

# 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 2013

#### 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.- 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, en idioma Castellano, y tiene un sistema Contable que cumple con todos los requisitos de la ley de Propiedad Intelectual.

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.

# 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



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.

## PARTIDAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

**3. EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO.-** Las Cuentas Efectivo y Equivalente al Efectivo a diciembre 31 del 2013 están conformadas por los saldos siguientes:

DETALLE	VALORES	
<b>Bancos</b>		<b>105.470,91</b>
Banco de Guayaquil Cta. Cte. # 0014020033-0	935,65	
Banco Pichincha Cta. Cte. #3436700304	240,08	
Banco Delbank Cta. Cte. #10302479	240,42	
Banco Pichincha Cta. Ahorro	1.627,27	
Mutualista Pichincha Cta. Ahorro	46.840,52	
<b>TOTAL</b>		<b>105.470,91</b>

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

**4. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR.-** A diciembre 31 de 2013 el saldo de las Cuentas y Documentos por Cobrar es:

# 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

DESCRIPCIÓN		VALORES
Cuentas por Cobrar Clientes	(a)	44.673,53
Otras Cuentas por Cobrar Relacionadas	(b)	12.459,13
Otras Cuentas por Cobrar no Relacionadas	(c)	35.498,43
<b>TOTAL</b>		<b>92.631,09</b>

- 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) Cuentas por cobrar relacionadas, son cuentas con ISABA S.A. por conceptos de préstamos, los mismos que no generan intereses.
- c) Valores por cobrar a terceros por préstamos y otros conceptos, que no generan intereses.

**5. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES.-** A diciembre 31 del 2013, el saldo contable de los Activos por Impuestos Corrientes es:

DESCRIPCIÓN	VALORES
Anticipo Impuestos a la Renta	6.063,41
Crédito Tributario Renta (periodo)	45,90
<b>TOTAL</b>	<b>6.109,31</b>

Anticipo impuesto a la renta compensada 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 2013 es el siguiente:

DESCRIPCIÓN	VALORES
Anticipos a Proveedores	a) 117.671,68
Anticipos Contratista de Obras	b) 241.966,90
Otros Anticipos	2.400,00
<b>TOTAL</b>	<b>362.038,58</b>

- d) 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.
- e) 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.

# 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

**7. OTROS ACTIVOS CORRIENTES.-** El rubro de Otros Activos Corrientes al 31 de Diciembre del 2013 es el siguiente:

DESCRIPCIÓN	VALORES
Obra en Proceso	985.099,52
<b>TOTAL</b>	<b>985.099,52</b>

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 la depreciación registrada es por el método línea recta.

A continuación el detalle:

<b>CONSORCIO EISA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA MOVIMIENTO DE PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013</b>
--

DESCRIPCION	Saldo al 31/12/12	Adicionales	Ventas/ Bajas	Saldo al 31/12/13	% Depre.
COSTOS					
DEPRECIABLES					
Equipos y Maquinarias	21.973,71	3.885,90	-	25.820,61	10
Vehículos	29.544,65	21.419,64	-	50.964,29	20
Equipos de Oficina	3.427,62	468,75	-	3.896,37	10
Muebles y Enseres	6.705,00	-	-	6.705,00	10
Equipo de Computación	9.036,24	350,00	-	9.386,24	33
<b>SUBTOTAL</b>	<b>70.648,22</b>	<b>26.124,29</b>	-	<b>96.772,51</b>	
(-) Depreciación Acumulada	-	(6.008,87)	-	(6.008,87)	
<b>TOTAL PROPIEDADES, PLANTA Y QUIPO</b>	<b>70.648,22</b>	<b>20.115,42</b>	-	<b>90.763,64</b>	

**9. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR.-** EL Saldo al 31 de Diciembre del 2013 es:

DESCRIPCIÓN	VALORES
Cuentas por Pagar Proveedores	77.334,38
<b>TOTAL</b>	<b>77.334,38</b>

Facturas 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.

# 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

**10. ANTICIPOS DE CLIENTES.-** El saldo al 31 de Diciembre del 2013 es:

DESCRIPCIÓN	VALORES
Anticipos de Clientes	726.524,64
<b>TOTAL</b>	<b>726.524,64</b>

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 2013.

DESCRIPCIÓN		VALORES	
<b>OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS</b>			<b>203.863,16</b>
Banco Pichincha	a)	11.541,56	
Banco Delbank	b)	183.992,74	
American Express		8.328,86	
<b>TOTAL</b>			<b>203.863,16</b>

Obligaciones porción corriente con institución financiera locales, cuya finalidad son para financiar el capital operativo del Consorcio. Los mismos que se detalla a continuación:

- f) Banco del Pichincha préstamo efectuado a 18 meses plazo por un monto de USD 20.000,00 con una tasa de interés del 11.20% y dividendos mensuales.
- g) Banco Delbank representa préstamos reestructurado de años anteriores con una tasa de 9.76% y dividendos trimestrales.

**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 2013 a continuación detallo:

DESCRIPCIÓN	VALORES
IESS por Pagar	814,71
Préstamos Hipotecarios	495,20
Préstamos Quirografarios	24,17
Fondos de Reserva	468,18
Décimo Tercer Sueldo	315,87
Décimo Cuarto Sueldo	1.882,38
15% Participaciones de Trabajadores	4.697,36
Otras Provisiones	2.803,96
<b>TOTAL</b>	<b>11.501,83</b>

# 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 POR PAGAR.-** Los impuestos pendientes por pagar al Servicio de Rentas Internas al 31 de diciembre del 2013 es:

DESCRIPCIÓN	VALORES
Impuestos por Pagar	2.754,18
Impuesto a la Renta 2013	19.468,24
<b>TOTAL</b>	<b>22.222,42</b>

Constituye la provisión para el Impuesto a la Renta de Sociedades que se calcula mediante la tasa de impuesto (22%) aplicable a las utilidades gravable.

**14. OTROS PASIVOS CORRIENTES.-** A 31 de Diciembre del 2013 el saldo de otros pasivos corrientes es el siguiente:

h) DESCRIPCIÓN		VALORES
Otras Cuentas por pagar Relacionadas ESCOAL CIA. LTDA. ISABA S.A.	a)	9.514,64
		6.161,58
		3.353,06
Comisiones Ventas por Pagar	b)	1.298,03
<b>TOTAL</b>		<b>10.812,67</b>

- i) Valores pendientes de cancelación por servicios prestados a las Compañías ESCOAL CIA. LTDA., ISABA S.A.
- j) Comisiones por cancelar a vendedores por la venta de casa de la urbanización

**15. PASIVOS NO CORRIENTE.-** el grupo de pasivo no corriente al 31 de diciembre del 2013 está conformado por:

DESCRIPCIÓN		VALORES
Cuentas y Documentos por Pagar a L/P	a)	14.181,99
		176.729,61
Obligaciones con Instituciones Financieras Banco Delbank	b)	176.729,61
Otros Acreedores	c)	328.159,68
<b>TOTAL</b>		<b>519.071,28</b>

- k) Valore pendientes de pagar a tercero a largo plazo, por otros conceptos.
- l) Obligación con Banco Delbank correspondiente la porción no corriente, referencia a la nota 11 literal b) con una tasa de interés a 9.76% y dividendos trimestrales.
- m) 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.

# 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

**16. CAPITAL SOCIAL.-** A diciembre del 2013, 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:

DESCRIPCION	%	VALORES
Constructora e Inmobiliaria ESCOAL CIA. LTDA	50.00	400.00
ISABA S.A.	50.00	400.00
<b>TOTAL</b>	<b>100.00</b>	<b>800.00</b>