

ECO-CASA CASAS ECONOMICAS S.A.

Informe sobre el examen
de los estados financieros

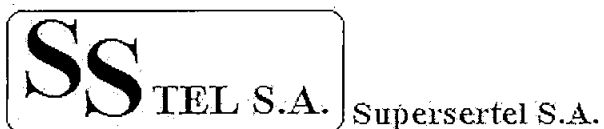
Años terminados al 31 de
Diciembre del 2012 Y 2011

ECO-CASA CASAS ECONOMICAS S.A.

INFORME SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

- Estados Financieros
- Estados de resultados
- Estados de cambios en el patrimonio
- Estados de flujos de efectivo
- Notas a los estados financieros



Audidores Independientes

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTE

A los Señores Accionistas de
ECO-CASA CASAS ECONOMICAS S.A.
Guayaquil, Ecuador

Informe sobre los estados financieros

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de ECO-CASA CASAS ECONOMICAS S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2012-2011 y los correspondientes estados de resultados integral, de cambios en los patrimonios y de los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía sobre los estados financieros

2. La Administración de ECO-CASA CASAS ECONOMICAS S.A., es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y de su control interno determinado como necesario por la Gerencia General, para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de forma que estos no estén afectados por distorsiones importantes debido a fraudes o error

Responsabilidad del auditor:

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros no están afectados por distorsiones importantes. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de la evidencia de auditoría sobre las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones importantes en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos de la Compañía, relevantes para la preparación y presentación razonable de sus estados financieros, a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre el control interno de la entidad.

Una auditoría incluye también la evaluación de principios de contabilidad utilizados apropiadamente y de que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para expresar nuestra opinión de auditoría.

Opinión:

4. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el párrafo 1 presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la posición financiera de ECO-CASA CASAS ECONOMICAS S.A.AL 31 de diciembre del 2012 y 2011, y los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado es esa fecha de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).



SUPERSATEL S.A.
No. de Registro en la
Superintendencia de



Edwin Reyes Navarrete
No. de Licencia
Profesional CPA - 32.774

Compañías: SC-RNAE N° 2-780

Guayaquil, Ecuador
Junio 3 de 2013

ECO-CASA, CASAS ECONOMICAS S.A.BALANCES GENERALES

(Expresados en USDólares)

BALANCES GENERALES
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012-2011

<u>ACTIVO</u>	NOTAS	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2012</u>	<u>2.011</u>
Caja y Bancos	3	8.673	57.995
Cuentas por cobrar clientes	4	1.490.202	160.730
Compañías relacionadas	4	864.864	1.273.021
Otras cuentas por cobrar	4	61.054	161.311
Inventarios	6	1.211.613	1.172.613
Inversiones	7	222.616	493.026
Gastos pagados por anticipado	4	225.317	168.613
Otros Activos Corrientes		0	26.183
Total activo corriente		4.084.340	3.513.492
Propiedad, instalaciones y equipos	8	2.828.142	1.644.632
Otras activos	9	430.311	154.608
Total Activo		7.342.793	5.312.732
<u>PASIVO Y PATRIMONIO</u>			
<u>PASIVO</u>			
Sobregiro bancario	10	189.716	0
Cuentas por pagar	11	1.007.380	295.962
Ctas por pagar accionistas	11	268.121	139.512
Compañías relacionadas	11	0	2.916.584
Otra cuentas por pagar	11	341.877	132.679
Beneficios Sociales	12	50.562	28.342
Total pasivo corriente		1.857.656	3.513.079
Jubilación Patronal	13	31.784	14.798
Pasivo Diferidos	13	1.217	1.217
Otros Pasivos	13	5.056.148	1.427.750
Total Pasivo		6.946.805	4.956.844
<u>PATRIMONIO</u>			
Capital social	14	800	800
Aporte Futuras Capitalizaciones		71.693	71.693
Reserva legal		18.715	18.715
Otras reservas		1.251	1.251
Resultados acumulados NIIF		-12.908	0
Resultados acumulados		276.338	181.507
Utilidad del ejercicio		40.099	81.922
Total Patrimonio		395.988	355.888
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		7.342.793	5.312.732

Vea notas a los estados financieros

ECO-CASA, CASAS ECONOMICAS S.A.ESTADOS DE RESULTADOS

(Expresados en USDólares)

