**ECO-CASA, CASAS ECONOMICAS S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010**

1. IDENTIFICACION, OBJETIVO Y OPERACION DE LA COMPAÑIA.

ECO-CASA, CASAS ECONOMICAS S.A., (La compañía), se constituyó en el Ecuador en Agosto 19 de 1985, en la Ciudad de Guayaquil, al 31 de diciembre del 2011, posee un capital suscrito de US\$800.00.

Sus accionistas son:

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

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

La información relacionada con el índice de inflación anual, publicada por el Banco Central del Ecuador en los tres últimos años, es como sigue:

31 de Diciembre:	Índice de Inflación Anual
2011	5.4%
2010	3.3%
2009	4.3%

ACTIVIDADES OPERATIVAS:

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

2. PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES UTILIZADOS:

a) Bases de Presentación.-

Los estados financieros de la Compañía comprenden los estados de situación financiera al 1 de Enero del 2010 (fecha de transición), 31 de Diciembre del 2010 y 31 de Diciembre del 2011, los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de Diciembre del 2011 y 2010. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

b) Declaración de Cumplimiento.-

Conforme a la NIIF 1, Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera, aunque los primeros estados financieros preparados de acuerdo con las NIIF son, en el caso de la Compañía, los correspondientes al año terminado el 31 de Diciembre del 2011, se han incorporados con fines comparativos las cifras correspondientes por el año terminado el 31 de Diciembre del 2010, preparado de acuerdo con las mismas bases utilizadas en la determinación de las cifras del año 2011. Esto ha requerido la preparación de un estado de situación financiera de apertura a la fecha de transición, 1 de Enero del 2010, preparado de acuerdo a las NIIF en vigencia al 31 de Diciembre del 2011.

ECO-CASA, CASAS ECONOMICAS S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

2. PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES UTILIZADOS (continuación):

Los estados financieros de la Compañía por los años terminados el 31 de Diciembre del 2010 y 2009, fueron aprobados por la Junta General de Accionistas y fueron preparados de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad vigentes en dichos años, las cuales fueron consideradas como los principios de contabilidad generalmente aceptados anteriores (PCGA anteriores), tal como se define en la NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera, para la preparación del estado de situación financiera de acuerdo a NIIF al 1 de Enero y 31 de Diciembre del 2010. Los PCGA anteriores difieren en ciertos aspectos de las NIIF.

Los estados de situación financiera de acuerdo con NIIF al 1 de Enero y 31 de Diciembre del 2010, han sido preparados exclusivamente para ser utilizados por la Administración de la Compañía como parte del proceso de conversión a NIIF para el año terminado el 31 de Diciembre del 2011.

Las principales políticas contables aplicadas por la Compañía en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de Diciembre del 2011, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

c) Responsabilidad de la Información.-

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

d) Aprobación de los Estados Financieros.-

Los estados financieros por el año terminado el 31 de Diciembre del 2011 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía y serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados sin modificaciones.

e) Bases de Preparación.-

Los estados financieros adjuntos se presentan en Dólares de Estados Unidos de Norteamérica, moneda funcional de la Compañía y se han preparado a partir de los registros contable de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) y representa la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas, de forma que presentan razonablemente la situación financiera de ECOCASA, CASAS ECONOMICAS S.A. al 31 de Diciembre del 2011, así como el resultado de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha.

ECO-CASA, CASAS ECONOMICAS S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

2. PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES UTILIZADOS (continuación):

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales. El detalle de las estimaciones y juicios contables críticos se detallan en la *Nota 4*.

f) Instrumentos Financieros.-

1. Activos Financieros.-

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías definidas en la NIC 39: efectivo en caja y bancos, deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, cuentas por cobrar a partes relacionadas.

Todos los activos financieros se reconocen y se dan de baja en la fecha de la negociación cuando se observe la presencia de una compra o venta de un activo financiero bajo un contrato cuyas condiciones requieren la entrega del activo durante un período que generalmente está regulado por el mercado correspondiente y son medidos inicialmente a su valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos financieros clasificados al valor razonable con cambios en los resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado o al valor razonable.

2. Deterioro de Activos Financieros al Costo Amortizado.-

Los activos financieros que se miden al costo amortizado, son probados por deterioro al final de cada período. Un activo financiero estará deteriorado si, y solo si, existe evidencia objetiva del deterioro como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y ese evento o eventos causantes de la pérdida tienen un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero.

