

Guayaquil, 21 de Mayo del 2010

Señores  
**SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS**  
Ciudad.-

RUC No. 0992319577001

Ref.: Expediente No. 113289

42731  
ECOCASA SASAS ECONOMICAS SA

De mis consideraciones:

Adjunto a la presente sírvase encontrar los siguientes documentos:

- Informe de Auditoría Externa por el año 2009 de la Compañía ECOCASA S.A.

A la fina atención dispensada a la presente, me suscribo de Ud.

Muy atentamente,

**CPA. Marco Antonio Suriaga Sánchez**  
**Auditor Externo**  
**RNAE No. 2-520**



**CPA. MARCO ANTONIO SURLAGA SANCHEZ**  
**AUDITOR EXTERNO**  
**RNAE No. 2-520**

**ECO-CASA CASAS ECONOMICAS S.A**

**ESTADOS FINANCIEROS**

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**



**JUNTO CON EL INFORME DEL AUDITOR  
INDEPENDIENTE**

Urbanización Mucho Lote Mz. 2504 Villa 17  
Teléfonos: 042896-917 Celular 094456336

**CPA. MARCO ANTONIO SURLAGA SANCHEZ**  
**AUDITOR EXTERNO**  
**RNAE No. 2-520**

**ECO-CASA CASAS ECONOMICAS S.A**

**ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**

**I N D I C E**

**INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE**

**BALANCE GENERAL**

**ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS**

**ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO**

**FLUJO DE EFECTIVO**

**ANALISIS DEL DESARROLLO DE LAS ACTIVIDADES DE LA  
EMPRESA**



**CPA. MARCO ANTONIO SURIAGA SANCHEZ**  
**AUDITOR EXTERNO**  
**RNAE No. 2-520**

Guayaquil, 19 de Mayo del 2010

A los Señores Accionistas de  
**ECO-CASA CASAS ECONOMICAS S.A**

He auditado los Estados Financieros de la Compañía **ECO-CASA CASAS ECONOMICAS S.A** por el Año Terminado al 31 de Diciembre del 2009, y con fecha 19 de Mayo del 2010, hemos emitido nuestro informe que contiene una opinión sin salvedades sobre la presentación razonable de la situación financiera de la Compañía y los resultados de sus opciones, los Cambios en su Patrimonio y sus Flujos de Efectivo.

La Auditoria fue efectuada de acuerdo con las Normas Ecuatorianas y con el propósito de formarnos una opinión sobre los Estados Financieros antes mencionados. Estas normas requieren que una auditoria sea diseñada y realizada para obtener una certeza razonable que los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo, e incluye el examen, a base de pruebas, de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los Estados Financieros. Una auditoria de Estados Financieros no tiene como propósito específico establecer la existencia de instancias de de incumplimiento de las normas legales que sean aplicables a la entidad auditada salvo que, con motivo de eventuales incumplimientos, se distorsione significativamente la situación financiera, los resultados de las operaciones y los flujos de efectivo presentados en los Estados Financieros. En tal sentido, como parte de obtención de la certeza razonable de si los estados Financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo, efectuamos pruebas de cumplimiento en relación a las obligaciones de carácter tributario detalladas en el párrafo siguiente.

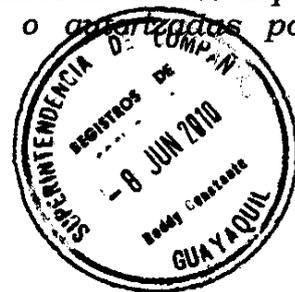
Los resultados de las pruebas mencionadas en el párrafo anterior no revelaron situaciones en las transacciones y documentación examinadas que, en nuestra opinión, se consideren incumplimientos durante el año terminado el 31 de diciembre del 2009 que afecten significativamente los Estados Financieros mencionados en el primer párrafo, con relación al cumplimiento de las siguientes obligaciones establecidas en las normas legales y vigente:

**CPA. MARCO ANTONIO SURIAGA SANCHEZ**  
**AUDITOR EXTERNO**  
**RNAE No. 2-520**

- *Mantenimiento de los registros contables de la Compañía de acuerdo con las disposiciones de la Ley y sus reglamentos;*
- *Conformidad de los Estados Financieros y de los datos que se encuentran registrados en las declaraciones del Impuesto a la Renta, Retenciones en la Fuente, Impuesto al Valor Agregado, con los registros contables mencionados en el punto anterior.*
- *Pago del Impuesto a la Renta, Impuesto al Valor Agregado.*
- *Aplicación de las disposiciones contenidas en la Ley de Régimen Tributario Interno y en su Reglamento y en las resoluciones del Servicio de Rentas Internas de cumplimiento general y obligatorio, para la determinación y liquidación razonable del Impuesto a la Renta, Impuesto al Valor Agregado.*
- *Presentación de las declaraciones como agente de retención, y pago de las retenciones a que esta obligada a realizar la Compañía de conformidad con las disposiciones legales.*

*En mi opinión los Estados Financieros arriba mencionados presentan razonablemente en todos los aspectos importantes los resultados por el año terminado en esta fecha, de conformidad con los principios de Contabilidad Generalmente aceptados y modificados en ciertos aspectos con normas prácticas contables establecidas o autorizadas por la Superintendencia de Compañías*

*[Firma manuscrita]*  
**CPA. Marco Suriaga Sánchez**  
**Auditor Externo**  
**Reg. Nac. No. SC-RNAC-2 No. 520**



**CPA. MARCO ANTONIO SURIAGA SANCHEZ**  
**AUDITOR EXTERNO**  
**RNAE No. 2-520**

**ECO CASA CASAS ECONOMICAS S.A.**  
**BALANCE GENERAL**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008**

<b>ACTIVO</b>	<b>NOTAS</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
EFFECTIVO Y BANCOS	2	50.910	30.566
INVERSIONES	3	225.094	15.504
CUENTAS POR COBRAR	4	2.511.530	1.192.855
INVENTARIOS	5	1.555.010	1.522.010
ACTIVO FIJO	6	238.604	190.594
<b>TOTAL DE ACTIVO</b>		<b>4.581.148</b>	<b>2.951.529</b>
<b>PASIVO Y PATRIMONIO</b>			
<b>PASIVO</b>			
CUENTAS POR PAGAR	7	4.171.321	2.718.598
IMPUESTOS Y OBLIG. POR PAGAR	7	11.424	3.226
BENEF. Y PROVISIONES SOCIALES	8	14.984	17.326
OBLIG. A LARGO PLAZO		0	24.034
ANTICIPO DE CLIENTES	9	191.906	0
<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>4.389.635</b>	<b>2.763.184</b>
<b>PATRIMONIO</b>			
CAPITAL SOCIAL	10	800	800
RESERVA LEGAL		9.613	9.613
RESERVA PARA REV.DEL PATRIMONIO		8.897	8.897
REEXPRESION MONETARIA		5.262	5.262
APORT PARA FUTURO AUMENT.CAPITAL		29.693	71.693
RESULTADOS ACUMULADOS		91.788	36.835
UTILIDAD DEL EJERCICIO		45.461	55.245
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<b>191.513</b>	<b>188.344</b>
<b>TOTAL</b>		<b>4.581.148</b>	<b>2.951.529</b>

Ver Nota a los Estados Financieros

**CPA. MARCO ANTONIO SURLAGA SANCHEZ**  
**AUDITOR EXTERNO**  
**RNAE No. 2-520**

**ECOCASA CASAS ECONOMICAS S.A**  
**ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS**

CONCEPTOS	R E S U L T A D O S						
	CAPITAL SOCIAL	RESERVA REV.PATRIM.	REEXP. MONET	APORTE FUT.CAP	ACUMULAD	PRESENTE EJERCICIO	TOTALES
Saldos al 31-Dic-2008	800	8.897	5.262	71.693	36.835	55.245	188.344
Transferencias en Cuentas Patrimoniales				-42.000	54.953	-55.245	-42.292
Result. Presente Ejercicio						45.461	45.461
Sal al 31-Dic-2009	<b>800</b>	<b>8.897</b>	<b>5.262</b>	<b>29.693</b>	<b>91.788</b>	<b>45.461</b>	<b>181.900</b>

