016	800	29,460		(753)	29,507

Las notas explicativas de la 17 a 18 son parte integrante de los estados financieros.


Arq. Gonzalo Escobar Toala
GERENTE GENERAL

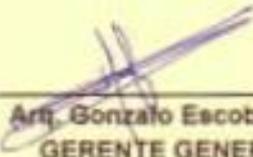

Ing. Mabel Pumaipa Zambrano
CONTADORA GENERAL

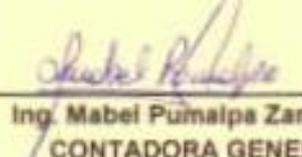
CONSORCIO EISA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	31-Dic 2016
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL MÉTODO DIRECTO	
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	99,832
Clases de cobros por actividades de operación	1,122,373
(+) Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	680,680
(+) Otros cobros por actividades de operación	441,693
Clases de pagos por actividades de operación	(989,845)
(-) Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(764,394)
(-) Pagos a y por cuenta de los empleados	(225,451)
(-) Intereses pagados	(33,704)
(+/-) Otras entradas (salidas) de efectivo	1,008
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	(676)
(-) Adquisiciones de propiedades, planta y equipo	(676)
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	(88,989)
(+) Financiación por préstamos a largo plazo	135,795
(-) Pagos de préstamos	(224,784)
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	10,167
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	750
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	10,918

CONCILIACIÓN ENTRE LA GANANCIA (PÉRDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN

GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	597
AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:	(25,764)
(+/-) Ajustes por gasto por impuesto a la renta	(1,260)
(+/-) Ajustes por gasto por participación trabajadores	(90)
(+/-) Otros ajustes por partidas distintas al efectivo	(24,414)
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:	125,000
(+/-) (Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes	1,797
(+/-) (Incremento) disminución en anticipos de proveedores	(80,678)
(+/-) (Incremento) disminución en otros activos	604,589
(+/-) Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	(2,078)
(+/-) Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar	1,008
(+/-) Incremento (disminución) en beneficios empleados	(7,410)
(+/-) Incremento (disminución) en anticipos de clientes	(255,100)
(+/-) Incremento (disminución) en otros pasivos	(137,133)
FLUJOS DE EFECTIVOS NETOS PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	99,832


Art. Gonzalo Escobar Toala
GERENTE GENERAL


Ing. Mabel Punalpa Zambrano
CONTADORA GENERAL

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 societario No. 95528.

El Representante Legal del Consorcio es el Arq. Gonzalo Oswaldo Escobar Toala, con un periodo de duración de 5 años, contados a partir del 07 de noviembre de 2017, 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 para Pymes) emitidas por el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), 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.

b. Moneda funcional.-

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.

c. 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.

d. 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.

e. 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.

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

g. 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.

h. 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.

i. 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.

j. Impuesto a la renta.-

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

ESPACIO EN BLANCO

CONSORCIO EISA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA**Notas a los Estados Financieros**

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO.-

La cuenta efectivo y equivalentes al efectivo a diciembre 31 de 2016 y 2015 están conformada por los siguientes saldos contables:

DESCRIPCIÓN	VALORES US\$	
	31/12/2016	31/12/2015
Bancos		
Banco Pichincha Cta. Cte. No. 3435700304	7,460	533
Banco Delbank Cta. Cte. No. 10302479	53	19
Banco Pichincha Cta. Ahorro	25	25
Mutualista Pichincha Cta. Ahorro	82	82
Banco de Machala Cta. Cte. No. 1340088472	2,832	-
Banco Internacional Cta. Cte. No. 7000626971	467	91
TOTAL	10,918	750

- a) Valores que la Compañía mantiene en cuentas bancarias locales (corriente y de ahorro), destinadas para cubrir sus obligaciones económicas de manera inmediata y de carácter obligatorio.

4. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR.-

Un resumen de las cuentas y documentos por cobrar a diciembre 31 de 2016 y 2015 es como se detallan a continuación:

DESCRIPCIÓN		VALORES US\$	
		31/12/2016	31/12/2015
Cuentas y documentos por cobrar			
Clientes locales	a)		
Luis Castro Reyes		5,164	5,164
Diego Macías		22,500	22,500
Paola Tobar		4,335	4,335
Helen Muñoz		3,811	3,811
Clientes varios		5,565	7,363
TOTAL		41,376	43,174

- a) Representan \$41.020.06 dólares pendientes de cobro de años anteriores con vencimientos de más de doce meses a clientes no relacionados locales y \$356.22 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. El consorcio no ha recuperado los valores enunciados en esta nota y no cuenta con la provisión para cuentas incobrables.

5. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES.-

Un detalle de los activos por impuestos corrientes es como sigue:

DESCRIPCIÓN	VALORES US\$	
	31/12/2016	31/12/2015
Anticipo impuesto a la renta	-	16.316
Retenciones en la fuente 2016	1.264	10
Crédito de años anteriores	-	36
TOTAL	1.264	16.361

Valores tributarios por concepto de retenciones en la fuente de impuesto a la renta, 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 2016 y 2015 la cuenta servicios y otros pagos anticipados es el que se detalla a continuación:

DESCRIPCIÓN		VALORES US\$	
		31/12/2016	31/12/2015
Servicios y otros pagos anticipados			
Anticipos a proveedores	a)	112.008	68.264
Anticipos a maestros de obras	b)	366.513	333.544
Anticipos a empleados		2.862	100
Otros anticipos		1.568	368
TOTAL		482.951	402.275

a) Valores entregados por anticipados a proveedores locales por \$ 67.176 en años anteriores y \$ 44.832 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) Constituyen anticipos entregados a maestros de obras por \$ 321.255,45 de años anteriores y \$ 45.257,75 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.

CONSORCIO EISA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

7. OBRAS EN CURSO.-

El grupo obras en curso al 31 de diciembre de 2016 y 2015 está constituido por:

DESCRIPCIÓN	VALORES UASS	
	31/12/2016	31/12/2015
Urbanización Villa Real	674.986	1.278.708
Costo de terreno	189.390	189.390
TOTAL	864.376	1.468.098

Representan valores por costos provisionados de años anteriores y del presente 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 y que según la indicación de la gerencia serán reconocidos al costo en el momento de la facturación de la vivienda.

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.

La compañía no registra depreciaciones de las Propiedades, Plantas y Equipos en el ejercicio económico actual.

El **CONSORCIO EISA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA**, mantiene al 31 de diciembre de 2016 y 2015 para el cumplimiento de su actividad, las siguientes propiedades, planta y equipo:

(Ver cuadro de movimiento de propiedades, planta y equipo).

CONSORCIO EISA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América -- US\$)

8. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO.- (Continuación)

CONSORCIO EISA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA MOVIMIENTO DE PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015 (Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)						
Descripción	Saldo al 31/12/15	Revalorización de Activos Fijos	Adiciones	Ventas	Saldo al 31/12/16	% DEPREC.
COSTO						
DEPRECIABLES						
Equipos y maquinarias	25,821	-	-	-	25,821	10
Vehículos	50,964	-	-	-	50,964	20
Equipos de oficina	3,896	-	-	-	3,896	10
Muebles y enseres	6,705	-	-	-	6,705	10
Equipos de computación y software	9,911	-	676	-	10,587	33
SUBTOTAL	97,298	-	676	-	97,974	
(-) DEPRECIACIÓN ACUMULADA	(6,397)	-	-	-	(6,397)	
TOTAL PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	90,900	-	676	-	91,576	

9. OTRAS CUENTAS POR COBRAR.-

La cuenta contable otras cuentas por cobrar presenta los siguientes rubros:

DESCRIPCIÓN		VALORES US\$	
		31/12/2016	31/12/2015
Otras cuentas por cobrar			
Relacionadas		a)	
Constructora e Inmobiliaria Escorial Cia. Ltda.		-	490
Isaba S.A.		22,079	12,459
Purificadora de Agua Fresca S.A.		-	787
No relacionadas		b)	
Fishcorp S.A.		4,611	4,611
Alejandra Flores		7,355	7,355
Otras cuentas por cobrar		6,639	752
TOTAL		40,685	26,455

a) Representan valores entregados por concepto de préstamos de años anteriores y del periodo a la Compañía relacionada Isaba S.A., los mismos que no generan intereses futuros.

b) Otras cuentas por cobrar a terceros no relacionadas correspondientes a años anteriores y del presente periodo que fueron generadas por préstamos y otros conceptos.

