

ECO-CASA CASAS ECONOMICAS S. A.

R.U.C. 0990774668001

DIRECCION: AV. JUAN TANCA MARENGO KM 4 ½

ANALISIS DEL DESARROLLO DE LAS ACTIVIDADES DE LA COMPAÑÍA ECO-CASA CASAS ECONOMICAS S.A. AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y LAS NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS.

INFORMACION GENERAL:

ECO-CASA, CASAS ECONOMICAS S.A., es una Compañía constituida en el Ecuador el 19 de Agosto de 1.985 en la ciudad de Guayaquil, inscrita en el Registro Mercantil con el número 480 y su principal actividad es la compra y venta de inmuebles y su administración. El R.U.C. otorgado por el Servicio de Rentas Internas es el No. **0990774668001** y el Expediente de la Superintendencia de Compañías es el No. **42731**.

MONEDA FUNCIONAL:

Los Registros Contables están expresados en dólares de los Estados Unidos de Norte América de conformidad con lo dispuesto por las Autoridades Económicas al sustituir el signo monetario del sucre.

PRINCIPIOS Y PRACTICAS CONTABLES APLICADOS:

Los Estados Financieros han sido preparados de conformidad con los principios contables generalmente aceptados en Ecuador, dentro del marco en que se apoyan las Normas Internacionales de Contabilidad, complementándose con las Normas Internacionales de Información Financieras (NIIF).

- 1.-El Efectivo y equivalente de efectivo son y serán expresados en dólares de los Estados Unidos de Norte América.
- 2.- Las Existencias serán evaluadas al Costo de Adquisición, y su fórmula de costeo será el promedio ponderado.
- 3.- Las Propiedades, Planta y Equipos que se adquieran serán registradas serán a su valor nominal o costo.
- 4.-Las depreciaciones que se efectuaren serán calculadas efectuando el método de línea recta, aplicando tasas anuales determinadas sobre la vida útil de cada activo que se aplicará sobre los montos históricos.
- 5.-El cálculo del Impuesto a la Renta y la Participación de Trabajadores sobre las Utilidades serán determinadas de acuerdo con las normas tributarias y disposiciones legales vigentes.
- 6.-Los beneficios sociales de los trabajadores y las provisiones por jubilaciones serán calculadas de conformidad a las leyes actuales y por entes especializadas en la materia.

ECO-CASA CASAS ECONOMICAS S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013**

1.- CAJA BANCOS

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, se presentan como sigue:

	Al 31 de diciembre del	
	2014	2013
Caja	20.963.33	19.114
Bancos	71.690.19	185.065
	<u>92.653.52</u>	<u>204.179</u>

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.

2.- CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, se presentan como sigue:

	Al 31 de diciembre de	
	2014	2013
Ctas por cobrar Relacionadas locales	2.839.688.37	1.329.072
Ctas por cobrar no relacionados locales	94.800.41	1.332.731
Ctas por cobrar a socios	0.00	0.00
.	0	435.424
Otras Cuantas Por Cobrar	132.608.00	0.00
	<u>3.067.096.78</u>	<u>3.097.227</u>

Cuentas por cobrar varias

Impuestos y Gastos Anticipados	383.339.54	272.521
Provisión para cuentas por cobrar	(0.00)	(5.975)
Total Neto	<u>3.450.436.32</u>	<u>3.363.773</u>

Las cuentas por cobrar con compañías relacionadas se originan por concepto de transferencias, prestamos, ventas y alquiler de oficinas y locales. Siendo sus principales deudores a las Compañías Siselec \$540.497.91, Roniton S.A \$1.502.933.66, Moretan S.A. \$184.464 y Hormipostes S.A. \$169.945.37. etc. Las cuales no tienen fecha específica de vencimiento y no general intereses.

La cuenta por cobrar clientes, representa facturas por cobrar por concepto de arriendos y ventas de inmuebles.

Impuesto y gastos anticipados: comprende Créditos tributarios a favor del sujeto pasivo, por Renta de años anteriores \$169.792.54, Impuestos retenidos 8% \$54.832.20 valores considerada en declaración 101 del año 2014, y retención e IVA en compras de bienes y servicios del periodo

3.- PROVISION PARA CUENTAS POR COBRAR:

Al 31 de diciembre del 2014, la compañía considera que no es necesario realizar provisiones que cubran las eventuales pérdidas que puedan derivarse por la falta de recuperación de sus cuentas por cobrar.

