

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 2017

ACTIVOS CORRIENTES

1. EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO.- Las Cuenta Efectivo y Equivalente al Efectivo a diciembre 31 del 2017 están conformadas por los saldos siguientes:

CODIGO	DETALLE	VALORES
1.1.1.02.	BANCOS	
1.1.1.02.001	Bco. Guayaquil Cta. Cte.	10.79
1.1.1.02.002	Bco. Pichincha Cta. Ahorros	25.00
1.1.1.02.003	Bco. Pichincha Cta. Cte.	5,558.69
1.1.1.02.004	Bco. Delbank Cta. Cte.	260.80
1.1.1.02.005	Mutualista Pichincha Cta. Ahorros.	81.81
1.1.1.02.006	Bco. de Machala Cta. Cte.	252.52
1.1.1.02.007	Bco. Internacional Cta. Cte.	441.90
TOTAL		\$ 6,631.51

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 2017 el saldo de las Cuentas y Documentos por Cobrar es:

CODIGO	DETALLE	VALORES
1.1.2.01.	CTAS. POR COBRAR CLIENTES	
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
1.1.2.01.038	Ferretería Metal Hierro Lote N° 4	91,207.00
TOTAL		\$ 100,182.73

Se dispuso a la venta del macro lotes del área comerciales y se realizó la venta de terreno del área comercial.

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. VALORES PAGADOS POR ANTICIPADOS.- Otros Pagos por Anticipados al 31 de diciembre 2017 es el siguiente:

DETALLE	VALORES
1. ANTICIPOS MAESTROS DE OBRA	358,370.34
2. ANTICIPOS PROVEEDORES	73,026.78
TOTAL	431,397.12

1. Valores entregados por anticipados a varios contratistas por trabajos en ejecución de viviendas de años anteriores.
2. 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.

4. OBRA EN CURSO.- El rubro de Otros Activos Corrientes al 31 de diciembre del 2017 es el siguiente:

DESCRIPCION	VALORES
Obra en Proceso	457,233.23
Costo de Terreno	102,189.59
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 mantiene el mismo valor del año anterior no hubo adquisición

6. OTRAS CUENTAS POR COBRAR.- El saldo al 31 de diciembre 2017 es:

DESCRIPCION		VALORES
Cuentas Relacionadas	a)	6,803.67
No Relacionadas	b)	11,507.42
TOTAL		18,311.09

- a) Valores por cobrar por conceptos de préstamos los mismos que no generan intereses.

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



- 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 2017 es:

DESCRIPCIÓN	VALORES
Cuentas por Pagar Proveedores	33,038.10
Relacionadas	3.445,64
TOTAL	35,324.20

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 2017 es:

DESCRIPCIÓN	VALORES
Anticipos de Clientes	597,721.41
TOTAL	597,721.41

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 2017.

DESCRIPCIÓN		
OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS		VALORES
Banco Delbank		66,666.62
Banco Machala		28,979.72
Diners Club		4,307.48
American Express		7,331.50
TOTAL		107,285.32

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 2017 a continuación detalle:

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
Utilidades empleados	777.37
IESS por Pagar	765.34
Préstamos Hipotecarios	163.30
Préstamos Quirografarios	138.77
Fondos de Reserva	244.60
Décimo Tercer Sueldo	169.70
Décimo Cuarto Sueldo	1,250.00
TOTAL	3,509.08

Las obligaciones del IESS, préstamos hipotecario y quirografario estaban pendiente de pago al cierre del año 2017 y se cancelaron en los meses posteriores 2018.

11. OTROS PASIVOS CORRIENTES.- A 31 de diciembre del 2017 el saldo de otros pasivos corrientes es el siguiente:

DESCRIPCIÓN		
Otras Cuentas por pagar Relacionadas	a)	
ESCOAL CIA. LTDA.		7,889.59
Arq. Gonzalo Escobar		51,176.18
Juan Escobar Solórzano		11,689.05
Otras cuentas por pagar no relacionada	b)	61.79
Comisiones Ventas por Pagar		970.91
TOTAL		71,787.52

- a) Valores pendientes de cancelación por servicios prestados a Compañías ESCOAL CIA. LTDA., y por préstamos para capital de trabajo al Arq. Gonzalo Escobar e hijos.
- 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 2017 está conformado por:

DESCRIPCIÓN		
Cuentas y Documentos por Pagar a	a)	
Relacionadas		
ISABA S.A.		168,087.13
Arq. Gonzalo Escobar		36,042.85
Otros Acreedores	b)	153.159,68
TOTAL		357,289.66

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 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 2017, 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 2017.

INGRESOS POR VENTA DE VIVIENDAS	566,647.00
Venta Casas	367,850.00
Adicionales Viviendas	210.00
Venta de Terrenos	198,587.00
OTROS INGRESOS	14,957.68
Otros ingresos no corrientes	14,949.40
Intereses bancarios	8.28
TOTAL DE INGRESOS GRAVABLES	581,604.68

De acuerdo a las acciones tomadas por los accionistas promovieron la venta de los terrenos del área comercial, para obtener capital de trabajo y cubrir las obligaciones financieras del año 2017.

15.- COSTOS Y GASTOS OPERACIONALES.- Resumen de los Costos y Gastos liquidados en el año 2017.

COSTOS	VALORES
Materiales	134,266.70
Mano de obra directa	67,509.76
Costo Terreno	87,200.00
Costos Indirectos	72,328.20
Costos Infraestructura	64,959.50
TOTAL	426,264.16

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



Los Costos de Venta de la compañía son liquidados en base a las siete casas facturadas al cliente al cierre 2017

GASTOS GENERALES	VALORES
Gasto Administrativo	119,258.65
Gasto de Ventas	5,540.30
Gasto Financiero	24,697.20
Otros Gastos	661.88
TOTAL	150,158.03

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

16.- CONCILIACION TRIBUTARIA

El resultado del año 2017 se debe a las ventas de terrenos que realizaron al final del periodo, para poder mantener el consorcio en actividad comercial.

<u>INGRESOS</u>	\$	581,604.68
<u>COSTOS</u>	\$	426,264.16
<u>Utilidad Operacional</u>		\$ 155,340.52
<u>GASTOS ADMINISTRATIVOS</u>	\$	150,158.03
<u>Utilidad del Ejercicio AIMP</u>		<u>\$ 5,182.49</u>
15% participación	\$	777.37
Impuesto a la renta 2017	\$	1,114.74
<u>Utilidad del Ejercicio</u>		<u>\$ 3,290.38</u>

Conciliación Tributaria		
(-) Ingresos Exentos		\$ -
(+) Gastos no deducibles		\$ 661.88
Utilidad Gravable		\$ 5,067.00
Impuesto a la renta causado	22%	\$ 1,114.74
(-) Retenciones del año corriente		\$ -
Impuesto por Pagar		\$ 1,114.74
Utilidad después de impuestos y Participación de empleados		\$ 3,290.38
Anticipo Imp. A la Renta 2018		\$ 7,901.20

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



Para el año 2018 la propuesta de cambio de parte de los accionistas es el lanzamiento de nuevo modelo de casas y reforzar el equipo de venta, además en participar en ferias, publicidad en revistas, etc.