ECO-CASA, CASAS ECONOMICAS S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

2. PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES UTILIZADOS (continuación):

f) Instrumentos Financieros (continuación).-

El importe de la pérdida por deterioro del valor para un préstamo medido al costo amortizado es la diferencia entre el importe en libros y del flujo de efectivo estimado futuro, reflejando el efecto del colateral y las garantías, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. Cuando se considera que una cuenta comercial por cobrar es de dudoso cobro, se elimina contra la cuenta de provisión. La recuperación posterior de los valores previamente eliminados se convierte en créditos contra la cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultado integral.

3. Baja en Cuentas de un Activo Financiero.-

La Compañía dará de baja en cuentas un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconocerá su participación en el activo y la obligación asociada por los valores que tendría que pagar. Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía continuará reconociendo el activo financiero y también reconocerá un préstamo colateral por los ingresos recibidos.

4. Pasivos Financieros.-

La Compañía clasifica los pasivos financieros en los siguientes categorías: préstamos, acreedores comerciales y otras cuentas por pagar y cuentas por pagar a partes relacionadas.

Los instrumentos financieros se clasifican como pasivos financieros al valor razonable con cambios en los resultados o como pasivos financieros medidos al costo amortizado.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010**

2. PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES UTILIZADOS (continuación):

f) Instrumentos Financieros (continuación).-

iv. Pasivos Financieros (continuación).-

Los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su costo, neto de los costos que se haya incurrido en la transacción. Posteriormente, se miden a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (neto de los costos necesarios para su obtención) y el valor del reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida del acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

La Compañía da de baja en cuentas un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones la Compañía.

iv. Instrumentos de Patrimonio.-

Un instrumento de patrimonio consiste en cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de la Compañía luego de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía están representados por las acciones ordinarias y nominativas que constituyen el capital pagado, y se reconocen por los ingresos recibidos, neto de los costos de emisión directos.

g) Clasificación de Instrumento Financiero.-

Los aspectos más relevantes de cada categoría aplicable a la Compañía se describe a continuación:

i. Efectivo en Caja y Bancos.-

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

ii. Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar.-

Los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar son activos financieros distintos de los instrumentos derivados, con cobros fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Surgen cuando la Compañía provee dinero, bienes o servicios directamente a un deudor sin intención de negociar la cuenta por cobrar.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. El ingreso por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocen como ingresos de inversiones y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por cobrar a corto plazo, que la Compañía ha determinado que el cálculo del costo amortizado no presenta diferencia con respecto al monto facturado, debido a que la transacción no tiene costos significativos asociados.

POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

2. PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES UTILIZADOS (continuación):

g) Clasificación de Instrumento Financiero (continuación).-

ii. Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar (continuación).-

Las cuentas por cobrar clientes y otras cuentas por cobrar se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

iii. Préstamos.-

Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Estos préstamos se registran subsecuentemente a su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos de transacción) y el valor de reembolso se reconoce en el estado de resultados durante el período del préstamo usando el método de la tasa de interés efectiva.

Los préstamos se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

iv. Acreedores Comerciales y Otras Cuentas por Pagar.-

Los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar son pasivos financieros distintos a los instrumentos derivados, con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. El gasto por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconoce como costos financieros y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por pagar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultaría inmaterial.

La Compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios pre-acordados.

Los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar se clasifican en pasivos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivos no corrientes.

2. PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES UTILIZADOS (continuación):

h) Inventarios.-

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

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

i) Propiedades y Equipos.-

i. Medición en el Momento del Reconocimiento.-

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

El costo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la gerencia. Adicionalmente, se considerará los costos por préstamos de la financiación directamente atribuibles a la adquisición o construcción de activos que requieren de un período de tiempo sustancial antes de estar listos para su uso o venta.

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

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

ii. Medición Posterior al Reconocimiento: Modelo del Costo.-

Posteriormente del reconocimiento inicial, las propiedades y equipos están registrados al costo menos la depreciación acumulada y menos las posibles pérdidas acumuladas por deterioro del valor.

2. PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES UTILIZADOS (continuación):

i) Propiedades y Equipos (continuación).-

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

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

iv. Retiro o Venta de Propiedades y Equipos.-

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

j) Propiedades de Inversión.-

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

k) Deterioro de Activos.-

A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Determinar si los activos han sufrido deterioro implica el cálculo del valor en uso de las unidades generadoras de efectivo. El cálculo del valor en uso requiere que la Compañía determine los flujos de efectivo futuros que deberían surgir de las unidades generadoras de efectivo y una tasa de descuento apropiada para calcular el valor presente.