	Cuentas por Cobrar
Saldo al 1-01-14	<u>(5.975)</u>
Ajuste	0
Castigos	(0)
Saldo al 31-12-14	(0.00)

4.- INVENTARIOS:

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013 los inventarios se formaban de la siguiente manera:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Inventarios de inmuebles	1.086.951.26	1.086.951
Construcciones en curso	1.831.779.06	0
Otros	<u>5.331.08</u>	
	2.924.061.40	

Inventario de inmuebles: Representan bienes destinados para la venta, entre los principales bienes inmuebles tenemos: Solar 22 mz-g tornero 2, Dpto. loira 2 casa del Rio, Dpto 203 Aldalila Salinas, Bodega 47 CC Albodegas, Bodega 49 CC Albodegas, Suites S-0-66 Estado Bco Pichincha, Condado Vicolinci MZ 11 SL 12

Construcciones en curso: Está constituido por los costos incorporados en el bien para ser puesto en venta, entre los más importantes: El Condado Vicolinci \$509.725.29, Costa Real \$631.986.87 Obra el batan \$40.700.54,

5.- INVERSIONES CORREINTES

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013 el movimiento de esta cuenta fue como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Póliza Acum. BRADIL S.A.	0.00	50.116
Banco del Pichincha	0.00	500.000
	<u>0.00</u>	<u>550.116</u>

6.- ACTIVO FIJO:

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013 el movimiento de esta cuenta fue como sigue:

	Saldo al	Adiciones	Reclasificación	Saldo al
	31-12-2013			31-12-2014
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Equipos de Computación	310.00	1.347.85		1.657.85
Edificios	0			0
Equipo de oficina	5.988.98	1.176.00		7.164.98
Vehículos	119.747.59	14.016.96		133.764.55.
Muebles y Enseres	3.716.71			3.716.71
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Sub total	<u>129.763.28</u>	<u>16.540.81</u>		<u>146.304.09</u>
		<hr/>		
Menos: Depreciación Acumulada	-66.726.87	-18.480.84		-85.207.71
Propiedades de Inversión	2768.396.75			2.768.396.75
Construcciones en curso	0	0		0
Menos Dep acum Prop de Inv	-32.856.93	0	18.482.01	-14.374.92
Total	2798.576.23	-1.940.03	18.482.01	2815.118.21

La cuenta de activos fijos ha tenido incremento originados por la compra de un TV. Plasma de 60" \$1.347,85 compra de de acondicionador de aire \$1.176.00 y, compra de un vehículo Chery Vans \$14.016.96

Propiedades de inversión representan terrenos y edificaciones mantenidas por la Compañía para obtener rentas, plusvalía, etc, Se registran contablemente las siguientes propiedades de inversión: Terreno el Colorado Mon \$541.859.44, Solares 1,2 y 3 de la urbanización Sta Cecilia, \$210.000, Solar 2 MZ 18 Puerto Hondo, Solar 212-A Comunas casas viejas, etc

Al 31 de diciembre de 2014, la Compañía adopto una nueva política contable, se mantendrá un valor residual por cada activo fijo, lo que de acuerdo a la NIC 8, ocasiona un

ajuste en la depreciación acumulada, para considerar el tiempo de vida útil y su valor residual.

En este periodo el excedente del gasto de depreciación se ha neteado con la cuenta de otros ingresos como ajuste, ya que la normativa lo indica luego de aplicar NIIF por primera vez, los demás ajustes por cambio en política o estimación debe estar reflejado en cuenta de resultados del ejercicio o en un diferido si fuera el caso.

7.- ACTIVOS A LARGO PLAZO:

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, se presentan como sigue:

	Al 31 de diciembre del	
	2014	2013
Otros activos a Largo Plazo	878.868.51	1.243.221

Representa inversiones en acciones en compañías relacionadas \$589.131,00 compañía Farinsa S.A. \$520.00 Paneles Eléctricos S.A. \$587.312, Mercuba S.A \$500 y, Ecuagas S.S. \$799.00 y, Anticipo a Proveedores \$289.737.51, valores entregados por concepto de anticipo para la construcción de obras en proceso.

