

CONSORCIO EISA

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA

R.U.C.: 1391746105001

AV. 6 S/N ENTRE CALLES 13 Y 14 C.C. PASAJE CENTRO

Telf.: 05-2629-530



Villa Real

CONSORCIO EISA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

A DICIEMBRE 31 DE 2012

1.- Identificación Y OBJETVO 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 inscrito en el Registro Mercantil del mismo Cantón mediante Registro No. 702 y Repertorio General tomo No.2096 el 07 de Septiembre del 2007. Además cuenta con expediente No. 95528.

El Representante Legal del Consorcio es el Arq. Gonzalo Escobar, con un periodo 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 ubicada 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 ELABORACION DE ESTADOS FINANCIEROS Y PRINCIPALES POLITICAS 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 Internacional 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 Republica del Ecuador en el 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.

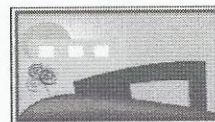
CONSORCIO EISA

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA

R.U.C.: 1391746105001

AV. 6 S/N ENTRE CALLES 13 Y 14 C.C. PASAJE CENTRO

Telf.: 05-2629-530



Villa Real

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.- Propiedad, 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 resaltarán 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.

INFORMACION GENERAL DE ALGUNAS DE LAS PARTIDAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

3. EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO.- Las Cuenta Efectivo y Equivalente al Efectivo a diciembre 31 del 2012 están conformadas por los saldos siguientes:

DETALLE	VALORES	
Caja		317,76
Caja General	28,36	
Caja Chica	289,31	
Bancos		3.043,42
Banco de Guayaquil Cta. Cte. # 0014020033-0	935,65	
	240,08	
Banco Pichincha Cta. Cte. #3436700304	240,42	
Banco Delbank Cta. Cte. #10302479	1.627,27	
Banco Pichincha Cta. Ahorro		
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.

CONSORCIO EISA

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA

R.U.C.: 1391746105001

AV. 6 S/N ENTRE CALLES 13 Y 14 C.C. PASAJE CENTRO

Telf.: 05-2629-530



Villa Real

4. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR.- A diciembre 31 de 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.

5. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES.- A diciembre 31 del 2012, el saldo contable de los Activos por Impuestos Corrientes es:

DESCRIPCIÓN	VALORES
Anticipo Impuestos a la Renta	18.886,33
Crédito Tributario Renta (periodo)	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 2012 es el siguiente:

DESCRIPCIÓN	VALORES
Prestamos 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 vencimiento 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.

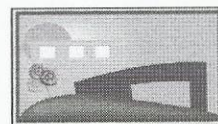
CONSORCIO EISA

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA

R.U.C.: 1391746105001

AV. 6 S/N ENTRE CALLES 13 Y 14 C.C. PASAJE CENTRO

Telf.: 05-2629-530



Villa Real

- 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.

7. OTROS ACTIVOS CORRIENTES.- El rubro de Otros Activos Corrientes al 31 de Diciembre del 2012 es el siguiente:

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

Representan aquellos gastos provisionados por la obra en ejecución correspondiente a la Urbanización Villa Real y que son liquidados cuando se entrega el bien inmueble al cliente.

8. PROPIEDAD, 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.

A continuación el detalle:

CONSORCIO EISA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA MOVIMIENTO DE PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012					
DESCRIPCION	Saldo al 31/12/11	Adicionales	Ventas/ Bajas	Saldo al 31/12/12	% Depre.
COSTOS					
DEPRECIABLES					
Equipos y Maquinarias	21.973,71	-	-	21.973,71	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
Equipo de Computación	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 al 31 de Diciembre del 2012 es:

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

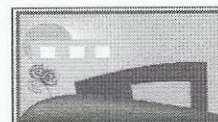
CONSORCIO EISA

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA

R.U.C.: 1391746105001

AV. 6 S/N ENTRE CALLES 13 Y 14 C.C. PASAJE CENTRO

Telf.: 05-2629-530



Villa Real

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

10. ANTICIPOS DE CLIENTES.- El saldo al 31 de Diciembre del 2012 es:

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

Fondos recibidos anticipadamente por parte de los clientes para la construcción de las viviendas, los mismos que son liquidados al entregar el inmueble.

11. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS.- Las obligaciones con Instituciones Financieras pendiente de cancelación al 31 de diciembre del 2012.

DESCRIPCIÓN		VALORES	
OBLIGACIONES	CON INSTITUCIONES		368.831,31
FINANCIERAS			
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 institución financiera locales, cuya finalidad son para financiar el capital operativo del Consorcio. Los mismos que se detalla a continuación:

- Banco de Guayaquil préstamo realizados en el año 2008 con dividendos semestrales de USD 121.462,64 con una tasa de interés efectiva del 10.21% y tasa de interés nominal del 9.96%.
- Banco del Pichincha préstamo efectuado a 18 meses plazo por un monto de USD 40.000,00 con una tasa de interés del 11.20% y dividendos mensuales de USD 2.424,44
- Banco Delbank comprende dos créditos:
 - El primero por un monto USD 140.976,41 dividendos de USD 4.870,76
 - El segundo por un monto USD 200.343,63 dividendos de USD 6.781,42

12. Provisiones sociales e iess por pagar.- Representa aquellas obligaciones del IESS y beneficios sociales que la empresa proporciona a sus empleados y trabajadores a cambio de sus servicios prestados a diciembre del 2012 a continuación detallo:

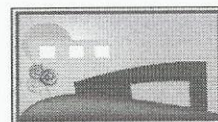
CONSORCIO EISA

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA

R.U.C.: 1391746105001

AV. 6 S/N ENTRE CALLES 13 Y 14 C.C. PASAJE CENTRO

Telf.: 05-2629-530



Villa Real

13. IMPUESTOS

Los impuestos pagar al Rentas Internas diciembre del

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% Participaciones de Trabajadores	5.755,68
Otras Provisiones	3.257,95
TOTAL	18.354,55

POR PAGAR.-
pendientes por Servicio de al 31 de 2012 es:

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

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

14. OTROS PASIVOS CORRIENTES.- A 31 de Diciembre del 2012 el saldo de otros pasivos corrientes es el siguiente:

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 casa vendidas con porcentajes desde el 0.70% hasta el 1.30%.

15. PASIVOS 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

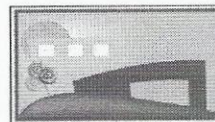
CONSORCIO EISA

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA

R.U.C.: 1391746105001

AV. 6 S/N ENTRE CALLES 13 Y 14 C.C. PASAJE CENTRO

Telf.: 05-2629-530



Villa Real

- 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 la Sra. Nilda Cardenas e hijos, por la adquisición de terreno para llevar a cabo la construcción de la urbanización Villa Real.

16. CAPITAL SOCIAL.- A diciembre del 2012, el Capital Social del Consorcio EISA Constructora e Inmobiliaria están repartidos en USD 800.00 participaciones, de USD 1.00 cada una, distribuida de la siguiente manera:

DESCRIPCIÓN	%	VALORES
Constructora e Inmobiliaria ESCOAL CIA. LTDA	50.00	400.00
ISABA S.A.	50.00	400.00
TOTAL	100.00	800.00