



ATRILCO CIA. LTDA.
Audidores Independientes

Av. Fco. de Orellana 1810 y
Av. 10 de Agosto Edif. CTPN
Piso 1 Ofic. 105 Telfs.: 2 524-431
2 493-441 / 2 493-812
E-mail: atrilco@andinanet.net

Quito, 28 de abril del 2005

48961

Señores
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
Ciudad.-

Estimados señores:

A efecto de cumplir con la obligación que **ATRILCO CIA. LTDA., RNAE 386**, tiene de remitir a la Superintendencia de Compañías, el informe de la auditoría efectuada, adjunto a la presente sírvase encontrar un ejemplar de nuestro Informe como Auditores Independientes de **PROMOTORA DELACASA SOCIEDAD ANONIMA**, por el año terminado el 31 de diciembre del 2004.

Atentamente,
Atrilco Cía. Ltda.


Mery Córdor
Gerente Administrativa

Adjunto: lo indicado
C C: File



ATRILCO CIA. LTDA.

Audidores Independientes

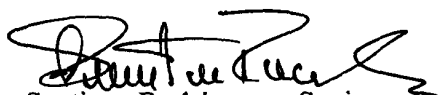
Av. Fco. de Orellana 1810 y
Av. 10 de Agosto Edif. CTPN
Piso 1 Ofic. 105 Telfs.: 2 524-431
2 493-441 / 2 493-812
E-mail: atrilco@andinanet.net

Informe de los Auditores Externos Independientes

**A los Señores Accionistas y Directores de
PROMOTORA DELACASA SOCIEDAD ANONIMA**
Quito-Ecuador

1. Hemos auditado el balance general adjunto de **PROMOTORA DELACASA SOCIEDAD ANONIMA**, al 31 de diciembre del 2004, y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los mismos en base a nuestra auditoría.
2. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con las normas ecuatorianas de auditoría generalmente aceptadas. Esas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas e inexactas de carácter significativo. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas selectivas, de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones relevantes hechas por la administración, así como una evaluación general de los estados financieros en su conjunto. Consideramos que nuestra auditoría proporciona una base razonable para expresar nuestra opinión.
3. En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de **PROMOTORA DELACASA SOCIEDAD ANONIMA**, al 31 de diciembre del 2004, los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios y prácticas de contabilidad establecidos en el Ecuador.
4. Nuestra opinión sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias de **PROMOTORA DELACASA SOCIEDAD ANONIMA**, como agente de retención y percepción requerida por disposiciones legales al 31 de diciembre del 2004, se emitirá por separado.

Febrero 15, 2005


Santiago Rodríguez Socio
CPA No. 27066


Registro Nacional de Auditores Externos
RNAE-386

PROMOTORA DELACASA SOCIEDAD ANONIMA

**BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004
(Expresado en dólares)**

ACTIVO		PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	
Activo corriente:	2004	Pasivo corriente:	2004
Efectivo y bancos	\$ 1.369	Cuentas por pagar:	\$
		Compañías relacionadas (Nota 6)	20.245
Cuentas por cobrar:		Compañías del exterior (Nota 7)	1.295.076
Compañías relacionadas (Nota 3)	249.310	Otras cuentas por pagar (Nota 8)	115.364
Anticipos	1.145	Retenciones en la fuente e IVA	9.110
Impuestos anticipados (Nota 4)	21.760		
		Total pasivo corriente	1.439.795
Total activo corriente	273.584	Patrimonio de los accionistas:	
		Capital social (Nota 10)	2.400
Activo fijo (Nota 5)	1.487.822	Reserva de capital (Nota 11)	345.430
Otros activos	78	Reserva legal (Nota 12)	65
		Déficit acumulado (Nota 13)	(27.578)
		Resultado del ejercicio	1.372
		Total patrimonio de los accionistas	321.689
TOTAL	\$ 1.761.484	TOTAL	\$ 1.761.484

Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los estados financieros

PROMOTORA DELACASA SOCIEDAD ANONIMA
ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004
(Expresado en dólares)

