

# 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 2019

#### **1.- IDENTIFICACION 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. NORMAS Y PRÁCTICAS CONTABLES**

Las normas y prácticas contables más significativas aplicadas por CONSORCIO EISA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA, al cierre del ejercicio, se describen a continuación:

##### **a.- Preparación de los estados financieros**

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2019, están preparados en conformidad con normas de contabilidad aceptadas en nuestro país.

El Estado de Cambios en la Situación Financiera expone información sobre operaciones del giro normal de la actividad económica del consorcio, no así las actualizaciones de los valores, mismas que fueran eliminadas.

La información expuesta en los estados financieros, fue obtenida de registros contables que posee el Consorcio y son llevados de acuerdo con disposiciones legales aplicables al giro específico de ésta.

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 para las actividades del Consorcio Eisa.

# 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



## **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 mediante escrituras de compra y venta.

## **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 resaltaran 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.

# 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



## **3. ACTIVOS CORRIENTES**

- 1. EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO.** - Las Cuenta Efectivo y Equivalente al Efectivo incluye todas las cuentas corrientes y ahorros que se mantiene en las diferentes entidades financieras al diciembre 31 del 2019 y están conformadas por los saldos siguientes:

CODIGO	DETALLE	PERIODO
		2019
1.1.1.02.001	Bco. Guayaquil Cta. Cte.	0.00
1.1.1.02.002	Bco. Pichincha Cta. Ahorros	25.00
1.1.1.02.003	Bco. Pichincha Cta. Cte.	30,733.15
1.1.1.02.004	Bco. Delbank Cta. Cte.	1.17
1.1.1.02.005	Mutualista Pichincha Cta. Ahorros.	81.81
1.1.1.02.006	Bco. de Machala Cta. Cte.	307.25
1.1.1.02.007	Bco. Internacional Cta. Cte.	17.91
	<b>TOTAL</b>	<b>31,166.29</b>

En este grupo se encuentran, todas las cuentas ahorros y corrientes que el consorcio mantiene con las instituciones financieras y son destinados para cubrir las obligaciones y atender sus costos y gastos operativos corrientes.

- 2. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR.** - Las cuentas por cobrar forma parte de los activos corrientes originados por las operaciones de la compañía como la venta de la vivienda y venta de terreno del área comercial, el saldo al 31 de diciembre del 2019 es:

CODIGO	DETALLE	\$
1.1.2.01.007	Luis F. Castro Reyes	5,164.27
1.1.2.01.023	Helen Muñoz T-4 B-12	3,811.46
1.1.2.01.029	Andrés Cañizares Mendoza T-2 D-06	137.00
1.1.2.01.039	Rudolf Isaac Santana R. T-1 A-20	300.01
	<b>TOTAL CUENTAS POR COBRAR</b>	<b>\$ 9,412.74</b>

El saldo que registra la cuenta por cobrar clientes, es de años anteriores por \$9.276; valores que se van a negociar en el año en curso.

## **3. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS. -**

En este rubro se registra todos los anticipos de mano de obra, proveedores, y/o otros servicios que requiere el consorcio dentro de sus actividades económicas.

CODIGO	SERVICIOS Y ANTICIPOS PAGADOS	\$
1.1.2.02.	ANTICIPOS EMPLEADOS	-
1.1.2.04.	ANTICIPOS MAESTROS DE OBRA	209,885.84

# 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

1.1.2.07.	ANTICIPOS PROVEEDORES	137,035.89
1.1.2.08.	ANTICIPOS COMISIONES VENTAS	-
	<b>TOTAL ANTICIPOS</b>	<b>\$ 346,921.73</b>

Anticipos entregados a los proveedores para la adquisición de materiales de construcción, repuestos, herramientas y mano de obra anticipadas para los maestros de construcción.

## 4. IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre 2019 refleja los siguientes saldos contables:

CODIGO	IMPUESTOS POR RECUPERAR	\$
1.1.2.06.005	Retenciones en la fuente RENTA 1%	105.31
1.1.2.06.007	Anticipo Imp. a la RENTA	9,945.28
	<b>TOTAL</b>	<b>\$ 10,050.59</b>

Crédito tributario a favor del consorcio por efecto de retenciones en la fuente y anticipo impuesto a la renta, que se compensa en la declaración de impuesto a la renta del año 2019 realizada en abril 2020.

