

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



CONSORCIO EISA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

A DICIEMBRE 31 DE 2015

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.

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

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



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 2015 están conformadas por los saldos siguientes:

DETALLE	
Bancos	
Banco Pichincha Cta. Cte. #3436700304	
Banco Delbank Cta. Cte. #10302479	533,47
Banco Pichincha Cta. Ahorro	18,55
Mutualista Pichincha Cta. Ahorro	25,00
Banco de Machala Cta. Cte. 1340088472	81,81
Banco Internacional Cta. Cte. 700-062697-1	0,00
	91,31
TOTAL	750,14

Valores correspondiente a recursos en efectivo, destinados para cubrir las obligaciones y atender sus gastos operativos corrientes.

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



4. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR.- A diciembre 31 de 2015 el saldo de las Cuentas y Documentos por Cobrar es:

DESCRIPCIÓN	VALORES
Cuentas por Cobrar Clientes	43.173,53
TOTAL	43.173,53

Valores facturados a clientes y pendientes de cobro de años anteriores con vencimiento de más de un año por ventas de viviendas.

5. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES.- A diciembre 31 del 2015, el saldo contable de los Activos por Impuestos Corrientes es:

DESCRIPCIÓN	VALORES
Anticipo Impuestos a la Renta	16.316,05
Retención en la Fuente 2015	9,54
Crédito de Años anteriores	35,77
TOTAL	16.361,36

6. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS.- La cuenta Servicios y Otros Pagos Anticipados al 31 de diciembre 2015 es el siguiente:

DESCRIPCIÓN		VALORES
Anticipos a Proveedores	a)	68.263,58
Anticipos Contratista de Obras	b)	333.543,69
Anticipo Empleados		99,99
Otros Anticipos		368,16
TOTAL		402.275,42

- a) Pagos realizados por anticipados a proveedores locales por la adquisición de suministros, materiales de construcción y electricidad, herramientas y accesorios para la elaboración de viviendas.
- b) 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. OBRA EN CURSO.- El rubro de Otros Activos Corrientes al 31 de diciembre del 2015 es el siguiente:

DESCRIPCIÓN	VALORES
Obra en Proceso	1.278.708,05
Costo de Terreno	189.389,59
TOTAL	1.468.097,64

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



Representan aquellos Costos 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 y no hay valor significativo como adicionales, el incremento fue de USD 250,00 EN Equipos de Computación.

9. OTRAS CUENTAS POR COBRAR.- El saldo al 31 de diciembre 2015 es:

DESCRIPCIÓN		VALORES
Cuentas Relacionadas	a)	13.736,30
No Relacionadas	b)	12.718,37
TOTAL		26.454,67

- a) Valores por cobrar por conceptos de préstamos los mismos que no generan intereses
- b) Cuentas no relacionadas corresponden valores de años anteriores por conceptos de préstamos.

10. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR.- EL Saldo al 31 de diciembre del 2015 es:

DESCRIPCIÓN	VALORES
Cuentas por Pagar Proveedores	87.470,99
Relacionadas	3.445,64
TOTAL	90.916,63

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 45 días.

11. ANTICIPOS DE CLIENTES.- El saldo al 31 de diciembre del 2015 es:

DESCRIPCIÓN	VALORES
Anticipos de Clientes	984.161,61
TOTAL	984.161,61

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

12. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS.- Las obligaciones con Instituciones Financieras pendiente de cancelación al 31 de diciembre del 2015.

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



DESCRIPCIÓN			VALORES
OBLIGACIONES FINANCIERAS	CON	INSTITUCIONES	
Banco Delbank			163.132,15
Banco Machala			99.592,40
Diners Club			2.946,96
American Express			1.902,49
TOTAL			267.574,00

Obligaciones porción corriente con institución financiera locales, cuya finalidad son para financiar el capital operativo del Consorcio.

13. 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 2015 a continuación detallo:

DESCRIPCIÓN	VALORES
Sueldo por Pagar	1.346,34
IESS por Pagar	3.216,09
Préstamos Hipotecarios	488,42
Préstamos Quirografarios	1.633,58
Fondos de Reserva	945,97
Décimo Tercer Sueldo	327,75
Décimo Cuarto Sueldo	2.158,42
Otras Provisiones	1.543,04
TOTAL	11.659,61

Las obligaciones del IESS, préstamos hipotecario y quirografario estaban pendiente de pago al cierre del año 2015 y se cancelaron en los meses posteriores 2016.

14. OTROS PASIVOS CORRIENTES.- A 31 de diciembre del 2015 el saldo de otros pasivos corrientes es el siguiente:

DESCRIPCIÓN		
Otras Cuentas por pagar Relacionadas	a)	
ESCOAL CIA. LTDA.		17.280,87
ISABA S.A.		111.493,04
Arq. Gonzalo Escobar		5.871,05
Gonzalo Escobar Solórzano		9.502,20
Juan Escobar Solórzano		10.321,70
Otras cuentas por pagar no relacionada	b)	12.005,91
Comisiones Ventas por Pagar		2.777,77
TOTAL		169.252,90

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



- a) Valores pendientes de cancelación por servicios prestados a Compañías ESCOAL CIA. LTDA., y por préstamos para capital de trabajo ISABA S.A. y Arq. Gonzalo Escobar e hijos.
- b) 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 2015 está conformado por:

DESCRIPCION		
Cuentas y Documentos por Pagar a Relacionadas	a)	
Escoal Cía. Ltda.		14.550,03
Arq. Gonzalo Escobar		25.136,80
Enrique Barona		11.863,35
Obligaciones con Instituciones Financieras Banco Delbank	b)	150.658,29
Banco Machala		111.256,48
Intereses Financiero		2.689,52
Otros Acreedores	c)	153.159,68
TOTAL		469.314,68

- a) Valores pendiente de cancelación a los accionistas a largo plazo y no generan intereses.
- b) Obligación con Banco Delbank correspondiente la porción no corriente, con una tasa de interés a 9.76% y Banco de Machala dividendos trimestrales con una tasa de interés del 11.23%.
- c) 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 2015, 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
TOTAL	100.00	800.00