**ECO-CASA, CASAS ECONOMICAS S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010**

2. PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES UTILIZADOS (continuación):

k) Deterioro de Activos (continuación).-

En el caso de que el importe recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente provisión por pérdida por deterioro por la diferencia, con cargo a resultados.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

l) Otros Activos.-

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

m) Impuestos.-

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

i. Impuesto Corriente.-

El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponderables o deducibles y partidas que nunca son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

ii. Impuestos Diferidos.-

El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable. El pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponderables. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por causa de todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

**ECO-CASA, CASAS ECONOMICAS S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010**

2. PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES UTILIZADOS (continuación):

m) Impuestos (continuación).-

ii. Impuestos Diferidos (continuación).-

Los activos y pasivos por impuestos diferidos deben medirse empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

El impuesto diferido, correspondiente a cambios en la tasa de impuestos o en la normativa tributaria, la reestimación de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo, se reconoce en el resultado del período, excepto en la medida en que se relacione con partidas previamente reconocidas fuera de los resultados del período.

La Compañía debe compensar activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y sólo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensar, frente a la autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas; y los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se derivan del impuesto a la renta y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

iii. Impuestos Corrientes y Diferidos.-

Los impuestos corrientes y diferidos, deberán reconocerse como ingreso o gasto, y ser incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

n) Beneficios a Empleados.-

i. Jubilación Patronal.-

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

El valor presente de las obligaciones por concepto de beneficios definidos y los costos del servicio actual y el costo del servicio anterior fueron calculados utilizando el método de la unidad de crédito proyectada. Bajo este método los beneficios definidos deben ser atribuidos al período de servicio del empleado y basados en la fórmula del plan, de tal suerte que se atribuye la misma cantidad de beneficio a cada año de servicio, considerando el uso de hipótesis actuariales para calcular el valor presente de dichos beneficios. Estas hipótesis reflejan el valor de dinero a través del tiempo, el incremento salarial y las probabilidades de pago de estos beneficios.

**ECO-CASA, CASAS ECONOMICAS S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010**

2. PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES UTILIZADOS (continuación):

n) Beneficios a Empleados (continuación).-

i. Jubilación Patronal (continuación).-

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

ii. Bonificación por Desahucio.-

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

El valor presente de las obligaciones por concepto de beneficios definidos y los costos del servicio actual y el costo del servicio anterior fueron calculados utilizando el método de la unidad de crédito proyectada.

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

iii. Participación de Trabajadores.-

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

o) Reserva Legal.-

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

p) Utilidades Retenidas.-

i. Ajustes por Adopción por Primera Vez de las NIIF.-

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

**ECO-CASA, CASAS ECONOMICAS S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010**

2. PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES UTILIZADOS (continuación):

p) Utilidades Retenidas (continuación).-

i. Ajustes por Adopción por Primera Vez de las NIIF (continuación).-

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

q) Reconocimiento de Ingresos.-

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

Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta las condiciones de pago definidas contractualmente, sin incluir impuestos.

Los ingresos por las ventas de inventarios son reconocidos como ingresos netos de devoluciones y descuentos, cuando los riesgos significativos y las ventajas inherentes a la propiedad se hayan sustancialmente transferido al comprador, lo cual ocurre, por lo general, al momento de la entrega de los bienes.

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

r) Costos y Gastos.-

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

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

s) Compensación de Saldos y Transacciones.-

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, ni los ingresos y gastos, salvo en aquellos casos en que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

**ECO-CASA, CASAS ECONOMICAS S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010**

2. PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES UTILIZADOS (continuación):

s) Compensación de Saldos y Transacciones (continuación).-

Los ingresos o gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea se presentan netos en las cuentas de resultados.

t) Contingencias.-

Los pasivos contingentes son obligaciones surgidas de un evento pasado, cuya confirmación está sujeta a la ocurrencia o no de eventos fuera de control de la Compañía, u obligaciones presuntas surgidas de hechos anteriores, cuyo importe no puede ser estimado de forma fiable, o en cuya liquidación no es probable que tenga lugar una salida de recursos. Consecuentemente, los pasivos contingentes no son registrados sino que son revelados en caso de existir.

