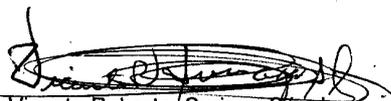


CONTENIDO	PAGINA No.
• Índice	1
• Informe del Auditor Independiente	2
• Balance General	
• Activo	3
• Pasivo y Patrimonio	4
• Estado de Resultado	5
• Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas	6
• Estado de Flujo de Efectivo	7 - 8
• Nota a los Estados Financieros	9 - 17

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE
A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE LA COMPAÑIA CASAPLAN S. A.

1. He auditado el Balance General adjunto de la Compañía CASAPLAN S. A., al 31 de Diciembre del 2005, 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 auditoria realizada sobre la Situación Financiera de la Compañía.
2. Mi Auditoria se efectuó, de acuerdo con normas de Auditoria Generalmente Aceptadas (NAGA).
3. Estas normas requieren que una auditoria se planifique y ejecute de tal manera que se pueda obtener una seguridad razonable que los estados financieros estén libres de errores importantes. Una auditoria 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 Auditoria proporciona una base razonable para expresar una opinión.
4. En mi opinión, los Estados Financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes la Situación Financiera de la Compañía CASAPLAN S. A., al 31 de Diciembre del 2005 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.
5. Los Estados Financieros cerrados al 31 de diciembre del 2005 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. CASAPLAN S. A. en el presente periodo fiscal del 2005 ha obtenido un nivel adecuado en sus operaciones, máxima rentabilidad y ha podido continuar operando como empresa prospera. 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 de una manera adecuada.


CPA Vicente Roberto Suriaga Sánchez
Reg. No. No. 25185
SC - RNAE No. 2 - 332

Guayaquil, 15 de Marzo del 2006

DIRECCION: Ciudadela Abel Gilbert Ponton 3 Mz B-59 V5 Teléfonos 2803516 2804343
Beeper Com. 2323000 - 093623538 E-Mail rsuriagas@hotmail.com
GUAYAQUIL - DURAN - ECUADOR
SOUTH AMERICA
Comprometidos con el engrandecimiento de su Empresa



CASAPLAN S.A.
BALANCE GENERAL
Al 31 de diciembre del 2005

ACTIVOS
(EXPRESADO EN DÓLARES)

ACTIVO CORRIENTE:

Caja y Bancos	(Nota 3)	494.738,21
Inversiones	(Nota 4)	500.000,00
Cuentas por Cobrar, neto	(Nota 5)	351.530,90
Inventarios	(Nota 6)	155.122,32
Pagos Anticipados	(Nota 7)	22.881,53
Otros Activos Corrientes	(Nota 8)	<u>225.424,18</u>

TOTAL ACTIVO CORRIENTE: 1.749.697,14

CTAS. POR COBRAR. LARGO PLAZO (Nota 5) 2.387.917,75

ACTIVOS FIJOS, NETO: (Nota 9) 28.929,99

CARGOS DIFERIDOS (Nota 10) 13.867,59

TOTAL ACTIVOS: 4.180.412,47

Ver Nota a los Estados Financieros.

CASAPLAN S.A.
BALANCE GENERAL
Al 31 de Diciembre del 2005

PASIVO Y PATRIMONIO

(EXPRESADO EN DÓLARES)

PASIVO CORRIENTE:

Anticipo de Socios	(Nota 11)	71.438,38
Cuentas y Documentos por Pagar	(Nota 12)	106.031,50
Pasivos Acumulados	(Nota 13)	26.143,55
Otros Pasivos por Pagar	(Nota 14)	<u>282.842,51</u>

TOTAL PASIVO CORRIENTE: 486.455,94

NO CORRIENTE:

Pasivo a Largo Plazo	(Nota 14)	3.633.738,59
----------------------	-----------	--------------

TOTAL DEL PASIVO: 4.120.194,53

PATRIMONIO DE ACCIONISTAS:

Capital Social	(Nota 15)	10.000,00
Aporte Futuro Aumento de Capital	(Nota 15)	10.000,00
Utilidades Acumuladas		388,51
Utilidad presente ejercicio		<u>39.829,43</u>

TOTAL PATRIMONIO: 60.217,94

TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO: 4.180.412,47

Ver nota a los estados financieros.

