



*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 2018 Y 2017**

**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. Servicios y otros pagos anticipados.....	16
6. Activos por impuesto corrientes.....	17
7. Obras en curso.....	17
8. Propiedades, planta y equipo.....	18
9. Otras cuentas por cobrar.....	20
10. Cuentas y documentos por pagar.....	20
11. Anticipos de clientes.....	21
12. Obligaciones con instituciones financieras.....	22
13. Obligaciones con el IESS y empleados por pagar.....	22
14. Obligaciones con la administración tributaria.....	23
15. Otros pasivos corrientes.....	24
16. Pasivo no corriente.....	24
17. Capital social.....	25
18. Ganancia Acumuladas.....	25
19. Ingresos netos y otros ingresos.....	26



20. Costo de producción y gastos operacionales.....	27
21. Conciliación tributaria.....	29
22. Transacciones y saldos con partes relacionadas.....	30
23. Reserva legal.....	31
24. Reformas tributarias.....	31
25. Eventos subsecuentes.....	33

➤ **ABREVIATURAS:**

- ✓ NIC: Normas Internacionales de Contabilidad.
- ✓ NIIF PYMES: Normas Internacionales de Información Financiera para Pymes.
- ✓ IASB: Comité de Normas Internacionales de Contabilidad.
- ✓ SRI: Servicios de Rentas internas.
- ✓ LORTI: Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno.
- ✓ RLRTI: Reglamento a la Ley de Régimen Tributario Interno.
- ✓ US\$: Dólares de los Estados Unidos de América.

**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 2018 y 2017, 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 2017, fueron examinados por nuestra firma auditora, cuyo informe de fecha 24 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 2018 y 2017, 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.



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 2018, serán emitidos por separado.

Manta - Manabí - Ecuador, abril 03 de 2019

  
ECON. MARY ANCHUNDIA REYES  
AUDITOR EXTERNO  
RUC: 1305016089001

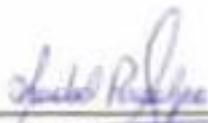
No. de Registro de la Superintendencia  
de Compañías: SC-RNAE No. 626

**CONSORCIO EISA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA**  
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017**  
*(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)*

		<u>NOTAS</u>	
<b>ACTIVO</b>		<u>31-Dic 2018</u>	<u>31-Dic 2017</u>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			
Efectivo y equivalentes al efectivo	3	314.322	6.632
Cuentas y documentos por cobrar	4	0.276	100.183
Servicios y otros pagos anticipados	5	371.689	431.397
Activo por impuestos corrientes	6	7.928	-
Obras en curso	7	185.927	559.423
<b>TOTAL DEL ACTIVO CORRIENTE</b>		<u>889.142</u>	<u>1.097.634</u>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			
Propiedades planta y equipo	8	70.624	91.576
Otras cuentas por cobrar	9	51.425	18.311
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<u>122.049</u>	<u>109.887</u>
<b>TOTAL DE ACTIVO</b>		<u>1.011.191</u>	<u>1.207.521</u>

Las notas explicativas de la 3 a 9 son parte integrante de los estados financieros.

  
 \_\_\_\_\_  
**Ing. 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 2018 Y 2017  
 (Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

		<u>NOTAS</u>	
		<u>31-Dic 2018</u>	<u>31-Dic 2017</u>
<b>PASIVO</b>			
<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
Cuentas y documentos por pagar	10	22.462	35.324
Anticipos de clientes	11	453.038	597.721
Obligaciones con instituciones financieras	12	126.645	107.285
Obligaciones con el IESS y empleados por pagar	13	7.001	3.509
Obligaciones con la administración tributaria	14	19.684	1.774
Otros pasivos corrientes	15	12.153	71.788
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>		<b><u>640.984</u></b>	<b><u>817.402</u></b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>			
Cuentas y documentos por pagar l/p	16	52.176	204.130
Obligaciones con instituciones financieras		125.000	32
Otros acreedores		153.160	153.160
<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b><u>330.336</u></b>	<b><u>357.322</u></b>
<b>TOTAL PASIVO</b>		<b><u>971.320</u></b>	<b><u>1.174.723</u></b>
<b>PATRIMONIO</b>			
Capital social	17	800	800
Ganancias acumuladas	18	31.998	28.707
(Ganancia) neta del período		7.073	3.290
<b>TOTAL DEL PATRIMONIO</b>		<b><u>39.871</u></b>	<b><u>32.798</u></b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b><u>1.011.191</u></b>	<b><u>1.207.521</u></b>

