



Econ. Mary M. Anchundia Reyes

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

INFORME DE AUDITORÍA FINANCIERA EXTERNA

A LOS ESTADOS FINANCIEROS DE:

CONSORCIO EISA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA

POR EL EJERCICIO ECONÓMICO:

2012

**ECON. C.PA. MARY ANCHUNDIA REYES
AUDITOR EXTERNO
SC – RNAE No. 626**



Econ. Mary M. Anchundia Reyes

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

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

Manta, Agosto 14 del 2013

A los Integrantes de:

CONSORCIO EISA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA

He auditado los Estados Financieros del **CONSORCIO EISA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA**, al 31 de Diciembre del 2012, que comprenden el Estado de Situación Financiera, el Estado de Resultado Integral, de Cambios en el Patrimonio y de Flujos de Efectivo por el año terminado a esta fecha, así como un resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros.

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

Responsabilidad del Auditor.

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

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

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



Econ. Mary M. Anchundia Reyes

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

Opinión.

En mi opinión, los Estados Financieros arriba mencionados presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera del **CONSORCIO EISA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA**, al 31 de Diciembre del 2012, y los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado a la fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC), de acuerdo a lo descrito en la Nota No. 2 literal a) de los Estados Financieros.


ECON. MARY ANCHUNDIA REYES
AUDITOR EXTERNO
RUC: 1305016089001

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

CONSORCIO EISA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
(Expresado en Dólares Americanos)

		<u>NOTAS</u>	
		<u>Dic-31</u>	<u>Dic-31</u>
		<u>2011</u>	<u>2012</u>
ACTIVO			
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	3	43.215,26	3.361,09
Cuentas y Documentos por Cobrar	4	145.179,69	127.604,57
Activos por Impuestos Corrientes	5	39.703,64	42.992,16
Servicios y Otros Pagos Anticipados	6	661.978,30	516.147,45
Otros Activos Corrientes	7	1.718.645,87	973.405,22
TOTAL DEL ACTIVO CORRIENTE		2.608.722,76	1.663.510,49
ACTIVO NO CORRIENTE			
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	8		
Equipos y Maquinarias		21.934,71	21.934,71
Vehículos		29.544,65	29.544,65
Equipos de Oficina		2.931,80	3.427,62
Muebles y Enseres		6.705,00	6.705,00
Equipos de Computación y Software		8.996,25	9.036,24
TOTAL COSTO		70.112,41	70.648,22
(-) Depreciación Acumulada		-	-
TOTAL PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO		70.112,41	70.648,22
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		70.112,41	70.648,22
TOTAL DE ACTIVO		2.678.835,17	1.734.158,71

Las Notas Explicativas son parte integrante de los Estados Financieros

CONSORCIO EISA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
(Expresado en Dólares Americanos)

	<u>NOTAS</u>	<u>Dic-31 2011</u>	<u>Dic-31 2012</u>
PASIVO			
PASIVO CORRIENTE			
Cuentas y Documentos por Pagar	9	127.380,02	86.480,54
Anticipos de Clientes	10	979.059,83	438.609,52
Obligaciones con Instituciones Financieras	11	-	368.831,31
Provisiones Sociales e IESS por Pagar	12	18.359,25	18.354,55
Impuestos por Pagar	13	30.729,99	51.230,62
Otros Pasivos Corrientes	14	15.756,79	30.931,45
TOTAL PASIVO CORRIENTE		<u>1.171.285,88</u>	<u>994.437,99</u>
PASIVO NO CORRIENTE	15		
Obligaciones con Instituciones Financieras		745.764,84	117.435,29
Otros Acreedores		703.567,37	558.745,44
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		<u>1.449.332,21</u>	<u>676.180,73</u>
TOTAL PASIVO		<u>2.620.618,09</u>	<u>1.670.618,72</u>
PATRIMONIO			
Capital Social	16	800,00	800,00
Ganancias Acumuladas		48.645,26	50.554,13
Ganancia Neta del Período		8.771,82	12.185,86
TOTAL DEL PATRIMONIO		<u>58.217,08</u>	<u>63.539,99</u>
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		<u>2.678.835,17</u>	<u>1.734.158,71</u>

