



*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 MOBILIARIA**

**POR EL EJERCICIO ECONOMICO:**

**2009**

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



*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 DEL AUDITOR INDEPENDIENTE**

**Manta, Enero 17 del 2014**

**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 2009, 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 aceptable para emitir mi opinión de auditoría a los Estados Financieros, ya que fuimos contratados fuera del tiempo establecido según la normativa vigente.



*Econ. Mary M. Anchundia Reyes*

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

---

**Opinión.**

En mi opinión, los Estados Financieros arriba mencionados presentan razonablemente la situación financiera del **CONSORCIO EISA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA**, al 31 de Diciembre del 2009, 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**

---

**Auditorías Financieras Externas e Internas - Auditorías de Regímenes Especiales (CAE)  
Administración - Tributos y Contabilidad - Proyectos para el Sector Público y Privado**

Telefax: (05) 2921246/2928761. Cel. 094187166 E-mail: [marauditores@yahoo.com](mailto:marauditores@yahoo.com)

---

**CONSORCIO EISA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA**  
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**  
*(Expresado en Dólares Americanos)*

		<u>NOTAS</u>	
		<u>Dic-31</u>	<u>Dic-31</u>
		<u>2008</u>	<u>2009</u>
<b>ACTIVO</b>			
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	3	222.101,91	32.908,12
Cuentas y Documentos por Cobrar	4	43.622,02	229.229,44
Activos por Impuestos Corrientes	5	5.998,15	8.645,06
Servicios y Otros Pagos Anticipados	6	255.167,29	332.129,07
Otros Activos Corrientes	7	811.965,09	1.126.418,63
<b>TOTAL DEL ACTIVO CORRIENTE</b>		<b><u>1.338.854,46</u></b>	<b><u>1.729.330,32</u></b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			
<b>PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO</b>	<b>8</b>		
Equipos y Maquinarias		20.372,18	20.372,18
Equipos de Oficina		1.170,00	2.366,44
Muebles y Enseres		1.125,00	1.125,00
Equipos de Computación y Software		4.832,56	4.899,52
<b>TOTAL COSTO</b>		<b><u>27.499,74</u></b>	<b><u>28.763,14</u></b>
(-) Depreciación Acumulada		-	-
<b>TOTAL PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO</b>		<b><u>27.499,74</u></b>	<b><u>28.763,14</u></b>
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b><u>27.499,74</u></b>	<b><u>28.763,14</u></b>
<b>TOTAL DE ACTIVO</b>		<b><u>1.366.354,20</u></b>	<b><u>1.758.093,46</u></b>

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 2009**  
*(Expresado en Dólares Americanos)*

	<u>NOTAS</u>	<u>Dic-31</u> <u>2008</u>	<u>Dic-31</u> <u>2009</u>
<b>PASIVO</b>			
<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
Cuentas y Documentos por Pagar	<b>9</b>	3.641,43	19.923,12
Anticipos de Clientes	<b>10</b>	401.005,08	927.343,52
Obligaciones con Instituciones Financieras	<b>11</b>	-	167.314,32
Provisiones Sociales e IESS por Pagar	<b>12</b>	-	3.705,39
Impuestos por Pagar	<b>13</b>	2.762,14	9.357,35
Otros Pasivos Corrientes	<b>14</b>	-	5.603,60
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>		<b>407.408,65</b>	<b>1.133.247,30</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>			
	<b>15</b>		
Obligaciones con Instituciones Financieras		935.504,10	615.477,63
Otros Acreedores		21.770,95	1.295,49
<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>957.275,05</b>	<b>616.773,12</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>1.364.683,70</b>	<b>1.750.020,42</b>
<b>PATRIMONIO</b>			
Capital Social	<b>16</b>	800,00	800,00
Ganancias Acumuladas		-	870,50
Ganancia Neta del Período		870,50	6.402,54
<b>TOTAL DEL PATRIMONIO</b>		<b>1.670,50</b>	<b>8.073,04</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b>1.366.354,20</b>	<b>1.758.093,46</b>

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 2009**  
*(Expresado en Dólares Americanos)*