Las notas explicativas 10 a 18 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**  
**DE LOS PERÍODOS DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017**  
*(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)*

	<u>NOTAS</u>	<u>31-Dic 2018</u>	<u>31-Dic 2017</u>
<b>INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>			
Ingresos netos	19	1.022.902	566.547
(-) Costo de producción	20	(829.112)	(426.254)
<b>GANANCIA BRUTA</b>		<u>193.790</u>	<u>140.293</u>
<b>(-) GASTOS OPERACIONALES:</b>			
Administración		(108.289)	(119.259)
Ventas		(28.900)	(5.540)
Financieros		(8.432)	(24.697)
No deducibles		(20.762)	(662)
<b>GANANCIAS EN OPERACIÓN</b>		<u>27.407</u>	<u>(9.775)</u>
<b>INGRESOS NO OPERACIONALES</b>			
Otros ingresos	19	94	14.958
<b>UTILIDAD ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMP. A LA RENTA</b>		<u>27.501</u>	<u>5.182</u>
(-) 15% participación trabajadores	21	(4.125)	(777)
<b>(GANANCIA) después de part. trabajadores</b>		<u>23.376</u>	<u>4.405</u>
(+) Gastos no deducibles	21	41.834	662
<b>UTILIDAD GRAVABLE</b>		<u>65.210</u>	<u>5.067</u>
(-) 25% impuesto a la Renta	21	(16.303)	(1.115)
<b>(GANANCIA) NETA DEL PERÍODO</b>		<u>7.073</u>	<u>3.290</u>

Las notas explicativas 19 a 21 son parte integrante de los estados financieros.

  
 Acq. Gonzalo Escobar Toala  
 GERENTE GENERAL

  
 Ing. Mabel Pumalpa Zambrano  
 CONTADORA GENERAL

**CONSORCIO ESA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017**  
 (Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

DESCRIPCIÓN	CAPITAL SOCIAL	RESULTADOS ACUMULADOS		TOTAL PATRIMONIO
		GANANCIAS ACUMULADAS	UTILIDAD/PERDIDA NETA DEL PERIODO	
<b>SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018</b>	800	28.480	(753)	28.587
<b>CAMBIO DEL AÑO EN EL PATRIMONIO:</b>				
Transferencia de (gastos) 2018	-	(753)	753	-
Ganancia neta del periodo	-	-	3.291	3.291
<b>SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017</b>	800	28.797	3.291	32.788
<b>CAMBIO DEL AÑO EN EL PATRIMONIO:</b>				
Transferencia de ganancia 2017	-	3.291	(3.291)	-
Ganancia neta del periodo	-	-	7.073	7.073
<b>SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018</b>	800	31.997,85	7.073	39.871

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

  
 Arq. Gonzalo Escobar Toala  
 GERENTE GENERAL.

  
 Ing. Mabel Pumaipa Zambraño  
 CONTADORA GENERAL.

**CONSORCIO EISA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017**  
*(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)*

