

ECO-CASA S.A.

INFORME SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

CONTENIDO:

Informe de los auditores independientes

Estados Financieros:

Estado de situación financiera
Estado de resultados integrales
Estado de cambios en el patrimonio de los accionistas
Estado de Flujos de efectivo
Notas explicativas a los estados financieros

Abreviaturas utilizadas:

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

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

**A la Junta General de Accionistas de
ECO-CASA S.A.**

Informe sobre los estados financieros

Opinión Calificada

He auditado los estados financieros de **ECO-CASA S.A.**, que incluyen los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2017, y los correspondientes estados de resultados integral, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas. Los estados financieros han sido preparados por la Administración de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para Pymes, establecidas y autorizadas por la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros del Ecuador.

En mi opinión, excepto por los posibles efectos de lo indicado en "Base para la Opinión Calificada", los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de **ECO-CASA S.A.** al 31 de diciembre del 2017, los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para Pymes, y disposiciones establecidas y autorizadas por Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador.

Fundamentos de la Opinión Calificada

- En nuestra revisión no fue posible determinar la razonabilidad de las cuentas por pagar a Largo Plazo del exterior por US \$ 4.588.616 (Nota 15), por saldos pendientes originados en ejercicios anteriores con la compañía
- La compañía presenta Aporte para futuro Aumento de Capital por US, \$ 605.483, es de mencionar que estos saldos han sido registrados en ejercicio anteriores, sobre los cuales no han efectuados los tramites y escrituras correspondientes ante los organismo de control para su legalización y aprobación. Las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF no incluye esta partida como un Instrumento de Patrimonio

Otra cuestión

Los estados financieros de ECO-CASA S.A., al 31 de diciembre del 2016, fueron auditados por otros auditores independientes, quienes en su dictamen de fecha mayo 18 del 2017 emitieron una opinión con salvedades sobre dichos estados financieros.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros

La Administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para Pymes, establecidas y autorizadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. Esta responsabilidad incluye el diseño, la implementación y el mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros que no estén afectados por distorsiones significativas, sean éstas causadas por fraude o error, mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas y la elaboración de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidades del Auditor Independiente en relación con la auditoría de los estados financieros:

Mi objetivo es obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga mi opinión. La seguridad razonable es un alto grado de aseguramiento, pero no garantiza que una auditoría llevada a cabo de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte un error material cuando exista. Los errores pueden originarse por fraude o error y se consideran materiales si, de forma individual o en conjunto puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplique juicio profesional y mantuve una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría, y también:

- Identifiqué y evalué los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñé y realicé los procedimientos de auditoría para responder a esos riesgos y, obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada con el fin de establecer las bases para fundamentar mi opinión. El riesgo de no detectar un error material que resulte de un fraude es mayor de aquel que se deriva de un error material, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, distorsiones, o hacer caso omiso del control interno.
- Obtuve un entendimiento del control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en función de las circunstancias, aunque no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evalué lo apropiado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y de las revelaciones realizadas por la Administración.
- Concluí respecto a la conveniencia del uso por parte de la Administración del principio contable del negocio en marcha y, en base a la evidencia de auditoría obtenida, determiné que no existe una incertidumbre significativa relacionada con eventos o condiciones que puedan suscitar dudas importantes sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Mis conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de mi informe de auditoría. Sin embargo, los eventos o condiciones futuros pueden causar que la Compañía pueda o no continuar como un negocio en marcha.

- Evalué la presentación, estructura y contenido general de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan eventos y transacciones subyacentes de manera que se logre una presentación razonable.

Me comuniqué con los encargados del Gobierno Corporativo con relación a, entre otras cuestiones, el alcance, el momento de realización de la auditoría y los resultados significativos, incluidas posibles deficiencias en el control interno que identifiqué durante la auditoría.

Informe sobre requisitos legales y normativos

Los informes de comunicación de deficiencias sobre la estructura del control interno y de cumplimiento de obligaciones tributarias de **ECO-CASA S.A.**, por el año terminado el 31 de diciembre de 2017, se emiten por separado.

De acuerdo con disposiciones tributarias, el Informe sobre Cumplimiento de Obligaciones Tributarias del año fiscal 2017, será presentado por separado hasta el 31 de julio del 2018, conjuntamente con los anexos exigidos por el SRI; pudiendo resultar diferencias a reportar por las conciliaciones a realizar por las diversas declaraciones tributarias del año 2017.