	<u>Dic-31 2008</u>	<u>Dic-31 2009</u>
<b>INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>		
<i>Ingresos Netos</i>	79.065,81	507.334,77
<i>(-) Costo de Ventas</i>	(67.151,16)	(434.385,68)
<b>GANANCIA BRUTA</b>	<u>11.914,65</u>	<u>72.949,09</u>
<b>(-) GASTOS OPERACIONALES:</b>		
<i>Administración</i>	(22.941,21)	(60.252,93)
<i>Financieros</i>	-	(2.804,73)
<b>GANANCIA (PÉRDIDA) EN OPERACIÓN</b>	<u>(11.026,56)</u>	<u>9.891,43</u>
<b>INGRESOS NO OPERACIONALES</b>		
<i>Otros Ingresos</i>	11.897,06	151,77
<b>GANANCIA ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA</b>	<u>870,50</u>	<u>10.043,20</u>
<i>(-) 15% Participación Trabajadores</i>	(130,57)	(1.506,48)
<b>Ganancia Después de Part. Trabajadores</b>	<u>739,93</u>	<u>8.536,72</u>
<i>(-) 25% Impuesto a la Renta</i>	(184,98)	(2.134,18)
<b>GANANCIA NETA DEL PERÍODO</b>	<u>554,95</u>	<u>6.402,54</u>

*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 2009**  
*(Expresado en Dólares Americanos)*

DESCRIPCIÓN	CAPITAL SOCIAL	RESULTADOS ACUMULADOS	RESULTADOS DEL EJERCICIO	TOTAL PATRIMONIO
		GANANCIAS ACUMULADAS	GANANCIA NETA DEL PERÍODO	
<b>SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008</b>	<b>800,00</b>	-	<b>870,50</b>	<b>1.670,50</b>
<b>CAMBIOS DEL AÑO EN EL PATRIMONIO:</b>				
TRANSFERENCIAS DE GANANCIA 2008	-	870,50	(870,50)	-
GANANCIA NETA DEL PERÍODO	-	-	6.402,54	6.402,54
<b>SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009</b>	<b>800,00</b>	<b>870,50</b>	<b>6.402,54</b>	<b>8.073,04</b>

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 2009**  
*(Expresado en Dólares Americanos)*

**Dic-31**  
**2009**

**FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN**

<b>Ganancia Neta del Período</b>	<b>6.402,54</b>
<b>Variación en los Activos (Aumento), o Disminución</b>	
Cuentas y Documentos por Cobrar	(185.607,42)
Activos por Impuestos Corrientes	(2.646,91)
Servicios y Otros Pagos Anticipados	(76.961,78)
Otros Activos Corrientes	(314.453,54)
<b>Variación en los Pasivos Aumento, o (Disminución)</b>	
Cuentas y Documentos por Pagar	16.281,69
Anticipos de Clientes	526.338,44
Provisiones Sociales e IESS por Pagar	3.705,39
Impuestos por Pagar	6.595,21
Otros Pasivos Corrientes	5.603,60
Otros Acreedores	(20.475,46)
<b>EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<b>(35.218,24)</b>

**FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN**

Adiciones de Propiedades, Planta y Equipo	(1.263,40)
<b>EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	<b>(1.263,40)</b>

**FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO**

Obligaciones con Instituciones Financieras	(152.712,15)
<b>EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>	<b>(152.712,15)</b>

**AUMENTO / (DISMINUCIÓN) NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES:**

DISMINUCIÓN DEL EFECTIVO	(189.193,79)
EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	222.101,91
<b>EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO</b>	<b>32.908,12</b>

Las Notas Explicativas son parte integrante de los Estados Financieros

**CONSORCIO EISA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
A DICIEMBRE 31 DEL 2009**

**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 utilizado por el Consorcio en el período auditado es el Sistema Génesis, el cual cumple con los requisitos de la Ley de Propiedad Intelectual, adquirido de conformidad con el ordenamiento vigente.*

**b. Disponibilidades.-**

*Se consideraron como disponibilidades todos los activos que por su liquidez tuvieron una disponibilidad inmediata.*

**c. Cuentas por Cobrar.-**

*Las Cuentas por Cobrar concedidas, se presentaron a su valor principal pendiente de cobro de acuerdo a las políticas de cobro establecidas por el Consorcio.*

**d. Propiedades, Planta y Equipo.-**

*Las Propiedades, Planta y Equipo se registraron 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 fueron reconocidas cuando el Consorcio tuvo una obligación 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 reconoció ingresos por la venta de bienes inmuebles construidos, cuando fue efectuada la transferencia del bien terminado al cliente.*

**g. Reconocimiento de Gastos.-**

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

## 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 2009 estuvieron conformados por los siguientes saldos contables:

DESCRIPCIÓN	VALORES	
<b>Caja</b>		<b>60,35</b>
Caja Chica	60,35	
<b>Bancos</b>		<b>32.847,77</b>
Banco de Guayaquil Cta. Cte. # 001402033-0	21.999,97	
Banco Pichincha Cta. Cte. # 3436700304	8.527,27	
Banco Pichincha Cta. Ahorro	2.320,53	
<b>TOTAL</b>		<b>32.908,12</b>

Constituyeron recursos de disponibilidad inmediata, que disponía el Consorcio para sus operaciones regulares.