	31-Dic 2018	31-Dic 2017
<b>ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL MÉTODO DIRECTO</b>		
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<b>294.365</b>	<b>179.007</b>
<b>Clases de cobros por actividades de operación</b>	<b>1.221.612</b>	<b>757.824</b>
(+) Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	969.220	391.458
(+) Otros cobros por actividades de operación	252.392	366.366
<b>Clases de pagos por actividades de operación</b>	<b>(927.247)</b>	<b>(578.817)</b>
(-) Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(648.930)	(412.549)
(-) Pagos a y por cuenta de los empleados	(287.795)	(141.877)
(-) Intereses pagados	(8.432)	(24.697)
(+/-) Otras entradas (salidas) de efectivo	17.910	306
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	<b>(468)</b>	<b>-</b>
(-) Adquisiciones de propiedades, planta y equipo	(468)	-
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>	<b>13.793</b>	<b>(183.283)</b>
(+) Financiación por préstamos a largo plazo	231.642	16.785
(-) Pagos de préstamos	(107.317)	(200.078)
(+/-) Otras entradas (salidas) de efectivo	(130.534)	-
<b>INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERÍODO</b>	<b>307.891</b>	<b>(4.286)</b>
	6.632	10.918
<b>EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERÍODO</b>	<b>314.322</b>	<b>6.632</b>
<b>CONCILIACIÓN ENTRE LA GANANCIA (PÉRDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN</b>		
<b>GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA</b>	<b>27.501</b>	<b>8.182</b>
<b>AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:</b>	<b>(20.428)</b>	<b>(1.892)</b>
(+/-) Ajustes por gasto por impuesto a la renta	(16.303)	(1.113)
(+/-) Ajustes por gasto por participación trabajadores	(4.125)	(777)
(+/-) Otros ajustes por partidas distintas al efectivo	-	-
<b>CAMBIO EN ACTIVOS Y PASIVOS:</b>	<b>287.292</b>	<b>176.718</b>
(+/-) (Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes	90.907	(58.806)
(+/-) (Incremento) disminución en anticipos de proveedores	59.708	51.554
(+/-) (Incremento) disminución en otros activos	332.454	328.590
(+/-) Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	(12.852)	(53.515)
(+/-) Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar	17.910	306
(+/-) Incremento (disminución) en beneficios empleados	3.492	(741)
(+/-) Incremento (disminución) en anticipos de clientes	(744.683)	(131.341)
(+/-) Incremento (disminución) en otros pasivos	(59.634)	39.668
<b>FLUJOS DE EFECTIVOS NETOS PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<b>294.365</b>	<b>179.007</b>

Las notas explicativas son parte integrante de los estados financieros.

  
**Agg. Gonzalo Escobar Toala**  
**GERENTE GENERAL**

  
**Ing. MABEL Puma 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**

**3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO.-**

La cuenta efectivo y equivalentes al efectivo a diciembre 31 de 2018 y 2017 están conformada por los siguientes saldos contables:

DESCRIPCIÓN	VALORES US\$	
	31/12/2018	31/12/2017
<b>Bancos</b>		
Banco Pichincha Cta. Cte. No. 3436700304	39.927	5.559
Banco Delibank Cta. Cte. No. 10302479	237.290	261
Banco Pichincha Cta. Ahorro	25	25
Mutualista Pichincha Cta. Ahorro	82	82
Banco de Machala Cta. Cte. No. 1340068472	34.792	253
Banco Internacional Cta. Cte. No. 7000626971	2.111	442
Banco de Guayaquil Cta. Cte. No.14020330	94	11
<b>TOTAL</b>	<b>314.322</b>	<b>6.832</b>

Valores que el consorcio mantiene en las diferentes instituciones financieras con calificaciones que van desde AAA- y A- según la Superintendencia de Bancos, en sus distintas cuentas (corriente y de ahorro) y de disponibilidad inmediata.

**4. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR. -**

El saldo de las cuentas y documentos por cobrar a diciembre 31 de 2018 y 2017 es como se detallan a continuación:

DESCRIPCIÓN		VALORES US\$	
		31/12/2018	31/12/2017
<b>Cuentas y documentos por cobrar</b>			
<b>Cientes locales</b>	<b>a)</b>		
Luis Castro Reyes		5.164	5.164
Rudolf Isaac Santana		300	-
Helen Muñoz		3.811	3.811
Ferretería Metal&Hierro		-	91.207
<b>TOTAL</b>		<b>9.276</b>	<b>100.183</b>

**4. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR. - (Continuación)**

a) El consorcio mantiene un valor por \$8.975 dólares pendientes de cobro de años anteriores con vencimientos de 24 meses a clientes no relacionados locales.

El consorcio no cuenta con la provisión para cuentas incobrables.

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

A diciembre 31 de 2018 y 2017 la cuenta servicios y otros pagos anticipados es el que se detalla a continuación:

DESCRIPCIÓN		VALORES US\$	
		31/12/2018	31/12/2017
<b>Servicios y otros pagos anticipados</b>			
Anticipos a proveedores	a)	59.253	73.027
Anticipos a maestros de obras	b)	311.477	358.370
Otros anticipos		625	-
Prestamos empleados		333	
<b>TOTAL</b>		<b>371.689</b>	<b>431.397</b>

a) Valores entregados por anticipados a proveedores locales por \$ 58.006, en años anteriores y \$ 1.247 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 de años anteriores a partir del 2012 a maestros de obras por un valor de \$ 308.719 y \$ 2.758 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.

