



Econ. Mary M. Anchundia Reyes

Auditor Externo  
R.N.A.E. 626 - R.U.C. 1315016089011  
Calle 110 y Av. 112 esquina  
SANTA - 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 2017 Y 2016**

**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:**

Paginas:

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. Servicios y otros pagos anticipados.....	16
6. Obras en curso.....	17
7. Propiedades, planta y equipo.....	18
8. Otras cuentas por cobrar.....	19
9. Cuentas y documentos por pagar.....	20
10. Anticipos de clientes.....	20
11. Obligaciones con instituciones financieras.....	21
12. Obligaciones con el IESS y empleados por pagar.....	22
13. Obligaciones con la administración tributaria.....	22
14. Otros pasivos corrientes.....	23
15. Pasivo no corriente.....	23-24
16. Capital social.....	24
17. Ganancia Acumuladas.....	25
18. Ingresos netos y otros ingresos.....	25



Econ. Mary M. Anchundia Reyes

Auditor Externo  
R.N.A.E. 626 - R.U.C. 1305016095001  
Calle 110 y Av. 112 esquina  
MANA - ECUADOR

19. Costo de producción y gastos operacionales.....	26-27
20. Conciliación tributaria.....	28
21. Reserva legal.....	29
22. Eventos subsecuentes.....	29

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 2017 y 2016, 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 2016, fueron examinados por nuestra firma auditora, cuyo informe de fecha 16 de Abril de 2018 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 2017 y 2016, 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*  
RNAE 626 - RUC 1305016089001  
Calle 110 y Av. 112 esquina  
SANTA - ECUADOR

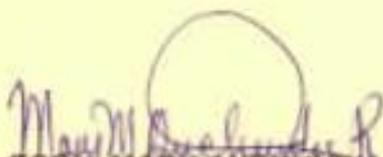
*Evaluamos en base a la evidencia de auditoría obtenida sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad del consorcio para continuar como empresa en funcionamiento, situación que debemos revelar en nuestro 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. 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 2017, serán emitidos por separado.*

*Manta - Manabí - Ecuador, abril 24 de 2018*

  
**ECON. MARY ANCHUNDIA REYES**  
**AUDITOR EXTERNO**  
**RUC: 1305016089001**

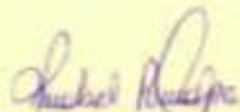
**No. de Registro de la Superintendencia  
de Compañías: SC-RNAE No. 626**

**CONSORCIO EISA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA**  
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016**  
*(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)*

		<u>NOTAS</u>	
<b>ACTIVO</b>		<u>31-Dic 2017</u>	<u>31-Dic 2016</u>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			
Efectivo y equivalentes al efectivo	3	6,632	10,918
Cuentas y documentos por cobrar	4	100,183	41,376
Activos por impuestos corrientes		-	1,264
Servicios y otros pagos anticipados	5	431,397	482,951
Obras en curso	6	559,423	864,376
<b>TOTAL DEL ACTIVO CORRIENTE</b>		<u>1,097,634</u>	<u>1,400,885</u>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			
<b>PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO</b>			
Maquinarias y equipos		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	10,587
<b>TOTAL COSTO</b>		<u>97,974</u>	<u>97,974</u>
(-) Depreciación acumulada		(6,397)	(6,397)
<b>TOTAL PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO</b>		<u>91,576</u>	<u>91,576</u>
<b>OTROS ACTIVOS NO CORRIENTE</b>			
Otras cuentas por cobrar	8	18,311	40,685
<b>TOTAL DE OTROS ACTIVOS NO CORRIENTE</b>		<u>18,311</u>	<u>40,685</u>
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<u>109,887</u>	<u>132,261</u>
<b>TOTAL DE ACTIVO</b>		<u>1,207,521</u>	<u>1,533,146</u>

Las notas explicativas de la 3 a 8 son parte integrante de los estados financieros.

