

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

---

## **INFORME SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

### **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 CASAS ECONOMICAS SA**

**Informe sobre los estados financieros**

### **Opinión Calificada**

He auditado los estados financieros de **ECO-CASA CASAS ECONOMICAS S.A.**, que incluyen los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2018, 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 CASAS ECONOMICAS S.A.** al 31 de diciembre del 2018, 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

### **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 CASAS ECONOMICAS S.A.**, por el año terminado el 31 de diciembre de 2018, se emiten por separado.

De acuerdo con disposiciones tributarias, el Informe sobre Cumplimiento de Obligaciones Tributarias del año fiscal 2018, será presentado por separado hasta el 31 de julio del 2019, 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 2018.





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

Guayaquil, Marzo 20 del 2019

**ECO-CASA CASAS ECONOMICAS S.A.****ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2018**

	NOTAS	2017	2018
<b>Activos</b>			
<b>Activo Corriente</b>			
Efectivo y equivalente al efectivo	4	257.169	194.445
Activos Financieros, Netos	5	2.855.123	1.914.872
Existencias	6	3.792.732	1.721.329
Activos por Impuestos Corrientes	7	320.975	277.108
Servicios y otros pagos anticipados	8	121.183	46.585
<b>Total activo corriente</b>		<b>7.347.182</b>	<b>4.154.339</b>
<b>Activo No Corriente</b>			
Propiedad, planta y equipo	9	176.591	153.758
Propiedades de inversión	10	2.501.599	2.938.435
Inversiones en Acciones	11	541.018	542.039
Cuentas por Cobrar a Largo Plazo			3.000
<b>Total Activos</b>		<b>10.566.390</b>	<b>7.791.571</b>
<b>Pasivos y patrimonio de los accionistas</b>			
<b>Pasivo Corriente</b>			
Pasivos Financieros	12	5.149.511	3.058.745
Pasivo por impuesto corrientes	13	1.267	14.982
Otras obligaciones corrientes	14	30.800	32.250
<b>Total Pasivo Corriente</b>		<b>5.181.578</b>	<b>3.105.977</b>
<b>Pasivo No Corriente</b>			
Cuentas por pagar a largo plazo	15	4.588.616	4.588.616
Jubilación patronal y desahucio	16	32.215	33.917
<b>Patrimonio de los accionistas:</b>			
Capital	17	800	800
Aportes para futuro aumento de capital		605.483	
Reserva legal		25.527	25.527
Revaloración del patrimonio		1.251	1.251
Resultados acumulados		102.795	19.124
Resultados del ejercicio		28.125	16.359
<b>Total patrimonio de los accionistas</b>		<b>763.981</b>	<b>63.061</b>
<b>Total pasivo y patrimonio de los accionistas</b>		<b>10.566.390</b>	<b>7.791.571</b>

  
Lcdo. Miguel Plaza Menendez  
Gerente General  
Ing. Rosa Morocho  
Contadora

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

**ESTADO DE RESULTADOS**

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

	2017	2018
Ventas Netas	1.507.061	3.400.609
Servicios de arriendos	74.727	46.507
Costo de Ventas	(725.329)	(2.295.377)
<b>Utilidad Bruta</b>	<b>856.459</b>	<b>1.151.739</b>
Gastos Administrativos	(956.423)	(1.116.276)
Gastos Ventas	(1.527)	
<b>Utilidad en operación</b>	<b>(101.491)</b>	<b>35.463</b>
Otros ingresos	267.639	152.234
Gastos Financieros, netos	(323)	(2.632)
Otros egresos	(7.550)	(41.095)
<b>Resultado del ejercicio antes de Participación a Trabajadores e Impuesto a la Renta</b>	<b>158.275</b>	<b>143.970</b>
15% Participación de Trabajadores	(23.741)	(21.595)
22% y 25% Impuesto a la Renta	(106.409)	(106.016)
<b>Resultado del Ejercicio</b>	<b>28.125</b>	<b>16.359</b>

  
Lolo, Miguel Plaza Menendez  
Gerente General

  
Ing. Rosa Morocho  
Contadora

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

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2018**

	Capital social	Aporte para futuro aumento de capital	Reserva Legal	Resultados por adopción de NIIF	Resultados Acumulados	Resultado del ejercicio	Total
Saldo al 31 de diciembre del 2017	800	605,483	25,527	1,251	102,795	28,125	763,981
Ajuste	-	2,148	-	-	(2,148)	-	-
Transferencia a Resultados Acumulados	-	-	-	-	28,125	(28,125)	-
Pago de dividendos	-	-	-	-	(109,648)	-	(109,648)
Ajustes y/o reclasificaciones	-	(607,631)	-	-	-	-	(607,631)
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	16,359	16,359
Apropiación de la Reserva Legal	-	-	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre del 2018	800	-	25,527	1,251	19,124	16,359	63,061