8.- SOBREGIRO BANCARIO

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, se presentan como sigue:

	Al 31 de diciembre del	
	2014	2013
Sobregiro Bancario	0.00	761.303
	0.00	761.303

9.- CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, se presentan como sigue:

	Al 31 de diciembre del	
	2014	2013
Proveedores Locales no relacionada	714.417.35	291.692
Cuentas por pagar accionistas	0.00	337.881
Proveedores relacionadas del Ext	4.588.616.47	0
Proveedores Relacionados Locales	1.051.656.91	618.877
Anticipo Clientes	2.182.688.17	693.291
Otras cuentas por pagar	0	801.047
	<u>8.537.378.90</u>	<u>2.742.788</u>

Provee locales no relacionados: por concepto de compra de materiales e inventarios

Por pagar Proveedores relacionados del exterior. Bemann Overseas Coord. Compra de Inventarios.

Proveedores relacionados locales: Préstamos y anticipos entre relacionadas entre las compañías: Inproel \$739.217.82, Marian S.A. \$56198.10, Feritico \$97.698.97, etc
Préstamos, no generan intereses.

Anticipo de clientes; por compra de bienes inmuebles, bajo la política de crédito directo, Incluye a: Aguirre Toya Manuel \$212.987,89, Bastias Pino Juan \$57.000,00, Delgado Cantos Iván \$64.796.03, Gonzales Ortiz Boris \$51.709.00, LPGAS S.A.\$ 176.340.00, M Reyes y Asociados \$148.192.00, Ollague Murillo Kleber \$232.700.10

IMPUESTOS. PROVISIONES Y BENEFICIOS DE LEY

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, se presentan como sigue:

	Al 31 de diciembre del	
	2014	2013
Impuestos y retenciones	1.761.29	19.397
Provisiones de Ley	20.495.73	63.099
Participación Trabajadores	24.075.34	13.972
	<u>46.332.36</u>	<u>96.468</u>

Impuestos comprende retenciones en la fuente e IVA del periodo.
Provisiones de ley; Decimos tercero, cuarto, vacaciones, fondo de reserva, etc.
Participación trabajadores utilidades del periodo actual.

10. OTRAS CUENTAS POR PAGAR LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, se presentan como sigue:

	Al 31 de diciembre del	
	2014	2013
Cuentas por Pagar	377.602.94	4.522.358
Pasivos diferidos	370.201.13	535.007
Otros Pasivos	62.937.45	133.128
	0.00	0.00
	<u>810.741.52</u>	<u>668.135</u>

Cuentas por pagar accionistas, por concepto de dividendos

Otras provisiones, considera los cálculos actuariales por el año 2014. Provisión para jubilación del personal, Desahucio e indemnización laboras, se dispone de un estudio actuarial actualizado realizado por un profesional independiente, calificado por el ente regulador quien determino la provisión para el periodo 2014.

11. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

CAPITAL SOCIAL

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2014 y 2013 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 2014, 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 de 2014, la reserva constituida comprende \$22.724.95.

Aportes futuro aumento de capital:

Corresponden a valores entregados por el accionista de la empresa para aumento de capital, al 31 de diciembre de 2014 se registro como aporte los resultados acumulados que se mantenían al 31 de diciembre de 2013

Resultados Acumulados

La compañía no presenta al 31 de diciembre de 2014, efecto alguno de la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera por el año 2014, por lo cual a dicha fecha no nos fue proporcionado la conciliación para nuestra revisión.

12. INGRESOS POR VENTA:

Durante el año 2014, la Compañía ha tenido ingresos originados por las ventas de inmuebles por \$792.062.27 y, por cobro de intereses \$4.029.23

13. GASTOS OPERACIONALES :

Los gastos operacionales representan \$\$635.589.23 propios del giro del negocio y, se reconocen a medida de que son incurridos dentro del periodo al que corresponde,

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

15.IMPUESTO A LA RENTA:

La provisión se calcula aplicando la tasa del 22% 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 2014 se determinó como sigue:

Utilidad antes de impuestos y participaciones	160.502.27
Menos: 15% Participación a trabajadores	(24.075.34)
Base para el cálculo de provisión impuesto a la renta	<hr/> 136.426.93
Más: Gastos no deducibles	11.337.92
	<hr/>
Base imponible e impuesto a la renta	147.764.85
22% Impuesto a la renta no capitalizable	<hr/>
Utilidad Neta	136.426.93

No se considera dentro del año el cálculo del 22% impuesto a la renta de la compañía, se lo registrara en enero del 2016

16. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre Diciembre 31, 2014 y la fecha de emisión de estos estados financieros (Abril 26 de 2015) 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.