  
 Arg. Gonzalo Escobar Toala  
 GERENTE GENERAL

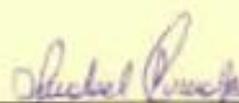
  
 Ing. Mabel Pumalpa Zambrano  
 CONTADORA GENERAL

CONSORCIO EISA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA  
 ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA  
 POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016  
 (Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	<u>NOTAS</u>	<u>31-Dic 2017</u>	<u>31-Dic 2016</u>
<b>PASIVO</b>			
<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
Cuentas y documentos por pagar	9	35,324	88,839
Anticipos de clientes	10	597,721	729,062
Obligaciones con instituciones financieras	11	107,285	216,184
Obligaciones con el IESS y empleados por pagar	12	3,509	4,250
Obligaciones con la administración tributaria	13	1,774	1,468
Otros pasivos corrientes	14	71,788	32,120
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>		<b>817,402</b>	<b>1,071,922</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>			
Cuentas y documentos por pagar l/p	15	204,130	187,345
Obligaciones con instituciones financieras		32	91,211
Otros acreedores		153,160	153,160
<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>357,322</b>	<b>431,716</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>1,174,723</b>	<b>1,503,638.14</b>
<b>PATRIMONIO</b>			
Capital social	16	800	800
Ganancias acumuladas	17	28,707	29,460
(Ganancia) neta del periodo		3,290	(753)
<b>TOTAL DEL PATRIMONIO</b>		<b>32,798</b>	<b>29,507</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b>1,207,521</b>	<b>1,533,146</b>

Las notas explicativas 9 a 17 son parte integrante de los estados financieros.

  
 Arq. Gonzalo Escobar Toala  
 GERENTE GENERAL

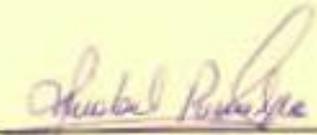
  
 Ing. Mabel Pumaipa Zambrano  
 CONTADORA GENERAL

**CONSORCIO EISA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA**  
**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL**  
**DE LOS PERÍODOS DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016**  
*(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)*

	<u>NOTAS</u>	<u>31-Dic 2017</u>	<u>31-Dic 2016</u>
<b>INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>			
Ingresos netos	18	566,647	929,193
(-) Costo de producción	19	(426,264)	(738,760)
<b>GANANCIA BRUTA</b>		<b>140,383</b>	<b>190,432</b>
<b>(-) GASTOS OPERACIONALES:</b>			
Administración		(119,259)	(148,739)
Ventas		(5,540)	(6,963)
Financieros		(24,697)	(33,704)
No deducibles		(662)	(5,220)
<b>(PÉRDIDA) EN OPERACIÓN</b>	19	<b>(9,775)</b>	<b>(4,193)</b>
<b>INGRESOS NO OPERACIONALES</b>			
Otros ingresos	18	14,958	4,790
<b>UTILIDAD ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMP. A LA RENTA</b>		<b>5,182</b>	<b>597</b>
(-) 15% participación trabajadores	20	(777)	-
<b>(GANANCIA) después de part. trabajadores</b>		<b>4,405</b>	<b>597</b>
(+) Gastos no deducibles	20	662	5,220
<b>UTILIDAD GRAVABLE</b>		<b>5,067</b>	<b>5,816</b>
(-) 22% Impuesto a la Renta	20	(1,115)	-
<b>(GANANCIA) NETA DEL PERÍODO</b>		<b>3,290</b>	<b>597</b>

Las notas explicativas 18 a 20 son parte integrante de los estados financieros.

  
 Arq. Gonzalo Escobar Toala  
 GERENTE GENERAL

  
 Ing. Mabel Pumaipza Zambrano  
 CONTADORA GENERAL

**CONSORCIO EISA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016**  
 (Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

DESCRIPCIÓN	CAPITAL SOCIAL	RESULTADOS ACUMULADOS		TOTAL PATRIMONIO
		GANANCIAS ACUMULADAS	RESULTADOS DEL EJERCICIO (PÉRDIDA) NETA DEL PERÍODO	
<b>SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015</b>	800	191,278	(47,403)	54,675
<b>CAMBIOS DEL AÑO EN EL PATRIMONIO:</b>				
Transferencia de ganancia 2015	-	(47,403)	47,403	-
Ajuste por diferencia de arbolado I.R. del año 2016	-	(24,414.38)	-	(24,414)
(Pérdida) neta del periodo	-	-	(753)	(753)
<b>SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016</b>	800	29,460	(753)	29,507
<b>CAMBIOS DEL AÑO EN EL PATRIMONIO:</b>				
Transferencia de (pérdida) 2016	-	(753)	753	0
(Pérdida) neta del periodo	-	-	3,290	3,290
<b>SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017</b>	800	28,707	3,391	32,798