CASAPLAN S.A.
ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS
Al 31 de Diciembre del 2005

(EXPRESADO EN DÓLARES)

<u>Ingresos de Operación:</u>		
Ventas Netas		<u>840.736,79</u>
Ingresos Operacional:		<u>840.736,79</u>
<u>Gastos de Operación:</u>		
Gastos de Administración		159.108,79
Gastos de Ventas		474.117,05
Otros Gastos de Administración y Ventas		<u>186.491,47</u>
Total Gastos de Operación:		<u>819.717,31</u>
Utilidad de Operación:		<u>21.019,48</u>
Otros Ingresos (Egresos):		
Otros Ingresos		18.809,95
Otros Egresos		<u>-</u>
Otros Ingresos (Egresos), Neto:		<u>18.809,95</u>
Utilidad antes de Participación Empleados e Impuesto Renta Compañía:		
		<u>39.829,43</u>
15% Participacion Empleados	(Nota 16)	5.974,41
25% Impuesto a la Renta	(Nota 16)	<u>11.424,50</u>
UTILIDAD DEL EJERCICIO:		<u>22.430,52</u>

Ver Nota a los estados financieros.

CASAPLAN S.A.
ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
Al 31 de Diciembre del 2005

(EXPRESADO EN DOLARES)

	Capital Pagado	Reserva Legal	Resultados Acumulados	Utilidad Pte. Ejercicio	TOTAL
Saldo al 31-12-2004:	10.000,00	-	(3.549,32)	3.937,83	10.388,51
Aporte de Socios para Aumentos de Capital:	10.000,00				10.000,00
Pérdida que se Absorbe y registra en el presente Ejercicio:	-	-	3.549,32	(3.549,32)	-
Saldo que se registra por Resultados de Ejercicios Anteriores:	-	-	388,51	(388,51)	-
Utilidad del presente Ejercicio 2005:	-	-	-	39.829,43	39.829,43
Saldo al 31-12-2005:	20.000,00	-	388,51	39.829,43	60.217,94

Ver nota a los estados financieros

CASAPLAN S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
Al 31 de Diciembre del 2005
(EXPRESADO EN DOLARES)

FLUJO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN

Efectivo recibido de Clientes	1.190.028,86
Recibido por Otros Ingresos	18.809,95
Pagado a Proveedores, Empleados, y Otros	<u>(646.004,39)</u>
Efectivo Neto Provisto en Actividades de Operación:	<u>562.834,42</u>

FLUJO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:

Entregas para Aumento de Capital Social	<u>10.000,00</u>
Efectivo Neto Provisto en Actividades de Financiamiento:	10.000,00

FLUJO POR ACTIVIDADES DE INVERSION

Compra de Activos fijos, neto.	(3.703,81)
Colocaciòn de Certificados de Depositos.	<u>(500.000,00)</u>
Efectivo Neto Utilizado en Actividades de Inversión:	<u>(503.703,81)</u>

Aumento del Flujo de Efectivo: 69.130,61

Efectivo al inicio del Año: 425.607,60

Saldo de Efectivo al Final del Año: **494.738,21**

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 2005

(EXPRESADO EN DOLARES)

UTILIDAD DEL EJERCICIO:	39.829,43
--------------------------------	-----------

Más:

Partidas que no originan desembolsos de Efectivo:	
Amortizaciones	60.059,20
Depreciaciones	6.867,80
Provisión Beneficios Sociales y Aporte IESS	<u>9.462,68</u>

Sub-total: 116.219,11

Cambios Netos en Activos y Pasivos:

Aumento en Diferidos	(2.982,38)
Disminucion Cuentas por Cobrar Clientes Corto Plazo	520.507,86
Aumento Cuentas por Cobrar Clientes Largo Plazo	(1.697.546,06)
Aumento en Pagos Anticipados	(20.883,79)
Aumento en Inventarios	(4.982,81)
Aumento en Otras Cuentas por Cobrar	(225.424,18)
Disminucion en Cuentas por Pagar Corto Plazo	(1.645.621,23)
Aumento en Cuentas a Pagar Largo Plazo	3.171.951,50
Aumento en Cuentas a Pagar Proveedores	71.247,16
Aumento en Pasivos Acumulados	6.969,41
Aumento en Pasivos Diferidos	<u>273.379,83</u>

Sub-total: 446.615,31

Efectivo Provisto por Actividades de Operación:	<u>562.834,42</u>
--	--------------------------

Ver nota a los estados financieros

CASAPLAN S.A.

NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS Al 31 de Diciembre del 2005

(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 **CASA PLAN 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, Casa Plan 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. A la presente fecha se tramita un nuevo aumento de Capital Social por US \$ 10.000,00 (DIEZ MIL DOLARES AMERICANOS) hasta completar los US \$ 20.000,00 (VEINTE MIL DOLARES AMERICANOS).

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 No. 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 No. 11 y No 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 comportamiento origina desviaciones en la aplicación de las normas contables establecidas en el Ecuador, principalmente en lo relacionado con determinados registros y contabilización como son las diferencias en cambio y gastos diferidos.

Los registros contables se preparan en dólares a partir del primero Abril del 2000, de acuerdo con los principios contables del Ecuador y las disposiciones emanadas por la Superintendencia de Compañías y el Servicio de Rentas Internas, que son utilizadas en la preparación de los estados financieros.

A continuación mencionamos los principios contables más importantes que se han utilizado:

Valuación de partidas de estados financieros

Activos Fijos:

Las Propiedades y Equipos están contabilizados al costo de compra, sin que este supere al valor del mercado.

Depreciación:

La depreciación de los Activos Fijos es calculada sobre los valores originales en base al método de Línea Recta, y en función de los siguientes porcentajes de depreciación anual:

Instalaciones y Edificios	10% y 5%
Muebles y Enseres	10%
Equipo de Oficina	10%
Equipos de Computación	33.33%

Mantenimiento, Reparaciones, Renovación y Mejoras:

Los gastos de mantenimiento y reparaciones se cargan a los resultados del año. Los costos de renovación y mejoras de importancia se consideran como adiciones a las propiedades.

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 2005, esta cuenta consistía:

Caja	1.060,00
Banco Locales	493.678,21
TOTAL:	<u>494.738,21</u>

Efectivo a Libre disposición, sin restricción alguna.

4) INVERSIONES

Banco Bolivariano	30 ds	4,00%	100.000,00
Banco Bolivariano	61 ds	4,50%	200.000,00
Banco del Pichincha	32 ds	4,00%	200.000,00
TOTAL:			<u>500.000,00</u>

Certificados y Pólizas renovables sin restricción alguna.

5) CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2005, consistía en:

Cort Plazo	
Cientes Adjudicados	84.994,86
Empleados	3.490,96
Cientes España	261.394,31
Deudores Varios:	<u>1.650,77</u>
TOTAL:	351.530,90
Largo Plazo	
<u>Cuentas por Cobrar Clientes</u>	
(a) Adjudicados con recuperación de 13 cuotas en adelante.	<u>2.387.917,75</u>
TOTAL:	<u>2.387.917,75</u>

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

(a) 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.

6) INVENTARIOS

Al 31 de diciembre del 2005, este rubro está compuesto por:

Terrenos - Lotización	67.239,82
Viviendas	31.515,04
Construcciones en Curso	<u>56.367,46</u>
Total:	<u>155.122,32</u>

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

7) PAGOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre del 2005, comprenden lo siguiente:

Retenciones Fiscales	841,86
Iva Credito Transacciones Mercantiles	19.704,85
Depósitos en Garantía	2.334,82
Total:	<u>22.881,53</u>

8) OTROS ACTIVOS CORRIENTES

Al 31 de Diciembre del 2005, comprende lo siguiente:

<u>Deudores Varios:</u>	
Arq. Jose Grunauer	97.302,05
Arq. Jorge Choez L.	16.000,00
Otros Deudores	22.674,82
Kibiante S. A.	89.447,31
Total:	<u>225.424,18</u>

Estas cuentas no generan interés ni vencimiento alguno, ni tienen riesgo en su recuperación.

9) ACTIVO FIJO

Al 31 de Diciembre del 2005, comprende lo siguiente:

(Ver página siguiente)

CASAPLAN S.A.

Nota No. 3.

PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS.

