

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 2016

ACTIVOS CORRIENTES

1. EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO.- Las Cuenta Efectivo y Equivalente al Efectivo a diciembre 31 del 2016 están conformadas por los saldos siguientes:

DETALLE	VALORES
BANCOS	
Bco. Pichincha Cta. Ahorros	25.00
Bco. Pichincha Cta. Cte.	7,459.53
Bco. Delbank Cta. Cte.	52.63
Mutualista Pichincha Cta. Ahorros.	81.81
Bco. de Machala Cta. Cte.	2,831.91
Bco. Internacional Cta. Cte.	466.75
TOTAL	10,917.63

Valores correspondiente a recursos en efectivo que se encuentran en las respectivas cuentas bancarias conciliadas del consorcio, destinados para cubrir las obligaciones y atender sus costos y gastos operativos corrientes.

2. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR.- A diciembre 31 de 2016 el saldo de las Cuentas y Documentos por Cobrar es:

DETALLE	VALORES
Luis F. Castro Reyes	5,164.27
Diego Macías T-4 B-09	22,500.00
Paola Tobar T-4 B-17	4,335.21
Gonzalo Vera González T-3 B-03	396.53
Helen Muñoz T-4 B-12	3,811.46
Washington León Delgado	2,247.00
Carlos Chico Maquilon T-1 A-12	1,456.59
Lady Rivadeneira Álvarez T-2 C-10	579.00
Marcial Wittong T-2 C-11	530.00
Eduardo Lucchetti T-2 D-25	356.22
TOTAL	41,376.28

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



3. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES.- A diciembre 31 del 2016, el saldo contable de los Activos por Impuestos Corrientes es:

DESCRIPCIÓN	VALORES
Retención en la Fuente 2016	1,263.63
TOTAL	1,263.63

4. VALORES PAGADOS POR ANTICIPADOS.- Otros Pagos por Anticipados al 31 de diciembre 2016 es el siguiente:

DESCRIPCIÓN	VALORES
Anticipos a Proveedores a)	112,008.42
Anticipos Contratista de Obras b)	366,513.20
Anticipo Empleados c)	2,568.50
Anticipo Comisiones d)	1,568.16
TOTAL	482,658.28

- a) Pagos realizados por anticipados a proveedores locales por la adquisición de suministros, materiales de construcción y electricidad, herramientas y accesorios para la construcción de viviendas.
- b) Valores entregados por anticipados a varios contratistas por trabajos en ejecución de viviendas de años anteriores.
- c) Valores entregados por quincena a los empleados regularizados al siguiente mes enero 2017
- d) Valores entregados por anticipo de comisión a los vendedores, regularizados con la factura en el mes posterior.

4. OBRA EN CURSO.- El rubro de Otros Activos Corrientes al 31 de diciembre del 2016 es el siguiente:

DESCRIPCIÓN	VALORES
Obra en Proceso	674,986.42
Costo de Terreno	189,359.59
TOTAL	559,422.82

Son valores que se mantienen como obra en proceso por la construcción del proyecto de viviendas Urbanización Villa Real y que son liquidados cuando se entrega el bien inmueble al cliente.

5. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO.- Las propiedades, planta y equipo del CONSORCIO EISA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA, se incrementó \$676.00 por compra de impresora más un

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



módulo en el sistema contable y no se ha efectuado la depreciación ya que los activos se encuentran sin actividad de producción.

6. OTRAS CUENTAS POR COBRAR.- El saldo al 31 de diciembre 2016 es:

DESCRIPCIÓN		VALORES
Cuentas Relacionadas	a)	24,679.13
No Relacionadas	b)	16,005.54
TOTAL		40,684.67

- 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 trabajos realizados a otros proyectos.

7. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR.- EL Saldo al 31 de diciembre del 2016 es:

DESCRIPCIÓN	VALORES
Cuentas por Pagar Proveedores	85,393.00
Relacionadas	3.445,64
TOTAL	88,838.77

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.

