

Leading Edge

Audit & Consulting
Ecuador

ECO-CASA CASAS ECONOMICAS S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
CON EL DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

FIRMA MIEMBRO DE



leading edge alliance

innovation • quality • excellence

ECO-CASA CASAS ECONOMICAS S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**

CON EL DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

ECO-CASA CASAS ECONOMICAS S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**

<u>INDICE</u>	<u>Páginas No.</u>
Dictamen de los Auditores Independientes	3 - 4
Estado de situación financiera	5
Estado de resultado integral	6
Estado de cambios en el patrimonio neto de los accionistas	7
Estados de flujos de efectivo	8 - 9
Notas a los estados financieros	10 - 22

Abreviaturas usadas:

US\$.	- Dólares de Estados Unidos de América (E.U.A.)
NIC	- Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	- Normas Internacionales de Información Financiera

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Accionistas y Directorio de
ECO-CASA CASAS ECONOMICAS S.A.:

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **ECO-CASA CASAS ECONOMICAS S.A.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2015, y los correspondientes estado de resultado integral, de cambios en el patrimonio neto de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de las principales políticas contables y notas explicativas a los estados financieros. Los estados financieros de **ECO-CASA CASAS ECONOMICAS S.A.** al 31 de diciembre del 2014, fueron auditados por otros auditores independientes (persona jurídica), cuyo dictamen de fecha abril 26 del 2015 contiene un dictamen sin salvedades.

Responsabilidad de la Gerencia sobre los Estados Financieros:

2. La Gerencia de **ECO-CASA CASAS ECONOMICAS S.A.** es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno que la Gerencia considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de distorsiones importantes, debido a fraude o error.

Responsabilidad del Auditor:

3. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros basada en nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y que planifiquemos y ejecutemos la auditoría para obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de distorsiones importantes.

Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y las revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos que existan distorsiones importantes en los estados financieros, debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgos, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes de la Compañía para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, con el propósito de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría incluye también la evaluación de si los principios de contabilidad utilizados son apropiados y si las estimaciones importantes hechas por la Gerencia de la Compañía 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 proporcionarnos una base razonable para expresar una opinión.

Bases para una opinión calificada:

4. Al 31 de diciembre del 2015, no fue posible determinar la razonabilidad de saldos de cuentas bancarias (nota 3) y de cuentas por pagar por US\$. 3,665,652 (nota 14). En adición la Compañía mantiene en sus registros contables inversiones en asociadas por US\$. 1,129,497 (nota 10), no ajustadas al Valor Patrimonial Proporcional (VPP).

FIRMA MIEMBRO DE



DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Accionistas y Directorio del

ECO-CASA CASAS ECONOMICAS S.A.

Página 2

Opinión calificada:

5. En nuestra opinión, excepto por los asuntos mencionados en el párrafo 4, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **ECO-CASA CASAS ECONOMICAS S.A.** al 31 de diciembre del 2015, así como su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Énfasis:

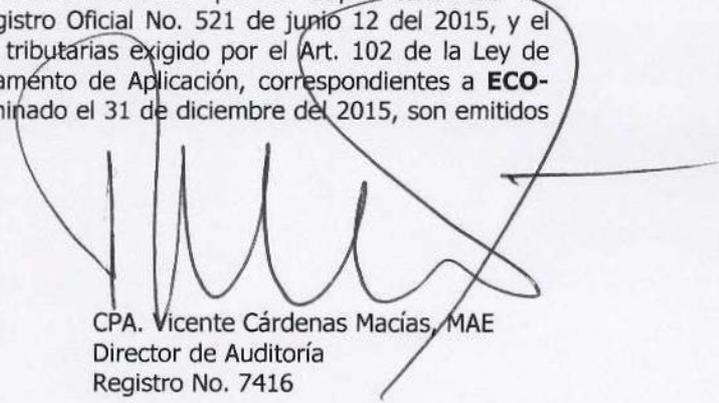
6. Los estados financieros adjuntos no incluyen cifras comparativas con el año 2014 (nota 2). La revelación de la información financiera comparativa es requerida por las Normas Internacionales de Información Financiera.
7. Los estados financieros separados de **ECO-CASA CASA ECONOMICAS S.A.** han sido preparados en cumplimiento de los requerimientos legales vigentes en el Ecuador para la presentación de información financiera. Estos estados financieros separados reflejan el importe de las inversiones en sus subsidiarias medidas bajo el método de participación patrimonial y no sobre una base consolidada, por lo que se deben leer junto con los estados financieros consolidados de **ECO-CASA CASA ECONOMICAS S.A.** y Subsidiarias, que se presentan por separado.
8. La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos; además de que la Gerencia de la Compañía ejerza su juicio en el proceso de aplicación de políticas contables, sin dejar de realizar en áreas que involucran un mayor grado de complejidad los supuestos y estimados para los estados financieros. Con base a lo indicado anteriormente, la Compañía adoptó a partir del 1 de enero de 2011, las Normas Internacionales de Información Financiera en cumplimiento a disposiciones legales establecidas por la Superintendencia de Compañías; sin embargo, la Compañía no ha efectuado diagnósticos financieros que le permitan evaluar, identificar y cuantificar los efectos en sus estados financieros. En consecuencia, la interpretación de la información financiera debe ser analizada en relación a este acontecimiento.

Informes sobre otros requerimientos legales y reglamentarios:

9. El Informe sobre el cumplimiento de varios procedimientos, respecto a las Normas de prevención de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos, por parte de la Compañía, determinados en la Resolución No. SCVS.DNPLA.15.008 emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, publicada en el Registro Oficial No. 521 de junio 12 del 2015, y el Informe sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias exigido por el Art. 102 de la Ley de Régimen Tributario Interno y Art. 279 de su Reglamento de Aplicación, correspondientes a **ECO-CASA CASAS ECONOMICAS S.A.**, por el año terminado el 31 de diciembre del 2015, son emitidos por separado.