## 5. OBRA EN PROCESO

Esta cuenta registra los avances de obra en proceso que está pendiente de liquidar y su saldo al 31 de diciembre 2019.

CODIGO	INVENTARIOS OBRAS EN PROCESO	\$
1.1.3.1.01.	URBANIZACIÓN VILLAREAL	135,602.42
	<b>TOTAL</b>	<b>135,602.42</b>

El proyecto se denomina Urbanización Villa Real, ubicado en la vía San Mateo km 1 de la ruta Spondylus.

## 4.- ACTIVOS NO CORRIENTES

### 1. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

# 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

NOMBRE DEL ACTIVO	CLASE DE ACTIVO	DESCRIPCION	CANT	VALOR AFECTADO/V MERCADO	AUMENTO	DISMINUCION
Computador completo	EQUIPOS DE COMPUTACION	computador a quemada	1	250.00	-	250.00
Computador completo	EQUIPOS DE COMPUTACION	1 robada 2 dañadas	3	750.00	-	750.00
Computador completo	EQUIPOS DE COMPUTACION	Robada	1	250.00	-	250.00
Aire Acondicionado	EQUIPOS DE OFICINA	Dañado (compresor fundido)	1	300.00	-	300.00
Silla Giratoria	MUEBLES Y ENSERES	mal estado	1	30.00	-	30.00
Parihuelas metálicas	MAQUINARIA Y EQUIPOS	perdida	1	200.00	-	200.00
Concreteras	MAQUINARIA Y EQUIPOS	no funciona	1	3,262.00	-	3,262.00
Compactador	MAQUINARIA Y EQUIPOS	quemado	1	5,249.33	-	5,249.33
Carretas	MAQUINARIA Y EQUIPOS	en mal estado	1	200.00	-	200.00
Bloquera	MAQUINARIA Y EQUIPOS	NO FUNCIONA	1	9,900.00	-	9,900.00
				20,391.33	-	20,391.33

Se dio de baja a los bienes muebles que se encontraban en mal estados y perdidos por un monto de USD \$ 20.391,33.

## 2. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Son cuentas por conceptos de préstamos por parte de las compañías relacionadas y no relacionadas al 31 de diciembre 2019.

OTROS POR COBRAR	\$
RELACIONADAS	87.610,18
NO RELACIONADAS	5.362,99
<b>TOTAL</b>	<b>92.973,17</b>

Los saldos de las compañías relacionadas ascienden a \$ 87.610,18, por préstamos ocurridos en años anteriores sin efectos a intereses por decisión del Gerente General.

# 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

## **5.- PASIVOS CORRIENTES**

Al 31 de diciembre del 2019 refleja los siguientes saldos el grupo de pasivos corrientes:

<b>CUENTAS PASIVOS CORRIENTES</b>	<b>NOTAS EXPLICATIVOS</b>	<b>SALDO</b>
Proveedores de Materiales, Insumos y Servicios	(a)	23.934,69
Anticipos Clientes	(b)	379.950,00
Préstamos Bancario (corriente)	( c )	467,95
Beneficios Sociales	(d)	1.814,24
Participación de trabajadores	( e )	2.387,40
Obligación Patronal	( f )	527,04
Préstamo Hipotecario	( g )	314,68
Préstamo Quirografario	(h)	240,94
Impuestos por Pagar	(i)	1.760,14
Impuesto a la Renta por Pagar	(j)	10.666,65
Otras Cuentas por pagar	(k)	18.010,46
<b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>		<b>\$ 440.074,19</b>

- (a) Proveedores de Materiales, Insumos y Servicios. - Este rubro se considera a todos los pagos por las compras de bienes o servicios que realiza el consorcio para sus actividades de construcción de las viviendas.
- (b) Anticipo de clientes. - corresponde a valores entregados de parte de los clientes por la adquisición de vivienda en la urbanización Villa Real.
- (c) Préstamos Bancarios porción corriente. – Valor pendiente de pago al banco, última letra.
- (d) Beneficios Sociales. – Valores provisionados por beneficios sociales de los empleados de la compañía, como décimo tercero y décimo cuarto.
- (e) Participación de Trabajadores. - Utilidades de los empleados del año 2019
- (f) Obligación Patronal. - Valores correspondiente a fondo de reserva y obligación patronal de diciembre del 2019.