ESPACIO EN BLANCO

CONSORCIO EISA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA**Notas a los Estados Financieros**

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

10. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR.-

El saldo al 31 diciembre de 2016 y 2015 de las cuentas y documentos por pagar corresponde a los siguientes rubros:

DESCRIPCIÓN	VALORES US\$	
	31/12/2016	31/12/2015
Proveedores por pagar	-	-
Relacionados		
<i>Isaba S.A.</i>	3,446	3,446
No relacionados		
<i>José Mendoza Briones</i>	8,692	12,784
<i>Ambaseg Cía. Ltda.</i>	16,487	15,487
<i>INNOVA</i>	41,229	-
<i>Proveedores por Pagar Varios</i>	18,986	59,199
TOTAL	88,839	90,917

Constituyen 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.

11. ANTICIPOS DE CLIENTES.-

La cuenta anticipos de clientes al 31 de diciembre de 2016 y 2015, comprende los siguientes saldos contables:

DESCRIPCIÓN	VALORES US\$	
	31/12/2016	31/12/2015
Anticipos de clientes	-	984.162
<i>Periodos Años Anteriores</i>	466.053	-
<i>Periodo 2016</i>	322.242	-
<i>(-) Desistimiento del Cliente</i>	(55.550)	-
<i>(-) Dev. para Pagos de Tramites</i>	(3.684)	-
TOTAL	729.062	984.162

11. ANTICIPOS DE CLIENTES.- (Continuación)

Corresponden a 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.

12. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS.-

Las obligaciones con instituciones financieras pendientes de cancelación al 31 de diciembre de 2016 y 2015 son como se detallan a continuación:

DESCRIPCIÓN		VALORES US\$	
		31/12/2016	31/12/2015
<i>Obligaciones con instituciones financieras</i>			
Banco Delbank	a)	100,658	163,132
Banco de Machala	a)	114,595	99,592
Tarjeta American Express		932	1,902
Tarjeta Diners Club		-	2,947
TOTAL		216,184	267,574

a) Obligaciones financieras porción corriente de años anteriores, 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 US\$	Tasa de interés	Forma de pago	Tipo de Garantía
Banco Delbank	1201-408-4532	30/12/2013	2/4/2017	36 MESES	20,000	9.75%	Manual	VEHICULO
	1201-408-5418	14/4/2015	16/7/2018	36 MESES	120,000	9.75%	Bimensual	HIPOTECA
	1201-408-5448	7/5/2015	9/7/2018	36 MESES	180,000	9.75%	Bimensual	HIPOTECA
Banco de Machala (Refinanciamiento)	552195	09/06/2015	25/11/2017	30 MESES	150,000	11.23%	Trimestral	HIPOTECA
	552197	09/06/2015	25/11/2017	30 MESES	150,000	11.23%	Trimestral	HIPOTECA

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 US\$	
	31/12/2016	31/12/2015
Sueldos por pagar	-	1,346
IESS por pagar	734	3,216
Préstamos hipotecarios	163	488
Préstamos quirografarios	109	1,634
Fondos de reserva	233	946
Décimo tercer sueldo	158	328
Décimo cuarto sueldo	1,220	2,158
15% participación de trabajadores a)	90	-
Otras provisiones	1,543	1,543
TOTAL	4,250	11,660

- a) Comprende a Provisión Utilidad 15% Participación para Trabajadores, según lo establece el Art. 97 - Párrafo 1 del Código de Trabajo, que es registrado con cargo a resultados del presente ejercicio económico auditado. (Ver Nota Explicativa No. 21).

14. OBLIGACIONES CON LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA.-

Los impuestos pendientes de cancelación al Servicio de Rentas Internas, al 31 de diciembre de 2016 y 2015 son los siguientes:

DESCRIPCIÓN	VALORES US\$	
	31/12/2016	31/12/2015
Impuesto a la Renta (2016) a)	1,260	-
Ret. fuente por pagar	-	221
Ret. IVA por pagar	208	239
TOTAL	1,468	459

- a) Constituye a la provisión para el Impuesto a la Renta Causado de Sociedades, que la compañía calculó con la tarifa de impuesto a la renta (22%) de acuerdo con la normativa tributaria vigente, aplicable a las ganancias gravables del período. (Ver nota explicativa No. 21).

