

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 2018

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 2018 y están conformadas por los saldos siguientes:

CODIGO	DETALLE	VALORES
1.1.1.02.	BANCOS	
1.1.1.02.001	Bco. Guayaquil Cta. Cte.	94.15
1.1.1.02.002	Bco. Pichincha Cta. Ahorros	25.00
1.1.1.02.003	Bco. Pichincha Cta. Cte.	39,927.34
1.1.1.02.004	Bco. Delbank Cta. Cte.	237,290.39
1.1.1.02.005	Mutualista Pichincha Cta. Ahorros.	81.81
1.1.1.02.006	Bco. de Machala Cta. Cte.	34,792.30
1.1.1.02.007	Bco. Internacional Cta. Cte.	2,111.22
	TOTAL	\$ 314,322.21

Estos valores 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 2018 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	Heien Muñoz T-4 B-12	3,811.46
1.1.2.01.039	Rudolf Isaac Santana	300.00
	TOTAL	\$ 9,275.74

3. VALORES PAGADOS POR ANTICIPADOS.- Este rubro corresponde a valores cancelados por servicios u otros conceptos que no se han recibido en su totalidad y van hacer liquidados como costos de construcción cuando se concluya, los valores materiales al saldo al 31 de diciembre 2018 es el siguiente:

CONSORCIO EISA

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA

R.L.C. 1391746105001

AV. # 5/N ENTRE CALLES 13 Y 14 CC. PASAJE CENTRO

Tel: 05-2629-030



Villa Real

DETALLE	VALORES
1. ANTICIPOS MAESTROS DE OBRA	311,477.44
2. ANTICIPOS PROVEEDORES	59,253.23
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. ACTIVOS POR IMPUESTO CORRIENTES.- Este valor corresponde al anticipo del impuesto a la renta del 2018 determinado en el cierre del fiscal del 2017, valores cancelados en Julio y Septiembre del 2018 por \$ 7,928.40 el mismo que será cruzado con el impuesto a la renta por pagar del año 2018.

5. OBRA EN CURSO.- El rubro pertenece a las construcciones en proceso de viviendas del proyecto Villa Real, se liquidan cuando se entrega las casas al cliente y canceladas en su totalidad el saldo al 31 de diciembre del 2018 es el siguiente:

DESCRIPCIÓN	VALORES
Obra en Proceso	177,089.08
Costo de Terreno	8,837.59
TOTAL	185,926.67

6. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO.- Las propiedades, planta y equipo del CONSORCIO EISA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA durante el año 2018 no hubo adquisiciones pero se registró una venta de un vehículo KIA por un valor de USD 9000.00 según carta compra-venta al Sr. Pedro Cárdenas, reconociendo la pérdida por la venta del activo los accionistas.

ACTIVOS FIJOS	01/01/2018	(+ / -)	31/12/2018
DEPRECIABLES			
VEHÍCULOS	50,964.29	- 21,419.64	29,544.65
MAQUINARIA Y EQUIPOS	25,820.61	-	25,820.61
EQUIPOS DE COMPUTACIÓN Y SOFTWARE	11,054.81	-	11,054.81

CONSORCIO EISA

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA

R.U.C.: 1391746105001

AV. 6 S/N ENTRE CALLES 13 Y 14 C.C. PASAJE CENTRO

Tel: 05-2629-530



Villa Real

MUEBLES Y ENSERES	6,705.00	-	6,705.00
EQUIPOS DE OFICINA	3,896.37	-	3,896.37
TOTAL	98,441.08	21,419.64	77,021.44

7. OTRAS CUENTAS POR COBRAR.- El saldo al 31 de diciembre 2018 es:

DESCRIPCIÓN		VALORES
Cuentas Relacionadas	a)	33,367.51
No Relacionadas	b)	18,057.42
TOTAL		51,424.93

- 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.

8. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR.- El Saldo al 31 de diciembre del 2018 es:

DESCRIPCIÓN	VALORES
Cuentas por Pagar Proveedores	20,175.85
Relacionadas	2,286.10
TOTAL	22,461.95

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 a 60 días.

9. ANTICIPOS DE CLIENTES.- El saldo al 31 de diciembre del 2018 es:

DESCRIPCIÓN	VALORES
Anticipos de Clientes	453,038.25
TOTAL	453,039.25

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

CONSORCIO EISA

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA
R.U.C.: 1391746105001
AV. 6 S/N ENTRE CALLES 13 Y 14 C.C. PASAJE CENTRO
Tel: 05-2629-530



10. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS.- Las obligaciones con Instituciones Financieras pendiente de cancelación al 31 de diciembre del 2018.

DESCRIPCIÓN		VALORES
OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS		
Banco Delbank		125,000.00
Diners Club		1,644.70
TOTAL		126,644.70

Obligaciones porción corriente con institución financiera locales, cuya finalidad son para financiar el capital operativo del proyecto villa real, con esta nueva línea de crédito se propuso construir 3 casas según flujo proyectado.