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

A Diciembre 31 del 2009 el saldo de las Cuentas y Documentos por Cobrar fueron:

DESCRIPCIÓN		VALORES
Cuentas por Cobrar (Clientes)	a)	208.758,51
Otras Cuentas por Cobrar	b)	20.470,93
<b>TOTAL</b>		<b>229.229,44</b>

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

b) Otras cuentas por cobrar a terceros, originados por préstamos y otros conceptos, los cuales no generaron intereses.

**5. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES.-**

A Diciembre 31 del 2009, el saldo contable de los Activos por Impuestos Corrientes es como siguen:

DESCRIPCIÓN	VALORES
Crédito Tributario IVA	4.755,21
Crédito Tributario Renta (Años Anteriores)	1.057,96
Crédito Tributario Renta (Período)	3,04
Crédito Tributario Renta (Anticipo)	2.828,85
<b>TOTAL</b>	<b>8.645,06</b>

Correspondieron a valores tributarios en favor del Consorcio y que no fueron compensados en sus respectivos períodos, los mismos que fueron enviados al gasto (IVA); o utilizados como crédito tributario (RENTA) en la respectiva declaración de Impuesto a la Renta de Sociedades.

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

La cuenta Servicios y Otros Pagos Anticipados al 31 de Diciembre del 2009 fueron los siguientes:

DESCRIPCIÓN	VALORES
Anticipos y Préstamos a Empleados	a) 6.753,96
Anticipos a Proveedores	b) 24.900,58
Anticipos a Maestros de Obras	c) 289.841,62
Anticipos a Profesionales de Obras	c) 7.030,00
Otros Anticipos	3.602,91
<b>TOTAL</b>	<b>332.129,07</b>

- a) Anticipos y Préstamos que fueron entregados al personal del Consorcio, con vencimientos corrientes, y descontados de manera mensual de sus respectivos roles de pagos.
- b) Pagos que fueron realizados de manera anticipada a proveedores locales por servicios prestados y por la adquisición de suministros y materiales para la elaboración de viviendas.
- c) Anticipos entregados a Maestros y Profesionales de Obras para la realización y ejecución de viviendas. Los mismos que fueron liquidados al momento de culminar la obra.

**7. OTROS ACTIVOS CORRIENTES.-**

El rubro de Otros Activos Corrientes al 31 de Diciembre del 2009 fueron los siguientes:

<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>VALORES</b>
Obras en Proceso	1.126.418,63
<b>TOTAL</b>	<b>1.126.418,63</b>

Constituyeron gastos provisionados tales como: adquisición de terreno para la ejecución del proyecto, mano de obra, materiales de construcción, materiales eléctricos y gasfitería, transporte y otros gastos que fueron generados para ejecución de la Urbanización Villa Real situada en la vía a San Mateo Km. 1 de la Ruta Spondylus y que serán liquidados una vez culminadas las viviendas.

**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 mantuvo al 31 de Diciembre del 2009 para el cumplimiento de su actividad, las siguientes Propiedades, Planta y Equipo:

(Ver cuadro de Movimiento de Propiedades, Planta y Equipo durante el año 2009).

**ESPACIO EN BLANCO**

**CONSORCIO EISA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA**  
**MOVIMIENTO DE PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**

(Expresado en Dólares Americanos)

Descripción	Saldo al 31/12/08	Adiciones	Ventas / Bajas	Saldo al 31/12/09	% DEPREC.
<b>COSTO</b>					
<b>DEPRECIABLES</b>					
Equipos y Maquinarias	20.372,18	-	-	20.372,18	10
Equipos de Oficina	1.170,00	1.196,44	-	2.366,44	10
Muebles y Enseres	1.125,00	-	-	1.125,00	10
Equipos de Computación y Software	4.832,56	66,96	-	4.899,52	33
<b>SUBTOTAL</b>	<b>27.499,74</b>	<b>1.263,40</b>	<b>-</b>	<b>28.763,14</b>	
(-) DEPRECIACIÓN ACUMULADA	-	-	-	-	
<b>TOTAL PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO</b>	<b>27.499,74</b>	<b>1.263,40</b>	<b>-</b>	<b>28.763,14</b>	

