

**INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE
A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE LA
COMPAÑIA CASA PLAN S. A.**

1. He auditado el Balance General adjunto de la Compañía CASA PLAN S. A., al 31 de Diciembre del 2004, Y los correspondientes Estados de Resultado, de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas, y Flujo de Efectivo, por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Mi responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre dichos estados financieros en base á mi auditoría realizada sobre la Situación Financiera de la Compañía.
2. Excepto por lo que se explica en el siguiente párrafo, mi Auditoría se efectuó, de acuerdo con normas de Auditoría Generalmente Aceptadas (NAGA). Estas normas requieren que una auditoría se planifique y ejecute de tal manera que se pueda obtener una seguridad razonable que los estados financieros estén libres de errores importantes. Una auditoría incluye sobre la base de pruebas selectivas el examen de las evidencias que soportan las cifras y revelaciones de los estados financieros, e incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las disposiciones legales emitidas en la República del Ecuador y las estimaciones significativas efectuadas por la administración, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros tomados en su conjunto. Considero que mi Auditoría proporciona una base razonable para expresar una opinión.
3. En mi opinión, los Estados Financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes la Situación Financiera de la Compañía CASA PLAN S. A., al 31 de Diciembre del 2004 los Resultados de sus Operaciones, de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas, de Flujo de Efectivo, por el año terminados en esa fecha, de conformidad con Principios de Contabilidad de General Aceptación (PCGA) y demás Disposiciones Legales emitidas en la República del Ecuador según lo expuesto en la nota inicial.
4. Los Estados Financieros cerrados al 31 de diciembre del 2004 se prepararon sobre Bases Contable Normas y Principios, los mismos que prevén la realización de todos sus Activos y la cancelación de sus Pasivos en el periodo normal de actividad u operación. CASA PLAN S. A. en el presente periodo fiscal del 2004 ha obtenido un nivel adecuado en sus operaciones con buena rentabilidad y ha podido continuar operando como empresa próspera. Estos Estados Financieros adjuntos no incluyen ningún tipo de Ajuste para reflejar posibles efectos futuros respecto de la recuperabilidad y clasificación de los otros Activos o de los importes, estructurando y clasificando sus Pasivos adecuadamente.


CPA Vicente Roberto Suriaga Sánchez
Reg. Nec. No. 23116
SC - RNAE No. 2 - 332

Guayaquil, 31 de Marzo del 2005

DIRECCION: Ciudadela Abel Gilbet, Porton 3 Mz B-59 V5 Teléfonos 2803516 2804343
Beeper Com. 2323000 - 093623638 E-Mail suriaga@bolmail.com
GUAYAQUIL - DURAN - ECUADOR
SOLINT AMERICA
Comprometidos con el engrandecimiento de su Empresa

CASAPLAN S.A.
BALANCE GENERAL
Al 31 de diciembre del 2004

ACTIVOS
(EN DÓLARES)

ACTIVO CORRIENTE:

Caja y Bancos	(Nota 3)	425.607,60
Cuentas por Cobrar, neto	(Nota 4)	872.038,76
Inventarios	(Nota 5)	150.139,51
Pagos Anticipados	(Nota 6)	1.997,74

TOTAL ACTIVO CORRIENTE: 1.449.783,61

CTAS. POR COBRAR. LARGO PLAZO (Nota 7) 690.371,69

ACTIVOS FIJOS, NETO: (Nota 8) 32.123,64

CARGOS DIFERIDOS (Nota 9) 70.914,75

TOTAL ACTIVOS: 2.243.193,69

Ver Nota a los Estados Financieros.

CASAPLAN S.A.
BALANCE GENERAL
Al 31 de diciembre del 2004

PASIVO Y PATRIMONIO
(EN DÓLARES)

PASIVO CORRIENTE:

Anticipo de Socios	(Nota 10)	191,22
Cuentas y Documentos por Pagar	(Nota 11)	1.751.652,73
Pasivos Acumulados	(Nota 12)	19.174,14

TOTAL PASIVO CORRIENTE: 1.771.018,09

Pasivo a Largo Plazo (Nota 13) 461.787,09

TOTAL DEL PASIVO: 2.232.805,18

PATRIMONIO DE ACCIONISTAS

Capital Social	10.000,00
Reserva Legal	-
Pérdidas Acumuladas	(3.549,32)
Utilidad presente ejercicio	3.937,83

TOTAL PATRIMONIO: 10.388,51

TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO: 2.243.193,69

Ver nota a los estados financieros.