Leading Edge.
LEADING EDGE AUDIT & CONSULTING CIA. LTDA.
SC-RNAE No. 847

Abril 18 del 2016
Guayaquil - Ecuador


CPA. Vicente Cárdenas Macías, MAE
Director de Auditoría
Registro No. 7416

ECO-CASA CASAS ECONOMICAS S.A.**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
(Expresado en Dólares)**

Notas	ACTIVOS	
	ACTIVOS CORRIENTES:	
3	Efectivo en caja y bancos	250,210
4	Activos financieros	2,805,883
5	Existencias	2,537,898
6	Activo por impuestos corrientes	501,345
7	Servicios y otros pagos anticipados	<u>268,973</u>
	TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	<u>6,364,309</u>
	ACTIVOS NO CORRIENTES:	
8	Activos fijos, neto	48,466
9	Propiedad de inversión, neto	2,750,736
10	Inversiones en acciones	<u>1,129,497</u>
	TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	<u>3,928,699</u>
	TOTAL ACTIVOS	<u>10,293,008</u>
	<u>PASIVOS Y PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS</u>	
	PASIVOS CORRIENTES:	
11	Pasivos financieros	4,062,776
12	Pasivo por impuestos corrientes	97,220
13	Otras obligaciones corrientes	<u>42,280</u>
	TOTAL PASIVOS CORRIENTES	<u>4,202,276</u>
	PASIVOS NO CORRIENTES:	
14	Cuentas por pagar a largo plazo	4,588,616
16	Cuentas por pagar a relacionadas	704,241
15	Jubilación patronal y desahucio	<u>75,478</u>
	TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES	<u>5,368,335</u>
	TOTAL PASIVOS	<u>9,570,611</u>
	<u>PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS:</u>	
17	Capital social	800
17	Aportes para futuro aumento de capital	605,483
2	Reserva legal	22,725
	Resultados acumulados	<u>93,389</u>
	TOTAL PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS	<u>722,397</u>
	TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS	<u>10,293,008</u>

Ver notas a los estados financieros

ECO-CASA CASAS ECONOMICAS S.A.**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
(Expresado en Dólares)**

Notas	<u>INGRESOS</u>	
18	Ventas de inmobiliarias	1,450,368
18	Servicios de arriendos	<u>518,537</u>
	TOTAL	<u>1,968,905</u>
	<u>GASTOS OPERACIONALES:</u>	
	(-) Costo de inmobiliarias	(975,376)
19	(-) Gastos de administración	(911,179)
	(-) Gastos de ventas	<u>(21,813)</u>
	TOTAL	<u>(1,908,368)</u>
	UTILIDAD OPERACIONAL	<u>60,537</u>
	<u>OTROS INGRESOS (EGRESOS):</u>	
	(-) Gastos financieros	(11,885)
	(-) Otros gastos, neto	<u>(15,692)</u>
	TOTAL	<u>(27,577)</u>
	UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION DE TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	32,960
20	MENOS: 15% PARTICIPACION DE TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES	(4,944)
20	MENOS: IMPUESTO A LA RENTA	<u>(44,746)</u>
	PERDIDA NETA DEL EJERCICIO	<u>(16,730)</u>
21	PERDIDA POR ACCION	<u>(0.84)</u>

Ver notas a los estados financieros

ECO-CASA CASAS ECONOMICAS S.A.**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
(Expresado en Dólares)**

	Resultados Acumulados							
	Capital social	Aportes para futuro aumento de capital	Reserva legal	Superávit por valuación	Otros ajustes, NIIF	Utilidades retenidas	Subtotal	Total
Saldo al 31 de diciembre del 2014	800	605,483	22,725	14,159	(12,908)	108,868	110,119	739,127
Pérdida neta del ejercicio	0	0	0	0	0	(16,730)	(16,730)	(16,730)
Saldo al 31 de diciembre del 2015	800	605,483	22,725	14,159	(12,908)	92,138	93,389	722,397
Ver notas a los estados financieros								

ECO-CASA CASAS ECONOMICAS S.A.**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
(Expresado en Dólares)**

**FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES
DE OPERACION:**

Efectivo recibido de clientes	2,203,981
Efectivo pagado a proveedores	(1,478,481)
Gastos financieros	(15,692)
Otros gastos, netos	(11,885)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	<u>697,923</u>

**FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES
DE INVERSION:**

Inversiones en acciones	(540,366)
Efectivo neto utilizado por las actividades de inversión	(540,366)
Aumento neto del efectivo en caja y bancos	157,557
Efectivo en caja y bancos al inicio del año	<u>92,653</u>
Efectivo en caja y bancos al final del año	<u>250,210</u>

Ver notas a los estados financieros

ECO-CASA CASAS ECONOMICAS S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
CONCILIACION DE LA PERDIDA NETA DEL EJERCICIO CON LAS ACTIVIDADES DE OPERACION
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
(Expresado en Dólares)