# 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



- (g) Préstamos hipotecarios. - Valor por préstamos Hipotecarios por los empleados del mes de diciembre del 2019.
- (h) Préstamos Quirografarios. - Valor por préstamos quirografarios de los empleados del mes de diciembre del 2019.
- (i) Impuesto por Pagar. - impuesto corrientes por las compras realizadas en el mes de diciembre del 2019.
- (j) Impuesto a la Renta por pagar. - El valor de renta, resultados de las operaciones del año 2019
- (k) Otras Cuentas por pagar. - valores pendiente de pago por compañías relacionadas y no relacionadas a corto plazo, sin generar intereses, decisiones de los accionistas.

## **6.- PASIVOS NO CORRIENTES**

<b>CODIGO</b>	<b>PASIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>NOTAS EXPLICATIVOS</b>	<b>SALDO</b>
2.2.2.01	ACCIONISTAS	(a)	17.815,53
2.2.2.02	PRÉSTAMOS BANCARIOS	(b)	25.638,06
2.2.2.03	OTROS ACREEDORES	( c )	153.159,68
			<b>\$ 196.613,27</b>

- (a) Accionistas. - Son valores correspondientes a préstamos de accionistas y/o compañías relacionadas a largo plazo, sin generar intereses.
- (b) Préstamos Bancarios. - valores pendiente de pagar al Banco Delbank, por un valor de \$50.000,00, con fecha de vencimiento junio del 2020 con una tasa de interés 9.76%, para capital de trabajo en el consorcio.
- (c) Otros acreedores. - Valor pendiente de pago a la acreedora Sra. Nilda Cárdenas, por adquisición de un terreno en la urbanización Villa Real.

## **7.- PATRIMONIO**

- Capital Social. - al 31 de diciembre del 2019 está conformado por:

<b>CODIGO</b>	<b>CAPITAL SUSCRITO PAGADO</b>	<b>SALDO</b>
3.1.1.01.003	Aportación ISABA S.A.	400,00
3.1.1.01.004	Aportación Escoal Cia. Ltda.	400,00
	<b>TOTAL</b>	<b>\$ 800,00</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



- Ganancias Acumuladas y Corriente. - Esta cuenta acumula los resultados de años anteriores y la ganancia del periodo 2019.

## **8.- INGRESOS**

<b>GASTOS GENERALES</b>	<b>SALDOS</b>
-------------------------	---------------

<b>CODIGO</b>	<b>INGRESOS</b>	<b>SALDO</b>
4.1.	INGRESOS POR VENTA DE VIVIENDAS	
4.1.001	Venta Casas	465.200,00
4.1.002	Adicionales Viviendas	11.081,51
4.2.001	Venta de Terrenos	183.659,25
4.9.	OTROS INGRESOS	5.322,95
	<b>TOTAL</b>	<b>\$ 665.263,71</b>

Los ingresos por venta de vivienda reportado en el año 2019 fueron por cuatro viviendas y un terreno resultando un valor de USD 659.940,76 al 31 de diciembre 2019.

## **9.- COSTOS Y GASTOS**

- **LOS COSTOS** operativos incurridos en el año 2019, fueron por la construcción de las viviendas terminadas y entregadas a los clientes del proyecto urbanístico Villa Real y sus saldos al 31 de diciembre del 2019 son:

<b>CODIGO</b>	<b>COSTOS DE OBRAS REALIZADAS</b>	<b>SALDO</b>
5.1.001	Materiales	243.604,77
5.1.002	Mano de obra directa	172.044,77
5.1.006	Costos Indirectos	50.661,90
5.1.007	Costos Infraestructura	25.776,68
	<b>TOTAL</b>	<b>\$ 492.088,12</b>

- **GASTOS.** - Los gastos durante el año en curso fueron para cubrir con las obligaciones de sueldos, beneficios sociales, gastos de intereses, comisiones en venta, servicios profesionales al saldo del 31 de diciembre del 2019.



# 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

GASTOS ADMINISTRATIVOS	104.023,80
GASTOS DE VENTAS	13.160,28
GASTOS FINANCIEROS	25.119,34
OTROS GASTOS	14.956,15
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 157.259,57</b>

Fuente.

Dpto Contable