CASAPLAN S.A.
ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS
Al 31 de diciembre del 2004

(EN DÓLARES)

<u>Ingresos de Operación:</u>	
Ventas Netas	720.113,96
Intereses ganados por Financiamiento	53.183,14
Ingresos Operacional:	<u>773.297,10</u>
<u>Costos de Ventas</u>	
Costos de Ventas	170.367,23
Utilidad Bruta Operacional:	<u>602.929,87</u>
<u>Gastos de Operación:</u>	
Gastos de Administración	128.054,90
Gastos de Ventas	472.647,36
Total Gastos de Operación:	<u>600.702,26</u>
Pérdida de Operación:	<u>2.227,61</u>
<u>Otros Ingresos (Egresos):</u>	
Otros Ingresos	3.949,38
Otros Ingresos (Egresos), Neto:	<u>3.949,38</u>
Utilidad antes de participación empleados e Impuesto renta compañía:	<u>6.176,99</u>
15% Participacion Empleados	926,55
25% Impuesto a la Renta	1.312,61
UTILIDAD DEL EJERCICIO:	<u>3.937,83</u>

Ver Nota a los estados financieros.

CASAPLAN S.A.
ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
Al 31 de diciembre del 2004

(EN DOLARES)

	Capital pagado	Reserva Legal	Pérdidas Acumuladas	Utilidad Pte. Ejercicio	TOTAL
Saldo al 31-12-2003:	10.000,00	-	(3.549,32)	(131.761,51)	(125.310,83)
Pérdida Absorbida por Accionistas y registrada en ejercicio siguiente:	-	-	-	131.761,51	131.761,51
Utilidad neta del presente Ejercicio 2004:	-	-	-	3.937,83	3.937,83
Saldo al 31-12-2004:	10.000,00	-	(3.549,32)	3.937,83	10.388,51



Ver nota a los estados financieros

CASAPLAN S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
Al 31 de diciembre del 2004

(EN DOLARES)

FLUJO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN

Efectivo recibido de clientes	828.034,65
Recibido por Otros Ingresos	57.132,52
Pagado a proveedores, empleados, y otros	<u>(803.552,17)</u>
Efectivo neto provisto en Actividades de Operación:	<u>81.615,00</u>

FLUJO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN

Compra de Activos fijos, neto.	(11.549,08)
Cancelación por pago de Inversión España.	<u>200.000,00</u>
Efectivo neto provisto en Actividades de Inversión:	<u>188.450,92</u>

Aumento del Flujo de efectivo: 270.065,92

Efectivo al inicio del año: 155.541,68

Saldo de Efectivo al final: **425.607,60**

Ver nota a los estados financieros

CASAPLAN S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
Conciliación de la Utilidad Neta con la caja neta
proveniente de las Actividades de Operación.
Al 31 de diciembre del 2004

(EN DOLARES)

UTILIDAD DEL EJERCICIO:	3.937,83
Más:	
Partidas que no originan desembolsos de Efectivo:	
Depreciaciones y amortizaciones	65.598,42
Provisión gastos año 2004	1.093,98
Pérdidas por bajas de activos fijos, netos.	15.887,54
Provisión beneficios sociales	13.221,64
Provisión 15% P.T. , y 25% I. Renta.	2.239,16
Sub-total:	101.978,57
<u>Cambios Netos en Activos y Pasivos:</u>	
Aumento cuentas por cobrar clientes corto plazo	-(432.160,01)
Aumento cuentas por cobrar clientes largo plazo	(666.525,38)
Disminución en impuestos por cobrar	44.426,53
Disminución en inventarios	82.934,93
Aumento en otras cuentas por cobrar	(186.791,80)
Aumento en Cuentas por Pagar corto y largo plazo	1.206.605,98
Disminución en cuentas a pagar proveedores y otros	(109.214,52)
Aumento en cuentas de accionistas	24.445,73
Disminución en Pasivos acumulados	(61.217,78)
Aumento en Pasivos Diferidos	77.132,75
Sub-total:	(20.363,57)
Efectivo Provisto por Actividades de Operación:	81.615,00

Ver nota a los estados financieros

CASAPLAN S.A.

NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS Al 31 de Diciembre del 2004

(En dólares)

1) DESCRIPCIÓN DE LA COMPAÑÍA

a) Constitución y objetivo:

En la ciudad de Guayaquil, Capital de la Provincia del Guayas, República del Ecuador, el 10 de Abril del 2002, se constituye la Compañía Anónima denominada **INAPI S.A.**, cuyo objeto social será dedicarse principalmente a la venta o comercialización de Inmobiliarias de terceros; construcción de toda clase de edificios, viviendas, residenciales, centros comerciales, condominios, etc., así como otros actos de comercio permitidos por la Ley. El capital autorizado de la compañía es de US \$ 1.600,00 dólares americanos y el capital social de la compañía es de US \$ 800,00 dólares americanos, divididos en 800 acciones ordinarias y nominativas de un dólar cada una. El plazo de duración del presente contrato de la compañía es de cincuenta años, contados a partir de la inscripción de la escritura de constitución de la compañía en el registro mercantil.

Mediante resolución No. 03-G-I-J-0002455 de la Superintendencia de Compañías del Ecuador, con fecha 26 de Marzo del 2003, resuelve aprobar el cambio de denominación de la compañía INAPI S.A, por la de **CASAPLAN S.A.**, y la reforma del estatuto en los términos constantes en la escritura referida.

Paralelamente y mediante resolución No. 02-G-I-J-0004936 de la Superintendencia de Compañías del Ecuador, emitida el 18 de Julio del 2002, Casaplan S.A., aumentó su capital social en US \$ 9.200,00 dólares americanos, el mismo que a la fecha de cierre del 2004, totalizan US \$ 10.000,00 dólares de capital accionario. Las acciones son ordinarias y nominativas de un dólar cada una y están suscritas y pagadas por los accionistas.

b) Detalle del proceso en la colocación de planes de Ventas y adjudicaciones a clientes.

Su objetivo y proceso de Ingresos consiste en la Venta de planes a clientes para la colocación de viviendas, cuyos plazos de crédito están comprendidos entre 84 y 96 meses, con tarifas o cuotas mensuales que van desde \$ 97,00 hasta \$ 363,00 dólares, dependiendo del monto de crédito otorgado, que oscila entre \$ 8.000,00 y \$ 30.000,00 dólares. La modalidad de adjudicación a clientes se ejecuta mediante la celebración de asambleas que se realizan cada mes, y se adjudican por sorteos y por ofertas. En cada asamblea participan los socios que se encuentran al día en sus cuotas y reunidos bajo grupos conformados de 168 y 192 clientes cada uno; de los cuales en la actualidad Casaplan S.A. tiene 7 grupos vigentes, y son:

<u>GRUPOS</u>	<u>SOCIOS</u>
G01	120
G02	120
G03	120
G04	120
P01	192
P02	192
P03	192

Al cierre del ejercicio, están adjudicados aproximadamente 84 socios – clientes, cuyo monto por crédito concedido a recuperar en el corto y largo plazo, se encuentran registradas en las cuentas por cobrar a clientes, tal como se revelan en la Nota # 4 y No. # 7 a los Estados Financieros. De igual forma, para los socios no adjudicados aún, pero que están cancelando sus cuotas hasta que por asamblea salgan sorteados y pasen a conformar el grupo de adjudicados, se encuentran registrados en las Cuentas por Pagar, tanto en el pasivo de corto y largo plazo, que se revelan en la Nota # 11 y # 13 a los Estados Financieros.