Las notas explicativas de la 16 a 17 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 2017 Y 2016**  
*(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)*

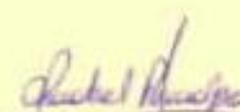
	31-Dic 2017	31-Dic 2016
<b>ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL MÉTODO DIRECTO</b>		
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<b>179,007</b>	<b>99,832</b>
<b>Clases de cobros por actividades de operación</b>	<b>757,824</b>	<b>1,122,373</b>
(+) Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	397,458	680,680
(+) Otros cobros por actividades de operación	360,366	441,693
<b>Clases de pagos por actividades de operación</b>	<b>(578,817)</b>	<b>(962,541)</b>
(-) Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(412,549)	(764,394)
(-) Pagos a y por cuenta de los empleados	(141,877)	(225,491)
(-) Intereses pagados	(24,097)	(33,704)
(+/-) Otros entradas (salidas) de efectivo	306	1,008
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	<b>-</b>	<b>(678)</b>
(-) Adquisiciones de propiedades, planta y equipo	-	(678)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>	<b>(182,293)</b>	<b>(88,989)</b>
(+) Financiación por préstamos a largo plazo	16,785	135,795
(-) Pagos de préstamos	(200,078)	(224,784)
<b>INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFE</b>	<b>(4,286)</b>	<b>10,167</b>
<b>EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO</b>	<b>10,918</b>	<b>750</b>
<b>EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO</b>	<b>6,632</b>	<b>10,918</b>

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

<b>GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA</b>	<b>5,182</b>	<b>597</b>
<b>AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:</b>	<b>(1,892)</b>	<b>(25,764)</b>
(+/-) Ajustes por gasto por impuesto a la renta	(1,115)	(1,280)
(+/-) Ajustes por gasto por participación trabajadores	(777)	(90)
(+/-) Otros ajustes por partidas distintas al efectivo	-	(24,414)
<b>CAMBIO EN ACTIVOS Y PASIVOS:</b>	<b>175,716</b>	<b>125,000</b>
(+/-) (Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes	(58,606)	1,797
(+/-) (Incremento) disminución en anticipos de proveedores	51,554	(80,676)
(+/-) (Incremento) disminución en otros activos	328,590	604,589
(+/-) Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	(53,515)	(2,078)
(+/-) Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar	306	1,008
(+/-) Incremento (disminución) en beneficios empleados	(741)	(7,410)
(+/-) Incremento (disminución) en anticipos de clientes	(131,341)	(255,100)
(+/-) Incremento (disminución) en otros pasivos	39,868	(137,133)
<b>FLUJOS DE EFECTIVOS NETOS PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<b>179,007</b>	<b>99,832</b>

Las notas explicativas son parte integrante de los estados financieros.

  
 Arq. Gonzalo Escobar Toala  
 GERENTE GENERAL

  
 Ing. Mabel Pumaipa 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 sirven 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 puedan 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 2017 y 2016

(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 2017 y 2016 están conformada por los siguientes saldos contables:

DESCRIPCIÓN	VALORES US\$	
	31/12/2017	31/12/2016
<b>Bancos</b>		
Banco Pichincha Cta. Cte. No. 3436700304	5.559	7.460
Banco Delbank Cta. Cte. No. 10302479	261	53
Banco Pichincha Cta. Ahorro	25	25
Mutualista Pichincha Cta. Ahorro	62	62
Banco de Machala Cta. Cte. No. 1340088472	253	2.632
Banco Internacional Cta. Cte. No. 7000626971	442	467
Banco de Guayaquil Cta. Cte. No.	11	-
<b>TOTAL</b>	<b>6.632</b>	<b>10.918</b>