PERDIDA NETA DEL EJERCICIO	(16,730)
AJUSTES PARA CONCILIAR LA PERDIDA NETA DEL EJERCICIO	
CON EL EFECTIVO NETO PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES DE	
OPERACION	
Depreciación de activos fijos	12,630
Depreciación de propiedades de inversión	3,286
Impuesto a la renta de la Compañía	44,746
Participación de trabajadores en las utilidades	4,944
Jubilación patronal y desahucio	23,322
(Aumento) Disminución en:	
Activos financieros	249,618
Existencias	386,164
Activos por impuestos corrientes	(118,006)
Servicios y otros pagos anticipados	8,560
Aumento (Disminución) en:	
Pasivos financieros	120,906
Pasivo por impuestos corrientes	18,204
Otras obligaciones corrientes	(18,016)
Otras pasivos no corrientes	(21,705)
 Total ajustes	 <u>714,653</u>
EFFECTIVO NETO PROVISTO	
POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACION	<u><u>697,923</u></u>

Ver notas a los estados financieros

ECO-CASA CASAS ECONOMICAS S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**

1. INFORMACION GENERAL DE LA COMPAÑIA

ECO-CASA CASAS ECONOMICAS S.A. Fue constituida en Guayaquil – Ecuador en agosto 19 de 1985. Su actividad principal es compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles. La Compañía está inscrita en el Registro Único de Contribuyentes (RUC) a cargo del Servicio de Rentas Internas (SRI) con el No. 0990774668001.

Aprobación de los Estados Financieros.- Los estados financieros al 31 de diciembre del 2015, han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía en abril 4 del 2016. En opinión de la Gerencia, los estados financieros adjuntos no tendrán modificaciones, mismos que serán proporcionados al Directorio y Junta General de Accionistas para su aprobación en el plazo legalmente previsto. Los estados financieros al 31 de diciembre de 2014, fueron aprobados por la Junta General de Accionistas en abril 2 del 2015.

2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

Declaración de cumplimiento.- Los estados financieros adjuntos y sus notas explicativas no han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF (IFRS por sus siglas en Inglés), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en Inglés). Tales estados financieros y sus notas son responsabilidad de la Gerencia de la Compañía.

Estados financieros comparativos.- Los estados financieros del ejercicio económico 2015, no están presentados en forma comparativa con el ejercicio económico 2014, conforme lo requieren las Normas Internacionales de Información Financiera, en razón de incluir ciertas reclasificaciones no determinadas y que fueron realizadas por los auditores predecesores; así como por las características de las revelaciones incorporadas en los mismos.

Base de presentación.- Los estados financieros adjuntos han sido preparados sobre la base del costo histórico. Un resumen de las principales normas contables aplicadas por la Compañía para la preparación de los estados financieros adjuntos, es mencionado a continuación:

Moneda funcional.- Los estados financieros adjuntos están expresados en Dólares de los Estados Unidos de América, moneda adoptada por la República del Ecuador en marzo del 2000. Consecuentemente, la moneda funcional del ambiente económico primario donde opera la Compañía y la moneda de presentación de las partidas incluidas en los estados financieros, es el Dólar de los Estados Unidos de América.

Efectivo en caja y bancos.- Para propósitos de elaboración del estado de flujos de efectivo, la Compañía considera como equivalentes de efectivo las cuentas de caja general y bancos.

Activos y pasivos financieros.- Comprende instrumentos financieros y categorías de no derivados consistentes en cuentas por cobrar y cuentas por pagar. Los activos financieros están registrados inicialmente a su valor razonable, más los costos directamente atribuibles a la compra o emisión, los cuales son contabilizados en el momento en que existe el compromiso de adquirir tales activos. La baja de un activo financiero es reconocida cuando el derecho contractual de la Compañía sobre los flujos de efectivo del activo financiero expira o cuando la Compañía transfiere el activo financiero a otra parte sin retener el control o sustancialmente los riesgos y beneficios de ese activo. En el caso de los pasivos financieros, la baja es reconocida cuando la obligación específica expira o es cancelada.

2. **PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (Continuación)**

Un detalle de activos y pasivos financieros es el siguiente:

- **Cuentas por cobrar.**- Son registradas al costo al momento de la negociación de la venta del servicio de alquiler.
- **Cuentas por pagar.**- Son registradas al costo al momento de la adquisición de bienes o al momento de la contratación de los servicios.

Las NIIF requieren ciertas revelaciones acerca de los instrumentos financieros que tienen relación con los diferentes riesgos que afectan a la Compañía, tales como: Mercado, Crédito y Liquidez. Un detalle de los mencionados riesgos es indicado a continuación:

- **Mercado.**- Es el riesgo de que el valor razonable de los flujos futuros de efectivo de un instrumento financiero fluctúen a cambios en las condiciones del mercado. Tales cambios pueden ser generados por variaciones en la tasa de interés y por fluctuaciones en los precios. La Gerencia de la Compañía considera que los instrumentos financieros afectados por el riesgo de mercado, corresponden a los depósitos en bancos.
- **Crédito.**- Es el riesgo de una posible pérdida financiera por incumplimiento de las obligaciones de una contraparte, con relación a un instrumento financiero o contrato de venta. La Gerencia de la Compañía considera que está expuesta al riesgo de crédito por sus actividades operativas y financieras, razón por la cual implementa políticas y procedimientos para controlar la gestión de su área comercial, con el objetivo de disminuir el riesgo de crédito.
- **Liquidez.**- Es el riesgo de no disponer de fondos suficientes para atender los compromisos de pago a corto plazo. La Gerencia de la Compañía monitorea el riesgo de liquidez mediante el uso apropiado de sus flujos de efectivo a corto y largo plazo, con base a sus operaciones. Sin embargo, cuando la operación requiere de financiamiento adicional, los accionistas han estado siempre dispuestos a brindar su apoyo financiero.