CPA ROBERTO XAVIER CORDOVA POZO
AUDITOR EXTERNO
SC RNAE 2 - No. 583

Guayaquil, Abril 20 del 2018

ECO-CASA S.A.**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2017**

	NOTAS	2016	2017
Activos			
Activo Corriente			
Efectivo y equivalente al efectivo	4	361.029	257.169
Activos Financieros, Netos	5	2.514.516	2.855.123
Existencias	6	2.800.799	3.792.732
Activos por Impuestos Corrientes	7	418.449	320.975
Servicios y otros pagos anticipados	8	104.408	121.183
Total activo corriente		6.199.201	7.347.182
Propiedad, planta y equipo	9	44.406	176.591
Propiedades de inversión	10	2.747.861	2.501.599
Inversiones en Acciones	11	1.129.497	541.018
Total Activos		10.120.965	10.566.390
Pasivos y patrimonio de los accionistas			
Pasivo Corriente			
Pasivos Financieros	12	4.257.369	5.150.890
Pasivo por impuesto corrientes	13	4.012	1.266
Otras obligaciones corrientes	14	17.109	29.422
Total Pasivo Corriente		4.278.490	5.181.578
Pasivo No Corriente			
Cuentas por pagar a largo plazo	15	4.588.616	4.588.616
Cuentas por pagar relacionadas		487.140	
Jubilación patronal y desahucio	16	30.863	32.215
Patrimonio de los accionistas:			
Capital	17	800	800
Aportes para futuro aumento de capital		605.483	605.483
Reserva legal		25.527	25.527
Revaloración del patrimonio		14.158	14.158
Resultados acumulados		89.888	89.888
Resultados del ejercicio			28.125
Total patrimonio de los accionistas		735.856	763.981



Total pasivo y patrimonio de los accionistas **10.120.965** **10.566.390**

ECO-CASA S.A.

**ESTADO DE RESULTADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2017**

	2016	2017
Ventas Netas	1.436.986	1.507.061
Servicios de arriendos	184.739	74.727
Costo de Ventas	(640.815)	(725.329)
Utilidad Bruta	980.910	856.459
Gastos Administrativos	(926.750)	(956.423)
Gastos Ventas	(20.009)	(1.527)
Utilidad en operación	34.151	(101.491)
Otros ingresos	75.732	267.639
Gastos Financieros, netos	(32.681)	(323)
Otros egresos		(7.550)
Resultado del ejercicio antes de Participación a Trabajadores e Impuesto a la Renta	77.202	158.275
15% Participación de Trabajadores	(11.580)	(23.741)
22% Impuesto a la Renta	(52.163)	(106.409)
Utilidad del Ejercicio	13.459	28.125

ECO-CASA S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2017**

	Capital social	Aporte para futuro aumento de capital	Reserva Legal	Resultados por adopción de por NIIF	Resultados Acumulados	Resultado del ejercicio	Total
Saldo al 31 de diciembre del 2015	800	605.483	25.527	1.251	92.138	10.657	735.856
Transferencia a Resultados Acumulados	-	-	-	-	10.657	(10.657)	-
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	28.125	28.125
Apropiación de la Reserva Legal	-	-	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre del 2017	800	605.483	25.527	1.251	102.795	28.125	763.981

	Capital social	Aporte para futuro aumento de capital	Reserva Legal	Resultados por NIIF	Resultados acumulados	Resultado del ejercicio	Total
Saldo al 31 de diciembre del 2015	800	605.483	22.725	1.251	108.868	(16.730)	722.397
Transferencia a Resultados Acumulados	-	-	-	-	(16.730)	16.730	-
Resultado del Ejercicio	-	-	-	-	-	13.459	13.459
Apropiación de la Reserva Legal	-	-	2.802	-	-	(2.802)	-
Saldo al 31 de diciembre del 2016	800	605.483	25.527	1.251	92.138	10.657	735.856

ECO-CASA S.A.

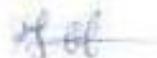
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO - METODO DIRECTO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2017**

	2016	2017
Flujo de efectivo por las actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	1.955.651	1.241.181
Efectivo pagado a proveedores	(1.845.045)	(1.819.330)
Gastos financieros	(32.681)	(323)
Otros ingresos	75.732	267.639
Reversión en jubilación patronal	(40.808)	
Otros ajustes	(2.030)	
Efectivo neto provisto/utilizado por actividades de operación	110.819	(310.833)
Flujo de efectivo por las actividades de inversión:		
Baja de Propiedades, planta y equipo neta	-	104.282
Baja de Inversiones en acciones		588.479
Efectivo neto provisto por actividades de inversión	-	692.761
Flujo de efectivo por las actividades de financiamiento:		
Otros créditos a Largo Plazo		(485.788)
Efectivo neto utilizado por actividades de financiamiento	-	(485.788)
Aumento/Disminución neta de efectivo	110.819	(103.860)
Efectivo al inicio del periodo	250.210	361.029
Efectivo al final del periodo	361.029	257.169

ECO-CASA S.A.