**6. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES.-**

Los activos por impuestos corrientes reflejados en el ejercicio económico terminado al 31 de diciembre de 2018 son:

DESCRIPCIÓN	VALORES US\$	
	31/12/2018	31/12/2017
Anticipo impuesto a la renta	7.928	-
<b>TOTAL</b>	<b>7.928</b>	<b>-</b>

Valores pagados por concepto del anticipo de impuesto a la renta de las cuotas de julio y septiembre del ejercicio 2018, por motivo que la compañía no se acogió al decreto N° 570 publicado en el segundo suplemento del registro oficial N° 388 de 14 diciembre de 2018, referente a la exoneración del pago del anticipo del impuesto a la renta de las provincias de Manabí y Esmeralda; y que serán utilizados en la respectiva declaración anual del Impuesto a la Renta de Sociedades para la reducción del impuesto a pagar. (Ver nota N° 21)

**7. OBRAS EN CURSO. -**

El grupo obras en curso al 31 de diciembre de 2018 y 2017 está constituido por:

DESCRIPCIÓN	VALORES UAS\$	
	31/12/2018	31/12/2017
Urbanización Villa Real	177.089	457.233
Costo de terreno	8.838	102.190
<b>TOTAL</b>	<b>185.927</b>	<b>559.423</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 el consorcio 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.

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

La compañía registra la venta de un vehículo Camión Kia, placa MBC2324 mediante contrato de compra-venta al Sr. Pedro Rolando Cárdenas Quijije, por el valor de US\$ 9.000, reconociendo la pérdida por la venta del activo con cargo a cuentas por pagar accionista (ISABA) y con cargo cuenta por pagar Ar. Gonzalo Escobar.

El **CONSORCIO EISA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA**, mantiene al 31 de diciembre de 2018 y 2017 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**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

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

**8. 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 2018 Y 2017</b>						
(Expresado en Dolares de los Estados Unidos de América - US\$)						
Descripción	Saldo al 31/12/17	Adiciones	Ventas	Saldo al 31/12/18	%	DEPREC.
<b>COSTO</b>						
<b>DEPRECIABLES</b>						
Equipos y maquinarias	25.821	-	-	25.821	-	*
Vehículos	50.964	-	(21.420)	29.545	-	*
Equipos de oficina	3.896	-	-	3.896	-	*
Muebles y enseres	6.705	-	-	6.705	-	*
Equipos de computación y software	10.587	468	-	11.055	-	*
<b>SUBTOTAL</b>	<b>97.974</b>	<b>468</b>	<b>(21.420)</b>	<b>77.021</b>		
(-) Dep. Acum. Vehículos	(5.909)	-	-	(5.909)		
(-) Dep. Acum. Maquinaria y equipos	(488)	-	-	(488)		
<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>468</b>	<b>(21.420)</b>	<b>70.624</b>		

**9. OTRAS CUENTAS POR COBRAR. -**

La cuenta contable otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2018 y 2017 presenta los siguientes rubros:

DESCRIPCIÓN		VALORES US\$	
		31/12/2018	31/12/2017
<b>Otras cuentas por cobrar</b>			
Relacionadas	a)	40.705	7.591
<b>No relacionadas</b>	b)		
Fishcorp S.A.		4.611	4.611
Alejandra Flores		5.357	5.357
Otras cuentas por cobrar		752	752
<b>TOTAL</b>		<b>51.425</b>	<b>18.311</b>

- a) Representan valores entregados por concepto de préstamos de años anteriores y del presente periodo a las compañías relacionadas, los mismos que no generan intereses futuros. (Ver nota explicativa N° 22. Transacciones y saldos con partes relacionadas)
- b) Otras cuentas por cobrar a terceros no relacionadas correspondientes a años anteriores que fueron generadas por préstamos y otros conceptos.