Existencias.- Las villas están registradas al costo de adquisición. Esta cuenta es acreditada para propósitos de registrar el costo de venta de las villas, el cual es determinado en función de las villas efectivamente entregadas a clientes, dividiendo el costo de adquisición para el área total del terreno en metros cuadrados. El resultado obtenido es multiplicado por el área habitacional vendible de las villas negociadas.

Activo y pasivo por impuestos corrientes.- Representan créditos tributarios u obligaciones fiscales que son compensadas o pagadas mensual o anualmente, en cumplimiento a disposiciones legales reglamentarias.

Servicios y otros pagos anticipados.- Corresponden principalmente a importes anticipados a proveedores que son registrados al costo a la fecha del desembolso, mismos que son liquidados cuando los bienes o servicios son recibidos.

Activos fijos, neto.- Están registradas al costo de adquisición. Los pagos por mantenimiento son cargados a gastos, mientras que las mejoras de importancia son capitalizadas. Los activos fijos son depreciados aplicando el método de línea recta considerando la base los porcentajes de depreciación de estos activos.

Las tasas de depreciación anual de los activos fijos son las siguientes:

Activos	Tasas
Equipo de oficina	10%
Muebles y enseres	10%

2. **PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (Continuación)**

Activos	Tasas
Vehículos	20%
Equipo de computación	33.33%

Inversiones en acciones.- Las inversiones menores al 20% deben registrarse al costo de adquisición. Aquellas inversiones mayores al 20% y menores al 50% deben registrarse a Valor Patrimonial Proporcional (VPP) y aquellas inversiones mayores al 50% requieren además del ajuste a VPP y la consolidación de los estados financieros entre la inversionista y la receptora de la inversión.

Otras obligaciones corrientes.- Están constituidos principalmente por beneficios sociales que son reconocidos mediante el método del devengado, originado por obligaciones establecidas por el Código del Trabajo.

Jubilación patronal y desahucio.- El Código del Trabajo establece que los trabajadores que por 25 años o más hubieren prestado servicios, continuada o interrumpidamente, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores. Con este antecedente, la Compañía registra en los resultados una provisión para jubilación patronal con base a un estudio actuarial anual realizado por actuarios profesionales. Este estudio incluye además cálculo de bonificación por desahucio en caso de terminación de la relación laboral, que consiste en el pago al trabajador del 25% equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio prestados a la Compañía. Al cierre del ejercicio fiscal 2015, la Compañía no dispone de un estudio actuarial, consecuentemente, se estableció la provisión anual por jubilación patronal y desahucio, basada en proyecciones estimadas por la Compañía.

Reserva legal.- La Ley de Compañías requiere que el 10% de la utilidad neta anual sea apropiada como reserva legal, hasta que represente por lo menos el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumento de capital.

Reconocimiento de ingresos.- La Compañía reconoce ingresos cuando es emitido el comprobante de venta mensual por concepto de arrendamiento.

Reconocimiento de gastos.- La Compañía reconoce gastos en la medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que sean efectuados los pagos.

Participación de trabajadores en las utilidades.- De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, las sociedades pagarán a sus trabajadores, el 15% de la utilidad operacional. Este beneficio social es reconocido con cargo a los resultados del ejercicio en que es devengado.

Impuesto a la renta.- La Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación establecen que las sociedades constituidas en el Ecuador, aplicaran la tarifa de 22% de impuesto a la renta sobre su base imponible. No obstante, la tarifa impositiva será de 25% cuando la sociedad tenga accionistas que estén establecidos o residan en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad; si la participación fuera inferior al 50%, la tarifa de 25% aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación. También aplicarán la tarifa de 25% a toda la base imponible, las sociedades que incumplan el deber de informar sobre la participación de sus accionistas al Servicio de Rentas Internas.

Las sociedades que reinviertan sus utilidades en el Ecuador podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del Impuesto a la Renta sobre el monto reinvertido en activos productivos, siempre y cuando su destino sea la adquisición de maquinarias nuevas o equipos nuevos, activos para riego, material vegetativo, plántulas y todo insumo vegetal para producción

2. **PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (Continuación)**

agrícola, forestal, ganadera y de floricultura, utilizados en su actividad productiva, así como para la adquisición de bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren productividad, generen diversificación productiva e incremento de empleo. El aumento de capital se perfeccionará con la inscripción en el respectivo Registro Mercantil hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo posterior a aquel en que se generaron las utilidades materia de la reinversión.

El impuesto a la renta determinado es cargado en los resultados del año en que es devengado, con base al método del impuesto a pagar.

Uso de estimaciones.- La preparación de los presentes estados financieros requiere que la Gerencia de la Compañía utilice ciertos estimados contables críticos y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el objeto de definir la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros y su aplicación en las políticas contables de la Compañía. Las estimaciones y supuestos utilizados están basados en el mejor conocimiento por parte de la Gerencia de los hechos actuales; sin embargo, los resultados finales podrían variar en relación con los estimados originales debido a la ocurrencia de eventos futuros.

3. **EFFECTIVO EN CAJA Y BANCOS**

Al 31 de diciembre del 2015, representan principalmente saldos en cuentas corrientes de bancos del exterior por US\$. 226,655 y bancos locales por US\$. 21,461, el mismo que esta disponible a la vista y sobre el cual no existe restricción que limite su uso.