**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
CONCILIACION DE RESULTADO DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO
PROVISTO/UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2017**

	2016	2017
Resultado del Ejercicio	13.459	28.125
Partidas que no requieren desembolso		
Gasto de Depreciación	3.293	9.795
Participación a Trabajadores		23.741
Impuesto a la Renta		106.409
Cambios en activos y pasivos operativos:		
Aumento / Disminución en Cuentas por Cobrar	58.419	(259.908)
Disminución/Aumento en Inventarios	1.728.487	(991.933)
Disminución /Aumento en Cuentas por Pagar	(8.373)	772.938
Efectivo neto provisto/utilizado por las actividades de operación	1.795.285	(310.833)



ECO-CASA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2017

1. INFORMACIÓN GENERAL

ECO-CASA S.A.- (La Compañía) se constituyó en la ciudad de Guayaquil el 19 de agosto del 1985. Su principal actividad es la 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.

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Las principales políticas contables aplicadas de manera uniforme en la preparación de los estados financieros, se detallan a continuación:

Declaración de cumplimiento.- los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, adoptadas y aplicadas por primera vez en el Ecuador en forma segmentada a partir del año 2010, de conformidad con la Resolución de Superintendencia de Compañías No. 08.G.DSG del 20 de noviembre de 2008.

Bases de preparación: los estados financieros fueron preparados sobre la base del costo histórico de adquisición, aunque modificado por la revalorización de maquinarias e inmuebles a valor razonable por aplicación de las NIIF por primera vez, con efecto en el patrimonio.

Estimaciones y juicios contables: la preparación de los estados financieros de acuerdo con las NIIF involucra la elaboración de estimaciones contables que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos, y en la determinación de los resultados, así como en la revelación de activos y pasivos contingentes.

Las estimaciones están basadas en la experiencia histórica y otras suposiciones que se han considerado razonables bajo las circunstancias actuales. Los cambios son incorporados, con el correspondiente efecto en los resultados, una vez que el conocimiento mejorado ha sido obtenido o están presentes nuevas circunstancias.

Empresa en marcha: los presupuestos y proyecciones de la Compañía, considerando razonablemente los posibles cambios en el mercado, muestran que **ECO-CASA S.A.** será capaz de operar dentro del nivel de su financiamiento actual.

Para hacer este juicio, la Administración considera la posición financiera de la Compañía, las actuales intenciones, la rentabilidad de las operaciones, el acceso a recursos financieros y analiza el impacto de las variables económicas y políticas que afectan el entorno local en las operaciones de la Compañía.

La Compañía por lo tanto no visualiza motivos para evaluar el no continuar adoptando la base de empresa en marcha al presentar sus estados financieros.

ECO-CASA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2017

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: Continuación

Normas nuevas y modificaciones adoptadas a partir del periodo 2012: las siguientes NIIF e interpretaciones emitidas han entrado en vigor para periodos que comienzan a partir de enero de 2012, pero que la Administración ha concluido que no han sido adoptadas por no ser aplicables o porque siendo aplicables no han tenido ningún efecto significativo sobre los estados financieros de la Compañía.

Nuevas normas e interpretaciones

Modificaciones

NIC 12 "Impuesto sobre las ganancias"

Exigía valorar el impuesto diferido relativo a un activo dependiendo de si la Compañía espera recuperar el importe neto en libros del activo a través de su uso o venta. La modificación introduce una exención al principio para la valoración de activos y pasivos por impuestos diferidos que surgen de inversiones inmobiliarias registradas a valor razonable, consecuentemente la SIC 21 dejará de aplicar a inversiones inmobiliarias registradas a valor razonable.

NIC 1 "Presentación de estados financieros"

Requiere que la Compañía agrupe las partidas presentadas en el otro resultado integral sobre la base de si son potencialmente reclasificables al resultado del ejercicio con posterioridad. Las modificaciones no contemplan que partidas se presenten en otro resultado integral.

Nuevas normas y modificaciones que entraron en vigor en el periodo actual y que no han sido adoptadas: las siguientes NIIF, modificaciones e interpretaciones emitidas entraron en vigor para periodos que comiencen a partir del 1 de enero de 2013, pero que la Administración ha concluido que no han sido adoptadas por no ser aplicables o porque siendo aplicables no han tenido ningún efecto significativo sobre los estados financieros de la Compañía.