	<u>NOTAS</u>	Años terminados al	
		31 de diciembre del	
		2012	2011
INGRESOS OPERACIONALES:			
Ingresos		1.174.295	1.616.151
Costo de Venta		-511.066	-797.249
UTILIDAD BRUTA		663.229	818.902
EGRESOS OPERACIONALES:			
Gatos Generales		(627.616)	(693.702)
Otros Ingresos (Egresos)		46.136	19.602
		(581.481)	(674.100)
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACIONES E IMPUESTOS		81.748	144.802
Participación a los trabajadores		(12.262)	(21.720)
Impuesto a la renta		(29.387)	(32.058)
Reserva Legal		0	(9.102)
UTILIDAD NETA		40.099	81.922

r

Vea notas a los estados financieros

ECO-CASA CASAS ECONOMICAS S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

(Expresados en USDólares)

	Capital pagado	Aporte legal	Aporte Futuras Capilizaciones	Otras Reservas	Result. Acum. NIIF ntegra	Resultados Acumulados	Resultados del ejercicio	Totales
Saldo al 31 de diciembre de 2011	800	18.715	71.693	1.251	0	181.507	81.922	355.888
Transferencias en cuentas Patrimoniales								
Resultado NIIF					-12.908	81.922	-81.922	0
Utilida óel ejercicio						12.908	40.099	40.099
Saldo al 31 de diciembre del 2012	800	18.715	71.693	1.251	-12.908	276.337	40.099	395.987

Vea notas a los estados financieros

Estado de Flujo de Efectivo
Por el año terminado al 31 de diciembre del 2012
(En dólares estadounidenses)

	<u>2.012</u>
<u>Flujos de Efectivo por Actividades de Operación</u>	
Pérdida Contable	40.099
<i>Ajustes para reconciliar la pérdida neta del ejercicio con el efectivo neto provisto en actividades de operación</i>	
Depreciación	-
Provision de Ctas Incobrables	5.975
Jubilación Patronal y Desahucio	16.986
Participación trabajadores e impuesto a la renta	41.649
Reserva Legal	-
<i>Cambios netos en activos y pasivos</i>	
Cuentas por cobrar	(1.133.258)
Inventarios	(39.000)
Cuentas por pagar	1.741.610
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	<u>674.062</u>
<u>Flujos de Efectivo por las Actividades de Inversión</u>	
Compra de acciones y/o pólizas	270.410
Compras, transferencias y ajustes netos de activos fijos	(1.183.510)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	<u>(913.100)</u>
<u>Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento</u>	
Pagos accionistas	0
Aumento de obligaciones bancarias	189.716
Efectivo neto provisto en las actividades de financiamiento	<u>189.716</u>
Aumento neto del efectivo	(49.322)
Efectivo al inicio del período	57.995
Efectivo al final del período	<u>8.673</u>
	8.673
	0

Ver políticas de contabilidad y notas a los estados financieros

ECO-CASA CASAS ECONOMICAS S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

1. IDENTIFICACION, OBJETIVO Y OPERACION DE LA COMPAÑIA.

ECO-CASA, CASAS ECONOMICAS S.A., (La compañía), se constituyó en el Ecuador en Agosto 19 de 1985, en la Ciudad de Guayaquil, al 31 de diciembre del 2012, posee un capital suscrito de US\$800.00.

Sus accionistas son:

• Juan Pablo Ortiz Palacios	0.01%
• Pablo Ortiz San Martin	99.98%
• Jaime Ortiz Palacios	0.01%

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración de la Compañía.

ACTIVIDADES OPERATIVAS:

Las actividades de compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

2. PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES UTILIZADOS:

2.1. **Preparación de los estados financieros**

Los estados financieros de la compañía comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2011, y 31 de diciembre del 2012, los estados de resultados integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados al 31 de diciembre del 2012 y 2011. Estos Estados Financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF),

2.2. **Declaración de Cumplimiento.-**

Conforme a la NIIF 1, Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera, aunque los primeros estados financieros preparados de acuerdo con las NIIF son, en el caso de la Compañía, los correspondientes al año terminado el 31 de Diciembre del 2011, se han incorporados con fines comparativos las cifras correspondientes por el año terminado el 31 de Diciembre del 2011, preparado de acuerdo con las mismas bases utilizadas en la determinación de las cifras del año 2012. Esto ha requerido la preparación de un estado de situación financiera de apertura a la fecha de transición, 1 de Enero del 2011, preparado de acuerdo a las NIIF en vigencia al 31 de Diciembre del 2012.