**10. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR. –**

El saldo al 31 diciembre de 2018 y 2017 de las cuentas y documentos por pagar corresponde a los siguientes rubros:

DESCRIPCIÓN		VALORES US\$	
		31/12/2018	31/12/2017
<b>Proveedores por pagar</b>			
Relacionados	a)	2.286	2.286
<b>No relacionados</b>	b)		
José Mendoza Briones		610	4.433
Ambaseg Cia. Ltda.		6.487	6.487
Innova		1.691	7.374
Metal Hierro		3.177	-
Angel Gallegos		2.067	-
Proveedores por Pagar Varios		6.143	14.743
<b>TOTAL</b>		<b>22.462</b>	<b>35.324</b>

**10. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR. –(Continuación)**

- a) *Corresponden a valores pendientes de pago con partes relacionadas de años anteriores por concepto de alquiler de maquinaria. (Ver nota explicativa N° 22 Transacciones y saldos con partes relacionadas).*
- b) *Constituyen obligaciones pendientes de cancelación con plazo de crédito de 30 a 60 días con proveedores 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 2018 y 2017, comprende los siguientes saldos contables:

<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>VALORES US\$</b>	
	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
<i>Anticipos de clientes</i>	453.038	597.721
<b>TOTAL</b>	<b>453.038</b>	<b>597.721</b>

*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.*

**ESPACIO EN BLANCO**

**12. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS. -**

Las obligaciones con instituciones financieras pendientes de cancelación al 31 de diciembre de 2018 y 2017 son como se detallan a continuación:

DESCRIPCIÓN		VALORES US\$	
		31/12/2018	31/12/2017
<b>Obligaciones con instituciones financieras</b>			
Banco Delbank	a)	125.000	66.667
Banco de Machala		-	28.980
Tarjeta American Express		-	7.332
Tarjeta Diners Club		1.645	4.307
<b>TOTAL</b>		<b>126.645</b>	<b>107.285</b>

a) Corresponde a la porción corriente de una obligación financiera contraída en el presente ejercicio económico que se encuentra pendiente de cancelación a institución financiera local, 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
Banco Delbank	7367	27/12/2018	3/2/2020	36 MESES	250.000	11,23%	Mensual

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

Reflejan aquellas obligaciones (IESS y beneficios sociales) que el consorcio 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\$	
		31/12/2018	31/12/2017
IESS por pagar		788	765
Préstamos hipotecarios		315	163
Préstamos quirografarios		548	139
Fondos de reserva		108	245
Décimo tercer sueldo		179	170
Décimo cuarto sueldo		938	1.250
15% participación de trabajadores	a)	4.125	777
<b>TOTAL</b>		<b>7.001</b>	<b>3.509</b>

**13. OBLIGACIONES CON EL IESS Y EMPLEADOS POR PAGAR. – (Continuación)**

- 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 N°. 21. Conciliación tributaria).

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

Los impuestos pendientes de cancelación al Servicio de Rentas Internas, al 31 de diciembre de 2018 y 2017 son los siguientes:

DESCRIPCIÓN		VALORES US\$	
		31/12/2018	31/12/2017
Impuesto a la Renta (2018)	a)	16.269	1.115
Ret. fuente por pagar	b)	2.533	465
Ret. IVA por pagar	b)	662	194
Ive en venta por pagar		200	-
<b>TOTAL</b>		<b>19.664</b>	<b>659</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 (25%) de acuerdo con la normativa tributaria vigente, aplicable a las ganancias gravables del período. (Ver nota explicativa No. 21. Conciliación tributaria).
- b) Valores por retenciones del impuesto a la renta por pagar y retenciones IVA por pagar, correspondiente a los meses de noviembre y diciembre del presente ejercicio económico.

**ESPACIO EN BLANCO**

**15. OTROS PASIVOS CORRIENTES. -**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 el saldo contable de otros pasivos corrientes es el que se detalla a continuación:

DESCRIPCIÓN		VALORES US\$	
		31/12/2018	31/12/2017
<i>Otras cuentas por pagar</i>	a)	11.689	70.755
<i>Relacionadas</i>			
<i>No relacionadas</i>			
<i>Comisiones ventas</i>		464	971
<i>Sobregiros Ocasionales</i>		-	62
<b>TOTAL</b>		<b>12.153</b>	<b>71.788</b>

- a) *Corresponden a valores por liquidar de años anteriores a otros relacionados recuperados según convenio de pago entre las partes y no generan intereses futuros (Ver nota explicativa No. 22 Transacciones y saldos con partes relacionadas).*

**16. PASIVO NO CORRIENTE. -**

El grupo de pasivo no corriente al 31 de diciembre de 2018 y 2017 está conformado por:

DESCRIPCIÓN		VALORES US\$	
		31/12/2018	31/12/2017
<i>Cuentas y documentos por pagar</i>	a)	52.176	204.130
<i>Relacionadas</i>			
<i>Obligaciones con instituciones financieras</i>	b)	125.000	1
<i>Banco Delbank</i>			
<i>Banco de Méchala</i>			
<i>Otros acreedores</i>	c)	153.160	153.160
<b>TOTAL</b>			

**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. (ver nota explicativa No. 22. Transacciones y saldos con partes relacionadas)
- b) Corresponde a la porción no corriente de obligación financiera contraída por el Consorcio y que se encuentran detalladas en la nota explicativa No. 12. Obligaciones con instituciones financieras. de este informe de auditoría.
- c) Valores de años anteriores 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.

**17. CAPITAL SOCIAL -**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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 ESCOAL CIA LTDA	Ecuador	50	400
ISABA SA	Ecuador	50	400
<b>TOTAL</b>		<b>100</b>	<b>800</b>

**ESPACIO EN BLANCO**

**18. GANANCIAS ACUMULADAS. -**

Un desglose del saldo contable de la cuenta ganancias acumuladas a diciembre 31 de 2018 y 2017 se detalla a continuación:

DESCRIPCIÓN	VALORES US\$	
	31/12/2018	31/12/2017
<b>Ganancias acumuladas</b>		
Saldo al inicio de año	28.707	29.460
Transferencia ganancia del periodo	3.290	(753)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>31.998</b>	<b>28.707,45</b>

**19. INGRESOS NETOS Y OTROS INGRESOS. -**

El saldo contable de los ingresos generados por la actividad operativa del consorcio al 31 de diciembre de 2018 y 2017, comprenden los siguientes rubros:

DESCRIPCIÓN	VALORES US\$	
	31/12/2018	31/12/2017
<b>Ingresos por ventas de viviendas</b>		
<b>Ventas netas</b>		
Ventas de casas	791.969	367.850
Adicionales viviendas	1.668	210
Ventas de terrenos	229.264	198.587
<b>Otros ingresos</b>		
Ingresos no corrientes	94	14.949
Ingresos bancarios	-	8
<b>TOTAL</b>	<b>1.022.996</b>	<b>581.605</b>

Corresponden a valores por ingresos ordinarios por ventas de casas y terreno en la urbanización "Villa Real".

**ESPACIO EN BLANCO**

**20. COSTOS Y GASTOS OPERACIONALES. -**

Un desglose de los costos y gastos operacionales del consorcio por su naturaleza, según libros contables a diciembre 31 de 2018 y 2017, es como se detalla a continuación:

DESCRIPCIÓN	VALORES US\$	
	31/12/2018	31/12/2017
<b>(-) Costo de ventas</b>		
Materiales	(345.796)	(134.267)
Mano de obra directa	(237.359)	(67.510)
Costos indirectos	(56.518)	(72.328)
Costos de infraestructura	(75.015)	(64.960)
Costos de terreno	(93.352)	(87.200)
Costos no deducibles materiales	(21.073)	-
<b>TOTAL</b>	<b>(829.112)</b>	<b>(426.264)</b>

DESCRIPCIÓN	VALORES US\$	
	31/12/2018	31/12/2017
<b>Gastos</b>		
<b>(-) Administración</b>		
Sueldos y salarios	(42.364)	(41.687)
Décimo tercer sueldo	(2.030)	(1.974)
Décimo cuarto sueldo	(1.213)	(1.530)
Vacaciones	(1.145)	(209)
Aporte patronal IESS	(5.147)	(5.065)
Fondos de reserva	(2.030)	(3.473)
Honorarios y servicios profesionales	(12.989)	(4.050)
Servicios prestados	(871)	(814)
Servicios básicos	(211)	(226)
Servicios de internet	(578)	(273)
Impuestos, contribuciones y otros	(23.884)	(51.851)
Suministros de oficina, computación y limpieza	(345)	(173)
Movilización	-	(70)
Gastos de representación	(365)	(301)
Mantenimiento y reparaciones	(2.516)	(2.165)
Seminarios y Capacitaciones	-	(280)
IVA al gasto	(5.434)	(1.745)
Agasajos navideños	-	(13)
Gastos legales	(2.962)	(126)
Servicios de impresión	(96)	(123)
Gastos cuentas incobrables	-	(1.987)
Gastos varios	(3.234)	(1.125)
Bonificación por desahucio	(875)	-
<b>Total de gastos de administración</b>	<b>(108.289)</b>	<b>(119.259)</b>