Nuevas normas e interpretaciones

Modificaciones

NIC 19 "Retribuciones a los empleados"

- Elimina el método de corredor.
- Racionaliza la presentación de los cambios en los activos y pasivos del plan.
- Mejora los requisitos de divulgación, incluyendo información sobre las características de los planes de beneficios definidos y los riesgos que las entidades están expuestas a través de la

participación en ellos. (fecha efectiva: 1 de enero de 2013)

ECO-CASA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2017

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: Continuación

- | | |
|-----------------------------------|--|
| NIIF 9 "Instrumentos financieros" | Mantiene el modelo mixto de valoración y establece dos categorías principales de valoración de los activos financieros: costo amortizado y valor razonable. La base de clasificación depende del modelo de negocio y las características contractuales de los flujos de efectivo del activo financiero. Las normas relativas al deterioro de los activos financieros y la cobertura recogida en la NIC 39 siguen siendo de aplicación.
(fecha efectiva: 1 de enero de 2013) |
| NIIF 10 "Estados financieros " | Modifica a la NIC 27; define el principio de control y establece los controles como base para la consolidación. Indica cómo aplicar el principio de control para identificar si un inversor controla a una asociada y por tanto debe consolidarla. Sin embargo los requisitos y la mecánica de la consolidación y la contabilización del interés minoritario y los cambios en el control siguen siendo los mismos.
(fecha efectiva: 1 de enero de 2013) |
| NIIF 11 " Acuerdos conjuntos" | Determina dos tipos de acuerdos conjuntos: operaciones conjuntas (joint operations), y negocios conjuntos (joint venturers). Las operaciones conjuntas surgen si un operador conjunto tiene derecho sobre los activos y obligaciones relativos al acuerdo y en consecuencia registra su participación en los activos, pasivos, ingresos y gastos. Los negocios conjuntos surgen cuando el operador conjunto tiene derechos sobre los activos netos del acuerdo y por tanto el patrimonio neto reconoce su participación. No permite la consolidación proporcional en negocios conjuntos.
(fecha efectiva: 1 de enero de 2013) |

NIIF 12 "Información a revelar sobre participación en otras entidades"

Requiere revelar información que permita a los Usuarios de los estados financieros evaluar: a) la naturaleza de sus participaciones en otras entidades y los riesgos asociados con éstos; y, b) los efectos de esas participaciones en su situación financiera, rendimiento financiero y flujo de efectivo.
(fecha efectiva: 1 de enero de 2013)

ECO-CASA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2017

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: Continuación

Nuevas normas e Interpretaciones

Modificaciones

NIC 13 "Medición del valor razonable"

Mejora y reduce la complejidad proporcionando una definición precisa de valor razonable y los requerimientos de información a presentar. Estos requerimientos no amplían el uso de la contabilización a valor razonable pero proporcionan una guía sobre cómo debería aplicarse cuando su uso ya se requiere o permite por otras normas.
(fecha efectiva: 1 de enero de 2013)

NIC 27 "Estados financieros separados"

Recoge las disposiciones sobre estados financieros separados que quedan después de que las disposiciones sobre control de la NIC 27 se incluyan en la NIIF 10.
(fecha efectiva: 1 de enero de 2013)

NIC 28 "Asociadas y negocios conjuntos"

Incluye los requerimientos para que los negocios conjuntos, así como las asociadas, se contabilicen por el método de participación siguiendo la NIIF 11.
(fecha efectiva: 1 de enero de 2013)

Activos financieros: la Compañía reconoce activos financieros aquellos no derivados, con pagos fijos o determinados que no tienen cotización bursátil. Los activos financieros de la Compañía incluyen cuentas por cobrar a clientes que están registradas al costo de la transacción pues, al momento de su registro no hubo costos adicionales que deban amortizarse a lo largo de su vida esperada.

Deterioro del valor de los activos: al final de cada periodo sobre el que se informa, la Compañía evalúa si existe evidencia objetiva de que un activo financiero se encuentra deteriorado en su valor. Un activo financiero se considera deteriorado en su valor, solamente si existe evidencia objetiva de deterioro como consecuencia de uno o más acontecimientos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo, y ese evento que haya causado la pérdida tiene un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero, que se puede

estimar de manera fiable. La evidencia de un deterioro del valor podría incluir indicios de que los deudores se encuentran con dificultades financieras significativas, el incumplimiento o mora en los pagos de capital o intereses, la probabilidad de que entre en quiebra u otra forma de reorganización financiera, y cuando datos observables indican que exista una disminución medible en los flujos de efectivo futuros estimados, como cambios adversos en el estado de los pagos o en las condiciones económicas que se correlacionan con los incumplimientos.

ECO-CASA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2017

1. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: Continuación

Pasivos Financieros: están registrados por el efectivo recibido, neto de abonos realizados y se clasifican en función de sus vencimientos al cierre del ejercicio, es decir, se consideran deudas corrientes aquellas con vencimiento inferior o igual a 12 meses y como deudas no corrientes las de vencimiento superior a dicho período.

Los pasivos financieros de la Compañía incluyen obligaciones financieras, cuentas por pagar proveedores y otras que están registradas al costo de transacciones neto de abonos realizados pues, además del interés normal no tienen ningún costo adicional que deban amortizarse aplicando el método de la tasa de interés efectiva.