2.3. **Responsabilidad de la Información.-**

La información contenida de estos estados financieros es responsabilidad de la Gerencia, que manifiesta expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios incluidos en las Normas Internacionales de Información Financiera

ECO-CASA CASAS ECONOMICAS S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

2.4. Aprobación de los Estados Financieros.-

Los estados financieros por el año terminado el 31 de Diciembre del 2012 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía y serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados sin modificaciones.

2.5. Bases de Preparación.-

Los estados financieros adjuntos se presentan en Dólares de Estados Unidos de Norteamérica, moneda funcional de la Compañía y se han preparado a partir de los registros contable de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y representa la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas, de forma que presentan razonablemente la situación financiera de ECO-CASA CASAS ECONOMICAS S.A.al 31 de Diciembre del 2012,

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

2.6 Clasificación de las cuentas

Los aspectos más relevantes de cada categoría aplicable a la compañía se describe a continuación.

a) Inventarios.-

Los inventarios están registrados al costo de compra o a su valor neto realizable el que resulte menor. Están valuados en base al método promedio ponderado. El valor neto realizable representa el precio de venta estimado menos todos los costos estimados de terminación y los gastos necesarios para la venta.

La Compañía realiza una evaluación del valor neto realizable de los inventarios al final del período, constituyendo la oportuna provisión cuando los mismos se encuentren sobrevalorados. Cuando las circunstancias, que previamente causaron la rebaja, hayan dejado de existir, o cuando exista clara evidencia de incremento en el valor neto realizable debido a un cambio en las circunstancias económicas, se procede a revertir el valor de la misma.

b) Efectivo en Caja y Bancos.-

Efectivo en caja y bancos incluye aquellos activos financieros líquidos, el efectivo en caja y depósitos a la vista en bancos. Estas partidas se reconocen al costo histórico.

c) Propiedades y Equipos.-

Medición en el Momento del Reconocimiento.-

Los elementos de propiedades y equipos se valoran inicialmente por su costo de adquisición o construcción.

El costo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento

ECO-CASA CASAS ECONOMICAS S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

según lo previsto por la gerencia. Adicionalmente, se considerará los costos por préstamos de la financiación directamente atribuibles a la adquisición o construcción de activos que requieren de un período de tiempo sustancial antes de estar listos para su uso o venta.

Los costos de ampliación y mejoras que representen un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia o un incremento de la vida útil de los activos, se capitalizan como mayor valor de los mismos cuando cumplen los requisitos de reconocerlo como activo.

Los gastos de reparaciones y mantenimiento se reconocen en los resultados integrales del período en que se incurren.

d. Método de Depreciación, Vidas Útiles y Valor Residual.-

El costo de propiedades y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. El valor residual, la vida útil estimada y el método de depreciación son revisadas al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

Estimaciones Contables.-

Vida Útil y Valor Residual de Propiedades y Equipos.-

La vida útil estimada y valor residual de los elementos de propiedades y equipos son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

Las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación son como sigue:

	Años de Vida Útil	
	Máxima	Mínima
Edificios	40	40
Maquinarias y equipos	10	10
Muebles y enseres	10	10
Equipos de computación	3	3
Vehículos	5	5

e. Retiro o Venta de Propiedades y Equipos.-

Las ganancias o pérdidas por la venta o el retiro de activos se determinan como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo, las cuales se reconocen en los resultados del período en que se incurren. El valor en libros de los activos se da de baja de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro.

ECO-CASA CASAS ECONOMICAS S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

f. Propiedades de Inversión.-

Las propiedades de inversión son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas (incluyendo las propiedades de inversión en construcción para dichos propósitos) y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son medidas a su valor razonable. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de la propiedad de inversión se incluyen en los resultados del período en que se originan.

g. Otros Activos.-

Los otros activos representan terrenos en proceso de legalización y obras en proceso de construcción, se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Luego de reconocimiento inicial son medidos a su valor razonable. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable se incluyen en los resultados del período en que se originan.

h. Impuestos.-

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

i. Impuesto Corriente.-

El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imposables o deducibles y partidas que nunca son gravables o deducibles. j.

j. Beneficios a Empleados.-
Jubilación Patronal.-

De acuerdo con el Código del Trabajo, los trabajadores que por veinte años o más, presten sus servicios continuados o interrumpidos a la Compañía, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores (beneficios definidos) sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surjan de los ajustes por la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan o abonan en los resultados del período.

Bonificación por Desahucio.-

De acuerdo con el Código de Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, la Compañía pagará a los trabajadores el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio.

