

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

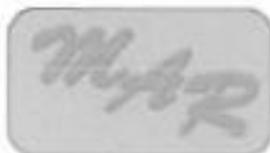
A LOS ESTADOS FINANCIEROS DE:

CONSORCIO EISA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA

POR EL EJERCICIO ECONÓMICO:

2014

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



CONTENIDO:

➤ **INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE.**

➤ **ESTADOS FINANCIEROS:**

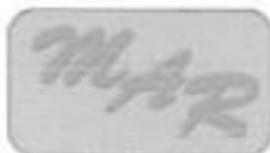
- ✓ Estado de Situación Financiera.
- ✓ Estado de Resultado Integral.
- ✓ Estado de Cambios en el Patrimonio.
- ✓ Estado de Flujo de Efectivo.

➤ **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS:**

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

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

3. Efectivo y Equivalentes al Efectivo.
4. Inversiones.
5. Cuentas y Documentos por Cobrar.
6. Activos por Impuestos Corrientes.
7. Servicios y Otros Pagos Anticipados.
8. Obras en Curso.
9. Propiedades, Planta y Equipo.
10. Cuentas y Documentos por Pagar.
11. Anticipos de Clientes.
12. Obligaciones con Instituciones Financieras.
13. Obligaciones con el IESS y Empleados por Pagar.
14. Obligaciones con la Administración Tributaria.
15. Otros Pasivos Corrientes.
16. Pasivo No Corriente.
17. Capital Social.
18. Ganancias Acumuladas
19. Ingresos Netos y Otros Ingresos.
20. Costos y Gastos Operacionales.
21. Conciliación Tributaria.
22. Reserva Legal.
23. Eventos Subsecuentes.
24. Aprobación de los Estados Financieros. X



Econ. Mary M. Anchundia Reyes

Auditor Externa
RNAE 626 - RUC 1305016089001
Calle 110 y Av. 112 esquina
MANTA - ECUADOR

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

Manta, Abril 24 de 2015

**A los Integrantes de:
CONSORCIO EISA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA**

He auditado los Estados Financieros del **CONSORCIO EISA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA**, al 31 de Diciembre de 2014, que comprenden el Estado de Situación Financiera, el Estado de Resultado Integral, Estado de Cambios en el Patrimonio y Estado de Flujos de Efectivo por el año terminado a esta fecha, así como un resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros.

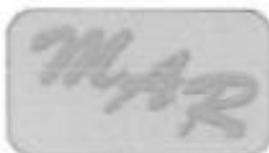
Estos Estados Financieros son de responsabilidad de la Administración del Consorcio, de conformidad con las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC), las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), la Ley de Compañías promulgada por la Superintendencia de Compañías, además por las disposiciones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

Responsabilidad del Auditor.

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

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 Externa
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 de 2014, 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 DE 2014
(Expresado en Dólares Americanos)

	<u>NOTAS</u>	<u>Dic-31 2014</u>	<u>Dic-31 2013</u>
ACTIVO			
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	3	24.219,50	105.470,91
Inversiones	4	20.000,00	-
Cuentas y Documentos por Cobrar	5	147.234,10	92.631,09
Activos por Impuestos Corrientes	6	7.413,65	6.109,31
Servicios y Otros Pagos Anticipados	7	309.175,06	362.038,58
Obras en Curso	8	1.803.611,80	985.099,52
TOTAL DEL ACTIVO CORRIENTE		<u>2.311.654,11</u>	<u>1.551.349,41</u>
ACTIVO NO CORRIENTE			
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	9		
Equipos y Maquinarias		25.820,61	25.820,61
Vehículos		50.964,29	50.964,29
Equipos de Oficina		3.896,37	3.896,37
Muebles y Enseres		6.705,00	6.705,00
Equipos de Computación y Software		9.661,24	9.386,24
TOTAL COSTO		<u>97.047,51</u>	<u>96.772,51</u>
(-) Depreciación Acumulada		(6.397,46)	(6.008,87)
TOTAL PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO		<u>90.650,05</u>	<u>90.763,64</u>
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		<u>90.650,05</u>	<u>90.763,64</u>
TOTAL DE ACTIVO		<u>2.402.304,16</u>	<u>1.642.113,05</u>

Las Notas Explicativas son parte integrante de los Estados Financieros.