- 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 2017 y 2016 es como se detallan a continuación:

DESCRIPCIÓN		VALORES US\$	
		31/12/2017	31/12/2016
<b>Cuentas y documentos por cobrar</b>			
<b>Cientes locales</b>	a)		
Luis Castro Reyes		5.164	5.164
Diego Macías		-	22.500
Paola Tobar		-	4.335
Helen Muñoz		3.811	3.811
Ferretería Metal&Hierro		91.207	-
Cientes varios		-	5.565
<b>TOTAL</b>		<b>100.183</b>	<b>41.376</b>

ESPACIO EN BLANCO

**CONSORCIO EISA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA****Notas a los Estados Financieros****Al 31 de diciembre de 2017 y 2016****(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)****4. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR. - (continuación)**

- a) Representan \$8.975,00 dólares pendientes de cobro de años anteriores con vencimientos de más de doce meses a clientes no relacionados locales y \$91.207,00 dólares del presente período, originados por la venta de viviendas en la Urbanización Villa Real, situado en la vía a San Mateo Km. 1 de la Ruta Spondylus. La compañía no cuenta con la provisión para cuentas incobrables.

**5. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS.-**

A diciembre 31 de 2017 y 2016 la cuenta servicios y otros pagos anticipados es el que se detalla a continuación:

DESCRIPCIÓN		VALORES US\$	
		31/12/2017	31/12/2016
<b>Servicios y otros pagos anticipados</b>			
Anticipos a proveedores	a)	73.027	112.008
Anticipos a maestros de obras	b)	358.370	366.513
Anticipos a empleados		-	2.862
Otros anticipos		-	1.568
<b>TOTAL</b>		<b>431.397</b>	<b>482.951</b>

- a) Valores entregados por anticipados a proveedores locales por \$ 72882 en años anteriores y \$ 145 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 \$ 336.650 de años anteriores y \$ 21721 del presente período 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.

**8. OBRAS EN CURSO. -**

El grupo obras en curso al 31 de diciembre de 2017 y 2016 está constituido por:

DESCRIPCIÓN	VALORES LIASS	
	31/12/2017	31/12/2016
Urbanización Villa Real	457.233	674.986
Costo de terreno	102.190	189.390
<b>TOTAL</b>	<b>559.423</b>	<b>864.376</b>

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.

**7. 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 2017 y 2016 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 2017 y 2016

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

**7. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO. - (Continuación)**

<b>CONSORCIO EISA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA</b>						
<b>MOVIMIENTO DE PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO</b>						
<b>AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016</b>						
<b>(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)</b>						
<b>Descripción</b>	<b>Saldo al 31/12/16</b>	<b>Adiciones</b>	<b>Ventas</b>	<b>Saldo al 31/12/17</b>	<b>% DEPREC.</b>	
<b>COSTO</b>						
<b>DEPRECIABLES</b>						
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	10.587	-	-	10.587	33	
<b>SUBTOTAL</b>	<b>97.974</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>97.974</b>		
<b>(-) DEPRECIACIÓN ACUMULADA</b>	<b>(6.397)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(6.397)</b>		
<b>TOTAL PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO</b>	<b>91.576</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>91.576</b>		

**8. OTRAS CUENTAS POR COBRAR. -**

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

DESCRIPCIÓN		VALORES US\$	
		31/12/2017	31/12/2016
<b>Otras cuentas por cobrar</b>			
<b>Relacionadas</b>			
	a)		
Constructora e Inmobiliaria Escobal Cia. Ltda.		6.804	-
Purificadora de Agua Fresca S.A		787	-
<b>No relacionadas</b>			
	b)		
Fishcorp S.A.		4.611	4.611
Alejandra Flores		5.357	7.355
Otras cuentas por cobrar		762	6.639
<b>TOTAL</b>		<b>18.311</b>	<b>18.606</b>

- a) Representan valores entregados por concepto de préstamos de años anteriores y del presente periodo a la Compañías relacionadas, 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 2017 y 2016

*(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)***9. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR. -**

El saldo al 31 diciembre de 2017 y 2016 de las cuentas y documentos por pagar corresponde a los siguientes rubros:

DESCRIPCIÓN	VALORES US\$	
	31/12/2017	31/12/2016
<b>Proveedores por pagar</b>		
<b>Relacionados</b>		
Isaba S.A.	2.286	3.446
<b>No relacionados</b>		
José Mendoza Briones	4.433	8.692
Ambaseg Cia. Ltda.	6.487	16.487
INNOVA	7.374	41.229
Proveedores por Pagar Varios	14.743	18.986
<b>TOTAL</b>	<b>35.324</b>	<b>88.839</b>

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.