2) PRINCIPALES PRINCIPIOS Y/O POLÍTICAS CONTABLES

Las compañías en el Ecuador están reguladas por distintos entes de control como el Servicio de Rentas Internas y la Superintendencia de Compañías, y normadas contablemente por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador. Las disposiciones técnicas que emiten estas instituciones no coinciden en todos sus aspectos, las que hacen que tengan una primacía las normas emitidas por el Servicio de Rentas Internas y Superintendencia de Compañías, en ese orden; relegándose la aplicación de las políticas contables normadas por la Federación Nacional de Contadores. Este

Registros de Ingresos en ventas de contratos a clientes:

Todo contrato realizado, y una vez aceptado por el cliente, conlleva al reconocimiento de la cuota de inscripción, dependiendo del monto del crédito escogido, valor que va desde \$ 200,00 hasta \$750,00 dólares y se lo registra como ingresos en el Estado de Resultados. Por las cuotas que se reciben mes a mes, sea por concepto de adjudicados o que esté vigente (aún no adjudicado), una porción equivalente al 14% y 16% sobre el valor de la cuota recibida se reconoce igualmente como Ingresos Administrativos. De igual manera, cuando se ejecuta la adjudicación y la empresa gestiona la compra de casas, esta genera un 5% y un 2.2% de comisión ganada sobre el valor de compra, la misma que se reconoce como ingresos ganados en el Estado de Resultados. Por el plazo que resta de cancelar en el crédito concedido, existe un 14% y 16% que se registra como ingresos diferidos por percibir, el mismo que se va realizando en Ingresos cada vez que el cliente abona en su cuenta; esto para el caso sólo en adjudicados.

3) CAJA Y BANCOS

Al 31 de diciembre del 2004, esta cuenta consistía:

Caja	850,00
Banco Locales	424.757,60
TOTAL:	<u>425.607,60</u>

Efectivo a Libre disposición, sin restricción alguna.

4) CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR.

(Ver detalle en siguiente página).

4) CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2004, consistía en:

Cientes Adjudicados		177.916,43
Cientes Financiados		152.321,31
Empleados		4.321,00
Cientes España		328.124,29
Cheques por Cobrar		5.373,00
Otras Ctas. Por Cobrar		<u>1.187,00</u>
Suman :		669.243,03
Deudores Varios:		202.795,73
Anticipos a Obras	87.046,51	
Anticipos a Funcionarios	100.000,00	
Otros	<u>15.749,22</u>	
Total:		<u>872.038,76</u>

La Compañía no ha registrado provisión alguna, para incobrables, por cuanto la dirección de la misma considera que sus cuentas por recuperar no presentan aún, riesgos de incobrabilidad.

5) INVENTARIOS

Al 31 de diciembre del 2004, este rubro está compuesto por :

Terrenos - Lotización	81.260,00
Viviendas	66.515,04
Construcciones en Curso	<u>2.364,47</u>
Total:	<u>150.139,51</u>

Los inventarios representan los bienes corporales compuestos por Terrenos lotizados y Viviendas en construcción y terminadas, destinadas para la venta, y otros insumos que deben mantenerse a disposición en los procesos productivos.

6) PAGOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre del 2004, comprenden lo siguiente:

Retenciones Fiscales	120,49
Depósitos en Garantía	1.877,25
Total:	<u>1.997,74</u>

7) LARGO PLAZO

Al 31 de Diciembre del 2004, comprende lo siguiente:

Largo Plazo	
<u>Cuentas por Cobrar Clientes</u>	
Adjudicados con recuperación de 13 cuotas en adelante.	690.371,69
TOTAL:	<u>690.371,69</u>

Comprenden los importes de los clientes que la empresa debe recuperar a futuro, esto es, a partir de la decimatercera cuota en adelante hasta completar el plazo que puede ser de 84 a 96 meses.

8) ACTIVO FIJO:

(Ver página siguiente)

CASAPLAN S.A.

Nota # 8.

PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS.

Los activos fijos al 31 de diciembre del 2004, correspondían:

<u>DETALLE</u>	<u>Saldo al</u> <u>31/12/2003</u>	<u>Adiciones y/o</u> <u>retiros</u>	<u>Reclasificac.</u> <u>y/o ajustes</u>	<u>Bajas o</u> <u>Retiros</u>	<u>Saldo al</u> <u>31/12/2004</u>	<u>%</u> <u>Depreciación</u>
Al Costo actualizado:						
Edificios e Instalaciones	15.653,56	8.535,00		(15.653,56)	8.535,00	10 - 5
Muebles y Enseres	23.642,75	2.574,97	(0,80)		26.216,92	10
Equipos de Computación	6.494,08	439,11			6.933,19	33,33
Vehículos	7.589,29			(7.589,29)	-	20
Total Costo:	53.379,68	11.549,08	(0,80)	(23.242,85)	41.685,11	
Deprec. Acumulada:	(9.577,96)	(7.339,62)	(1,35)	7.357,46	(9.561,47)	
Activos Fijos Neto:	43.801,72	4.209,46	(2,15)	(15.885,39)	32.123,64	

Ver nota a los estados financieros.