8. ANTICIPOS DE CLIENTES.- El saldo al 31 de diciembre del 2016 es:

DESCRIPCIÓN	VALORES
Anticipos de Clientes	729,062.06
TOTAL	729,062.06

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

9. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS.- Las obligaciones con Instituciones Financieras pendiente de cancelación al 31 de diciembre del 2016.

DESCRIPCIÓN		
OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS		VALORES
Banco Delbank		100,658.00
Banco Machala		114,595.00

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



American Express		932.00
TOTAL		216,184.00

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

10. Provisiones sociales, utilidades 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 2016 a continuación detallo:

DESCRIPCIÓN	VALORES
Utilidades empleados	90.00
IESS por Pagar	734.00
Préstamos Hipotecarios	163.00
Préstamos Quirografarios	109.00
Fondos de Reserva	233.00
Décimo Tercer Sueldo	158.00
Décimo Cuarto Sueldo	1,220.00
Otras Provisiones	1,543.00
TOTAL	4,250.00

Las obligaciones del IESS, préstamos hipotecario y quirografario estaban pendiente de pago al cierre del año 2016 y se cancelaron en los meses posteriores 2017.

11. OTROS PASIVOS CORRIENTES.- A 31 de diciembre del 2016 el saldo de otros pasivos corrientes es el siguiente:

DESCRIPCIÓN		
Otras Cuentas por pagar Relacionadas	a)	
ESCOAL CIA. LTDA.		6,704.00
Isabel Estrada		12,006.00
Juan Escobar Solórzano		11,689.00
Otras cuentas por pagar no relacionada	b)	
Comisiones Ventas por Pagar		1,659.00
TOTAL		71,787.52

- a) Valores pendientes de cancelación por servicios prestados a terceros accionistas y otros relacionados para capital de trabajo.
- b) Comisiones por cancelar a vendedores por la venta de casa de la urbanización

12. PASIVOS NO CORRIENTE.- El grupo de pasivo no corriente al 31 de diciembre del 2016 está conformado por:

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		
Cuentas y Documentos por Pagar a	a)	
RELACIONADAS		
ISABA S.A.		134,524.00
Arq. Gonzalo Escobar		34,489.00
Enrique Barona		12,638.00
ESCOAL CIA. LTDA.		5,694.00
NO RELACIONADAS		
Otros Acreedores	b)	153.160.00
TOTAL		431,716.00

- a) Valores pendiente de cancelación a los accionistas a largo plazo y no generan intereses.
- 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.

13. CAPITAL SOCIAL.- A diciembre del 2016, 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

14. INGRESOS CORRIENTES Y NO CORRIENTES.- Estos valores son generados por la actividad de la compañía, las liquidaciones de vivienda entregadas al cliente año 2016.

INGRESOS	VALORES
INGRESOS POR VENTA DE VIVIENDAS	929,192.58
Venta Casas	890,903.96
Adicionales Viviendas	16,395.50
Alícuotas Clientes Villa Real	21,893.12
OTROS INGRESOS	4,789.85
Otros ingresos no corrientes	4,789.85
TOTAL	933,982.43

Los ingresos por viviendas son por siete casas entregadas al cliente con sus respectivas escrituras, liquidadas al cierre 2016.

15.- COSTOS Y GASTOS OPERACIONALES.- Resumen de los Costos y Gastos liquidados en el año 2016.

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



COSTO DE VENTAS	VALORES
Materiales	466,674.61
Mano de obra directa	165,613.90
Costos Indirectos	36,003.04
Costos Infraestructura	70,468.93
TOTAL	738,760.48

Los Costos de Venta de la compañía son liquidados en base a las siete casas facturadas al cliente al cierre 2016

GASTOS GENERALES	VALORES
Gasto Administrativo	148,739.08
Gasto de Ventas	6,962.77
Gasto Financiero	33,703.73
Otros Gastos	5,219.64
TOTAL	194,625.22

Los Gastos de la compañías son por Sueldos y Salarios, contribuciones, honorarios profesionales, gasto de interés etc.

De acuerdo a la junta de accionistas se va tomar otras medidas para mejorar los resultados del consorcio, se va considerar la decisión de poner a disposición la venta de los terrenos del área comercial para el siguiente año.