4. **ACTIVOS FINANCIEROS**

Al 31 de diciembre del 2015, un detalle es el siguiente:

	(Dólares)
Compañías y partes relacionadas:	
Roniton S.A.	1,345,107
Emecorp S.A.	384,788
Farinsa S.A.	187,657
Compañía Anónima Moretran	176,237
Hormipostes S.A.	169,945
Paneles Eléctricos, Panelec S.A.	169,490
Panatel del Ecuador S.A.	132,608
Dermigon, Derivados de Hormigón S.A.	71,980
Juan Pablo Ortiz Palacios (accionista)	31,852
Ecuagas S.A.	20,000
Misael S.A.	10,960
Hacilir S.A.	10,000
Asemterri S.A.	10,000
Otras compañías relacionadas	16,714
Clientes	68,285
Otros	<u>260</u>
Total	<u><u>2,805,883</u></u>

Compañías y partes relacionadas.- Al 31 de diciembre del 2015, representan principalmente importes por cobrar por concepto de arriendo de bienes inmuebles e incluyen US\$. 268,099 que son saldos provenientes de años anteriores, de los cuales corresponden principalmente a Hormipostes S.A. y Dermigon, Derivados de Hormigón S.A., por US\$. 169,945 y US\$. 71,980, respectivamente.

4. **ACTIVOS FINANCIEROS (Continuación)**

Al 31 de diciembre del 2015, de acuerdo a la gerencia de la Compañía, las cuentas por cobrar a compañías relacionadas no generan intereses y no tienen fecha específica de vencimiento. Al 31 de diciembre del 2015, incluye principalmente saldos de préstamos provenientes de años anteriores entregados a Roniton S.A., Farinsa S.A. y Hormipostes S.A. por US\$. 1,343,934, US\$. 177,760 y US\$. 169,945, respectivamente.

Clientes.- Al 31 de diciembre del 2015, corresponde a saldos pendientes de cobros por concepto de arriendos a clientes no relacionados, los cuales no generan intereses y su vencimiento es hasta 15 días plazo.

5. **EXISTENCIAS**

Al 31 de diciembre del 2015, un detalle es el siguiente:

	(Dólares)
Bienes	1,598,676
Obras en construcción	699.877
Villas	238,599
Materiales e insumos	<u>746</u>
Total	<u>2,537,898</u>

Bienes.- Al 31 de diciembre del 2015, representan principalmente un terreno ubicado en la Parroquia El Colorado, del cantón Montecristi, de la Provincia de Manabí valorado en US\$. 541,935. Adicionalmente, cuatro solares ubicados en la Urbanización La Herradura por el monto que asciende a US\$. 446,600; tres solares ubicado en la Urbanización Santa Cecilia por el valor que asciende a US\$. 210,000.

Obras en construcción.- Al 31 de diciembre del 2015, representan principalmente desembolsos efectuados en el año 2014 por US\$. 514,903 correspondientes a la construcción de viviendas que están siendo ejecutadas en la Urbanización El Condado de Vicolinci, ubicado en la Av. León Febres Cordero Ribadeneyra de la vía a Samborondón.

Villas.- Al 31 de diciembre del 2015, corresponde a dos solares ubicados en la Urbanización La Romareda, de la manzana No. 1948 y No. 1949 por US\$. 130,023 y US\$. 108,576, respectivamente.

6. **ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES**

Al 31 de diciembre del 2015, un detalle es el siguiente:

	(Dólares)
Crédito tributario de Impuesto al Valor Agregado (IVA)	268,365
Crédito tributario de impuesto a la renta	192,117
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	<u>40,863</u>
Total	<u>501,345</u>

Crédito tributario del Impuesto al Valor Agregado (IVA).- Al 31 de diciembre del 2015, representa el IVA generado en las compras locales de bienes utilizados para el giro del negocio de la Compañía, el cual es susceptible de devolución previa solicitud al Servicio de Rentas Internas - SRI conforme lo establece el Reglamento de Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno - RALRTI.

7. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre del 2015, un detalle es el siguiente:

	(Dólares)
Anticipos a proveedores	267,223
Anticipos a empleados	<u>1,750</u>
Total	<u>268,973</u>

Anticipos a proveedores.- Al 31 de diciembre del 2015, incluye principalmente saldo de anticipo proveniente del año 2014 por US\$. 166,297 entregado a Edgar García Mendoza.

8. ACTIVOS FIJOS, NETO

Al 31 de diciembre del 2015, un detalle es el siguiente:

	(Dólares)
Vehículos	133,765
Equipo de oficina	7,164
Muebles y enseres	3,717
Equipo de computación	<u>1,658</u>
Subtotal	146,304
Menos: Depreciación acumulada	(<u>97,838</u>)
Total	<u>48,466</u>

En el año 2015, el movimiento de activos fijos neto fue el siguiente:

	(Dólares)
Saldo inicial, neto	61,096
Menos: Cargo anual de depreciación	(<u>12,630</u>)
Saldo final, neto	<u>48,466</u>

9. PROPIEDAD DE INVERSION, NETO

Al 31 de diciembre del 2015, corresponde al reconocimiento del costo histórico de terrenos y edificaciones por US\$. 2,636,969 y US\$. 131,428, respectivamente, y depreciación acumulada de las propiedades de inversión por US\$. 17,661. En el año 2015, el cargo por depreciación anual es de US\$. 3,286.

10. INVERSIONES EN ACCIONES

Al 31 de diciembre del 2015, un detalle es el siguiente:

	(Dólares)
Paneles Eléctricos, Panelec S.A.	587,312
Sistemas Eléctricos S.A. SISELEC	540,498
Ecuagas S.A.	<u>799</u>
Pasan:	1,128,609

10. INVERSIONES EN ACCIONES (Continuación)

	(Dólares)
Vienen:	1,128,609
Mercuba S.A.	500
Electroquil S.A.	<u>388</u>
Total	<u>1,129,497</u>

Paneles Eléctricos, Panelec S.A.: Es una sociedad ecuatoriana que tiene por actividad principal la fabricación de tableros, paneles, consolas, mesas, cajas para control eléctrico o distribución de energía eléctrica, donde la Compañía tiene una participación del 47.36%. Al 31 de diciembre del 2015, el patrimonio neto asciende a US\$. 2,514,351.