 Arq. Gonzalo Escobar Toala
 GERENTE GENERAL


 Ing. Mabel Pumaalpa Zambrano
 CONTADORA GENERAL

CONSORCIO EISA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014
(Expresado en Dólares Americanos)

		<u>NOTAS</u>	
		<u>Dic-31</u>	<u>Dic-31</u>
		<u>2014</u>	<u>2013</u>
PASIVO			
PASIVO CORRIENTE			
<i>Cuentas y Documentos por Pagar</i>	10	92.132,98	77.334,38
<i>Anticipos de Clientes</i>	11	1.323.396,20	726.524,64
<i>Obligaciones con Instituciones Financieras</i>	12	204.361,51	203.863,16
<i>Obligaciones con el IESS y Empleados por Pagar</i>	13	14.322,15	11.501,83
<i>Obligaciones con la Administración Tributaria</i>	14	5.623,58	22.222,42
<i>Otros Pasivos Corrientes</i>	15	83.706,88	10.905,22
TOTAL PASIVO CORRIENTE		<u>1.723.543,30</u>	<u>1.052.351,65</u>
PASIVO NO CORRIENTE			
<i>Cuentas y Documentos por Pagar Relacionadas</i>	16	45.145,78	14.181,99
<i>Obligaciones con Instituciones Financieras</i>		278.377,39	176.729,61
<i>Otros Acreedores</i>		253.159,68	328.159,68
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		<u>576.682,85</u>	<u>519.071,28</u>
TOTAL PASIVO		<u>2.300.226,15</u>	<u>1.571.422,93</u>
PATRIMONIO			
<i>Capital Social</i>	17	800,00	800,00
<i>Ganancias Acumuladas</i>	18	69.890,12	62.739,99
<i>Ganancia Neta del Período</i>		31.387,89	7.150,13
TOTAL DEL PATRIMONIO		<u>102.078,01</u>	<u>70.690,12</u>
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		<u>2.402.304,16</u>	<u>1.642.113,05</u>

Las Notas Explicativas son parte integrante de los Estados Financieros.


 Arg. Gonzalo Escobar Toala
 GERENTE GENERAL


 Ing. Mabel Pumalpa Zambrano
 CONTADORA GENERAL

CONSORCIO EISA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
DEL PERÍODO DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014
(Expresado en Dólares Americanos)

	<u>NOTAS</u>	<u>Dic-31 2014</u>	<u>Dic-31 2013</u>
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS			
Ingresos Netos	19	399.371,21	616.791,05
(-) Costo de Ventas	20	(216.306,88)	(588.728,38)
GANANCIA BRUTA		183.064,33	28.062,67
(-) GASTOS OPERACIONALES:			
	20		
Administración		(101.143,56)	(185.383,20)
Ventas		(8.222,26)	(10.197,68)
Financieros		(35.911,97)	(46.444,45)
No Deducibles		(1.285,89)	(61.873,62)
GANANCIA (PÉRDIDA) EN OPERACIÓN		36.500,65	(275.836,28)
INGRESOS NO OPERACIONALES			
Otros Ingresos	19	426,28	307.152,01
GANANCIA ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMP. A LA RENTA		36.926,93	31.315,73
(-) 15% Participación Trabajadores	21	(5.539,04)	(4.697,36)
Ganancia Después de Part. Trabajadores		31.387,89	26.618,37
(+) Gastos No Deducibles	21	1.285,89	61.873,62
(-) Deducción por incremento Neto de Empleados	21	(37.447,74)	-
SALDO GANANCIA GRAVABLE		(4.773,96)	88.491,99
(-) 22% Impuesto a la Renta	21	-	(19.468,24)
GANANCIA NETA DEL PERÍODO		31.387,89	7.150,13

Las Notas Explicativas son parte integrante de los Estados Financieros.