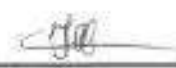
	Capital social	Aporte para futuro aumento de capital	Reserva Legal	Resultados por adopción de NIIF	Resultados acumulados	Resultado del ejercicio	Total
Saldo al 31 de diciembre del 2016	800	605,483	25,527	1,251	92,138	10,657	735,856
Transferencia a Resultados Acumulados	-	-	-	-	10,657	(10,657)	-
Resultado 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

Ldo. Miguel Plaza Menendez  
Gerente General

Ing. Rosa Morocho  
Contadora

**ECO-CASA CASAS ECONOMICAS S.A.****ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO - METODO DIRECTO  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2018**

	2017	2018
<b>Flujo de efectivo por las actividades de operación:</b>		
Efectivo recibido de clientes	1.241.181	4.340.860
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(1.819.330)	(4.033.626)
Intereses pagados y otros	(323)	(43.727)
Otros ingresos	267.639	198.741
<b>Efectivo neto utilizado/provisto por actividades de operación</b>	<b>(310.833)</b>	<b>462.248</b>
<b>Flujo de efectivo por las actividades de inversión:</b>		
Adición/baja en propiedades de inversión	104.282	(436.836)
Baja de propiedad, planta y equipo	-	22.533
Baja de Inversiones en acciones	588.479	(1.021)
<b>Efectivo neto provisto/utilizado por actividades de inversión</b>	<b>692.761</b>	<b>(415.324)</b>
<b>Flujo de efectivo por las actividades de financiamiento:</b>		
Pago de dividendos	-	(109.648)
Otros créditos a Largo Plazo	(485.788)	-
<b>Efectivo neto utilizado por actividades de financiamiento</b>	<b>(485.788)</b>	<b>(109.648)</b>
Disminución neta de efectivo	(103.860)	(62.724)
Efectivo al inicio del periodo	361.029	257.169
<b>Efectivo al final del periodo</b>	<b>257.169</b>	<b>194.445</b>

  
**Lcdo. Miguel Plaza Menendez**  
Gerente General  
**Ing. Rosa Morocho**  
Contadora




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

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

	2017	2018
<b>Resultado del Ejercicio</b>	<b>28.125</b>	<b>16.359</b>
<b>Partidas que no requieren desembolso</b>		
Gasto de Depreciación	9.795	300
Participación a Trabajadores	23.741	21.595
Impuesto a la Renta	106.409	106.016
<b>Cambios en activos y pasivos operativos:</b>		
Aumento/Disminución en Cuentas por Cobrar	(259.908)	981.118
Disminución en Gastos Pre pagados	-	74.598
Aumento en Inventarios	(991.933)	-
Disminución/Aumento en Cuentas por Pagar	772.938	(719.378)
Aumento en otras cuentas por pagar	-	(18.360)
<b>Efectivo neto utilizado/provisto por las actividades de operación</b>	<b>(310.833)</b>	<b>462.248</b>



\_\_\_\_\_  
**Lcdo. Miguel Plaza Menendez**  
Gerente General



\_\_\_\_\_  
**Ing. Rosa Morocho**  
Contadora

## **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.

**2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: Continuación**

Normas nuevas y modificaciones adoptadas a partir del período 2012: las siguientes NIIF e interpretaciones emitidas han entrado en vigor para períodos 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 presentan 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 períodos 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)

**2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: Continuación**

NIIF 9 "Instrumentos financieros"	"	Instrumentos	<p>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)</p>
NIIF 10 "Estados financieros"			<p>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)</p>
NIIF 11 "Acuerdos conjuntos"			<p>Determina dos tipos de acuerdos conjuntos: operaciones conjuntas (joint operations), y negocios conjuntos (joint ventures). 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)</p>
NIIF 12 "Información a revelar sobre participación en otras entidades"			<p>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)</p>

**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 CASAS ECONOMICAS S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2018**

---

#### **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 re-avalúos 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

**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.

**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% (ejercicio desde el 2013 al 2017) y una tasa de impuesto del 25% para el ejercicio 2018, las misma que contempla una rebaja de 3 puntos porcentuales tomando en consideración algunos aspectos contemplados en el Art.37.1 LRTI modificado por la Ley Orgánica para la reactivación Económica, Fortalecimiento de la Dolarización y modernización de la Gestión Financiamiera SRO 150 de 29-dic-2017.