*Las Notas que se adjuntan forman parte integrante de los Estados Financieros*

**CPA. MARCO ANTONIO SURIAGA SANCHEZ**  
**AUDITOR EXTERNO**  
**RNAE No. 2-520**

**ECOCASA CASAS ECONOMICAS S.A.**  
**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**

POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009

(EXPRESADO EN DOLARES)

	<u>2009</u>
<b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACION:</b>	
Resultado (Perdida) Neta del Ejercicio	U. S. \$ 45.461
Depreciaciones	15.260
Ajustes Operacionales	13.041
<b>CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:</b>	
- Aumento en Cuentas por Cobrar	-1.318.675
- Aumento en Inventarios	-33.000
- Aumento en Inversiones	-209.590
- Aumento en Cuentas por Pagar	1.452.722
- Aumento en Impuestos y Obligaciones por Pagar	8.198
- Disminucion en Beneficios y Provisiones de Ley	-2.342
<b>EFFECTIVO NETO PROVENIENTE POR ACTIVIDADES DE OPERACION:</b>	<b><u>-28.925</u></b>
<b>EFFECTIVO NETO PROVENIENTE POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	
- Aumento por adquisición de Activos Fijos	-118.603
<b>EFFECTIVO NETO PROVENIENTE POR ACTIVIDADES DE INVERSION</b>	<b><u>-118.603</u></b>
<b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>	
- Aumento en Anticipo de Clientes	191.906
- Disminucion en Obligaciones a Largo Plazo	-24.034
<b>EFFECTIVO NETO PROVENIENTE POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>	<b><u>167.872</u></b>
Aumento (Disminucion) Neto del Efectivo	<u>20.344</u>
SALDO AL INICIO DEL AÑO	<u>30.566</u>
SALDO AL FIN DEL AÑO	50.910

**CPA. MARCO ANTONIO SURLAGA SANCHEZ**  
**AUDITOR EXTERNO**  
**RNAE No. 2-520**

**ANALISIS DEL DESARROLLO DE LAS ACTIVIDADES DE**  
**ECO-CASA CASAS ECONOMICAS S.A**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**

**OPERACIÓN Y OBJETIVOS**

*ECO-CASA CASAS ECONOMICAS S.A Es una Compañía Constituida en Ecuador en Agosto 19 de 1985 en la Ciudad de Guayaquil y su principal actividad es la Compra, Venta y Alquiler de bienes inmuebles.*

**PRINCIPIOS Y PRÁCTICAS CONTABLES**

*Los Registros Contables están expresados en dólares de conformidad con lo dispuesto por las Autoridades Económicas al sustituir el signo monetario del sucre.*

*Los Estados Financieros han sido preparados de conformidad a los principios de Contabilidad Generalmente Aceptados.*

**NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**NOTA 2.- CAJA-BANCOS**

<b>EFFECTIVO-BANCOS</b>		<b>2009</b>	<b>2008</b>
Caja-Bancos		50.910	30.566
<b>TOTAL</b>	<b>US\$</b>	<b>50.910</b>	<b>30.566</b>

*Los saldos de las cuentas corrientes fueron revisados contra Estados de Cuenta Bancaria determinándose el registro oportuno de las transacciones conciliando sus saldos de manera mensual y determinando la razonabilidad de sus saldos al cierre del ejercicio Auditado y sus valores se los viene manejando de manera adecuada.*

**CPA. MARCO ANTONIO SURLAGA SANCHEZ**  
**AUDITOR EXTERNO**  
**RNAE No. 2-520**

**NOTA 3.- INVERSIONES FINANCIERAS.-**

<b>CERTIFICADO DE DEPOSITO</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Bancos Cerrados (1)	14.534	14.534
Inversiones (2)	210.000	-
Acciones Varias (3)	560	970
<b>TOTAL</b>	<b>US\$ 225.094</b>	<b>15.504</b>

Los Valores exigibles de esta cuenta lo conforman básicamente las Inversiones Financieras, es una partida muy importante dentro del Capital de Trabajo, este rubro no cuenta con una provisión para Cuentas Incobrables que pueda cubrir alguna insuficiencia, lo cual se descompone de la siguiente manera.