 Arq. Gonzalo Escobar Toala
 GERENTE GENERAL


 Ing. Mabel Pumalpa Zambrano
 CONTADORA GENERAL

CONSORCIO EISA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014
 (Expresado en Dólares Americanos)

DESCRIPCION	CAPITAL SOCIAL	RESULTADOS ACUMULADOS		RESULTADOS DEL EJERCICIO GANANCIA NETA DEL PERIODO	TOTAL PATRIMONIO
		GANANCIAS ACUMULADAS			
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012	800,00	50.554,13		12.185,86	63.539,99
CAMBIOS DEL AÑO EN EL PATRIMONIO:					
TRANSFERENCIAS DE GANANCIA 2012	-	12.185,86		(12.185,86)	-
GANANCIA NETA DEL PERIODO	-	-		7.150,13	7.150,13
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013	800,00	62.739,99		7.150,13	70.690,12
CAMBIOS DEL AÑO EN EL PATRIMONIO:					
TRANSFERENCIAS DE GANANCIA 2014	-	7.150,13		(7.150,13)	-
GANANCIA NETA DEL PERIODO	-	-		31.387,89	31.387,89
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014	800,00	69.890,12		31.387,89	102.078,01

Las Notas Explicativas son parte integrante de los Estados Financieros.


 Arq. Gonzalo Escobar Tola
 GERENTE GENERAL

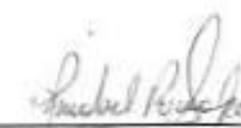

 Ing. Mabel Pumaipe Zambrano
 CONTADORA GENERAL

CONSORCIO EISA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014
(Expresado en Dólares Americanos)

	<u>Dic-31 2014</u>	<u>Dic-31 2013</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Ganancia Neta del Período	31.387,89	7.150,13
Ajustes por Partidas distintas al Efectivo:		
Depreciaciones de Propiedades, Planta y Equipo	388,59	6.008,87
Variación en los Activos (Aumento), o Disminución		
Inversiones	(20.000,00)	-
Cuentas y Documentos por Cobrar	(54.603,01)	34.973,48
Activos por Impuestos Corrientes	(1.304,34)	36.882,85
Servicios y Otros Pagos Anticipados	52.863,52	154.108,87
Obras en Curso	(818.512,28)	(11.694,30)
Variación en los Pasivos Aumento, o (Disminución)		
Cuentas y Documentos por Pagar	14.798,60	(9.146,16)
Anticipos de Clientes	596.871,56	287.915,12
Obligaciones con el IESS y Empleados por Pagar	2.820,32	(6.852,72)
Obligaciones con la Administración Tributaria	(16.598,84)	(29.008,20)
Otros Pasivos Corrientes	72.801,66	(20.026,23)
Cuentas y Documentos por Pagar Relacionadas	30.963,79	14.181,99
Otros Acreedores	(75.000,00)	(230.585,76)
EFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>(183.122,54)</u>	<u>233.907,94</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Adiciones de Propiedades, Planta y Equipo	(275,00)	(26.124,29)
EFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	<u>(275,00)</u>	<u>(26.124,29)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Obligaciones con Instituciones Financieras Corto Plazo	498,35	(105.673,83)
Obligaciones con Instituciones Financieras Largo Plazo	101.647,78	-
EFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	<u>102.146,13</u>	<u>(105.673,83)</u>
AUMENTO / (DISMINUCIÓN) NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES:		
DISMINUCIÓN DEL EFECTIVO	(81.251,41)	102.109,82
EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	105.470,91	3.361,09
EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	<u>24.219,50</u>	<u>105.470,91</u>

Las Notas Explicativas son parte integrante de los Estados Financieros.