**10. ANTICIPOS DE CLIENTES. -**

La cuenta anticipos de clientes al 31 de diciembre de 2017 y 2016, comprende los siguientes saldos contables:

DESCRIPCIÓN	VALORES US\$	
	31/12/2017	31/12/2016
<b>Anticipos de clientes</b>		
Periodos Años Anteriores	322.054	466.053
Periodo 2017	285.667	322.242
(-) Desistimiento del Cliente	-	(55.550)
(-) Dev. para Pagos de Tramites	(10.000)	(3.684)
<b>TOTAL</b>	<b>597.721</b>	<b>729.062</b>

**10. 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.

**11. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS. -**

Las obligaciones con instituciones financieras pendientes de cancelación al 31 de diciembre de 2017 y 2016 son como se detallan a continuación:

DESCRIPCIÓN		VALORES US\$	
		31/12/2017	31/12/2016
<i>Obligaciones con instituciones financieras</i>			
Banco Dalbank	a)	66.667	100.668
Banco de Machala	a)	28.980	114.595
Tarjeta American Express		7.332	932
Tarjeta Diners Club		4.307	-
<b>TOTAL</b>		<b>107.286</b>	<b>216.194</b>

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 (USD)	Tasa de interés	Forma de pago	Tipo de Garantía
Banco Dalbank	1201-406-4532	30/12/2013	24/2017	36 MESES	26.580	9.75%	Mensual	NINGUNA
	1201-406-5416	14/02/15	16/02/2018	36 MESES	136.000	9.75%	Bimensual	HIPOTECA
	1201-406-5446	7/5/2015	3/7/2016	36 MESES	136.000	9.75%	Bimensual	HIPOTECA
Banco de Machala (Refinanciamiento)	550196	06/06/2015	25/11/2017	30 MESES	190.000	11.23%	Trimestral	HIPOTECA
	550197	06/06/2015	25/11/2017	30 MESES	190.000	11.23%	Trimestral	HIPOTECA

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

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

*(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)***12. 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\$	
	31/12/2017	31/12/2016
IESS por pagar	765	734
Préstamos hipotecarios	163	163
Préstamos quirógrafarios	139	109
Fondos de reserva	245	233
Décimo tercer sueldo	170	158
Décimo cuarto sueldo	1.250	1.220
15% participación de trabajadores a)	777	90
Otras provisiones	-	1.543
<b>TOTAL</b>	<b>3.509</b>	<b>4.250</b>

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. 20).

**13. OBLIGACIONES CON LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA. -**

Los impuestos pendientes de cancelación al Servicio de Rentas Internas, al 31 de diciembre de 2017 y 2016 son los siguientes:

DESCRIPCIÓN	VALORES US\$	
	31/12/2017	31/12/2016
Impuesto a la Renta (2017) a)	1.115	-
Ret fuente por pagar	465	221
Ret IVA por pagar	194	239
<b>TOTAL</b>	<b>1.774</b>	<b>459</b>

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 periodo. (Ver nota explicativa No. 20).