<b>EMISOR</b>	<b>FECHA DE EMISION</b>	<b>VALOR</b>
Banco Produbanco	21/09/2005	11.993
Banco Pacifico	15/07/2003	2.541
		<b>14.534</b>

(1) Inversiones se encuentran en banca cerrada. Se conforman de las siguientes inversiones.

(2) Corresponden a inversiones en banca abierta con el Banco Promerica

(3) \$ 560 dólares corresponden a inversiones en acciones en las compañías Ruvert S.A y en Chiamus S.A.

**NOTA 4.- CUENTAS POR COBRAR.-**

<b>CUENTAS POR COBRAR</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Cuentas por Cobrar clientes ( 1 )	220.359	134.739
Cuentas por cobrar Filiales ( 2 )	1.768.282	800.366
Otras anticipos (3)	303.125	0
Imptos - Gastos Anticipados ( 4 )	227.535	127.817
	<b>2.519.301</b>	<b>1.062.922</b>
<b>OTRAS CUENTAS</b>		
Provisional de Gastos	0	135.985
	2.519.301	1.198.907
Prov. cuentas x Cobrar (Nota 4)	-7.771	-6.052
<b>TOTAL</b>	<b>US\$ 2.511.530</b>	<b>1.192.855</b>

**CPA. MARCO ANTONIO SURLAGA SANCHEZ**  
**AUDITOR EXTERNO**  
**RNAE No. 2-520**

- (1) Esta conformado principalmente valores por cobrar a clientes.
- (2) Valores por cobrar a Filiales entre los principales deudores tenemos a: Inesa S.A \$ 296.012 Inproel \$279.252 Serateca \$511.179 y Marian S.A. \$500.245.
- (3) Corresponden a Anticipos entregados a vendedores de la Compañía para gastos de viajes y estadía, los mismos son liquidados mensualmente.
- (4) Cuenta registra IVA pagado, y créditos tributarios años anteriores. 2003 al 2009.

**PROVISION PARA INVERSIONES Y CUENTAS POR COBRAR:**

En este rubro la Compañía mantiene Provisiones para cubrir perdidas en los activos, por un total de US\$ 7.771. Durante el presente periodo el movimiento de provisión es como sigue:

	<b>Cuentas por Cobrar</b>	<b>Total</b>
Saldo al 1-01-08	-6.052	-6.052
Provisiones Const. durante el año	-1.719	-1.719
<b>Saldo al 31 -12-2009</b>	<b>-7.771</b>	<b>-7.771</b>

**NOTA 5.- INVENTARIOS**

Los Inventarios son de propiedad de la Compañía y no se encuentran pignorados.

<b>INVENTARIOS</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Mercaderías	1.555.010	1.522.010
<b>TOTAL</b>	<b>US\$ 1.555.010</b>	<b>1.522.010</b>

**NOTA 6.- ACTIVO FIJO**

	<b>Saldo al 31-12-2008</b>	<b>Adiciones</b>	<b>Bajas</b>	<b>Saldo al 31-12-2009</b>
Terreno	49.350	0	-49.350	0
Edificio y Otros Locales	144.938	99.916		244.854
Muebles y Enseres - Maq y Eq.	38.994		-5.983	33.011
Vehículos	54.513	18.687		73.200
<b>ACTIVO FIJO</b>	<b>287.795</b>	<b>118.603</b>	<b>-55.333</b>	<b>351.065</b>
Menos : Depreciación Acumulada	-97.201	-15.261		-112.461

**CPA. MARCO ANTONIO SURLAGA SANCHEZ**  
**AUDITOR EXTERNO**  
**RNAE No. 2-520**

**Saldo al 31 -12-09** 190.594 103.343 -55.333 238.604

Durante el año 2009, la administración considero necesario el aumento de los Activos Fijos. Compra de una camioneta Chevrolet Luv para la empresa y se realizaron mejoras en edificios y otros locales. La disminución se debe a la venta de un terreno en Manabí De acuerdo al detalle arriba mencionado.