	2004
Ingresos netos	\$ 120.000
Gastos generales	<u>(118.467)</u>
Utilidad en operación	1.533
Otros (gastos) ingresos:	
Otros egresos	(234)
Otros ingresos	<u>73</u>
	<u>(161)</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta	1.372
Impuesto a la renta (Nota 9)	<u>-</u>
Utilidad neta	\$ <u>1.372</u>

Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los estados financieros

PROMOTORA DELACASA SOCIEDAD ANONIMA

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004
(Expresado en dólares)**

	Capital social	Reserva de capital	Reserva legal	Déficit acumulado	Resultado del ejercicio	TOTAL
	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Saldo al 31 de diciembre del 2003	800	(57,586)	65	42,940	(4,278)	(18,059)
Transferencia de cuentas				(4,278)	4,278	-
Fusión Delacasa S. A. y Bodexpress C. A.	1,600	1,551,416		(45,933)		1,507,083
Eliminación cuentas por fusión		(1,148,400)				(1,148,400)
Fusión Delacasa S. A. y Bodexpress C. A.				(20,307)		(20,307)
Utilidad del ejercicio					1,372	1,372
Saldo al 31 de diciembre del 2004	2,400	345,430	65	(27,578)	1,372	321,689

Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los estados financieros

PROMOTORA DELACASA SOCIEDAD ANONIMA

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004

(Expresado en dólares)

	2004
Flujos de efectivo por las actividades de operación:	
Efectivo recibido de clientes	\$ 120.000
Efectivo pagado a proveedores	(120.114)
Otros	<u>(161)</u>
Efectivo neto provisto (utilizado) por las actividades de operación	<u>(275)</u>
Aumento o disminución neta de efectivo	(275)
Efectivo al inicio del período	<u>1.644</u>
Efectivo al final del período	<u><u>\$ 1.369</u></u>

Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los estados financieros

PROMOTORA DELACASA SOCIEDAD ANONIMA
CONCILIACION ENTRE LA UTILIDAD NETA Y EL FLUJO DE
EFFECTIVO PROVISTO (UTILIZADO) POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004
(Expresado en dólares)

	2004
Utilidad neta	\$ 1.372
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto provisto (utilizado) por las actividades de operación:	
Depreciación	15.230
Otros	(13.609)
Cambios en activos y pasivos operativos:	
Aumento en cuentas por cobrar	(12.300)
Aumento en otros activos	(78)
Disminución en cuentas por pagar	9.110
Efectivo neto provisto (utilizado) por las actividades de operación	\$ <u>(275)</u>

Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los estados financieros

PROMOTORA DELACASA SOCIEDAD ANONIMA

Notas a los Estados Financieros

1. IDENTIFICACION DE LA COMPAÑÍA

La Compañía fue constituida en la República del Ecuador el 29 de marzo de 1995 como Promotora Delacasa Sociedad Anónima, su objeto principal es la actividad inmobiliaria, la compraventa de bienes inmuebles y la administración de los mismos, así como también la prestación de servicios varios, pudiendo realizar toda clase de actos y celebrar toda clase de contratos propios de la actividad inmobiliaria, relacionados con su objeto y permitidos por la Ley.

Operaciones

Desde enero del 2000, fecha en la cual el Gobierno del Ecuador, decidió incorporar a la economía del país el proceso de dolarización, los estados financieros son preparados en dólares de los Estados Unidos de América.

A pesar que la dolarización incorporó el dólar como una moneda estable, la economía ecuatoriana registra cierta variación en el índice de precios al consumidor el mismo que afectó a los estados financieros del año terminado el 31 de diciembre del 2004. Por lo tanto, los estados financieros deben ser leídos considerando tal circunstancia.

Bases para la preparación de los estados financieros

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados sobre la base del convencionalismo del costo histórico, así como también de conformidad con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), principios y prácticas establecidas en el Ecuador.

2. PRINCIPIOS Y/O PRACTICAS CONTABLES

A continuación se resumen los principios o prácticas contables seguidos por la Compañía, en la preparación de sus estados financieros en base a acumulación, conforme a principios contables de aceptación general.

a. Efectivo y equivalentes de efectivo

Para propósito del estado de flujos de efectivo, la Compañía considera como equivalentes de efectivo todas sus inversiones de alta liquidez con vencimiento de tres meses o menos.

b. Cuentas por cobrar

Corresponden básicamente a valores por cobrar a sus compañías relacionadas por contratos de servicios o son el resultado de operaciones relacionadas con la fusión de Compañías.