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

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

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

**14. OTROS PASIVOS CORRIENTES. -**

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 el saldo contaba de otros pasivos corrientes es el que se detalla a continuación:

DESCRIPCIÓN	VALORES US\$	
	31/12/2017	31/12/2016
<b>Otras cuentas por pagar</b>		
<b>Relacionadas</b>		
Constructora e Inmobiliaria Escobar Cia Ltda.	7.890	6.704
Arq. Gonzalo Escobar	51.176	-
Juan Escobar	11.689	11.689
<b>No relacionadas</b>		
Isabel Estrada	-	12.006
Comisiones ventas	971	1.659
Sobregiros Ocasionales	62	62
<b>TOTAL</b>	<b>71.788</b>	<b>32.120</b>

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

**15. PASIVO NO CORRIENTE. -**

El grupo de pasivo no corriente al 31 de diciembre de 2017 y 2016 está conformado por:

DESCRIPCIÓN		VALORES US\$	
		31/12/2017	31/12/2016
<b>Cuentas y documentos por pagar</b>	a)		
<b>Relacionadas</b>			
ISABA S.A		168.087	134.524
Constructora e Inmobiliaria Escobar Cia Ltda.		-	5.694
Arq. Gonzalo Escobar Toala		36.043	34.489
Enrique Barone E.		-	12.638
<b>Obligaciones con instituciones financieras</b>	b)		
Banco Delbank		1	66.667
Banco de Michala		31	24.544
<b>Intereses financieros</b>			
<b>Otros acreedores</b>	c)	153.160	153.160
<b>TOTAL</b>		<b>357.321,74</b>	<b>431.716</b>

**15. 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.

**16. CAPITAL SOCIAL -**

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el capital social del **CONSORCIO EISA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA** está repartidos en 800 aportaciones, de US\$ 1 cada una, distribuido de la siguiente manera:

<b>Integrantes del Convenio del Consorcio</b>	<b>Nacionalidad</b>	<b>%</b>	<b>Valor Total US\$</b>
CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA ESCOAL CIA. LTDA	Ecuador	50	400
/SABA S.A	Ecuador	50	400
<b>TOTAL</b>		<b>100</b>	<b>800</b>

**ESPACIO EN BLANCO**

**17. GANANCIAS ACUMULADAS. -**

Un desglose del saldo contable de la cuenta ganancias acumuladas a diciembre 31 de 2017 y 2016 se detalla a continuación:

DESCRIPCIÓN	VALORES US\$	
	31/12/2017	31/12/2016
<b>Ganancias acumuladas</b>		
Saldo al inicio de año	29.460	101.278
Transferencia Pérdida Periodo 2016	(753)	(47.403)
Ajuste Cuenta Patrimonial	0	(24.414)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2017</b>	<b>28.707</b>	<b>29.460,14</b>

**18. INGRESOS NETOS Y OTROS INGRESOS. -**

El saldo contable de los ingresos generados por la actividad operativa de la compañía al 31 de diciembre de 2017 y 2016, comprenden los siguientes rubros

DESCRIPCIÓN	VALORES US\$	
	31/12/2017	31/12/2016
<b>Ingresos por ventas de viviendas</b>		
<b>Ventas netas</b>		
Ventas de casas	367.850	890.904
Adicionales viviendas	210	18.396
Alicuotas clientes Villa Real	-	21.893
Ventas de terrenos	196.587	-
<b>Otros ingresos</b>		
Ingresos no corrientes	14.949	4.790
Ingresos bancarios	8	-
<b>TOTAL</b>	<b>581.606</b>	<b>933.982</b>

ESPACIO EN BLANCO

**CONSORCIO EISA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA****Notas a los Estados Financieros****Al 31 de diciembre de 2017 y 2016****(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)****19. 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 2017 y 2016, es como se detalla a continuación:

DESCRIPCIÓN	VALORES US\$	
	31/12/2017	31/12/2016
<b>(-) Costo de ventas</b>		
Materiales	(134.267)	(466.675)
Mano de obra directa	(67.510)	(165.614)
Costos indirectos	(72.328)	(36.003)
Costos de infraestructura	(64.960)	(70.469)
Costos de terreno	(87.200)	-
<b>TOTAL</b>	<b>(426.264)</b>	<b>(738.760)</b>