**NOTA 7.- CUENTAS POR PAGAR**

<b>CUENTAS POR PAGAR</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Proveedores y Filial	4.171.321	2.718.599
Obligaciones: Tributarias -IESS.	11.425	3.226
<b>TOTAL</b>	<b>US\$ 4.182.746</b>	<b>2.721.825</b>

Incluye principalmente Cuentas por Pagar Filiales o relacionadas como lo son: Inproel, Proelectrica, Dermigon, a proveedores nacionales y Obligaciones con la Administración Tributaria y el IESS.

**NOTA 8.- BENEFICIOS SOCIALES POR PAGAR**

	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Provisiones y Obligaciones de Ley	14.984	17.326
<b>TOTAL</b>	<b>US\$ 14.984</b>	<b>17.326</b>

Son obligaciones que serán canceladas de acuerdo como lo mane la Ley Decimos, Utilidades, fondos de Reserva, Aportes, etc.

**NOTA 9.- OBLIGACIONES POR PAGAR**

<b>LARGO PLAZO</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Anticipos de Clientes (1)	191.906	24.034
<b>TOTAL</b>	<b>US\$ 191.906</b>	<b>24.034</b>

(1) Son valores entregados por terceros y corresponden a anticipos para avances de obras.

**CPA. MARCO ANTONIO SURLAGA SANCHEZ**  
**AUDITOR EXTERNO**  
**RNAE No. 2-520**

**PATRIMONIO**

**NOTA 10.-CAPITAL.**

Representa 20.000 Acciones Nominativas al valor nominal de US\$0.04 cada una. Determinando un Capital al 31 de Diciembre de 2009 de \$ 800.

**RESERVA LEGAL.-**

De acuerdo con las leyes vigentes, la Ley de Compañías, exige que las Compañías Anónimas deben destinar por lo menos el 10% de sus utilidades liquidadas anuales a la Reserva Legal, hasta completar el 50% del Capital Suscrito y Pagado. Esta reserva no puede distribuirse a los Accionistas, excepto en el caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para aumento de Capital o para absorber perdidas. Al 31 de Diciembre de 2009, la Reserva Legal es de \$ 9.613.

La Compañía ya completo este monto.

**RESERVA POR REVALORIZACION DEL PATRIMONIO O DEL CAPITAL.-**

Representa los Ajustes por concepto de corrección monetaria a las Cuentas Patrimoniales. Al 31 de Diciembre de 2009 la Reserva de Capital es de \$8.897.

**APORTE FUTURO AUMENTO DE CAPITAL.-**

Corresponde a valores entregados por el Accionista para futuros Aumentos de Capital al 31 de Diciembre de 2009, es de \$ 29.693.

**UTILIDAD DEL EJERCICIO.-**

La Utilidad del Ejercicio, esta calculada partiendo de Utilidad Liquida del Ejercicio, antes de distribución de Impuestos (15% Participación Empleados, 25% Impuestos a la Renta y 10% Reserva Legal), para el año 2009 la Compañía presenta una Utilidad de \$ 45.461.

**CPA. MARCO ANTONIO SURLAGA SANCHEZ**  
**AUDITOR EXTERNO**  
**RNAE No. 2-520**

**SITUACION FISCAL**

*A la fecha de emisión de los Estados Financieros y presentación del Informe de Auditoría Externa (Mayo del 2010), las declaraciones de impuestos no han sido revisadas por parte de las autoridades tributarias. Los años 2006 al 2009 inclusive, se encuentran abiertos a revisión por parte de las autoridades fiscales.*

**CONTINGENCIAS**

*Al 31 de Diciembre del 2009 la Compañía no presenta saldos en los Activos y Pasivos Contingentes.*

**EVENTOS SUBSECUENTES**

*Durante el periodo 2009 y a la fecha de emisión de los Estados Financieros (Mayo 2010) no se han producido situaciones que en opinión de la Administración de la Compañía podrían tener un efecto importante sobre dichos Estados Financieros. Salvo contingencias ejecutadas y no reveladas por la Compañía.*