20. COSTOS Y GASTOS OPERACIONALES. - (Continuación)

DESCRIPCIÓN	VALORES US\$	
	31/12/2018	31/12/2017
<b>(-) Gastos de venta</b>		
Comisiones en venta	(8.531)	(3.767)
Publicidad	(866)	(548)
Servicio de internet	(193)	(212)
Gastos varios	(953)	(733)
Impresión y reproducción	-	(16)
Teléfono	(165)	(264)
Aquilar	(18.193)	-
<b>Total gastos de venta</b>	<b>(28.900)</b>	<b>(5.540)</b>

DESCRIPCIÓN	VALORES US\$	
	31/12/2018	31/12/2017
<b>(-) Gastos financieros</b>		
Sobregiros ocasionales	(486)	(277)
Comisiones y servicios	(1.480)	(339)
Costo de chequera	(336)	(145)
Contribución solca	(1.334)	(65)
Gastos de intereses	(4.797)	(23.869)
Aprobación pago de cheques	-	(2)
<b>Total de gastos financieros</b>	<b>(8.432)</b>	<b>(24.697)</b>

DESCRIPCIÓN	VALORES US\$	
	31/12/2018	31/12/2017
<b>(-) Gastos no deducibles</b>		
Multas e intereses	(1.939)	-
Gastos celulares	(220)	(150)
Retenciones asumidas	(0,01)	(23)
Movilización	(146)	(65)
Energía eléctrica	(396)	(423)
Sobresueldos y bonificaciones	(2.420)	-
Otros gastos varios	(15.640)	-
<b>Total de gastos no deducibles</b>	<b>(20.762)</b>	<b>(662)</b>
<b>Total de gastos</b>	<b>(205.231)</b>	<b>(150.158)</b>

**21. CONCILIACIÓN TRIBUTARIA. -**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el saldo tributario a favor del contribuyente es como se indica a continuación:

DESCRIPCIÓN	VALORES US\$	
	31/12/2018	31/12/2017
<b>Utilidad contable</b>	27.501	5.182
<b>Menos:</b>		
15% Participación de trabajadores	4.125	777
<b>Más:</b>		
Gastos no deducibles locales	41.834	662
<b>BASE IMPONIBLE PARA EL IMPUESTO A LA RENTA TARIFA 25%</b>	<b>65.210</b>	<b>5.067</b>
<b>25% IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO</b>	<b>16.303</b>	<b>1.115</b>
<b>CÁLCULO DEL IMPUESTO A LA RENTA A PAGAR / SALDO A FAVOR DEL CONTRIBUYENTE</b>		
<b>25% IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO</b>	<b>16.303</b>	<b>1.115</b>
Saldo del anticipo pendiente de pago antes de rebaja	-	-
Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal declarado	7.928	-
(=) Rebaja del saldo del anticipo - decreto ejecutivo No. 210	-	-
(=) Anticipo reducido correspondiente al ejercicio fiscal declarado	7.928	-
(=) Impuesto a la renta causado mayor al anticipo reducido	8.374	-
(+) Saldo del anticipo pendiente de pago	-	-
(-) Retenciones en la fuente que le realizaron en el ejercicio fiscal	33	-
<b>SUBTOTAL IMPUESTO A PAGAR</b>	<b>8.341</b>	<b>1.115</b>

22. TRANSACCIONES Y SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

Saldos con partes relacionadas

El resumen de las principales transacciones con partes relacionadas, es el siguiente:

DESCRIPCIÓN	VALORES US\$
	31/12/2018
<b>Activos:</b>	
<b>Cuentas por cobrar a partes relacionadas:</b>	
<b>Purificadora agua fresca.</b>	
Saldo inicial	787
Valores entregados como préstamos en el año	6.550
<b>SALDO POR COBRAR</b>	<b>7.337</b>
<b>ESCOAL Cia. Ltda.</b>	
Saldo inicial	6.804
Valores entregados como préstamos en el año	98.496
Ajustes por cruce de cuentas en el año	(42.147)
Reclasificación de valores por pagar	(1.046)
Valores recibidos en el año	(28.738)
<b>SALDO POR COBRAR</b>	<b>33.367,51</b>