u) Estimaciones Contables.-

i. Provisión para Cuentas Dudosas

La Compañía ha reconocido una provisión para cuentas dudosas por el 100% de todas las cuentas por cobrar con una antigüedad de 180 días o más debido a que de la experiencia histórica establece que las cuentas por cobrar vencidas a más de 180 días no son recuperables. Para las cuentas por cobrar que presenten una antigüedad de entre 90 y 180 días se reconocen provisiones para cuentas de dudoso cobro con base en los saldos irrecuperables determinados por experiencias de incumplimiento de la contraparte y un análisis de la posición financiera actual de la contraparte.

ii. Vida Útil y Valor Residual de Propiedades y Equipos.-

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

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

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

**ECO-CASA, CASAS ECONOMICAS S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010**

2. PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES UTILIZADOS (continuación):

u) Estimaciones Contables (continuación).-

iii. Impuestos.-

La determinación de las obligaciones y gastos por impuestos requiere de interpretaciones a la legislación tributaria aplicable. La Compañía al momento de tomar decisiones sobre asuntos tributarios, acude con profesionales en materia tributaria. Aún cuando la Compañía considera que sus estimaciones en materia tributaria son prudentes y conservadoras, pueden surgir discrepancia con el organismo de control tributario (Servicios de Rentas Internas), en la interpretación de normas, que pudieran requerir de ajustes por impuestos en el futuro.

iv. Jubilación y Desahucio.-

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

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

	31 de Diciembre 2011
	<u> </u> %
Tasa de descuento	12.00
Tasa esperada del incremento salarial	6.00
Tasa de incremento de pensiones	6.00
Tasa de rotación (promedio)	5.66
Vida laboral promedio remanente (2011: 6.1)	
Tabla de mortalidad e invalidez (2011: TM IESS 2002)	
Antigüedad para jubilación	25 años

Debido a la complejidad de la valuación, las suposiciones subyacentes y su naturaleza de largo plazo, las obligaciones por beneficios definidos son extremadamente sensibles a los cambios en estas suposiciones. Todas estas suposiciones se revisan a cada fecha de cierre del período sobre el que se informa.

**ECO-CASA, CASAS ECONOMICAS S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010**

2. PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES UTILIZADOS (continuación):

v) Eventos Posteriores.-

Los eventos posteriores al cierre del ejercicio que proveen información adicional sobre la situación financiera de la Compañía a la fecha del estado de situación financiera (eventos de ajuste) son incluidos en los estados financieros. Los eventos posteriores que no son eventos de ajuste son expuestos en notas a los estados financieros.

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

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

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

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

3. CAJA BANCOS

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, se presentan como sigue:

	Al 31 de diciembre del	
	2011	2010
Caja	900	500
Bancos locales	57.095	139.437
	57.995	139.937

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

**ECO-CASA, CASAS ECONOMICAS S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010**

4. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, se presentan como sigue:

	Al 31 de diciembre de	
	2011	2010
Clientes	164.991	152.836
Bienes Raices	0	0
Partes Relacionadas	1.273.021	1.682.710
Anticipo a Proveedores	0	114.819
Depósito en Garantía	0	410
Otras Cuantías Por Cobrar	161.311	500
	<u>1.599.323</u>	<u>1.951.275</u>
Cuentas por cobrar varias		
Impuestos y Gastos Anticipados	168.613	264.121
Otros Activos Corrientes	<u>0</u>	<u>0</u>
Provisión para cuentas por cobrar	<u>(4.261)</u>	<u>(6.740)</u>
Total Neto	<u>1.763.675</u>	<u>2.208.656</u>

5. PROVISION PARA CUENTAS POR COBRAR:

Al 31 de diciembre del 2011, la compañía mantiene provisiones para cubrir el riesgo de pérdidas en los activos, por un total de US\$6.740. Durante el presente período el movimiento de provisión es como sigue:

	<u>Cuentas por Cobrar</u>	<u>Total</u>
Saldo al 1-01-11	(6.740)	(6.740)
Ajuste implementación NIIF	2.479	(0)
Castigos		
Saldo al 31-12-1	(4.261)	(6.740)

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

6. INVENTARIOS:

Durante el 2011 el movimiento de esta cuenta fue como sigue:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
RUVERTI S.A.	1.172.613	1.095.994

**ECO-CASA, CASAS ECONOMICAS S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010**

7. INVERSIONES EN ACCIONES

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010 el movimiento de esta cuenta fue como sigue:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
RUVERTI S.A.	0	280