Las Notas Explicativas son parte integrante de los Estados Financieros

CONSORCIO EISA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
DEL PERÍODO DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
(Expresado en Dólares Americanos)

	Dic-31 2011	Dic-31 2012
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS		
Ingresos Netos	1.905.795,96	2.035.871,35
(-) Costo de Ventas	(1.716.992,50)	(1.682.170,18)
GANANCIA BRUTA	188.803,46	353.701,17
(-) GASTOS OPERACIONALES:		
Administración	(86.726,46)	(162.882,24)
Ventas	(32.291,32)	(30.202,15)
Financieros	(66.296,08)	(71.610,22)
No Deducibles	(5.017,72)	(75.635,31)
GANANCIA (PÉRDIDA) EN OPERACIÓN	(1.528,12)	13.371,25
INGRESOS NO OPERACIONALES		
Otros Ingresos	10.299,94	24.999,92
GANANCIA ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	8.771,82	38.371,17
(-) 15% Participación Trabajadores	(1.316,02)	(5.755,68)
Ganancia Después de Part. Trabajadores	7.455,80	32.615,49
(+) Gastos No Deducibles	5.017,72	75.635,31
(-) Deducción por Incremento Neto de Empleados	(54.525,24)	(19.426,32)
SALDO GANANCIA GRAVABLE	(42.051,72)	88.824,48
(-) 23% Impuesto a la Renta	-	(20.429,63)
GANANCIA NETA DEL PERÍODO	7.455,80	12.185,86

Las Notas Explicativas son parte integrante de los Estados Financieros

CONSORCIO EISA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
(Expresado en Dólares Americanos)

DESCRIPCIÓN	CAPITAL SOCIAL	RESULTADOS ACUMULADOS	RESULTADOS DEL EJERCICIO		TOTAL PATRIMONIO
		GANANCIAS ACUMULADAS	GANANCIA NETA DEL PERÍODO		
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011	800,00	48.645,26	8.771,82		58.217,08
CAMBIOS DEL AÑO EN EL PATRIMONIO:					
TRANSFERENCIAS DE GANANCIA 2011	-	8.771,82	(8.771,82)		-
DISTRIBUCIÓN DE GANANCIAS	-	(8.500,00)	-		(8.500,00)
AJUSTE A GANANCIAS ACUMULADAS	-	1.637,05	-		1.637,05
GANANCIA NETA DEL PERÍODO	-	-	12.185,86		12.185,86
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012	800,00	50.554,13	12.185,86		63.539,99

Las Notas Explicativas son parte integrante de los Estados Financieros

CONSORCIO EISA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
(Expresado en Dólares Americanos)

Dic-31
2012

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN

Ganancia Neta del Período 12.185,86

Ajustes por Partidas distintas al Efectivo:

Ajuste en Cuenta Patrimonial 1.637,05

Variación en los Activos (Aumento), o Disminución

Cuentas y Documentos por Cobrar 17.575,12

Activos por Impuestos Corrientes (3.288,52)

Servicios y Otros Pagos Anticipados 145.830,85

Otros Activos Corrientes 745.240,65

Variación en los Pasivos Aumento, o (Disminución)

Cuentas y Documentos por Pagar (40.899,48)

Anticipos de Clientes (540.450,31)

Provisiones Sociales e IESS por Pagar (4,70)

Impuestos por Pagar 20.500,63

Otros Pasivos Corrientes 15.174,66

Otros Acreedores (144.821,93)

EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN

228.679,88

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN

Adiciones de Propiedades, Planta y Equipo (535,81)

EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN

(535,81)

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO

Obligaciones con Instituciones Financieras (259.498,24)

Distribución de Ganancias Acumuladas (8.500,00)

EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO

(267.998,24)

AUMENTO / (DISMINUCIÓN) NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES:

DISMINUCIÓN DEL EFECTIVO (39.854,17)

EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO 43.215,26

EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO 3.361,09

Las Notas Explicativas son parte integrante de los Estados Financieros

CONSORCIO EISA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
A DICIEMBRE 31 DEL 2012

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 del 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 del 2007. Además cuenta con expediente No. 95528.