DESCRIPCIÓN	VALORES US\$
	31/12/2018
<b>Pasivos:</b>	
<b>Cuentas por pagar a partes relacionadas:</b>	
<b>ISABA S.A.</b>	
Saldo inicial	2.286
Alquiler de Maquinaria	10.080
Pagos realizados	(10.080)
<b>SALDO POR PAGAR</b>	<b>2.286</b>
<b>Juan Escobar</b>	
Saldo inicial	11.689
<b>SALDO POR PAGAR</b>	<b>11.689</b>
<b>ISABA S.A.</b>	
Saldo inicial	168.087
Pagos realizados	(73.682)
Ajustes por cruce de cuentas en el año	(36.829)
Otros	(10.710)
<b>SALDO POR PAGAR</b>	<b>46.867</b>
<b>Arg. Gonzalo Escobar Toala</b>	
Saldo inicial	36.043
provision de sueldos y salarios	15.465
Pago de sueldos y salarios	(35.488)
Ajustes por cruce de cuentas en el año	(10.710)
<b>SALDO POR PAGAR</b>	<b>5.310</b>

**22. TRANSACCIONES Y SALDOS CON PARTES RELACIONADAS**

Transacciones con partes relacionadas.

DESCRIPCIÓN	VALORES US\$ AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018	
	Compras	
	Alquiler de maquinaria	
<u>Pasivos:</u>		
<u>Cuentas por pagar a partes relacionadas:</u>		
ISABA S.A.	=	10.080
<b>TOTAL</b>		<b>10.080</b>

**23. 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. El consorcio no realizó la respectiva provisión para reserva legal en este ejercicio económico como en periodos anteriores, por estar constituida en calidad de Consorcio y en sus estatutos no establece que se debe de realizar reservas anuales.

**24. REFORMAS TRIBUTARIAS.-**

En el Suplemento al Registro Oficial No. 388 del 14 de diciembre de 2018, se expidió el Decreto Presidencial No. 570 sobre el Anticipo de Impuesto a la Renta, mediante el cual se decreta lo siguiente:

- **Art. 1.-** La exoneración del 100% del pago del anticipo del impuesto a la renta correspondiente al período fiscal 2018 a los contribuyentes cuyo domicilio tributario este en las provincias de Manabí y Esmeraldas, y, que desarrollen actividades económicas en cualquiera de los sectores productivos dentro de dichas jurisdicciones territoriales.

**24. REFORMAS TRIBUTARIAS.- (Continuación)**

- **Art. 2.-** Los contribuyentes señalados en el artículo anterior que hubieren pagado el anticipo del impuesto a la renta correspondiente al periodo fiscal 2018, podrán solicitar la devolución del valor pagado de conformidad con la normativa tributaria vigente.

**En la Ley de Régimen Tributario Interno, efectúense la siguiente reforma:**

*En el artículo 37 Sustitúyase los dos primeros incisos por los siguientes:*

- **Art. 37.- Tarifa del impuesto a la renta para sociedades.** - Los ingresos gravables obtenidos por sociedades constituidas en el Ecuador, así como por las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas en el país, aplicarán la tarifa del 25% sobre su base imponible. No obstante, la tarifa impositiva será la correspondiente a sociedades más tres (3) puntos porcentuales cuando:

- a) La sociedad tenga accionistas, socios, participes, constituyentes, beneficiarios o similares, sobre cuya composición societaria dicha sociedad haya incumplido su deber de informar de acuerdo con lo establecido en la presente Ley; o,
- b) Dentro de la cadena de propiedad de los respectivos derechos representativos de capital, exista un titular residente, establecido o amparado en un paraíso fiscal, jurisdicción de menor imposición o régimen fiscal preferente y el beneficiario efectivo es residente fiscal del Ecuador.

*La adición de tres (3) puntos porcentuales aplicará a toda la base imponible de la sociedad, cuando el porcentaje de participación de accionistas, socios, participes, constituyentes, beneficiarios o similares, por quienes se haya incurrido en cualquiera de las causales referidas en este artículo sea igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad. Cuando la mencionada participación sea inferior al 50%), la tarifa correspondiente a sociedades más tres (3) puntos porcentuales aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación, de acuerdo a lo indicado en el reglamento.*

**25. EVENTOS SUBSECUENTES.-**

*Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 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**