Valor razonable de activos y pasivos financieros: el valor razonable de cualquier activo o pasivo financiero que se negocie en los mercados activos, se determinará por referencia a los precios cotizados en el mercado. Para los activos y pasivos que no se negocien en un mercado activo, el valor razonable se determinará utilizando las técnicas de valoraciones adecuadas o comparaciones de tasas de interés con el mercado para obligaciones de similares características.

Efectivo y equivalentes: incluyen efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades financieras.

Inventarios: se valorizan a su costo o su valor neto de realización (VNR), el menor de los dos, el costo se determina por el método de costo promedio ponderado. El valor neto de realización (VNR) es el precio de venta estimado en el curso normal del negocio, menos los gastos de venta y distribución.

Propiedades, maquinarias y equipos: están presentados por su valor revaluado, siendo el valor razonable el de la fecha de revaluación, menos depreciación acumulada. Las revalorizaciones se llevan a cabo con suficiente regularidad (última a diciembre de 2010), de tal manera que el valor en libros no difiera sustancialmente de los que se determinaron como valores razonables al final de cada período.

La política de la Compañía respecto al registro de las revalorizaciones es que los incrementos, resultantes de los revalúos sean reconocidos en el patrimonio, excepto cuando se reverse una disminución de la revalorización para el mismo activo previamente reconocido en el resultado, en cuyo caso se le atribuye el aumento a las ganancias o pérdidas en la medida de la disminución previamente reconocido como gasto.

La depreciación de las propiedades, maquinarias y equipos es calculada usando el método de línea recta, y se calcula en función de la siguiente vida útil estimada:

Concepto	Vida útil	%
Equipos de planta y oficinas	10 años	10
Muebles y Enseres	10 años	10

ECO-CASA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2017

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: Continuación

Concepto	Vida útil	%
Máquinas y Equipos	10 años	10
Equipo de Computación y Equipos de seguridad y asistencia	3,33 años	33,33
Vehículos	5 años	20

Deterioro del valor de los activos no financieros: en cada fecha sobre la que se informa, se revisan las propiedades, maquinarias y equipos para determinar si existen indicios de que esos activos han experimentado pérdida por deterioro de valor. Si existen indicios de un posible deterioro del valor, se estima y compara el importe recuperable de cualquier activo afectado con su importe en libros. Si el importe recuperable estimado es inferior, se reduce el importe en libros al importe recuperable estimado, y se reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultados.

De igual manera, en cada fecha sobre la que se informa, se evalúa si existe deterioro del valor de los inventarios comparando el importe en libros de cada partida del inventario con el VNR. Si una partida del inventario se ha deteriorado, se reduce su importe en libros al VNR y, se reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultados.

Si una partida por deterioro del valor se revierte posteriormente, el importe en libros del activo se incrementa hasta la estimación revisada de su valor recuperable, sin superar el importe que había sido determinado si no se hubiera reconocido ninguna pérdida por deterioro del valor del activo en años anteriores. Una reversión por una pérdida por deterioro de valor se reconoce en resultados.

Reconocimiento de ingresos: los ingresos ordinarios se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, y representan los importes a cobrar por los bienes vendidos, netos de descuentos, devoluciones y de impuestos. Los ingresos ordinarios se reconocen cuando el ingreso puede medirse con fiabilidad y es probable que la Compañía vaya a recibir un beneficio económico futuro.

Los ingresos por la venta de bienes se reconocen cuando la Compañía ha traspasado de manera significativa los riesgos y beneficios derivados de la propiedad y el control de los bienes; y el importe de los ingresos de la operación y los costos puedan valorarse con fiabilidad.

Reconocimiento de gastos: los gastos son reconocidos en el estado de resultados aplicando el método del devengado, es decir cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que

los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria derivada de ellos.

Impuesto a la renta corriente y diferido: el gasto por impuesto a la renta del año corresponde al impuesto a la renta corriente y diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados integral, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio.

ECO-CASA S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2017**

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: Continuación

Impuesto a la renta corriente y diferido: Continuación

En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

El impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravadas y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% (23% en el año 2012) sobre las utilidades gravables, la cual disminuye diez puntos porcentuales si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

A partir del ejercicio fiscal 2010, está vigente la norma tributaria que establece el pago del "anticipo mínimo de impuesto a la renta" cuyo valor es determinado en función de las cifras reportadas el año anterior. Dicha norma dispone que cuando el impuesto a la renta causado es menor que el valor del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite su devolución al Servicio de Rentas Internas.

El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores reportados en los estados financieros. El impuesto a la renta diferido se determina usando las tasas tributarias promulgadas a la fecha de los estados financieros, y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

Beneficios a los empleados: la Compañía provee a los empleados con beneficios a corto plazo y post - empleo.

Los beneficios legales a corto plazo incluyen: las vacaciones anuales, décimo tercer sueldo, décimo cuarto sueldo y el fondo de reserva; éstos se registran como pasivos corrientes y son medidos al valor sin descontar que la Compañía espera pagar por estos conceptos.