CHIAMUS S.A.	0	280
Certificados de Depósitos	0	2.540
Certificados Pasivo Garantizados	0	11.994
Póliza Acum. BRADIL S.A.	50.116	50.116
FARINSA S.A.	172.500	172.500
PANELEC	270.000	0
Depósitos en Garantía	410	0
Total Neto	<u>493.026</u>	<u>237.710</u>

8. ACTIVO FIJO:

Durante el 2011 el movimiento de esta cuenta fue como sigue:

	<u>Saldo al</u> <u>31-12-2010</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Ajuste</u> <u>NIIF</u>	<u>Bajas</u>	<u>Saldo al</u> <u>31-12-2011</u>
Activos Depreciables					
Terreno	49.350	994.883	(49.350)		994.883
Mejoras	66.719		(66.719)		0
Edificios	85.003	578.027	(85.003)		578.027
Equipos de Computación	520		(520)		0
Maquinaria y Equipos	29.619	650	(24.280)		5.989
Vehículos	109.953		9.795		119.748
Muebles y Enseres	10.311		(6.594)		3.717
Sub total	<u>351.475</u>	<u>1.573.560</u>	<u>(222.671)</u>		<u>1.702.364</u>
Menos: Depreciación Acumulada	(117.095)	(12.286)	71.649		(57.732)
Total	<u>234.380</u>	<u>1.561.274</u>	<u>(151.022)</u>		<u>1.644.632</u>

9. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, se presentan como sigue:

	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Proveedores Locales	295.962	158.144
Obligaciones Tributarias	0	2.046
Provisiones	5.405	9.656
Participación de Trabajadores	21.720	14.724
Acreedores Varios	139.512	137.589
Relacionadas Locales	2.916.584	3.166.546
Anticipo de Clientes	132.679	144.980
	<u>3.511.862</u>	<u>3.633.695</u>

ECO-CASA, CASAS ECONOMICAS S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

10. OBLIGACIONES A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, se presentan como sigue:

	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>

Jubilación Patronal	14.798	-0-
Obligaciones bancarias	-0-	698
	14.798	698

11. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

CAPITAL SOCIAL

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2011 y 2010 representa 20.000 Acciones nominativas al valor nominal US\$0.04 cada una; siendo sus accionistas la Juan Pablo Ortiz Palacios, Pablo Ortiz San Martin, Jaime Ortiz Palacios. los mismos que se encuentran domiciliados en Ecuador. Al 31 de diciembre del año 2011, el capital de la compañía es de US\$800.

Reserva Legal:

De acuerdo con las leyes vigentes, La Ley de Compañías, las Compañías Anónimas deban destinar por lo menos el 10% de sus utilidades líquidas anuales a la reserva legal, hasta completar el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede distribuirse a los accionistas, excepto en el caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para aumento de capital o para absorber pérdidas. Al 31 de diciembre del 2011 la Reserva Legal es de US\$18.715

Aportes futuro aumento de capital:

Corresponden a valores entregados por el accionista de la empresa para aumento de capital, al 31 de diciembre de 2011, es de US\$71.693

12. INGRESOS POR VENTA:

Durante el año 2011, han existido ingresos por la venta de materiales eléctricos e instalación de redes eléctricas en un monto de US\$ 1.616.151

13. COSTO DE VENTA :

El costo de venta esta dado por las compras de materiales de construcción que son utilizados para la venta a contratistas, al 31 de diciembre las compras que generaron el costo de venta de US\$797.279

14. PARTICIPACIONES A EMPLEADOS E IMPUESTOS:

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

**ECO-CASA, CASAS ECONOMICAS S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010**

15. IMPUESTO A LA RENTA:

La provisión se calcula aplicando la tasa del 24% sobre la utilidad tributable anual, en el caso que se reinviertan las obtendrá una reducción del 10% en la tarifa del impuesto a la renta sobre el monto reinvertido. La base de este cálculo para el 2011 se determinó como sigue:

Utilidad antes de impuestos y participaciones	144.802
Menos: 15% Participación a trabajadores	<u>(21.720)</u>
Base para el cálculo de provisión impuesto a la renta	123.082
Más: Gastos no deducibles	<u>10.487</u>
Base imponible e impuesto a la renta	133.569
24% Impuesto a la renta no capitalizable	<u>(32.057)</u>
Utilidad neta a disposición de los accionistas	91.025
Reserva Legal	9.102
Utilidad Neta	81.922

16. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre Diciembre 31, 2011 y la fecha de emisión de estos estados financieros (Abril 24, 2012) no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se han revelado en los mismos y que ameriten mayor exposición.