11. 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 2018 a continuación detallo:

DESCRIPCIÓN	VALORES
Utilidades empleados	4,125.13
IESS por Pagar	788.41
Préstamos Hipotecarios	314.67
Préstamos Quirografarios	548.08
Fondos de Reserva	108.29
Décimo Tercer Sueldo	179.20
Décimo Cuarto Sueldo	937.53
TOTAL	7,001.31

Las obligaciones del IESS, préstamos hipotecario y quirografario estaban pendiente de pago al cierre del año 2018 y se canceló en el mes de Enero del 2019 y las utilidades se pagaran en el mes de abril del mismo año.

12. OTROS PASIVOS CORRIENTES.- A 31 de diciembre del 2018 el saldo de otros pasivos corrientes es el siguiente:

DESCRIPCIÓN		VALORES
Otras Cuentas por pagar Relacionadas Juan Escobar Solórzano	a)	11,689.05
Otras cuentas por pagar no relacionada Comisiones Ventas por Pagar	b)	464.23
TOTAL		12,153.28

CONSORCIO EISA

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA
R.U.C.: 1391746105001
AV. 6 S/N ENTRE CALLES 13 Y 14 C.C. PASAJE CENTRO
Tel: 05-2629-530



- a) Valores pendientes de cancelación por servicios prestados a relacionada.
- b) Comisiones por cancelar a vendedores por la venta de casa de la urbanización

13. PASIVOS NO CORRIENTE.- el grupo de pasivo no corriente al 31 de diciembre del 2018 está conformado por:

DESCRIPCIÓN		
Cuentas y Documentos por Pagar a Relacionadas	a)	52,176.29
Institución Financiera	b)	125,000.00
Otros Acreedores	c)	153,159.68
TOTAL		330,335.97

- a) Valores pendiente de cancelación a los accionistas a largo plazo y no generan intereses.
- b) Obligación con la Institución Financiera Banco Delbank parte proporcional de largo plazo.
- c) Valor pendiente de pago a la Sra. Nilda Cárdenas e hijos, por la adquisición de terreno para llevar a cabo la construcción de la urbanización Villa Real.

14. CAPITAL SOCIAL.- A diciembre del 2018, 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

15. INGRESOS CORRIENTES Y NO CORRIENTES.- Estos valores son generados por la actividad de la compañía, las liquidaciones de vivienda entregadas al cliente año 2018.

INGRESOS POR VENTA DE VIVIENDAS	
Venta Casas	791,969.24
Adicionales Viviendas	1,668.46
Venta de Terrenos	229,264.00
OTROS INGRESOS	
Otros ingresos no corrientes	94.00
TOTAL DE INGRESOS GRAVABLES	\$1,022,995.82

CONSORCIO EISA

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA

R.U.C.: 1391746105001

AV. 6 S/N ENTRE CALLES 13 Y 14 C.C. PASAJE CENTRO

Tel: 05-2629-530



Villa Real

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 2018.

16.- COSTOS Y GASTOS OPERACIONALES.- Resumen de los Costos y Gastos liquidados en el año 2018.

COSTOS	VALORES
Materiales	345,795.94
Mano de obra directa	237,358.57
Costo Terreno	93,352.00
Costos Indirectos	* 56,517.90
Costos Infraestructura	75,014.79
Costo materiales no deducible	21,072.74
TOTAL	829,111.94

Los Costos de Venta de la compañía son liquidados en base a las ocho casas facturadas a los clientes al cierre 2018

GASTOS GENERALES	VALORES
Gasto Administrativo	108,289.05
Gasto de Ventas	28,900.34
Gasto Financiero	8,432.06
Otros Gastos	20,761.57
TOTAL	166,383.02

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

17.- CONCILIACION TRIBUTARIA

El resultado del año 2018 se debe a las ventas de terrenos que realizaron al final del periodo, para poder mantener el consorcio en actividad comercial.

<u>INGRESOS</u>	\$ 1,022,995.82
<u>COSTOS</u>	\$ 829,111.94
<u>Utilidad Operacional</u>	\$ 193,883.88
<u>GASTOS ADMINISTRATIVOS</u>	\$ 166,383.02
<u>Utilidad del Ejercicio AIMP</u>	<u>\$ 27,500.86</u>
15% participacion	\$ 4,125.13
Impuesto a la renta 2018	\$ 16,302.51
<u>Utilidad del Ejercicio</u>	<u>\$ 7,073.22</u>

CONSORCIO EISA

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA

R.U.C.: 1391746105001

AV. 6 S/N ENTRE CALLES 13 Y 14 C.C. PASAJE CENTRO

TEF.: 05-2629-530



Villa Real

Conciliación Tributaria		
Utilidad Contable		\$ 27,500.86
(-) Ingresos Exentos		\$ -
(+) Gastos no deducibles		\$ <u>41,834.31</u>
Utilidad Gravable		\$ <u>65,210.04</u>
Impuesto a la renta causado	25%	\$ 16,302.51
(-) Retenciones del año corriente		\$ 33.37
(-) Anticipo pagado imp. Renta 2018		\$ <u>7,928.40</u>
Impuesto por Pagar		\$ <u>8,340.74</u>
Utilidad después de impuestos y Participación de empleados		\$ 7,073.22

CONSORCIO EISA

.....
con firma autografiada
[Firma manuscrita]