ECO-CASA CASAS ECONOMICAS S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

Jubilación y Desahucio.-

El costo de los beneficios definidos de jubilación patronal y bonificación por desahucio es determinado utilizando valuaciones actuariales realizadas al final de cada año. Las valuaciones actuariales implican varias suposiciones que podrán diferir de las acontecimientos que efectivamente tendrán lugar en el futuro.

Las presunciones principales usadas para propósitos de los cálculos actuariales fueron las siguientes:

	<u>31 de Diciembre 2012</u>
	%
Tasa de descuento	12
Tasa esperada del incremento salarial	6
Tasa de incremento de pensiones	6
Vida laboral promedio remanente	19 años

k. Participación de Trabajadores.-

De acuerdo con el Código de Trabajo, la Compañía debe distribuir entre sus empleados el 15% de las utilidades líquidas o contables. Este beneficio es registrado con cargo a los resultados integrales del período en que se devenga.

l. Reserva Legal.-

La Ley de Compañías establece una apropiación obligatoria por lo menos el 10% de la utilidad anual para reserva legal, hasta que alcance por lo menos el 50% del capital social. Esta reserva no está disponible para distribución de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad o destinada a absorber pérdidas incurridas.

m. Utilidades Retenidas.-

Ajustes por Adopción por Primera Vez de las NIIF.-

Esta cuenta ha sido creada por instrucciones de la Superintendencia de Compañía, con el propósito de registrar los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF, a la fecha de transición (1 de Enero del 2010).

De acuerdo a Resolución No. SC.ICL.CPA IFRS.G.11.007 de la Superintendencia de Compañías emitida el 9 de Septiembre de 2011, el saldo acreedor proveniente de los ajustes por adopción por primera vez de las NIIF, solo podrá ser capitalizado en el parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

n. Reconocimiento de Ingresos.-

Los ingresos se reconocen cuando es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a la Compañía y el monto pueda ser medido confiablemente, independiente del momento en que el pago sea realizado.

ECO-CASA CASAS ECONOMICAS S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

Los ingresos provenientes de servicios son registrados en el momento de prestar los servicios.

o. Costos y Gastos.-

El costo de ventas se registra cuando se entregan los bienes, de manera simultánea al reconocimiento de los ingresos por la correspondiente venta.

Los gastos se reconocen a medida que se devengan, independientemente del momento en que se pagan, y se registran en los períodos con los cuales se relacionan.

p. Normas Nuevas y Revisadas Emitidas pero aún no están en Vigencia.-

La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) e Interpretaciones del xComité (CINIIF) nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no están en vigencia:

NIIF	Título	Fecha de Vigencia
NIIF 9 (enmendada en el 2010)	Instrumentos financieros, clasificación y medición	1 de enero del 2013
NIIF 10 (enmendada en el 2011)	Estados financieros consolidados	1 de enero del 2013
NIIF 11 (enmendada en el 2011)	Acuerdos conjuntos	1 de enero del 2013
NIIF 12 (enmendada en el 2011)	Información a revelar sobre participaciones en otras entidades	1 de enero del 2013
NIIF 12 (enmendada en el 2011)	Medición del valor razonable	1 de enero del 2013
NIIF 19 (enmendada en el 2011)	Beneficios a empleados, cambios en la medición y reconocimiento de gastos de beneficios definitivos y beneficios por terminación	1 de enero del 2013

La Compañía ha decidido no aplicar anticipadamente estas Normas e Interpretaciones y estima que la adopción de las mismas no tendrá un impacto significativo en los estados financieros en el período en que se apliquen por primera vez.

3. CAJA BANCOS

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, se presentan como sigue:

	Al 31 de diciembre del	
	2012	2011
Caja	900	900
Bancos	7.773	57.095
	8.673	57.995

Los saldos de las cuentas corrientes fueron revisados contra los Estados de cuentas Bancarios, determinándose el registro conciliatorio de todas las transacciones y la razonabilidad de sus saldos al cierre del ejercicio auditado.