 Arq. Gonzalo Escobar Toala
 GERENTE GENERAL


 Ing. Mabel Pumalpa Zambrano
 CONTADORA GENERAL

**CONSORCIO EISA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
A DICIEMBRE 31 DE 2014**

1. IDENTIFICACIÓN Y OBJETO DEL CONSORCIO.

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

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

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

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

b. Efectivo y Equivalente de efectivos.-

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

c. Cuentas por Cobrar.-

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

d. Propiedades, Planta y Equipo.-

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

e. Beneficios a los Empleados.-

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

f. Provisiones.-

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

g. Reconocimiento de Ingresos.-

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

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

h. Reconocimiento de Gastos.-

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

i. Impuesto a la Renta.-

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

INFORMACIÓN GENERAL DE ALGUNAS DE LAS PARTIDAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO.-

El saldo contable Efectivo y Equivalentes al Efectivo a Diciembre 31 de 2014 están conformados por los siguientes saldos contables:

DESCRIPCIÓN	VALORES	
	2014	2013
Bancos		
Banco de Guayaquil Cta. Cte. # 001402033-0	368,10	31.551,98
Banco Pichincha Cta. Cte. # 3436700304	3.703,36	4.152,05
Banco Delbank Cta. Cte. # 10302479	26,06	22.405,68
Banco Pichincha Cta. Ahorro	2,53	520,68
Mutualista Pichincha Cta. Ahorro	164,06	46.840,52
Banco de Machala Cta. Cte. 1340088472	12.151,78	-
Banco Internacional Cta. Cte.700-062697-1	7.803,61	-
TOTAL	24.219,50	105.470,91

Comprenden recursos fácilmente convertibles en efectivo de disponibilidad inmediata, que el Consorcio establece para atender sus actividades económicas corrientes de carácter obligatorio.

4. INVERSIONES.-

Al 31 de Diciembre 2014 la cuenta Inversiones está conformada por:

DESCRIPCIÓN	VALORES
Inversiones Banco de Machala	20.000,00
TOTAL	20.000,00

Constituye Certificado de Depósito No.340154 a un interés efectivo de 5.38% a un año plazo con vencimiento al 26 de Noviembre de 2015.

5. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR.-

El valor de las Cuentas y Documentos por Cobrar a Diciembre 31 de 2014 es como sigue:

DESCRIPCIÓN		VALORES	
		2014	2013
Cuentas por Cobrar (Clientes)	a)	108.023,53	44.673,53
Otras Cuentas por Cobrar Relacionadas	b)	23.329,13	12.459,13
Otras Cuentas por Cobrar No Relacionadas	c)	15.881,44	34.598,43
Préstamos a Empleados		-	900,00
TOTAL		147.234,10	92.631,09

a) Valores facturados y pendientes de cobro a clientes no relacionados locales, originados por la ventas de viviendas en la Urbanización Villa Real, situado en la vía a San Mateo Km. 1 de la Ruta Spondylus. Con plazo de vencimiento de 12 meses.

b) Cuentas por cobrar a Compañías Relacionadas (ESCOAL CIA.LTDA y ISABA S.A.) entregados en calidad de préstamos, los mismos que no generan interés.

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

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

Un detalle de los Activos por Impuestos Corrientes es el siguiente::

DESCRIPCIÓN	VALORES	
	2014	2013
Anticipo Impuesto a la Renta	7.377,88	6.063,41
Crédito Tributario Renta 2014	35,77	45,90
TOTAL	7.413,65	6.109,31

Corresponden a valores tributarios a favor del Consorcio, los mismos que se pueden utilizar como crédito tributario fiscal (RENTA - ANTICIPO) en la respectiva declaración de Impuesto a la Renta de Sociedades.