CONSORCIO EISA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA**Notas a los Estados Financieros**

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

15. OTROS PASIVOS CORRIENTES.-

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 el saldo contable de otros pasivos corrientes es el que se detalla a continuación:

DESCRIPCIÓN	VALORES US\$	
	31/12/2016	31/12/2015
Otras cuentas por pagar		
Relacionadas		
Constructora e Inmobiliaria Escorial Cia. Ltda.	6,704	17,281
Isaba S.A.	-	111,493
Arg. Gonzalo Escobar	-	5,871
Gonzalo Escobar Solorzano	-	9,502
Juan Escobar	11,689	10,322
No relacionadas	-	-
Isabel Estrada	12,006	12,006
Comisiones ventas	1,659	2,778
Sobregiros Ocasionales	62	-
TOTAL	32,120	169,253

Corresponden a valores por liquidar a terceros, accionista y otros relacionados recuperados según convenio de pago entre las partes y no generan intereses futuros.

16. PASIVO NO CORRIENTE.-

El grupo de pasivo no corriente al 31 de diciembre de 2016 y 2015 está conformado por:

DESCRIPCIÓN		VALORES US\$	
		31/12/2016	31/12/2015
Cuentas y documentos por pagar	a)		
Relacionadas			
ISABA S.A.		134,524	-
Constructora e Inmobiliaria Escorial Cia Ltda		5,694	14,550
Arg. Gonzalo Escobar Toala		34,489	25,137
Enrique Barona E.		12,638	11,863
Obligaciones con instituciones financieras	b)		
Banco Delbank		66,667	150,658
Banco de Michoala		24,544	111,256
Intereses financieros		-	2,690
Otros acreedores	c)	153,160	153,160
TOTAL		431,716	469,314

16. PASIVO NO CORRIENTE.- (Continuación)

- 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 explicativa 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 la compañía no ha cumplido con lo convenido en los plazos establecidos.*

ESPACIO EN BLANCO

CONSORCIO EISA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

17. CAPITAL SOCIAL.-

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el capital social del **CONSORCIO EISA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA** está repartidos en 800 aportaciones, de US\$ 1 cada una, distribuido de la siguiente manera:

<i>Integrantes del Convenio del Consorcio</i>	<i>Nacionalidad</i>	<i>%</i>	<i>Valor Total US\$</i>
CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA ESCOALCÍA LTDA. ISABA S.A.	Ecuador	50	400
	Ecuador	50	400
TOTAL		100	800

18. GANANCIAS ACUMULADAS.-

Un desglose del saldo contable de la cuenta ganancias acumuladas a diciembre 31 de 2016 y 2015 se detalla a continuación:

<i>DESCRIPCIÓN</i>	<i>VALORES US\$</i>	
	<i>31/12/2016</i>	<i>31/12/2015</i>
Ganancias acumuladas		
Saldo al inicio de año	101,278	69,890
Transferencia Perdida Periodo 2015	(47,403)	31,388
Ajuste Cuenta Patrimonial	(24,414)	-
Saldo al 31 de diciembre de 2016	29,460	101,278

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 2016 y 2015, comprenden los siguientes rubros:

DESCRIPCIÓN	VALORES US\$	
	31/12/2016	31/12/2015
Ingresos por ventas de viviendas		
Ventas netas		
Ventas de casas	890.904	825.110
Adicionales viviendas	16.396	13.832
Alicuotas clientes Villa Real	21.893	11.674
Otros ingresos		
Ingresos no corrientes	4.790	3.029
Ingresos bancarios	-	1.062
TOTAL	933.982	854.706

ESPACIO EN BLANCO

CONSORCIO EISA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA**Notas a los Estados Financieros****Al 31 de diciembre de 2016 y 2015****(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)****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 2016 y 2015, es como se detalla a continuación:

DESCRIPCIÓN	VALORES US\$	
	31/12/2016	31/12/2015
(-) Costo de ventas		
Materiales	(466.675)	(392.315)
Mano de obra directa	(165.614)	(178.909)
Costos indirectos	(36.003)	(38.893)
Costos de infraestructura	(70.469)	(54.451)
TOTAL	(738.760)	(664.568)