**9. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR.-**

*El saldo a Diciembre 31 del 2009 de las Cuentas y Documentos por Pagar fue:*

<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>VALORES</b>
<i>Cuentas por Pagar Proveedores</i>	<i>19.923,12</i>
<b>TOTAL</b>	<b>19.923,12</b>

*Deudas pendientes de cancelación a proveedores no relacionados locales, por concepto de adquisición de suministros y materiales para la construcción de viviendas y servicios prestados. Con vencimientos corrientes de 30 días.*

**10. ANTICIPOS DE CLIENTES.-**

*El saldo al 31 de Diciembre del 2009 de Anticipos de Clientes es como sigue:*

<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>VALORES</b>
<i>Anticipos de Clientes</i>	<i>927.343,52</i>
<b>TOTAL</b>	<b>927.343,52</b>

*Recursos que fueron recibidos de manera anticipada por parte de los clientes, por la adquisición de viviendas ubicadas en la Urbanización Villa Real - vía a San Mateo Km. 1 de la Ruta Spondylus; y que serán liquidados una vez culminadas la construcción del bien inmueble.*

**ESPACIO EN BLANCO**

#### 11. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS.-

Las Obligaciones con Instituciones Financieras pendientes de cancelación al 31 de Diciembre del 2009 fueron las siguientes:

DESCRIPCIÓN	VALORES
Obligaciones con Instituciones Financieras	167.314,32
<b>TOTAL</b>	<b>167.314,32</b>

Obligación porción corriente con institución financiera local, destinado para financiar Capital Operativo para el Consorcio. El mismo que se detalla a continuación:

**Banco de Guayaquil.-** Préstamo financiero adquirido a 4 años plazo por un monto de \$782.791.95, con una tasa de interés efectiva del 10.21% y tasa de interés nominal del 9.96%. Con dividendo semestral.

#### 12. PROVISIONES SOCIALES E IESS POR PAGAR.-

Representan aquellas obligaciones (IESS y Beneficios Sociales) que la empresa proporcionó a sus empleados y trabajadores a cambio de sus servicios prestados a Diciembre 31 del 2009. Los cuales se detallan a continuación:

DESCRIPCIÓN	VALORES
IESS por Pagar	539,22
Décimo Tercer Sueldo	79,51
Décimo Cuarto Sueldo	800,00
Vacaciones	649,61
15% Participación de Trabajadores (2009) a)	1.506,48
Otras provisiones por pagar	130,57
<b>TOTAL</b>	<b>3.705,39</b>

a) Corresponde a la Provisión Utilidad 15% Participación para Trabajadores, que se devengó a resultados del presente ejercicio económico auditado.

X

### 13. IMPUESTOS POR PAGAR.-

Los impuestos pendientes de cancelación al Servicio de Rentas Internas, al 31 de Diciembre del 2009 fueron los siguientes:

DESCRIPCIÓN		VALORES
Retención IVA por Pagar	a)	2.330,91
Retención Fuente por Pagar	a)	2.918,88
Anticipo Impuesto Renta por Pagar		4.107,56
<b>TOTAL</b>		<b>9.357,35</b>

- a) Correspondieron a impuestos que quedaron pendientes de cancelación al Servicio de Rentas Internas, por los meses de julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre del ejercicio económico auditado. A la fecha de emisión del informe de auditoría, la Compañía canceló las respectivas obligaciones tributarias.

### 14. OTROS PASIVOS CORRIENTES.-

A Diciembre 31 del 2009 el saldo contable de Otros Pasivos Corrientes fue el que se detalla a continuación:

DESCRIPCIÓN	VALORES
Otras Cuentas por Pagar	5.603,60
<b>TOTAL</b>	<b>5.603,60</b>

Obligaciones que quedaron pendientes de pago a terceros, por préstamos para capital de trabajo y otros conceptos.

#### 15. PASIVO NO CORRIENTE.-

El grupo de Pasivo No Corriente al 31 de Diciembre del 2009 estuvo conformado por:

DESCRIPCIÓN		VALORES
Obligaciones con Instituciones Financieras	a)	615.477,63
Otros Acreedores		1.295,49
<b>TOTAL</b>		<b>616.773,12</b>

a) Comprendió a la porción no corriente de la deuda contraída con el Banco de Guayaquil, según Nota 11.

#### 16. CAPITAL SOCIAL.-

A Diciembre 31 del 2009, 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
<b>TOTAL</b>	<b>100,00</b>	<b>800,00</b>

#### 17. 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 registra que debe realizar reservas anuales.

#### 18. 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.