Sistemas Eléctricos S.A. SISELEC: Es una sociedad ecuatoriana que tiene por actividad principal venta al por mayor de material y equipo eléctrico, donde la Compañía tiene una participación del 11.71%. Al 31 de diciembre del 2015, el patrimonio neto asciende a US\$. 7,010,388.

Ecuagas S.A.: Es una sociedad ecuatoriana que tiene por actividad principal compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles, donde la Compañía tiene una participación del 99.87%. Al 31 de diciembre del 2015, el patrimonio neto asciende a US\$. 67,831.

Mercuba S.A.: Es una sociedad ecuatoriana que tiene por actividad principal brindar servicios de asesoramiento jurídico, donde la Compañía tiene una participación del 50%. Al 31 de diciembre del 2015, el patrimonio neto asciende a US\$. 37,247.

Electroquil S.A.: Es una sociedad ecuatoriana que tiene por actividad principal la generación de energía eléctrica, donde la Compañía tiene una participación del 0.01%. Al 31 de diciembre del 2015, el patrimonio neto a US\$. 45,768,582.

11. PASIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2015, un detalle es el siguiente:

	(Dólares)
Anticipos de clientes	2,399,741
Compañías y partes relacionadas:	
Pablo Alberto Ortiz San Martin (accionista)	513,061
Inproel S.A.	395,327
Instalaciones Electromecánicas S.A. INESA	277,839
Proeléctrica, Productos Eléctricos Generales S.A.	108,576
Marianc S.A.	60,338
Ecuacable S.A.	40,000
Emecorp S.A.	36,465
Construcciones y Proyectos Electromecánicos S.A. CONPRELEC	31,624
Sistemas Eléctricos S.A. SISELEC	2,697
Jaime Alfonso Ortiz Palacios	2,527
María Cecilia Ortiz Palacios (accionista)	574
Ferittcorp S.A.	550
José Miguel Ortiz Palacios	237
Proveedores	190,220
Depósitos no identificados	<u>3,000</u>
Total	<u>4,062,776</u>

11. PASIVOS FINANCIEROS (Continuación)

Anticipos de clientes.- Al 31 de diciembre del 2015, representan importes recibidos de los clientes por la reserva del inmueble o promesa de venta del solar o construcción de vivienda, que incluyen principalmente el cobro del 10% al 30% según sea el caso, la cual puede diferirse desde 6 hasta 18 meses, más el pago de intereses por mora por incumplimiento en las fechas de cancelación; así como los importes percibidos por el 70% al 90% restante del precio de venta del inmueble.

Compañías y partes relacionadas.- Al 31 de diciembre del 2015, representa principalmente a importes por pagar al señor Pablo Alberto Ortiz San Martín (accionista), correspondientes a préstamos proveniente del año 2014, los cuales se utilizaron para financiar la adquisición de 10 villas, ubicadas en la Urbanización El Condado de Vicolinci, perteneciente a la ciudad de Guayaquil. En adición, incluye saldo proveniente de años anteriores, sobre préstamo otorgado a Inproel S.A. por US\$. 264,235, la cual no genera interés y no tiene fecha específica de vencimiento.

Proveedores.- Al 31 de diciembre del 2015, corresponde principalmente importes pendientes de pago, los mismos que de acuerdo a la Gerencia de la Compañía, no generan intereses y no tienen fecha específica de vencimiento. En adición, incluyen US\$. 104,277, que son saldos provenientes del año 2014, que corresponde al señor Hans Willy Collin Morales.

12. PASIVO POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2015, un detalle es el siguiente:

	(Dólares)
Impuesto al Valor Agregado (IVA)	49,396
Impuesto a la renta por pagar	44,746
Retención del Impuesto al Valor Agregado (IVA)	1,798
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	<u>1,280</u>
Total	<u><u>97,220</u></u>

13. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2015, un detalle es el siguiente:

	(Dólares)
Beneficios sociales:	
Participación de trabajadores	4,944
Vacaciones	1,681
Fondo de reserva	489
Décimo cuarto sueldo (Bono escolar)	131
Décimo tercer sueldo (Bono navideño)	<u>121</u>
Subtotal	<u><u>7,366</u></u>
Otros:	
Nómina por pagar	22,943
Indemnizaciones laborales	10,781
Aportes al IESS	1,152
Préstamos quirografarios	<u>38</u>
Subtotal	<u><u>34,914</u></u>
Total	<u><u>42,280</u></u>

13. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES (Continuación)

En el año 2015, el movimiento de beneficios sociales, fue el siguiente:

	(Dólares)
Saldo Inicial	38,857
Más: Provisiones	25,398
Menos: Pagos	(56,889)
Saldo Final	<u>7,366</u>

14. CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2015, representa principalmente saldos pendientes de pago a Bemann Overseas Corp. (sociedad estadounidense) por US\$. 3,665,652, el cual no genera interés y no tiene fecha específica de vencimiento.

15. CUENTAS POR PAGAR A RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2015, corresponde a saldos por pagar a largo plazo por US\$. 361,707, e incluye saldo por pagar por préstamo de Instalaciones Electromecánicas S.A. (INESA) por US\$. 100,722, los cuales de acuerdo a la Gerencia de la Compañía, no generan intereses y no tienen fecha específica de vencimiento. Adicionalmente, al 31 de diciembre del 2015, corresponde saldos por pagar a accionistas por US\$. 342,533, sobre este saldo incluye provisiones por concepto de distribución de dividendos del año 2014 por US\$. 102,762.