La Compañía provee beneficios post- empleo de acuerdo con la legislación laboral; la jubilación patronal a cargo del patrono, el desahucio y la bonificación por separación voluntaria constituyen planes de beneficios definidos. La Compañía asume la obligación de entregar un determinado monto de beneficios en las condiciones establecidas por la normativa al finalizar la relación laboral. No existen otros planes de beneficios obligatorios contractuales o voluntarios, sean de contribuciones definidas o de beneficios definidos.

El Código de Trabajo de la República del Ecuador establece la obligación de parte de los empleadores de conceder la jubilación patronal a todos aquellos empleados que lo soliciten y

que hayan cumplido 25 años en una misma empresa; la Compañía registra provisiones para este beneficio en base a estudios actuariales realizados por profesionales independientes debidamente calificados; la Compañía asume el riesgo de asegurar la cancelación del beneficio con la rentabilidad de sus recursos propios y no mantiene ningún fondo separado para financiar el plan.

ECO-CASA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2017

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: Continuación

Adicionalmente el Código de Trabajo establece que en aquellos casos que la relación laboral termine por desahucio ante el Ministerio de Relaciones Laborales, por parte del trabajador o del empleador, la Compañía deberá reconocer al trabajador una indemnización equivalente al 25% de su último salario multiplicado por el número de años de servicio; la Compañía registra anualmente este beneficio mediante la constitución de una provisión con cargo a resultados del ejercicio, el valor es determinado en base a un estudio actuarial practicado por un profesional independiente debidamente calificado.

La bonificación por separación voluntaria fue establecida en el vigésimo cuarto contrato colectivo que mantiene la Compañía con el Comité de Empresa.

Participación de los trabajadores en las utilidades: de acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, la Compañía provisionó al cierre del ejercicio económico 2014 y 2013 el 15% sobre la utilidad anual por concepto de participación laboral en las utilidades.

3. ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF)

Mediante Resolución No. 06.Q.ICL004 la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador estableció la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y su aplicación obligatoria por parte de las compañías y entidades bajo su control y vigilancia.

La aplicación de estas normas, supone cambios en políticas contables, criterios de medición y forma de presentación de los estados financieros. Desde el 01 de enero de 2012 la Compañía ha presentado sus estados financieros conforme a NIIF. Los últimos estados financieros presentados de acuerdo a Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC fueron los correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2011, por lo que la fecha de transición a las NIIF fue el 1 de enero de 2011.

Todos los ajustes y reclasificaciones realizados en los estados financieros de la Compañía, provenientes de la adopción de las NIIF, fueron presentados en el informe correspondientes al periodo anterior 2012.

ECO-CASA S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2017****4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO**

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2017, están constituidas como sigue:

	2016	2017
Caja	1.300	1.300
Banco del Exterior	236.155	86.504
Banco Locales	123.574	169.365
	361.029	257.169

5. ACTIVOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2017, están constituidos como sigue:

	2016	2017
<u>Compañías y partes relacionadas:</u>		
Roniton S.A.	1.395.107	433.151
Emecorp S.A.	326.112	925.578
Ecuagas S.A.	253.782	253.782
Farinsa S.A.	188.177	93.176
Hormipostes S.A.	169.945	169.945
Juan Pablo Ortiz Palacios (Acciones)	63.831	20.331
Misael S.A.	10.960	960
Hacilir S.A.	10.000	
Asemterri S.A.	10.000	10.000
Panatel del Ecuador S.A.	2.507	
Otras compañías relacionadas	8.759	55.231
Clientes no relacionados	75.204	239.280
Otros	132	653.689
	2.514.516	2.855.123

Compañías y partes relacionadas.- Al 31 de diciembre del 2017, la compañía mantiene saldos de préstamos provenientes de años anteriores con relación a estos saldos de préstamos la Administración de la Compañía, ha realizado gestiones de cobro para recuperar dichos saldos.

ECO-CASA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2017

Adicionalmente, incluye US\$ 211,252 que son saldos provenientes de años anteriores, de los cuales corresponden principalmente a Hormipostes S.A. por US\$, 169,945 relacionado a préstamos que no generan intereses y no tienen fecha específica de vencimiento.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, las cuentas por cobrar a compañías relacionadas no generan intereses y no tienen fecha específica de vencimiento.

Clientes.- Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, corresponde a saldos pendientes de cobros por concepto de arriendos a clientes no relacionados, los cuales no generan intereses y su vencimiento es hasta 13 días plazo.