PROMOTORA DELACASA SOCIEDAD ANONIMA

Notas a los Estados Financieros

c. Activos fijos

Están contabilizados a costos de adquisición revalorizados por el efecto de la aplicación de la Norma Ecuatoriana de Contabilidad NEC 17, las erogaciones por mantenimiento y reparación se cargan al gasto al incurrirse en ellos, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan. El costo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos relacionados.

La tasa de depreciación anual de los activos es la siguiente:

Activo	Tasas
Edificio e instalaciones	5 y 10%
Muebles y enseres	10%

d. Impuesto a la renta

De acuerdo con la Ley de Régimen Tributario Interno, la utilidad impositiva en caso de existir para el ejercicio fiscal 2004, estará sujeta a la tarifa del 15% sobre el valor de las utilidades que se reinviertan en el país y la tarifa del 25% sobre el resto de las utilidades.

e. Indices de precios al consumidor

El siguiente cuadro presenta información relacionada con el porcentaje de variación en los índices de precios al consumidor preparado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos.

Año terminado en diciembre 31	Incremento anual
1999	61
2000	91
2001	22
2002	9
2003	6
2004	1,95

PROMOTORA DELACASA SOCIEDAD ANONIMA

Notas a los Estados Financieros

3. COMPAÑIAS RELACIONADAS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		2004
		US\$
Administransa S.A. (Nota 15)	(1)	13,310
Inmobiliaria Pentsur S. A. (Nota 15)	(2)	155,000
Viaexpress S. A. (Nota 15)	(2)	81,000
		249,310

(1) Corresponde a valores por cobrar, los cuales son originados en reclasificaciones de cuentas con Promotora Delacasa S.A. ya que la Compañía recibe asistencia de administración y asesoría.

(2) Durante el período 2004, estos valores no han experimentado variaciones, por cuanto tienen relación con transacciones de años anteriores.

4. IMPUESTOS ANTICIPADOS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		2004
		US\$
IVA crédito tributario	(1)	13,926
Impuesto a la renta (remanente)		1,834
Retenciones en la fuente (Nota 9)	(2)	6,000
		21,760

(1) Corresponde al Iva pagado por compras realizadas por la Compañía en el transcurso del período, las cuales son liquidadas mensualmente.

(2) Corresponde a valores de retenciones efectuadas a la Compañía en el transcurso del período por las actividades propias del negocio, las cuales son liquidadas anualmente.

PROMOTORA DELACASA SOCIEDAD ANONIMA

Notas a los Estados Financieros

5. ACTIVO FIJO

El movimiento de activo fijo por el año terminado el 31 de diciembre del 2004, fue como sigue:

2004					
	Saldo al 31-12-03 US\$	Adiciones US\$	Fusión US\$	Saldo al 31-12-04 US\$	Tasa de depreciación %
Terreno	-		501,263	501,263	
Edificio e instalaciones	-		917,134	917,134	5 y 10
Muebles y enseres	-		150,620	150,620	10
Total costo	-		1,569,017	1,569,017	
Depreciación acumulada	-	(15,230)	(65,965)	(81,195)	
	-	(15,230)	1,503,052	1,487,822	

El 21 de septiembre del 2004, la Compañía realizó la inscripción en el Registro Mercantil de la fusión por absorción entre las Compañías Promotora Delacasa S.A. y Bodexpress C. A., con lo cual los activos fijos de la Compañía absorbida (Bodexpress C.A.), pasan a formar parte de los activos de la Compañía absorbente. Los activos fijos fueron registrados en los estados financieros al valor del costo en libros a la fecha de la fusión.

6. COMPAÑIAS RELACIONADAS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	2004 US\$
Motransa C. A.	(1) 7,412
Cofir S. A. (Nota 15)	3,333
Ecuacampo S.A. (Nota 15)	9,500
	20,245

PROMOTORA DELACASA SOCIEDAD ANONIMA

Notas a los Estados Financieros

- (1) Durante el período 2004 este valor no ha experimentado variaciones, por cuanto tienen relación con tracciones de años anteriores.