16. JUBILACION PATRONAL Y DESAHUCIO

Al 31 de diciembre del 2015, un detalle es el siguiente:

	(Dólares)
Jubilación patronal	59,920
Desahucio	<u>15,558</u>
Total	<u>75,478</u>

En el año 2015, el movimiento de jubilación patronal y desahucio, fue el siguiente:

	(Dólares)
Saldo Inicial	52,156
Más: Provisiones	<u>23,322</u>
Saldo Final	<u>75,478</u>

En el año 2015, **ECO-CASA CASAS ECONOMICAS S.A.**, no dispone de un informe de estudio actuarial. Debido a este aspecto, se registró la provisión anual por jubilación patronal y desahucio, en base a una proyección estimada por la Compañía.

Cabe mencionar, que el art. 28 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, establece que son deducibles las provisiones que se efectúen por concepto de jubilación patronal y desahucio, de conformidad con el estudio actuarial pertinente, elaborado por sociedades o

16. JUBILACION PATRONAL Y DESAHUCIO (Continuación)

profesionales debidamente registrados en la Superintendencia de Compañías; debiendo, para el caso de las provisiones por pensiones jubilares patronales, referirse a los trabajadores que hayan cumplido por lo menos diez años de trabajo en la misma empresa.

17. CAPITAL SOCIAL Y APOORTE PARA FUTURO AUMENTO DE CAPITAL

Al 31 de diciembre del 2015, un detalle es el siguiente:

Capital social.- Al 31 de diciembre del 2015 está representado por 20.000 de acciones ordinarias y nominativas de US\$. 0.04 centavos cada una, de propiedad de Pablo Alberto Ortiz San Martín (99.99%) y de los señores Juan Pablo Ortiz Palacios (0.01%) y María Cecilia Ortiz Palacios (0.01%), todos de nacionalidad ecuatoriana.

La Resolución No. NAC-DGERCGC12-00777 del Servicio de Rentas Internas (SRI), publicada en el Registro Oficial No. 855 de diciembre 20 de 2012, con última reforma en febrero 15 de 2013, requiere que los sujetos pasivos inscritos en el Registro Único de Contribuyentes (RUC) como sociedades, reporten a la Autoridad Tributaria entre otras informaciones, la identidad, RUC, domicilio o residencia fiscal de los Accionistas, Partícipes, Socios, Miembros de Directorio y Administradores de la empresa. La información del ejercicio fiscal 2015, fue presentada en abril 18 del 2016.

Aporte para futuro aumento de capital.- Al 31 de diciembre del 2015, la Compañía presenta aportes para futuro aumento de capital por US\$. 605,483, los cuales provienen de años anteriores, sobre este valor, no se ha iniciado ningún trámite legal para realizar la respectiva capitalización, sin embargo, de acuerdo a la Gerencia de la Compañía, esta situación será regularizada a inicios del segundo semestre del año 2016.

18. INGRESOS POR VENTA DE INMOBILIARIAS Y SERVICIOS DE ARRIENDOS

En el año 2015, los ingresos por venta de inmobiliaria corresponden principalmente a negociaciones de 11 villas, los precios negociados fluctúan entre US\$. 57,500 a US\$. 494,036. Adicionalmente, la Compañía tiene ingresos por servicios de arriendos, del cual el 64.75% se realizan a clientes no relacionados, e incluye principalmente facturación realizada a Empresa Pesquera Polar S.A., por US\$. 100,082 por los primeros cinco meses y US\$. 146,167 por el resto del año 2015 (nota 21).

19. GASTOS DE ADMINISTRACION

Al 31 de diciembre del 2015, un detalle es el siguiente:

	(Dólares)
Mantenimiento e instalaciones	352,707
Nómina	167,902
Honorarios y asesorías legales	108,604
Alícuotas y otros	62,003
Impuestos y contribuciones	58,416
Mantenimiento de edificaciones	39,322
Publicidad y propaganda	33,651
Comisiones pagadas a terceros	23,390
Mantenimiento de equipos de transporte	23,180
Depreciaciones	15,916
Servicios generales	12,464
Viaje	11,140
Otros	2,484
	<hr/>
Total	<u>911,179</u>

20. PARTICIPACION DE TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA

Al 31 de diciembre del 2015, la Compañía realizó las siguientes conciliaciones tributarias:

	(Dólares)
Utilidad antes de participación de trabajadores en las utilidades e impuesto a la renta	32,960
<u>Menos:</u>	
15% participación de trabajadores en las utilidades	4,944
<u>Más:</u>	
Gastos no deducibles	<u>18,142</u>
Base imponible	<u>46,158</u>
Tasa aplicable: 22%	<u><u>10,155</u></u>

Determinación de pago de mínimo de impuesto a la renta para el año 2015

	(Dólares)
Impuesto a la renta (22% año 2015)	10,155
Anticipo de impuesto calculado para el año 2015	44,746
Importe mínimo del Impuesto a la Renta (El mayor importe entre el anticipo y el impuesto a la renta)	<u><u>44,746</u></u>

Mediante Decreto Ejecutivo No. 374 publicado en el Suplemento del Registro Oficial No. 209 de junio 8 del 2010, fueron publicadas reformas concernientes a la determinación del impuesto a la renta, estableciéndose como pago mínimo de impuesto a la renta el que resulte mayor entre el impuesto a la renta causado y el anticipo calculado, obteniéndose para el año 2015 por parte de la Compañía que el mayor entre los dos fue el anticipo calculado, cuyo importe ascendió a US\$. 44,746.