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.



**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.IC1.004 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 correspondiente al periodo anterior 2012.

**ECO-CASA CASAS ECONOMICAS S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2018****4. EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO**

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2018, están constituidas como sigue:

	2017	2018
Caja	1.300	1.300
Banco del Exterior	86.504	191.182
Banco Locales	169.365	1.963
	<b>257.169</b>	<b>194.445</b>

**5. ACTIVOS FINANCIEROS**

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2018, están constituidos como sigue:

	2017	2018
<b><u>Compañías y partes relacionadas:</u></b>		
Roniton S.A.	433.151	127.156
Emecorp S.A.	925.578	789.324
Ecuagas S.A.	253.782	203.782
Farinsa S.A.	93.176	28.900
Hormipostes S.A.	169.945	169.945
Juan Pablo Ortiz Palacios (Acciones)	20.331	20.331
Misael S.A.	960	1.480
Marianc S.A.		3.267
Asemterri S.A.	10.000	10.000
Panatel del Ecuador S.A.		7.413
Otras compañías relacionadas	55.231	
Clientes no relacionados	239.280	313.993
Otros	653.689	239.281
	<b>2.855.123</b>	<b>1.914.872</b>

**Compañías y partes relacionadas.-** Al 31 de diciembre del 2018, 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.

Adicionalmente, 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 2018 y 2017, las cuentas por cobrar a compañías relacionadas no generan intereses y no tienen fecha específica de vencimiento.

**Cientes.-** Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, 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 2017 Y 2018, están constituidas como sigue:

	<b>2017</b>	<b>2018</b>
Bienes	916.946	279.874
Villas	281.045	245.724
Terrenos	1.739.410	663.559
Departamentos	854.585	531.426
Obras en construcción		
Materiales de insumo	746	746
	<b>3.792.732</b>	<b>1.721.329</b>

**Bienes.-** Al 31 de diciembre del 2017 y 2018, 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 2018, 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 2018, corresponde a un macrolote ubicado en la urbanización Costa Real, Km 22 de la vía Guayaquil, salinas.

**Departamentos.-** Al 31 de diciembre del 2018, corresponde a departamentos que incluyen dos parques y una bodega.

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2018**

**7. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES**

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2018, están constituidas como sigue:

	2017	2018
Crédito tributario de impuesto al valor Agregado	277.221	277.108
Crédito tributario de impuesto a la renta	43.754	
	<b>320.975</b>	<b>277.108</b>

**Crédito Tributario del Impuesto al Valor Agregado (IVA):** Al 31 de diciembre del 2017 y 2018, 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 2017 Y 2018, están constituidas como sigue:

	2017	2018
Anticipo a proveedores	121.183	46.585
	<b>121.183</b>	<b>46.585</b>

**Anticipo a proveedores.-** Al 31 de diciembre del 2017 y 2018, corresponde a importes entregados a proveedores en calidad de anticipos por concepto de compra de bienes o servicios.

**ECO-CASA CASAS ECONOMICAS S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2018****9. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO**

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2018, están constituidas como sigue:

	2017	2018
Vehículo	119.747	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	120.000
	<b>274.819</b>	<b>252.286</b>
Depreciación Acumulada	(98.228)	(98.528)
	<b>176.591</b>	<b>153.758</b>

En el 2018, el movimiento de activos fijos neto fue el siguiente:

	2018
Saldo Inicial	176.591
Adiciones / Bajas netas	(22.533)
Gasto de depreciación	(300)
	<b>153.758</b>

**10. PROPIEDADES DE INVERSION**

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2018, están constituidas como sigue:

	2017	2018
Terrenos	2.397.689	2.370.779
Edificaciones	131.428	600.103
	<b>2.529.117</b>	<b>2.970.882</b>
Depreciación Acumulada	(27.518)	(32.447)
	<b>2.501.599</b>	<b>2.938.435</b>

**ECO-CASA CASAS ECONOMICAS S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2018**

En los años 2017y 2018, el movimiento de las Propiedades de inversión fue el siguiente:

	<b>2018</b>
Saldo Inicial	2.501.599
Adiciones / Bajas netas	441.765
Gasto de depreciación	(4.929)
	<b>2.938.435</b>

**11. INVERSIONES EN ACCIONES**

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2018, están constituidos como sigue:

	<b>2017</b>	<b>2018</b>
Sistemas Eléctricos S.A. SISELEC	540.498	540.498
Electroquil S.A.	388	1.538
Otros	132	3
	<b>541.018</b>	<b>542.039</b>

**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 2018, el patrimonio neto asciende a US\$. 8.937.633.

**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%.

**ECO-CASA CASAS ECONOMICAS S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2018****12. PASIVOS FINANCIEROS**

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2018, están constituidos como sigue:

	2017	2018
Anticipo de clientes	3.509.888	2.301.290
<b>Compañías y partes relacionadas:</b>		
Inproel S.A.	70.870	10.095
Ferittcorp S.A.		798
Instalaciones Electromecánicas S.A. INESA	955.786	432.083
Proelectrica, Productos Eléctricos Generales S.A.	76.576	46.576
Construcciones y Proyectos ELECTROMECC		33.200
Mariane S.A.	11.446	
Sistemas Eléctricos S.A. SISELEC	2.087	2.587
Dermigon, Derivados de Hormigón S.A.	448	
Proveedores	522.410	231.841
Depósitos no identificados		275
	<b>5.149.511</b>	<b>3.058.745</b>

**Anticipos de clientes.-** Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, 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 2018 y 2017 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.

**Proveedores:** Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, corresponde principalmente importes pendientes de pago que no generan intereses y no tienen fecha específica de vencimiento.

**13. PASIVO POR IMPUESTO CORRIENTE**

	2017	2018
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	509	929
Impuesto al valor agregado	665	428
Retención del Impuesto al valor Agregado	93	1.073
Impuesto a la Renta de la Compañía		12.552
	1.267	14.982

**14. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES**

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2018, están constituidos como sigue:

	2017	2018
<b><u>Beneficios sociales:</u></b>		
Participación de trabajadores	23.741	21.595
Vacaciones	4.796	8.163
Fondo de reserva	489	489
Décimo Tercer Sueldo	83	83
Décimo Cuarto Sueldo	312	322
<b><u>Otros:</u></b>		
Aportes del IESS	1.379	1.598
	30.800	32.250

En los años 2017 y 2018, el movimiento de beneficios sociales, fue el siguiente:

	2017	2018
Saldo Inicial	15.744	29.657
Provisiones	13.913	2.593
	29.657	32.250



**15. CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO**

Al 31 de diciembre del 2018, 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 2017 Y 2018, están constituidos como sigue:

	2017	2018
Jubilación patronal	19.358	19.864
Desahucio	12.857	14.053
	<b>32.215</b>	<b>33.917</b>

En los años 2017 y 2018, el movimiento de jubilación patronal y desahucio, fue el siguiente:

	2017	2018
Saldo Inicial	30.863	32.215
Provisiones	1.352	1.702
	<b>32.215</b>	<b>33.917</b>

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

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2018**

---

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

	<b>2018</b>
Salario mínimo vital (US\$)	386
Número de empleados	5
Tasa de descuento (anual)	10%
Tasa de incremento salarial y pensiones (anual)	4.11%
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 2017 Y 2018, están constituidos como sigue:

**Capital Social.-** Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, 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 Martin (99.99%) y Juan Pablo Ortiz Palacios (0.01%) y señora Maria 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 2017, fue presentada en abril 20 del 2018.

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2018**

---

**18. IMPUESTO A LA RENTA Y PARTICIPACION DE TRABAJADORES**

Al 31 de diciembre del 2018, la Compañía realizó la siguiente conciliación tributaria:

<b>RESULTADO ANTES DE PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA</b>	<b>143.970</b>
(-) Participación A Trabajadores 15%	(21.595)
(+) Gastos No Deducibles Locales	301.689
<b>BASE IMPONIBLE PARA IMPUESTO A LA RENTA</b>	<b>424.064</b>
<b>TOTAL IMPUESTO CAUSADO 25%</b>	<b>(106.016)</b>

**19. REVELACIONES DISPUESTAS POR SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS**

En cumplimiento a lo dispuesto en Resolución No. 02.QJCI.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 2018.

Evento posterior.- Entre diciembre 31 del 2018 (fecha de cierre de los estados financieros) y Marzo 20 del 2019 (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 2018, 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.