ECO-CASA CASAS ECONOMICAS S.A.
 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
 POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

4. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, se presentan como sigue:

	Al 31 de diciembre de	
	2012	2011
Bienes Raíces	888.878	160.730
Arriendos	142.819	0
Partes Relacionadas	864.864	1.277.282
Anticipo a Proveedores	464.480	0
Otras Cuantías Por Cobrar	61.054	161.311
	<u>2.422.095</u>	<u>1.599.323</u>
Cuentas por cobrar varias		
Impuestos y Gastos Anticipados	225.317	168.613
Provisión para cuentas por cobrar	<u>(5.975)</u>	<u>(4.261)</u>
Total Neto	<u>2.641.437</u>	<u>1.763.675</u>

La cuenta por cobrar clientes, representa facturas por cobrar por concepto de arriendos y ventas de inmuebles entre los clientes más representativos tenemos: Aguirre Troya Max Abel \$ 146.726, Avellan Chonillo Angel \$ 97.815, L P GAS S.A. \$ 63.659, Tama Velasco Gabriel \$ 57.800, Ollague Murillo Kleber \$ 51.349, Alava Alcívar José \$ 40.898, González Restrepo Hedy \$ 39.900, Quintero Vera Nelson \$ 38.025, Córdova Chávez Gloria \$ 37.153, Lema Salazar Jimmy \$ 32.595, Delgado Cantos Iván \$ 30.724

Las cuentas por cobrar con compañías relacionadas representa principalmente con las compañías: Siselec \$529.091, Dermigon \$105.243 y Panelec \$91.417, etc. Las cuales no tienen fecha específica de vencimiento y no general intereses.

La cuenta Anticipo a Proveedores, corresponden a valores entregados por concepto de anticipo para la construcción de obras en proceso, entre los principales proveedores tenemos: Vicolinci ranjuez \$303.449, García Mendoza E. \$63.922 y arq. Jorge Palacios \$23.244.

Impuesto y gastos anticipados: comprende Créditos tributarios a favor de la Compañía por concepto de IVA y retención en la fuente, "30 y 70%".

5. PROVISION PARA CUENTAS POR COBRAR:

Al 31 de diciembre del 2012, la compañía mantiene provisiones para cubrir el riesgo de pérdidas en los activos, por un total de US\$5.975 Durante el presente período el movimiento de provisión es como sigue:

	Cuentas por Cobrar	Total
Saldo al 1-01-12	(4.261)	(4.261)
Ajuste implementación NIIF	0	0
Castigos	(1.714)	(1.714)
Saldo al 31-12-12	<u>(5.975)</u>	<u>(5.975)</u>

La administración de la entidad considera que las provisiones constituidas cubren las eventuales pérdidas que pueden derivarse de la falta de recuperación de activos.

6. INVENTARIOS:

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011 los inventarios de suministros y materiales se formaban de la siguiente manera:

	<u>2011</u>	<u>2011</u>
RUVERTI S.A.	1.211.613	1.172.613

7. INVERSIONES CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011 el movimiento de esta cuenta fue como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Póliza Acum. BRADIL S.A.	50.116	50.116
FARINSA S.A.	172.500	172.500
PANELEC	0	270.000
Depósitos en Garantía	0	410
Total Neto	<u>222.616</u>	<u>493.026</u>

8. ACTIVO FIJO:

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011 el movimiento de esta cuenta fue como sigue:

	<u>Saldo al 31-12-2011</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Reclasificación</u>	<u>Saldo al 31-12-2012</u>
Equipos de Computación	0.00	310		310
Terreno	994.883		(994.883)	0
Edificios	578.027		(578.027)	0
Maquinaria y Equipos	5.989			5.989
Vehículos	119.748			119.748
Muebles y Enseres	3.717			3.717
Sub total	<u>1.702.364</u>	<u>310</u>	<u>1.572.910</u>	<u>129.764</u>
Menos: Depreciación Acumulada	(57.732)	(12.286)		(70.018)
Propiedades de Inversión	0	1.195.487	1.572.910	2.768.397
Total	<u>1.644.632</u>	<u>1.183.511</u>	<u>0</u>	<u>2.828.142</u>

Entre las principales propiedades tenemos: Terreno el Colorado en Montecristi \$541.859, Solares en la Urbanización Sta Cecilia \$449.280, Solares en la Herradura \$446.600, Solar en Puerto Hondo \$795.345.

9. ACTIVOS A LARGO PLAZO:

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, se presentan como sigue:

	<u>Al 31 de diciembre del 2012</u>	<u>2011</u>
Otros activos a Largo Plazo	430.311	154.608

ECO-CASA CASAS ECONOMICAS S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

Representa inversiones en acciones que mantiene en las compañía Farinsa S.A. Paneles Electricos S.A. \$402.608, el costo por acción es de US\$0.20

10. SOBREGIRO BANCARIO

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, se presentan como sigue:

	Al 31 de diciembre del	
	2012	2011
Sobregiro Bancario	189.716	0
	<u>189.716</u>	<u>0</u>

Corresponden a sobregiros bancarios generados con el Banco del Pacífico por cheques girados en diciembre que no han sido cobrados.

11. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, se presentan como sigue:

	Al 31 de diciembre del	
	2012	2011
Proveedores Locales no relacionada	1.007.380	295.962
Cuentas por pagar accionistas	268.121	139.512
Otras cuentas por pagar	341.877	132.679
Compañías relacionadas		2.916.584
	<u>1.617.378</u>	<u>3.484.737</u>

Proveedores locales, corresponden a valores por pagar por concepto de compras de bienes y raíces, entre los principales proveedores locales tenemos: Roniton \$631.239 y Postecon \$231.259.

Cuentas por pagar a accionistas de la compañía; Ing Pablo Ortiz San Martín \$268.068. Por concepto de reinversión de 800 acciones de Panelec \$266.012 principalmente.

12. IMPUESTOS, PROVISIONES Y BENEFICIOS DE LEY

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, se presentan como sigue:

	Al 31 de diciembre del	
	2012	2011
Impuestos por Pagar	29.387	1.217
Provisiones de Ley	8.913	5.405
Participación Trabajadores	12.262	21.720
	<u>50.562</u>	<u>28.342</u>

Impuestos por Pagar: Comprende el 23% de impuesto a la Renta a pagar del ejercicio. \$29.387,

Participación trabajadores correspondiente al ejercicio fiscal.

ECO-CASA CASAS ECONOMICAS S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

13. OTRAS CUENTAS POR PAGAR LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, se presentan como sigue:

	Al 31 de diciembre del	
	2012	2011
Jubilación Patronal	31.784	14.798
Otras Cuentas por Pagar	5.057.365	1.428.967
	<u>5.089.149</u>	<u>1.443.765</u>

Los cálculos actuariales del valor presente de la jubilación patronal fueron realizados al 31 de diciembre de 2012, por un profesional independiente, determinando una provisión actual por Jubilación patronal de \$22.417.86 y una provisión para desahucio de \$9.366.57

Corresponden principalmente en las cuentas por pagar compañía relacionada del exterior (BEHANN OVERSEAS \$ 3.627.181) y los ajustes NIIF \$1.428.967

14. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

CAPITAL SOCIAL

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2012 y 2011 representa 20.000 Acciones nominativas al valor nominal US\$0.04 cada una; siendo sus accionistas la Juan Pablo Ortiz Palacios, Pablo Ortiz San Martín, Jaime Ortiz Palacios. los mismos que se encuentran domiciliados en Ecuador. Al 31 de diciembre del año 2012, el capital de la compañía es de US\$800.

Reserva Legal:

De acuerdo con las leyes vigentes, La Ley de Compañías, las Compañías Anónimas deban destinar por lo menos el 10% de sus utilidades líquidas 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 pérdidas.

Aportes futuro aumento de capital:

Corresponden a valores entregados por el accionista de la empresa para aumento de capital, al 31 de diciembre de 2012, es de US\$71.693

15. INGRESOS POR VENTA:

Durante el año 2012, la Compañía ha tenido ingresos por un monto de US\$ 1.174.295 originados por el arrendamiento de oficinas

16. COSTO DE VENTA :

El costo de venta está dado por las compras de materiales de construcción que son utilizados para la venta a contratistas, al 31 de diciembre las compras que generaron el costo de venta de US\$ 511.066

ECO-CASA CASAS ECONOMICAS S.A.
 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

17. PARTICIPACIONES A EMPLEADOS E IMPUESTOS:

De acuerdo con las leyes laborales vigentes, la Compañía debe distribuir el 15% de su utilidad líquida anual, antes del impuesto sobre la renta, entre sus trabajadores

18. IMPUESTO A LA RENTA:

La provisión se calcula aplicando la tasa del 23% sobre la utilidad tributable anual, en el caso que se reinviertan las obtendrá una reducción del 10% en la tarifa del impuesto a la renta sobre el monto reinvertido. La base de este cálculo para el 2012 se determinó como sigue:

Utilidad antes de impuestos y participaciones	81.748
Menos: 15% Participación a trabajadores	<u>(12.262)</u>
Base para el cálculo de provisión impuesto a la renta	69.486
Más: Gastos no deducibles	<u>58.282</u>
 Base imponible e impuesto a la renta	 127.768
23% Impuesto a la renta no capitalizable	<u>(29.387)</u>
 Utilidad Neta	 40.099

19. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre Diciembre 31, 2012 y la fecha de emisión de estos estados financieros (Junio 3, de 2013) no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se han revelado en los mismos y que ameriten mayor exposición.