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

A Diciembre 31 de 2014 la cuenta Servicios y Otros Pagos Anticipados es el que se detalla a continuación:

DESCRIPCIÓN		VALORES	
		2014	2013
Anticipos a Proveedores	a)	105.199,44	117.671,68
Anticipos a Maestros de Obras	b)	203.607,46	241.966,90
Otros Anticipos		368,16	2.400,00
TOTAL		309.175,06	362.038,58

- a) Comprenden a pagos realizados por anticipados a proveedores locales por la adquisición de suministros, materiales de construcción y electricidad, piezas, repuestos, herramientas y accesorios para la construcción de las viviendas del proyecto inmobiliario "Urbanización Villa Real".
- b) Constituyen anticipos entregados a Maestros de Obras por trabajos en ejecución de viviendas del proyecto inmobiliario "Urbanización Villa Real". Los mismos que no han sido devengados al cierre del ejercicio económico auditado.

8. OBRAS EN CURSO.-

La cuenta de Obras en Curso al 31 de Diciembre de 2014 está constituido por:

DESCRIPCIÓN	VALORES	
	2014	2013
Urbanización Villa Real	1.614.222,21	985.099,52
Costo de Terreno	189.389,59	-
TOTAL	1.803.611,80	985.099,52

Corresponden a costos provisionados tales como: adquisición de terreno, mano de obra, sueldos y salarios, materiales de construcción y eléctricos, gasfitería, transporte y fletes y otros gastos generados en la construcción de la Urbanización Villa Real, situado en la vía a San Mateo Km. 1 de la Ruta Spondylus y que son liquidados a resultados una vez entregadas las viviendas y facturadas al cliente.

9. 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.

Las depreciaciones se registran con cargo a gastos operacionales del año, utilizando las tasas estimadas y estipuladas en la Ley de Régimen Tributario Interno.

El Consorcio mantiene al 31 de Diciembre de 2014 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
MOVIMIENTO DE PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

(Expresado en Dólares Americanos)

Descripción	Saldo al 31/12/13	Adiciones	Ventas	Bajas por Deterioro	Ajustes y/o Reclasificaciones	Saldo al 31/12/14	% DEPREC.
COSTO							
DEPRECIABLES							
Equipos y Maquinarias	25.820,61	-	-	-	-	25.820,61	10
Vehículos	50.964,29	-	-	-	-	50.964,29	20
Equipos de Oficina	3.896,37	-	-	-	-	3.896,37	10
Muebles y Enseres	6.705,00	-	-	-	-	6.705,00	10
Equipos de Computación y Software	9.386,24	275,00	-	-	-	9.661,24	33
SUBTOTAL	96.772,51	275,00	-	-	-	97.047,51	
(-) DEPRECIACIÓN ACUMULADA	(6.008,87)	(388,59)	-	-	-	(6.397,46)	
TOTAL PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	90.763,64	(113,59)	-	-	-	90.650,05	

10. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR.-

El saldo al 31 Diciembre 2014 de las Cuentas y Documentos por Pagar es como sigue:

DESCRIPCIÓN	VALORES	
	2014	2013
Cuentas por Pagar Proveedores	92.132,98	77.334,38
TOTAL	92.132,98	77.334,38

Comprenden deudas pendientes de pago a proveedores no relacionados locales, originadas por la adquisición de suministros y materiales para la construcción de viviendas en la Urbanización Villa Real, y demás servicios prestados. Con vencimientos corrientes de 30 días. Y

11. ANTICIPOS DE CLIENTES.-

A Diciembre 31 de 2014 Anticipos de Clientes comprenden los siguientes saldos contables:

DESCRIPCIÓN	VALORES	
	2014	2013
Anticipos de Clientes	1.323.396,20	726.524,64
TOTAL	1.323.396,20	726.524,64

Constituyen valores recibidos de manera anticipada por clientes no relacionados, por la adquisición de viviendas en la Urbanización Villa Real ubicada en la vía a San Mateo Km. 1 de la Ruta Spondylus. Liquidadas de acuerdo a la culminación y entrega del bien inmueble. Y