6. EXISTENCIAS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2017, están constituidas como sigue:

	2016	2017
Bienes	1.086.851	916.946
Villas	622.853	281.045
Terrenos	460.921	1.739.410
Departamentos	278.140	854.585
Obras en construcción	351.188	
Materiales de insumo	746	746
	2.800.699	3.792.732

Bienes.- Al 31 de diciembre del 2016 y 2017, representan principalmente un terreno ubicado en la Parroquia El Colorado, del cantón Montecristi, de la provincia de Manabí. Así como también, varios solares ubicados en las urbanizaciones de mayor plusvalía situados en la ciudad de Guayaquil, provincia del Guayas.

Villas.- Al 31 de diciembre del 2017, representan principalmente viviendas que se encuentran ubicados en las urbanizaciones de gran popularidad dentro del territorio de la ciudad de Guayaquil, provincia del Guayas.

Terrenos.- Al 31 de diciembre del 2017, corresponde a un macrolote ubicado en la urbanización Costa Real, Km 22 de la vía Guayaquil, salinas.

Departamentos.- Al 31 de diciembre del 2017, corresponde a departamentos que incluye dos parqueos y una bodega.

7. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2017, están constituidas como sigue:

	2016	2017
Crédito tributario de impuesto al valor Agregado	257.877	277.221
Crédito tributario de impuesto a la renta	160.572	43.754
	418.449	320.975

Crédito Tributario del Impuesto al Valor Agregado (IVA): Al 31 de diciembre del 2016 y 2017, 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 para previa solicitud al Servicio de Rentas Internas – SRI conforme lo establece el Reglamento de Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno – RALRTI.

8. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2017, están constituidas como sigue:

	2016	2017
Anticipo a proveedores	104.408	121.183
	104.408	121.183

Anticipo a proveedores. - Al 31 de diciembre del 2016 y 2017, corresponde a importes entregados a proveedores en calidad de anticipos por concepto de compra de bienes o servicios.

ECO-CASA S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2017****9. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO**

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2017, están constituidas como sigue:

	2016	2017
Vehículo	133.765	119.747
Equipos de oficina	7.164	7.164
Muebles y enseres	3.717	3.717
Equipos de computación	1.658	1.658
Obras en curso		142.533
	146.304	274.819
Depreciación Acumulada	(101.898)	(98.228)
	44.406	176.591

En los años 2016 y 2017, el movimiento de activos fijos neto fue el siguiente:

	2017
Saldo Inicial	44.406
Adiciones / Bajas netas	134.998
Gasto de depreciación	(2.813)
	176.591

10. PROPIEDAD DE INVERSION

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2017, están constituidas como sigue:

	2016	2017
Terrenos	2.636.969	2.397.689
Edificaciones	131.428	131.428
	2.768.397	2.529.117
Depreciación Acumulada	(20.536)	(27.518)
	5.516.258	2.501.599

ECO-CASA S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2017**

En los años 2016 y 2017, el movimiento de las Propiedades de inversión fue el siguiente:

	<u>2017</u>
Saldo Inicial	2.747.861
Bajas	(239.280)
Gasto de depreciación	<u>(6.982)</u>
	2.501.599

II. INVERSIONES EN ACCIONES

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2017, están constituidos como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2017</u>
Paneles Eléctricos, Panelec S.A.	587.312	
Sistemas Eléctricos S.A. SISELEC	540.498	540.498
Ecuagas S.A.	799	
Mercuba S.A.	500	
Electroquil S.A.	388	388
Otros		132
	<u>1.129.497</u>	<u>541.018</u>

Sistemas Eléctricos S.A., SISELEC: Es una sociedad ecuatoriana que tiene por actividad principal la venta al por mayor de material y equipo eléctrico, donde la Compañía tiene una participación del 11.71%. Al 31 de diciembre del 2017, el patrimonio neto asciende a US\$. 7, 508,275

Electroquil S.A.: Es una sociedad ecuatoriana que tiene por actividad principal la generación de energía eléctrica, donde a compañía tiene una participación del 0.01%.

12. PASIVOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2017, están constituidos como sigue:

	2016	2017
Anticipo de clientes	2.740.586	3.509.888
Compañías y partes relacionadas:		
Inproel S.A.	453.964	70.870
Emecorp S.A.	252.076	
Instalaciones Electromecánicas S.A. INESA	236.149	955.786
Ecuagas S.A.	221.000	
Proelectrica, Productos Eléctricos Generales S.A.	88.576	76.576
Construcciones y Proyectos Electromecánicos S.A. CONPRELEC	31.624	
Mariane S.A.	11.872	11.446
Sistemas Eléctricos S.A. SISELEC	2.087	2.087
Dermigon, Derivados de Hormigón S.A.		448
Pablo Alberto Ortiz San Martin (Accionista)	52.236	
Maria Cecilia Ortiz Palacios (Accionista)	25.000	
Otras compañías y partes relacionadas	12.616	
Proveedores	129.390	522.410
Depósitos no identificados	193	
IESS por pagar		1.379
	4.257.369	5.150.890

Anticipos de clientes. - Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, 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% y 30% según sea el caso, la cual puede diferirse desde 6 hasta 18 meses, más el pago de interés 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 2017 y 2016, corresponden principalmente préstamos recibidos de Ecuagas S.A. Adicionalmente, incluye saldo proveniente de años anteriores, sobre préstamo otorgado a Inproel S.A. los cuales no generan intereses y no tienen fecha específica de vencimiento.