Los activos fijos al 31 de diciembre del 2005, correspondían:

DETALLE	Saldo al 31/12/2004	Adiciones y/o retiros	Reclasificac. y/o ajustes	Bajas o Retiros	Saldo al 31/12/2005	% Depreciación
Al Costo actualizado:						
Edificios e Instalaciones	8.535,00	-	-29,66		8.505,34	10 - 5
Muebles y Enseres	26.216,92	1.723,81	-		27.940,73	10
Equipos de Computación	6.933,19	1.980,00	-		8.913,19	33,33
Total Costo:	41.685,11	3.703,81	(29,66)	-	45.359,26	
Deprec. Acumulada:	(9.561,47)	(6.867,80)			(16.429,27)	
Activos Fijos Neto:	32.123,64	(3.163,99)	(29,66)	-	28.929,99	

Ver nota a los estados financieros.



10) CARGOS DIFERIDOS:

Al 31 de diciembre del 2005, comprenden lo siguiente:

Gastos de Publicidad	129.484,19
Menos: Amortización Diferido	<u>-115.616,60</u>
Cargos Diferidos, netos	<u>13.867,59</u>
<u>Movimiento de la Provisión de Amortizaciones:</u>	
Saldo al Inicio 2005 :	74.732,16
Más Provisión del año 2005	<u>40.884,44</u>
Saldo al 31-12-2005	<u>115.616,60</u>

11) ANTICIPOS DE SOCIOS.

Al 31 de Diciembre del 2005, comprenden:

<u>Cuentas por Pagar Proveedores</u>	
Vodal S. A.	14.874,43
Otros Anticipos de Clientes	<u>56.563,95</u>
TOTAL	<u>71.438,38</u>

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

12) CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2005, comprenden:

Acreedores Varios	32.723,15
Adjudicaciones	73.223,44
Otros Cuentas por Pagar	<u>84,91</u>
TOTAL:	<u>106.031,50</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.

13) PASIVOS ACUMULADOS

Al 31 de Diciembre del 2005, comprenden:

Beneficios Sociales	9.013,66
Obligaciones con el IESS	1.054,56
Obligaciones Fiscales - SRI	
Iva Pagado en Transacciones Mercantiles	11.551,09
Retenciones en la Fuente por Pagar	4.483,37
Impuesto a la Renta	<u>40,87</u>
Total :	<u>26.143,55</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.

14) OTROS PASIVOS POR PAGAR

Al 31 de Diciembre del 2005, comprenden:

Corto Plazo

Ingresos Diferidos	259.848,99
Financiamiento de Viviendas	18.993,52
Ing. Adolfo Grunauer	<u>4.000,00</u>
	<u>282.842,51</u>

Largo Plazo

Grupos letras G, P1,P2,P3 y P4 cada uno diversificados con otras refe- rencias alfa numéricas, que totalizan mas de 52 grupos.	<u>3.633.738,59</u>
Total:	<u>3.633.738,59</u>

15) CAPITAL SOCIAL.

La Compañía tiene un saldo al 31 de Diciembre del 2005, de US \$ 10.000,00 (DIEZ MIL DOLARES AMERICANOS). Cabe indicar que durante el año 2005, se han realizado Entregas de Aportes para Futuras Capitalizaciones por parte de Socios y Accionistas en efectivo por US \$ 10.000,00 (DIEZ MIL DOLARES AMERICANOS), con el fin de incrementar el Capital accionario, hasta completar US \$ 20.000,00 (VEINTE MIL DOLARES AMERICANOS), cuyo Trámite legal que esta por concluir en la Superintendencia de Compañías.

16) CONCILIACION TRIBUTARIA

Al 31 de Diciembre del 2005, la conciliación Tributaria efectuada por la empresa, se calculó de la siguiente manera:

Utilidad antes del 15 % y 25 %	39.829,43
(-) 15 % Particion Trabajadores	<u>-5.974,41</u>
Utilidad despues del 15 %	33.855,02
(+) Gastos No deducibles	<u>11.843,00</u>
Utilidad Gravable	<u>45.698,02</u>
25 % Impuesto a la Renta :	<u>11.424,50</u>

17) EVENTOS POSTERIORES

Entre el 31 de diciembre del 2005, y la fecha de emisión del informe por parte de auditoría externa (Marzo 15 del 2006), no han existido situaciones que a criterio de la administración de la compañía pudieran tener efectos significativos sobre los estados financieros.