A la fecha de emisión de este informe (abril 18 del 2016), las declaraciones de impuesto a la renta correspondiente a los años 2012 al 2014, no han sido revisadas por el Servicio de Rentas Internas (SRI). La Gerencia de la Compañía considera que de existir revisiones posteriores las posibles observaciones que surjan no serán significativas.

21. PERDIDA POR ACCION

La pérdida por acción, ha sido calculada dividiendo la pérdida neta del ejercicio atribuible a los accionistas, entre el promedio ponderado del número de acciones en circulación durante el ejercicio.

22. CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

Al 31 de diciembre del 2015, la compañía tiene vigentes principalmente los siguientes contratos que generan ingresos por arrendamiento:

- En mayo 25 de 2014, se suscribió contrato con Empresa Pesquera Polar S.A., con la finalidad de arrendar cuatro bodegas de un área total de 4.800 mtrs² ubicados en el Km. 15,5 vía a Daule, el valor del contrato fue de US\$. 20,016 mensuales. El plazo del contrato fue hasta mayo 15 del 2015, el mismo que fue renovado al terminó del contrato. El ingreso recibido por este concepto durante el año 2015 es de US\$. 246,249

22. CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO (Continuación)

- En noviembre 1 de 2012, se celebró contrato con Paneles Eléctricos, Panelec S.A. (compañía relacionada), con el objeto de arrendar una oficina ubicada en el Km. 7,5 vía a Daule, el valor del contrato es de US\$. 7,000 mensuales. El plazo del contrato fue hasta agosto 30 del 2015. El ingreso percibido por este concepto durante el año 2015 es de US\$. 84,000.
- En marzo 1 de 2014, se suscribió contrato con Compañía Anónima Moretran (compañía relacionada), con la finalidad de arrendar dos solares #4 y #5 ubicada en Lotización Hacienda Prosperina sección Santa Cecilia, el valor del contrato es de US\$. 6,000 mensuales. El plazo del contrato fue hasta diciembre 31 del 2015. El ingreso recibido por este concepto durante el año 2015 fue de US\$. 66,000.
- En junio 1 de 2010, se celebró contrato con Inmobiliaria Terrabienes S.A., con el objeto de arrendar edificio de un área de 1.346 mtrs² ubicada en la manzana 10, solar 1, 20, 21 y 22 de la Avenida Juan Tanca Marengo, el valor del contrato fue de US\$. 8,876 mensuales. El plazo del contrato fue hasta mayo 30 del 2015. El ingreso percibido por este concepto durante el año 2015 fue de US\$. 17,752.
- En mayo 2 de 2013, se suscribió contrato con Serdivnoc S.A., con la finalidad de arrendar local comercial #5, de un área de 193.5 mtrs², ubicada en la planta baja de la Avenida Juan Tanca Marengo entre Joaquín Orrantía y Abel Romeo Castillo, el valor del contrato fue de US\$. 1,671 mensuales. El plazo del contrato fue hasta mayo 1 del 2015. El ingreso recibido por este concepto durante el año 2015 fue de US\$. 15,152.
- En septiembre 3 de 2013, se celebró contrato con el Consejo Nacional de Electricidad CONELEC, con el objeto de arrendar dos oficinas de un área de 197.23 metros² ubicada en la Cdla. La Garzota, Etapa I, sector III de la Avenida Guillermo Pareja Rolando No. 561, el valor del contrato fue de US\$. 1,676 mensuales. El plazo del contrato fue hasta septiembre 2 del 2015. El ingreso percibido por este concepto durante el año 2015 fue de US\$. 15,087.
- En agosto 9 de 2010, se suscribió contrato con Cisión S.A., con la finalidad de arrendar una oficina y un parqueo de un área de 155.29 mtrs² ubicada en la Avenida Miguel H. Alcívar No 507, el valor del contrato fue de US\$. 1,719 mensuales. El plazo del contrato fue hasta agosto 8 del 2015. El ingreso recibido por este concepto durante el año 2015 fue de US\$. 7,294.

23. CONTINGENCIA

Al 31 de diciembre del 2015, la Compañía mantiene el siguiente proceso judicial:

- En diciembre 22 del 2015, se realizó el proceso de Civil, Verbal Sumario por Amparo Posesorio interpuesta por el señor Fernando Gonzalo Delgado Alvarado, en contra de ECO-CASA CASAS ECONOMICAS S.A., la que por sorteo de ley la competencia radica en la Unidad Judicial Multicompetente con sede en el cantón Montecristi, Juicio No. 13338-2015-01114, por tratarse de una demanda de cuantía indeterminada que no persigue la indemnización pecuniaria de una obligación, que de acuerdo al asesor legal interno de la Compañía, no considera necesario establecer contingencia sobre dicho proceso judicial; sin embargo, el monto al que podrían llegar a considerarse en una contingencia es de hasta US\$. 100,000 monto que corresponde aproximadamente al 10% del avalúo del inmueble sobre el cual recae la demanda de Amparo Posesorio, y dentro del cual se consideran también los gastos generados por honorarios legales y costos judiciales de toda acción que la Compañía estime pertinente seguir contra el actual demandante u otras terceras personas. A la fecha de emisión de este informe (abril 18 del 2016), no se tiene evidencia de la existencia de sentencia o transacción alguna que obligue a la Compañía de ninguna forma.

24. RECLASIFICACIONES

Ciertos saldos de los estados financieros adjuntos por el año terminado el 31 de diciembre del 2015, han sido reclasificados para propósito de presentación de este informe.

25. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2015 y hasta la fecha de emisión de este informe (abril 18 del 2016), no se produjeron eventos que en la opinión de la Gerencia de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros que se adjuntan.