DESCRIPCIÓN	VALORES US\$	
	31/12/2016	31/12/2015
Gastos		
(-) Administración		
Sueldos y salarios	52.428	(56.862)
Décimo tercer sueldo	2.869	(3.239)
Décimo cuarto sueldo	2.390	(2.790)
Vacaciones	1.218	(273)
Aporte patronal	6.370	(6.909)
Bonificación complementaria		
Fondos de reserva	3.754	(4.242)
Honorarios y servicios profesionales	36.412	(1.122)
Servicios prestados	252	(4.000)
Servicios básicos	111	(415)
Servicios de internet	190	(196)
Impuestos, contribuciones y otros	33.538	(14.439)
Suministros de oficina, computación y limpieza	566	(381)
Movilización	-	-
Gastos de representación	636	(891)
Mantenimiento y reparaciones	456	(100)
Repuestos y herramientas	-	-
Seminarios y Capacitaciones	-	-
IVA al gasto	1.824	(3.720)
Agasajos navideños	-	-
Gastos legales	802	(984)
Gastos de depreciación	-	-
Servicios de impresión	39	(37)
Gastos de guardia y vigilancia	-	(11.785)
Gastos varios	999	(2.122)
Bonificación por desahucio	3.885	(414)
Total de gastos de administración	148.739	(114.922)

CONSORCIO EISA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

20. COSTOS Y GASTOS OPERACIONALES.- (Continuación)

DESCRIPCIÓN	VALORES US\$	
	31/12/2016	31/12/2015
(-) Gastos de venta		
Comisiones en venta	(5,052)	(9,637)
Publicidad	(1,168)	(461)
Servicio de internet	(191)	(177)
Gastos legales y trámites	(386)	-
Energía eléctrica	-	(288)
Impresión y reproducción	(115)	(203)
Teléfono	(51)	(6)
Total gastos de venta	(6,963)	(10,771)

DESCRIPCIÓN	VALORES US\$	
	31/12/2016	31/12/2015
(-) Gastos financieros		
Sobregiros ocasionales	(24)	(481)
Comisiones y servicios	(309)	(1,351)
Costo de chequera	(510)	(301)
Contribución solca	(19)	(1,547)
Gastos de intereses	(32,841)	(61,613)
Total de gastos financieros	(33,704)	(65,292)

DESCRIPCIÓN	VALORES US\$	
	31/12/2016	31/12/2015
(-) Gastos no deducibles		
Multas e intereses	(2,577)	(4,097)
Gastos celulares	(170)	(255)
Suministros	-	-
Movilización	(123)	(98)
Energía eléctrica	(1,035)	(224)
Sobresueldos y bonificaciones	(1,200)	(130)
Gastos de representación	(115)	-
Otros gastos varios	-	(41,752)
Total de gastos no deducibles	(5,220)	(46,557)

CONSORCIO EISA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA**Notas a los Estados Financieros**

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

21. CONCILIACIÓN TRIBUTARIA.-

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el saldo tributario a favor del contribuyente es como se indica a continuación:

DESCRIPCIÓN	VALORES US\$	
	31/12/2016	31/12/2015
Utilidad contable	597	(47,403)
Menos:		
15% participación de trabajadores	90	-
Más:		
Gastos no deducibles locales	5,220	46,557
Menos:		
Deducción por incremento de empleados	-	-
UTILIDAD GRAVABLE	5,727	(847)
25% IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO	1,432	-

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

25% IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO	1,432	-
Menos:		
Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal corriente	-	11,528
IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO MAYOR AL ANTICIPO DETERMINADO	1,432	-
Más:		
Saldo del anticipo pendiente de pago	-	36
Menos:		
Retenciones en la fuente que le realizaron en el ejercicio fiscal	1,264	10
Créditos de años anteriores	-	36
SUBTOTAL IMPUESTO A PAGAR	168	-
SALDO A FAVOR DEL CONTRIBUYENTE	-	10

El porcentaje que se aplica al Impuesto a la Renta y que refleja en la conciliación tributaria fue calculado con el 25% por que la compañía no cumplió con la presentación del anexo de accionista en la fecha establecida por el Servicio de Renta Interna.

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 de 2016 y 2015 y a la fecha de la emisión de este informe, no se produjeron otros eventos que, en la opinión de la Administración del Consorcio, pudieran tener un efecto significativo en los estados financieros y que no se hayan revelado en los mismos.

ESPACIO EN BLANCO