ECO-CASA S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2017**

Proveedores: Al 31 de diciembre del 2016 y 2017, corresponde principalmente importes pendientes de pago que no generan intereses y no tienen fecha específica de vencimiento.

13. PASIVO POR IMPUESTO CORRIENTE

	2016	2017
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	2.667	509
Impuesto al valor agregado	707	665
Retención del Impuesto al valor Agregado	638	91
	4.012	1.266

14. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2017, están constituidos como sigue:

	2016	2017
Beneficios sociales:		
Participación de trabajadores	11.580	23.741
Vacaciones	3.287	4.796
Fondo de reserva	489	489
Décimo cuarto Sueldo	305	83
Décimo Tercer sueldo	83	312
Otros:		
Aportes del IESS	1.365	1.379
	17.109	30.800

En los años 2016 y 2017, el movimiento de beneficios sociales, fue el siguiente:

	2016	2017
Saldo Inicial	7.366	15.744
Provisiones	18.602	13.913
Pagos	(10.224)	
	15.744	29.657

ECO-CASA S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2017**

15. CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2017, representa principalmente saldos pendientes de pago a Bemann Overseas Corp. (sociedad estadounidense), el cual no genera interés y no tiene fecha específica de vencimiento.

16. JUBILACIÓN PATRONAL Y DESAHUCIO

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2017, están constituidos como sigue:

	2016	2017
Jubilación patronal	19.112	19.358
Desahucio	11.751	12.857
	30.863	32.215

En los años 2016 y 2015, el movimiento de jubilación patronal y desahucio, fue el siguiente:

	2016	2017
Saldo Inicial	75.478	30.863
Provisiones	970	1.352
Reversión	(40.808)	
Reclasificación	10.781	
Ajuste	(15.558)	
	30.863	32.215

Los principales supuestos utilizados en la valuación de la reserva matemática para la jubilación patronal fueron los siguientes:

	<u>2017</u>
Salario mínimo vital (US\$)	375
Número de empleados	5
Tasa de descuento (anual)	10%
Tasa de incremento salarial y pensiones (anual)	4.41%
Tasa neta (anual)	5.66%

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 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

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2017, están constituidos como sigue:

Capital Social.- Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, está representado por 20.000 de acciones ordinarias y nominativas de US\$. 0,04 centavos cada una, de propiedad de los señores Pablo Alberto Ortiz San Martín (99.99%) y Juan Pablo Ortiz Palacios (0.01%) y señora María Cecilia Ortiz Palacios (0.01%), todos de nacionalidad ecuatoriana.

La resolución No. NAC-DGERCGC12-00777 del Servicio de Rentas Internas (SRI), publica 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 Accionista, Participes, socios, Miembros de Directorio y Administradores de la empresa. La información del ejercicio fiscal 2015, fue presentada en abril 18 del 2016.

ECO-CASA S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2017**

19. IMPUESTO A LA RENTA Y PARTICIPACION DE TRABAJADORES

Al 31 de diciembre del 2017, la Compañía realizó la siguiente conciliación tributaria:

RESULTADO ANTES DE PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	<u>158.276</u>
(-) Participación A Trabajadores 15%	(23.741)
(+) Gastos No Deducibles Locales	<u>349.142</u>
BASE IMPONIBLE PARA IMPUESTO A LA RENTA	483.677
TOTAL IMPUESTO CAUSADO 22%	(106.409)

20. REVELACIONES DISPUESTAS POR SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS

En cumplimiento a lo dispuesto en Resolución No. 02.Q.ICI.008 de abril 23 del 2002, efectuamos las siguientes revelaciones:

Activo y pasivos contingentes.- No existen activos y pasivos contingentes que la Administración los conozca y merezcan ser registrados o revelados en los estados financieros al 31 de diciembre del 2017.

Evento posterior.- Entre diciembre 31 del 2017 (fecha de cierre de los estados financieros) y abril 10 del 2018 (fecha de culminación de la auditoría), no han existido eventos importantes que revelar y que pudieran alterar o modificar los estados financieros.

Cumplimiento de medidas correctivas de control interno.- Durante el año 2017, hemos dado cumplimiento a las principales recomendaciones para superar las observaciones de control interno.

Las otras revelaciones dispuestas en la mencionada resolución están reflejadas en las notas correspondientes; aquellas no mencionadas son inaplicables para la Compañía, por tal razón no están reveladas.