El Representante Legal del Consorcio es el Arq. Gonzalo Oswaldo Escobar Toala, con un período de duración de 5 años, contados a partir del 28 de Septiembre del 2012, fecha 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), 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.

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

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

b. Disponibilidades.-

Se consideran como disponibilidades todos los activos que por su liquidez tiene una disponibilidad inmediata.

c. Cuentas por Cobrar.-

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

d. Propiedades, Planta y Equipo.-

Las Propiedades, Planta y Equipo están registrados al costo, las renovaciones y mejoras son contabilizadas como un costo adicional de las Propiedades, Planta y Equipo; únicamente cuando pueden ser medidas confiablemente y se demuestre que los desembolsos resultarán en beneficios económicos futuros por el uso del activo, mientras que los desembolsos para mantenimiento y reparación se afectan a los resultados del ejercicio en que se incurren.

e. Provisiones.-

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

f. Reconocimiento de Ingresos.-

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

g. Reconocimiento de Gastos.-

Los gastos operacionales y administrativos son reconocidos en el momento que se recibe el bien o servicio requerido para las actividades operacionales del Consorcio.

h. Impuesto a la Renta.-

Comprende el impuesto corriente por pagar sobre los ingresos gravables del año, según disposiciones legales tributarias establecidas.

X

INFORMACIÓN GENERAL DE ALGUNAS DE LAS PARTIDAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO.-

La cuenta Efectivo y Equivalentes al Efectivo a Diciembre 31 del 2012 están conformados por los siguientes saldos contables:

DETALLE	VALORES	
Caja		317,67
Caja General	28,36	
Caja Chica	289,31	
Bancos		3.043,42
Banco de Guayaquil Cta. Cte. # 001402033-0	935,65	
Banco Pichincha Cta. Cte. # 3436700304	240,08	
Banco Delbank Cta. Cte. # 10302479	240,42	
Banco Pichincha Cta. Ahorro	1.627,27	
TOTAL		3.361,09

Comprenden recursos de liquidez y de disponibilidad inmediata, que el Consorcio establece para atender sus gastos operativos corrientes de carácter obligatorios.

4. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR.-

A Diciembre 31 del 2012 el saldo de las Cuentas y Documentos por Cobrar es:

DESCRIPCIÓN		VALORES
Cuentas por Cobrar (Clientes)	a)	62.413,70
Otras Cuentas por Cobrar	b)	65.190,87
TOTAL		127.604,57

a) Valores facturados a clientes no relacionados locales, originados por ventas de viviendas. Con plazo de vencimiento de 12 meses correspondiente al 30% del costo del inmueble.

b) Valores por cobrar a terceros por préstamos y otros conceptos, los mismos que no generan intereses y que son liquidados a corto plazo.

X

5. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES.-

A Diciembre 31 del 2012, el saldo contable de los Activos por Impuestos Corrientes es como sigue:

DESCRIPCIÓN	VALORES
Anticipo Impuesto a la Renta	18.886,33
Crédito Tributario Renta (Período)	43,57
Crédito Tributario Renta (Anticipo)	24.062,26
TOTAL	42.992,16

Lo conforman valores tributarios por Anticipos, Retenciones en la Fuente de Impuesto a la Renta, que no han sido compensados a la fecha, los que serán utilizados como crédito tributario y crédito fiscal en la respectiva declaración del Impuesto a la Renta de Sociedades.

6. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS.-

La cuenta Servicios y Otros Pagos Anticipados al 31 de Diciembre del 2012 es el siguiente:

DESCRIPCIÓN	VALORES
Préstamos a Empleados	a) 1.686,23
Anticipos a Proveedores	b) 131.906,91
Anticipos Contratista de Obras	c) 380.701,26
Otros Anticipos	1.853,05
TOTAL	516.147,45

- a) Préstamos entregados al personal de oficina, con vencimientos de hasta 2 años y que son descontados mensualmente de sus roles de pagos.
- b) Pagos realizados por anticipados a proveedores locales por la adquisición de suministros, materiales de construcción y electricidad, piezas, repuestos, herramientas y accesorios para la elaboración de viviendas.
- c) Valores entregados por anticipados a varios contratistas por trabajos en ejecución de viviendas. Los mismos que no han sido devengados al cierre del ejercicio económico auditado.

7. OTROS ACTIVOS CORRIENTES.-

El rubro de Otros Activos Corrientes al 31 de Diciembre del 2012 son los siguientes:

DESCRIPCIÓN	VALORES
Obras en Proceso	973.405,22
TOTAL	973.405,22

Representa aquellos gastos provisionados por la obra en ejecución correspondiente a la Urbanización Villa Real y que aún no han sido facturadas al cierre del período auditado y que son liquidados una vez culminada 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 no registran el cargo correspondiente a depreciaciones de los mismos.*

La empresa mantiene al 31 de Diciembre del 2012 para el cumplimiento de su actividad, las siguientes Propiedades, Planta y Equipo:

(Ver cuadro de Movimiento de Propiedades, Planta y Equipo durante el año 2012).

X

ESPACIO EN BLANCO

CONSORCIO EISA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA
MOVIMIENTO DE PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

(Expresado en Dólares Americanos)

Descripción	Saldo al 31/12/11	Adiciones	Ventas / Bajas	Saldo al 31/12/12	% DEPREC.
COSTO					
DEPRECIABLES					
Equipos y Maquinarias	21.934,71	-	-	21.934,71	10
Vehículos	29.544,65	-	-	29.544,65	20
Equipos de Oficina	2.931,80	495,82	-	3.427,62	10
Muebles y Enseres	6.705,00	-	-	6.705,00	10
Equipos de Computación y Software	8.996,25	39,99	-	9.036,24	33
SUBTOTAL	70.112,41	535,81	-	70.648,22	
(-) DEPRECIACIÓN ACUMULADA	-	-	-	-	
TOTAL PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	70.112,41	535,81	-	70.648,22	



9. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR.-

El saldo a Diciembre 31 del 2012 de las Cuentas y Documentos por Pagar es:

DESCRIPCIÓN	VALORES
Cuentas por Pagar Proveedores	86.480,54
TOTAL	86.480,54

Obligaciones provenientes de las operaciones económicas del Consorcio en favor de proveedores no relacionados locales, originados por la compra de materiales de construcción de viviendas, piezas, insumos y servicios prestados. Con vencimientos corrientes de 30 días.

10. ANTICIPOS DE CLIENTES.-

El saldo al 31 de Diciembre del 2012 de Anticipos de Clientes es como sigue:

DESCRIPCIÓN	VALORES
Anticipos de Clientes	438.609,52
TOTAL	438.609,52

Fondos recibidos anticipadamente por parte de clientes para la construcción de viviendas, las cuales son liquidadas de acuerdo a la finalización de la respectiva obra contratada.

11. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS.-

Las Obligaciones con Instituciones Financieras pendientes de cancelación al 31 de Diciembre del 2012 son los siguientes:

DESCRIPCIÓN		VALORES	
Obligaciones con Instituciones Financieras			368.831,31
Banco de Guayaquil	a)	225.706,85	
Banco Pichincha	b)	23.033,77	
Banco Delbank	c)	120.090,69	
TOTAL			368.831,31

Obligaciones porción corriente con instituciones financieras locales, cuya finalidad son para financiar Capital Operativo para el Consorcio. Los mismos que se detallan a continuación:

- a) **Banco de Guayaquil.-** Préstamo realizado a 12 meses plazo por un monto de \$330.439,35, con una tasa de interés efectiva del 10.21% y tasa de interés nominal del 9.96%. Valor de los dividendos de \$121.462,64.
- b) **Banco Pichincha.-** Préstamo efectuado a 18 meses plazo por un monto de \$40.000,00, con una tasa de interés del 11.20%. Valor de los dividendos \$2.424,44.
- c) **Banco Delbank.-** Comprende dos créditos:
- El primero a 34 meses plazo por un monto de \$140.976,41, con una tasa de interés del 11.23%. Valor de los dividendos \$4.870,76.
 - El segundo a 34 meses plazo por un monto de \$200.343,63, con una tasa de interés del 9.76%. Valor de los dividendos \$6.781,42.

X

12. PROVISIONES SOCIALES E IESS POR PAGAR.-

Representa aquellas obligaciones (IESS y Beneficios Sociales) que la empresa proporciona a sus empleados y trabajadores a cambio de sus servicios prestados a Diciembre 31 del 2012. Los cuales se detallan a continuación:

DESCRIPCIÓN		VALORES
IESS por Pagar		1.290,95
Préstamos Hipotecarios		495,20
Fondos de Reserva		1.671,46
Décimo Tercer Sueldo		892,86
Décimo Cuarto Sueldo		3.727,72
Vacaciones		1.262,73
15% Participación de Trabajadores	a)	5.755,68
Otras Provisiones		3.257,95
TOTAL		18.354,55

- a) Valor correspondiente a la Provisión Utilidad 15% Participación para Trabajadores que es devengado a resultados del presente ejercicio económico.

13. IMPUESTOS POR PAGAR.-

Los impuestos pendientes de cancelación al Servicio de Rentas Internas, al 31 de Diciembre del 2012 son los siguientes:

DESCRIPCIÓN		VALORES
Impuestos por Pagar		3.248,80
Anticipo Impuesto Renta por Pagar		27.552,19
Impuesto a la Renta (2012)	a)	20.429,63
TOTAL		51.230,62

- a) Constituye la provisión para el Impuesto a la Renta de Sociedades que se calcula mediante la tasa de impuesto (23%) aplicable a las utilidades gravables.

14. OTROS PASIVOS CORRIENTES.-

A Diciembre 31 del 2012 el saldo contable de Otros Pasivos Corrientes es el que se detalla a continuación:

DESCRIPCIÓN		VALORES
Otras Cuentas por Pagar	a)	29.301,69
Comisiones Ventas por Pagar	b)	1.629,76
TOTAL		30.931,45

- a) Valores pendientes de cancelación a terceros, por préstamos para capital de trabajo y otros conceptos.
- b) Comisiones por cancelar a vendedores de acuerdo a la escala de casas vendidas con porcentajes desde el 0.70% hasta el 1.30%.

15. PASIVO NO CORRIENTE.-

El grupo de Pasivo No Corriente al 31 de Diciembre del 2012 está conformado por:

DESCRIPCIÓN		VALORES	
Obligaciones con Instituciones Financieras	a)		117.435,29
Saldo Inicial		342.221,13	
Cargos a Pasivo en el año		341.320,04	
Valores Descontados en el año		(566.105,88)	
Otros Acreedores	b)		558.745,44
TOTAL			676.180,73

- a) Corresponde a la porción no corriente de las deudas contraídas con el Banco Delbank, según Nota 11 literal c).
- b) Valor pendiente de pago a Sra. Nilda Cárdenas e hijos, por la adquisición del terreno para llevar a cabo la construcción de la Urbanización Villa Real y que es cancelado según porcentaje (0.045%) por cada casa vendida por el plazo de 2 años.

16. CAPITAL SOCIAL.-

A Diciembre 31 del 2012, el Capital Social del Consorcio EISA Constructora e Inmobiliaria están repartidos en 800.00 participaciones, de US\$ 1.00 cada una, distribuido de la siguiente manera:

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

17. EVENTOS SUBSECUENTES.-

En conclusión y a la fecha de 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