DESCRIPCIÓN	VALORES US\$	
	31/12/2017	31/12/2016
<b>Gastos</b>		
<b>(-) Administración</b>		
Sueldos y salarios	(41.887)	52.428
Décimo tercer sueldo	(1.974)	2.869
Décimo cuarto sueldo	(1.530)	2.390
Vacaciones	(209)	1.218
Aporte patronal	(5.065)	6.370
Fondos de reserva	(3.473)	3.754
Honorarios y servicios profesionales	(4.050)	36.412
Servicios prestados	(814)	252
Servicios básicos	(226)	111
Servicios de internet	(273)	190
Impuestos, contribuciones y otros	(51.851)	33.538
Suministros de oficina, computación y limpieza	(173)	566
Movilización	(70)	-
Gastos de representación	(301)	636
Mantenimiento y reparaciones	(2.165)	456
Seminarios y Capacitaciones	(280)	-
IVA al gasto	(3.745)	1.824
Agasajos navideños	(13)	-
Gastos legales	(126)	802
Servicios de impresión	(123)	39
Gastos cuentas incobrables	(1.967)	-
Gastos varios	(1.125)	999
Bonificación por desahucio	-	3.885
<b>Total de gastos de administración</b>	<b>(119.259)</b>	<b>148.739</b>

19. COSTOS Y GASTOS OPERACIONALES. - (Continuación)

DESCRIPCIÓN	VALORES US\$	
	31/12/2017	31/12/2016
<b>(-) Gastos de venta</b>		
Comisiones en venta	(3.767)	(5.052)
Publicidad	(548)	(1.168)
Servicio de internet	(212)	(191)
Gastos legales y trámites	-	(386)
Gastos varios	(733)	-
Impresión y reproducción	(16)	(115)
Teléfono	(264)	(51)
<b>Total gastos de venta</b>	<b>(5.540)</b>	<b>(6.963)</b>

DESCRIPCIÓN	VALORES US\$	
	31/12/2017	31/12/2016
<b>(-) Gastos financieros</b>		
Sobregiros ocasionales	(277)	(24)
Comisiones y servicios	(339)	(309)
Costo de chequera	(145)	(510)
Contribución solca	(65)	(19)
Gastos de intereses	(23.869)	(32.841)
Aprobación pago de cheques	(2)	-
<b>Total de gastos financieros</b>	<b>(24.697)</b>	<b>(33.704)</b>

DESCRIPCIÓN	VALORES US\$	
	31/12/2017	31/12/2016
<b>(-) Gastos no deducibles</b>		
Multas e intereses	-	(2.577)
Gastos celulares	(150)	(170)
Retenciones asumidas	(23)	-
Movilización	(65)	(123)
Energía eléctrica	(423)	(1.035)
Sobresueldos y bonificaciones	-	(1.200)
Gastos de representación	-	(115)
<b>Total de gastos no deducibles</b>	<b>(662)</b>	<b>(5.220)</b>

**20. CONCILIACIÓN TRIBUTARIA. -**

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el saldo tributario a favor del contribuyente es como se indica a continuación:

DESCRIPCIÓN	VALORES US\$	
	31/12/2017	31/12/2016
<i>Utilidad contable</i>	5.182	597
<b>Menos:</b>		
<i>15% participación de trabajadores</i>	777	90
<b>Más:</b>		
<i>Gastos no deducibles locales</i>	662	5.220
<b>Menos:</b>		
<i>Deducción por incremento de empleados</i>		-
<b>UTILIDAD GRAVABLE</b>	<b>5.067</b>	<b>5.727</b>
<b>22% IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO</b>	<b>1.115</b>	<b>1.432</b>

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

<b>22% IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO</b>	<b>1.115</b>	<b>1.432</b>
<b>Menos:</b>		
<i>Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal corriente</i>	-	-
<b>IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO MAYOR AL ANTICIPO DETERMINADO</b>	<b>1.115</b>	<b>1.432</b>
<b>Más:</b>		
<i>Saldo del anticipo pendiente de pago</i>	-	-
<b>Menos:</b>		
<i>Retenciones en la fuente que se realizaron en el ejercicio fiscal</i>		1.264
<i>Créditos de años anteriores</i>	-	-
<b>SUBTOTAL IMPUESTO A PAGAR</b>	<b>1.115</b>	<b>168</b>
<b>SALDO A FAVOR DEL CONTRIBUYENTE</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**21. 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.*

**22. EVENTOS SUBSECUENTES.-**

*Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 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**