ESPACIO EN BLANCO

12. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS.-

Las Obligaciones con Instituciones Financieras pendientes de cancelación al 31 de Diciembre de 2014 son:

DESCRIPCIÓN		VALORES	
		2014	2013
<i>Obligaciones con Instituciones Financieras</i>			
Banco Pichincha		-	11.541,56
Banco Delbank	a)	106.124,13	183.992,74
Banco de Machala	b)	88.516,92	
American Express		2.600,56	8.328,86
Diners Club		7.119,90	-
TOTAL		204.361,51	203.863,16

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 Delbank.-** Comprende Tres créditos:

- El Primero a 18 meses plazo por un capital de \$183.340.95, con una tasa de interés del 9.76%. Con cuotas de pagos trimestrales. Crédito bancario adquirido al 10 de Julio de 2013 con vencimiento 12 de Enero de 2015
- El Segundo a 36 meses plazo por un capital de \$200.000,00, con una tasa de interés del 9.76%. Con cuotas de pagos trimestrales. Crédito bancario adquirido 17 de Julio de 2013 con vencimientos al 18 de Julio de 2016.
- El Tercero a 36 meses plazo por un capital de \$20.559.66, con una tasa de interés del 9.76%. Con cuotas de pagos mensuales. Crédito bancario adquirido 30 de Diciembre de 2013 con vencimiento al 02 de Enero de 2017.

b) **Banco Machala.-** Préstamo efectuado a 12 meses plazo por un capital de \$150.000.00, con una tasa de interés del 11.23% Con cuotas de pagos trimestrales. Crédito bancario adquirido 27 de Noviembre de 2014 con vencimiento al 20 de Noviembre de 2015. X

ESPACIO EN BLANCO

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

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

DESCRIPCIÓN		VALORES	
		2014	2013
IESS por Pagar		1.117,74	814,71
Préstamos Hipotecarios		495,20	495,20
Préstamos Quirografarios		547,61	24,17
Fondos de Reserva		165,48	468,18
Décimo Tercer Sueldo		305,68	315,87
Décimo Cuarto Sueldo		2.282,73	1.882,38
Vacaciones		0,22	-
15% Participación de Trabajadores	a)	5.539,04	4.697,36
Otras Provisiones	b)	3.868,45	2.803,96
TOTAL		14.322,15	11.501,83

- a) Provisión Utilidad 15% Participación para Trabajadores que es registrado con cargo a resultados del presente ejercicio económico auditado. (Ver nota No. 21)
- b) Comprende a saldo de la Provisión Utilidad 15% Participación para Trabajadores de años anteriores pendientes de pago.

14. OBLIGACIONES CON LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA.-

Los impuestos pendientes de cancelación al Servicio de Rentas Internas, al 31 de Diciembre de 2014 son los siguientes:

DESCRIPCIÓN	VALORES	
	2014	2013
Retenciones a la Fuente por Pagar Impuesto a la Renta	5.623,58	2.754,18
	-	19.468,24
TOTAL	5.623,58	22.222,42

15. OTROS PASIVOS CORRIENTES.-

Al 31 de Diciembre de 2014 el saldo contable de Otros Pasivos Corrientes es el que se detalla a continuación:

DESCRIPCIÓN		VALORES	
		2014	2013
<i>Otras Cuentas por Pagar Relacionados</i>	a)		
<i>ESCOAL CÍA. LTDA.</i>		5.717,28	6.161,58
<i>ISABA S.A.</i>		61.953,06	3.353,06
<i>ARQ. GONZALO ESCOBAR</i>		2.949,31	-
<i>Otras Cuentas por Pagar No Relacionadas</i>		12.005,91	92,55
<i>Comisiones Ventas por Pagar</i>	b)	1.081,32	1.298,03
TOTAL		83.706,88	10.905,22

- a) Corresponden a valores pendientes de cancelación por servicios prestados por alquiler de maquinarias a Compañía ESCOAL CÍA. LTDA., y por préstamos para capital de trabajo a ISABA S.A y Arq. Gonzalo Escobar.
- b) Comisiones por cancelar a vendedores por venta de las viviendas que se construyen en la Urbanización Villa Real. Comisiones que se les otorgan según la escala por el número de casas vendidas.