7. COMPAÑIAS DEL EXTERIOR

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		<u>2004</u>
		<u>US\$</u>
Blanchester Corporation	(1)	37,076
American Financial	(1)	<u>1,258,000</u>
		<u>1,295,076</u>

- (1) Corresponden a préstamos del exterior, los cuales fueron otorgados en años anteriores para el financiamiento de transacciones propias del giro del negocio y que a la fecha no generan intereses.

8. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2004 la Compañía mantiene una deuda con la empresa Kirvan Sociedad Anónima, originada en un préstamo otorgado en años anteriores.

9. IMPUESTO A LA RENTA

Para el ejercicio fiscal 2004, se establece que las sociedades calcularán el impuesto causado aplicando la tarifa del 25% sobre el valor de las utilidades.

La conciliación del impuesto a la renta calculada de acuerdo a la tasa impositiva legal y el impuesto a la renta afectado a operaciones, fue como sigue:

<u>Concepto</u>	<u>2004</u>
	<u>US\$</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta	1,372
Más: gastos no deducibles	192
Menos: Amortización de pérdidas tributarias	339
Utilidad gravable	1,225

PROMOTORA DELACASA SOCIEDAD ANONIMA

Notas a los Estados Financieros

Impuesto a la renta causado	306
Menos: Compensación por pago indebido o auto compensación	(1,834)
Retenciones en la fuente (Nota 4)	(6.000)
Saldo a favor del contribuyente de impuesto a la renta	(7,528)

10. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2004, la composición del capital social está constituido por 2,400 acciones comunes, autorizadas, suscritas y en circulación, de valor nominal de un dólar cada una.

11. RESERVA DE CAPITAL

Para el 2004, este rubro se compone de los saldos deudores y acreedores de las cuentas reserva por revalorización del patrimonio y reexpresión monetaria, los cuales luego de aplicar el proceso de dolarización, fueron transferidos a esta cuenta.

12. RESERVA LEGAL

De conformidad con la Ley de Compañías, de la utilidad anual, en caso de existir debe transferirse una cantidad no menor del 10% para formar la reserva legal hasta que ésta sea igual al 50% del capital. Dicha reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pudiendo utilizarse para ser capitalizada en su totalidad o absorber pérdidas.

13. DEFICIT ACUMULADO

Los estados financieros adjuntos fueron preparados considerando que la Compañía Promotora Delacasa Sociedad Anónima, continuará como un negocio en marcha. El déficit acumulado que la Compañía mantiene al 31 de diciembre del 2004, son de US\$27,578, valor que no supera el 50% del capital más las reservas.

14. FUSION POR ABSORSION

El 7 de junio del 2004 las Juntas Generales de Accionistas de las Compañías Promotora Delacasa S. A. y Bodexpress C. A., resuelven por unanimidad del capital pagado, proceder a la fusión de compañías, mediante la cual la Compañía Promotora Delacasa S. A. absorbe en su integridad a la Compañía Bodexpress C. A., acto societario que es inscrito en el Registro Mercantil con fecha 21 de septiembre del 2004.

PROMOTORA DELACASA SOCIEDAD ANONIMA

Notas a los Estados Financieros

15. TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Las transacciones más significativas con partes relacionadas, fueron como sigue:

	<u>2004</u> US\$
Cuentas por cobrar:	
Administransa S. A. (Nota 3)	
Servicios de administración y asesoría	14,000
Bodexpress C. A. (Nota 3)	
Eliminación de cuentas por Fusión	1,148,400
Viaexpress S. A. (Nota 3)	
Arriendo de terreno e instalaciones	120,000
Cofir S. A. (Nota 6)	
Regulación de cuentas	40,022
Ecuacampo S. A. (Nota 6)	
Compra de terreno	9,500

Estas transacciones han sido efectuadas en condiciones equiparables a otras de igual naturaleza realizadas con terceros.

16. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2004 y la fecha de preparación de nuestro informe (Febrero 15 del 2005), no han existido eventos ni transacciones que tuvieran un efecto material sobre los estados financieros a esa fecha o por el año terminado en esa fecha, o que son de tal importancia respecto a los asuntos de la Compañía para requerir mención en una nota a los estados financieros.