9) CARGOS DIFERIDOS:

Al 31 de diciembre del 2004, comprenden lo siguiente:

Gastos de Org, y Const.	1.246,19
Honorarios	6.868,46
Gastos de Publicidad	126.472,15
Exhibición/Ferías	8.166,35
Gasto Legales	2.893,76
Suman:	<u>145.646,91</u>
Menos: Amortización Diferido	<u>-74.732,16</u>
Cargos Diferidos, netos	<u>70.914,75</u>

Movimiento de la Provisión de Amortizaciones:

Saldo al Inicio 2004 :	16.473,36
Más Provisón del año 2004	<u>58.258,80</u>
Saldo al 31-12-2004	<u>74.732,16</u>

10) ANTICIPOS DE SOCIOS.

Al 31 de Diciembre del 2004, comprenden:

<u>Cuentas por Pagar</u>	
Anticipos de Clientes	191,22
TOTAL	<u>191,22</u>

Comprenden valores a favor de los clientes originados en las liquidaciones por adjudicación que se aplicarán una vez determinada la cuenta por cobrar.

11) CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2004, comprenden:

<u>Cientes - Grupos / Corto plazo</u>	1.328.047,10
Grupos letras G, P1,P2,P3 y P4 cada uno diversificados con otras referencias alfa numéricas, que totalizan 52 grupos.	
Cientes España	135.280,02
Cuentas entre Compañías:	
Motorplan S.A.	217.059,35
Cuentas x Pagar Proveed. Locales	3.378,04
Otros Cuentas por Pagar	67.888,22
TOTAL:	<u>1.751.652,73</u>

Comprenden el valor de las obligaciones originadas en la recepción de los dineros recaudados a clientes en concepto de cuotas, representados por grupos; así como por la prestación de servicios de terceros entre otros.

12) PASIVOS ACUMULADOS

Al 31 de Diciembre del 2004, comprenden:

Beneficios Sociales	13.010,03
Obligaciones con el IESS	715,73
Obligaciones Fiscales - SRI	2.115,24
Provisión Gtos. Generales	1.093,98
15% Partc. Empleados	926,55
25% Impto. Renta 2004.	1.312,61
Total :	<u>19.174,14</u>

Estos importes comprenden las obligaciones laborales a favor de los empleados, originados en virtud de la existencia de una relación laboral, legal y reglamentaria. De igual forma, conforman importes recaudados de los contribuyentes a título de retención en la fuente a favor de la Administración Tributaria.

13) PASIVO LARGO PLAZO

Al 31 de Diciembre del 2004, comprenden:

<u>Largo Plazo</u>	
Cientes Grupos	287.975,17
Socios con 13 cuotas canceladas en adelante.	
<u>Accionistas</u>	
Entregas para capital de trabajo.	50.000,00
<u>Financiamientos de Viviendas</u>	
Intereses anticipados por devengarse.	123.811,92
Total:	<u><u>461.787,09</u></u>

14) **COMPAÑÍAS RELACIONADAS.**

La Compañía tiene vínculos de relacionadas con **Motorplan S.A.**, cuyo saldo al 31 de Diciembre del 2004, se exponen en la Nota No. 11, en el rubro de Cuentas por Pagar, con un importe de **US \$ 217.059,35**. Cabe indicar que durante el año 2004, no se han suscitado transacciones por ventas o compras de bienes o servicios entre estas empresas, y mas vale, este saldo se ha ido decreciendo, pues Casaplan ha realizado mensualmente pagos determinados a esta cuenta.

15) **EVENTOS POSTERIORES**

Entre el 31 de diciembre del 2004, y la fecha de emisión del informe por parte de auditoría externa (Marzo 31 del 2005), no han existido situaciones que a criterio de la administración de la compañía pudieran tener efectos significativos sobre los estados financieros.