ESPACIO EN BLANCO

16. PASIVO NO CORRIENTE.-

El grupo de Pasivo No Corriente al 31 de Diciembre de 2014 está conformado por:

DESCRIPCIÓN		VALORES	
		2014	2013
Cuentas y Documentos por Pagar Relacionados	a)	-	14.181,99
Escoal Cia Ltda.		22.648,89	-
Arq. Gonzalo Escobar T.		14.057,80	-
Enrique Barona E.		8.439,09	-
Obligaciones con Instituciones Financieras	b)		
Banco Delbank		64.963,90	176.729,61
Banco de Machala		211.483,08	-
Intereses Financieros		1.930,41	-
Otros Acreedores	c)	253.159,68	328.159,68
TOTAL		576.682,85	519.071,28

- a) Constituyen valores pendientes de cancelación a Accionistas a largo plazo, originados los cuales no generan intereses.
- b) Corresponde a la porción no corriente de las deudas contraídas con el Banco Delbank, según Nota No.12 literal a); y del Banco de Machala, según Nota No. 12 literal b).
- c) Valor pendiente de pago a Sra. Nilda Cárdenas Sánchez de Reyes e hijos, por la adquisición del terreno para llevar a cabo la construcción de la Urbanización Villa Real y que es cancelado según abonos convenidos por el plazo de 2 años.

17. CAPITAL SOCIAL.-

Al 31 de Diciembre de 2014, 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 CIA. LTDA.	50,00	400,00
ISABA S.A.	50,00	400,00
TOTAL	100,00	800,00

18. GANANCIAS ACUMULADAS.-

Un desglose del saldo contable de la cuenta Ganancias (Pérdidas) Acumuladas a Diciembre 31 de 2014 se detalla a continuación:

DESCRIPCIÓN	VALORES	
	2014	2013
Ganancias (Pérdidas) Acumuladas		
Saldo al inicio de año	62.739,99	50.554,13
(+) Transferencias de Resultados en el año	7.150,13	12.185,83
Saldo al 31 de Diciembre de 2014	69.890,12	62.739,96

19. INGRESOS NETOS Y OTROS INGRESOS.-

El saldo contable de los Ingresos de Actividades Ordinarias que la Compañía mantiene al 31 de Diciembre de 2014 son:

DESCRIPCIÓN	VALORES
	2014
Ingresos por Ventas de Viviendas	
Ventas Netas	
Ventas de casas	384.569,28
Adicionales Viviendas	8.076,93
Alicuotas Clientes Villa Real	6.725,00
Otros Ingresos	
Ingresos no corrientes	246,10
Ingresos Bancarios	180,18
TOTAL	399.797,49

ESPACIO EN BLANCO

20. COSTOS Y GASTOS OPERACIONALES.-

Un detalle de los Costos y Gastos Operacionales por su Naturaleza, según libros contables (Administración, Ventas) y Otros Gastos Operacionales es como se detallan a continuación:

DESCRIPCIÓN	VALORES
	2014
(-) Costo de Venta	
Materiales	(122.859,10)
Mano de Obra Directa	(61.408,54)
Costo Indirecto	(13.349,68)
Costos de Infraestructura	(18.689,56)
(-) Gastos de Venta	
Comisiones en Venta	(5.959,51)
Suministros de Computacion	(88,70)
Servicio de Internet	(223,27)
Gastos legales y tramites	(331,78)
Alquiler	(1.600,00)
Telefono	(19,00)
TOTAL	(224.529,14)

DESCRIPCIÓN	VALORES
	2014
(-) Administración,	
Sueldos y Salarios	(55.249,11)
Décimo Tercer Sueldo	(3.104,11)
Décimo Cuarto Sueldo	(2.641,63)
Vacaciones	(220,80)
Aporte Patronal	(6.714,97)
Bonificacion	(955,32)
SETEC	-
Fondos de Reserva	(4.255,43)
Honorarios y Servicios Profesionales	(10.830,00)
Servicios Prestados	(1.052,87)
Servicios Basicos	(762,88)
Impuestos, Contribuciones y Otros	(923,64)
Suministros de Oficina	(1.607,99)
Movilizacion	(58,00)
Gastos de Representacion	(1.405,25)
Mantenimiento y Reparaciones	(1.355,95)
Repuestos y herramientas	(63,40)
Seminarios y Capacitaciones	(240,00)
IVA al Gasto	(3.519,40)
Agasajos Navideños	(1.020,45)
Gastos Legales	(1.813,18)
Gastos de Depreciacion	(388,59)
Gastos Varios	(2.960,59)
IVA al Gasto	-
TOTAL	(101.143,56)

DESCRIPCIÓN	VALORES
	2014
<u>(-) Gastos Financieros</u>	
<i>Sobregiros Ocasionales</i>	<i>(417,17)</i>
<i>Comisiones y Servicios</i>	<i>(1.580,82)</i>
<i>Costo de Chequera</i>	<i>(361,01)</i>
<i>Contribución Solca</i>	<i>(1.500,13)</i>
<i>Costos de Intereses</i>	<i>(32.052,84)</i>
TOTAL	<i>(35.911,97)</i>

DESCRIPCIÓN	VALORES
	2014
<u>(-) Gastos No Deducibles</u>	
<i>Suministros</i>	<i>(436,00)</i>
<i>Movilización</i>	<i>(172,60)</i>
<i>Energía eléctrica</i>	<i>(611,59)</i>
<i>Gastos de Representación</i>	<i>(20,00)</i>
<i>Otros Gastos Varios</i>	<i>(45,70)</i>
TOTAL	<i>(1.285,89)</i>

ESPACIO EN BLANCO

21. CONCILIACIÓN TRIBUTARIA.-

Al 31 de Diciembre de 2014, la determinación del 15% Participación de Trabajadores, del 22% Impuesto a la Renta Causado y del Impuesto a Pagar de la Compañía es como se indica a continuación:

DESCRIPCIÓN	VALORES
	2014
Utilidad Contable	36.926,93
Menos:	
15% Participación de Trabajadores	5.539,04
Más:	
Gastos No Deducibles Locales	1.285,89
Menos:	
Deducción por incremento de empleados	37.447,74
BASE IMPONIBLE PARA EL IMPUESTO A LA RENTA TARIFA 22%	-4.773,96
22% IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO	0,00

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

22% IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO	0,00
Menos:	
Anticipo Determinado Correspondiente al Ejercicio Fiscal Corriente	11.731,38
IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO MAYOR AL ANTICIPO DETERMINADO	-
Más:	
Saldo del Anticipo Pendiente de Pago	45,90
Menos:	
Retenciones en la fuente que le realizaron en el ejercicio fiscal	35,77
Creditos de Años Anteriores	45,90
SUBTOTAL IMPUESTO A PAGAR	-
SALDO A FAVOR DEL CONTRIBUYENTE	35,77

22. RESERVA LEGAL.-

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

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

23. EVENTOS SUBSECUENTES.-

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.

24. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.-

*Los Estados Financieros por el año terminado el 31 de Diciembre de 2014 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía **CONSORCIO EISA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA**, y serán presentados a los accionistas en Junta Directiva para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los Estados Financieros serán aprobados por la Junta Directiva sin modificaciones.*

ESPACIO EN BLANCO