



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

48961

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 2005 y 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 2005 y 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 2005 y 2004, se emitirá por separado.

Abril 15, 2006

Atrilco Cia. Ltda.
Registro Nacional de Auditores Externos
RNAE-386


Santiago Rodríguez - Socio
CPA No. 27066

PROMOTORA DELACASA SOCIEDAD ANONIMA

**BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 Y 2004
(Expresado en dólares)**

ACTIVO			PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		
	2005	2004		2005	2004
Activo corriente:			Pasivo corriente:		
Efectivo y bancos	\$ 1.866	1.369	Cuentas por pagar:	\$	
Cuentas por cobrar:			Compañías relacionadas (Nota 7)	31.245	20.245
Compañías relacionadas (Nota 3)	41.875	249.310	Compañías del exterior (Nota 8)	1.297.838	1.295.076
Anticipos	358	1.145	Otras cuentas por pagar (Nota 9)	285.180	115.364
Impuestos anticipados (Nota 4)	30.634	21.760	Retenciones en la fuente e IVA	11.000	9.110
			Total pasivo corriente	1.625.263	1.439.795
Total activo corriente	74.733	273.584			
			Patrimonio de los accionistas:		
Activo fijo (Nota 5)	1.717.725	1.487.822	Capital social (Nota 11)	2.400	2.400
Otros activos (Nota 6)	155.000	78	Reserva de capital (Nota 12)	345.430	345.430
			Reserva legal (Nota 13)	172	65
			Utilidades retenidas (Nota 14)	71.032	70.073
			Pérdidas acumuladas (Nota 15)	(97.651)	(97.651)
			Resultado del ejercicio	812	1.372
TOTAL	\$ 1.947.458	1.761.484	Total patrimonio de los accionistas	322.195	321.689
			TOTAL	\$ 1.947.458	1.761.484

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

PROMOTORA DELACASA SOCIEDAD ANONIMA
ESTADO DE RESULTADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 Y 2004
(Expresado en dólares)

		2005	2004
Ingresos netos	\$	147.728	120.000
Gastos generales		(146.907)	(118.467)
		<hr/>	<hr/>
Utilidad en operación		821	1.533
Otros (gastos) ingresos:			
Otros egresos		(59)	(234)
Otros ingresos		50	73
		<hr/>	<hr/>
		(9)	(161)
		<hr/>	<hr/>
Utilidad antes de impuesto a la renta		812	1.372
Impuesto a la renta (Nota 10)		-	-
		<hr/>	<hr/>
Utilidad neta	\$	812	1.372
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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

PROMOTORA DELACASA SOCIEDAD ANONIMA
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 Y 2004
(Expresado en dólares)

	Capital social	Reserva de capital	Reserva legal	Utilidades retenidas	Pérdidas acumuladas	Resultados del ejercicio	TOTAL
	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Saldo al 31 de diciembre del 2003	800	-57.586	65	70.073	-27.133	-4.278	-18.059
Transferencia de cuentas					-4.278	4.278	0
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	70.073	-97.651	1.372	321.689
Impuesto causado del año 2004						-306	-306
Apropiación de reserva legal 10% año 2004			107			-107	0
Transferencia a utilidades retenidas				959		-959	0
Utilidad del ejercicio						812	812
Saldo al 31 de diciembre del 2005	2.400	345.430	172	71.032	-97.651	812	322.195

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

PROMOTORA DELACASA SOCIEDAD ANONIMA
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 Y 2004
(Expresado en dólares)

	2005	2004
Flujos de efectivo por las actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	\$ 119.950	120.000
Efectivo pagado a proveedores	(81.323)	(120.114)
Otros	(9)	(161)
	38.618	(275)
Flujos de efectivo por las actividades de inversión:		
Efectivo pagado por compra de activo fijo	(38.121)	-
	(38.121)	-
Aumento o disminución neta de efectivo	497	(275)
Efectivo al inicio del período	1.369	1.644
	1.866	1.369
Efectivo al final del período	\$ 1.866	1.369

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 OPERACION
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 Y 2004
(Expresado en dólares)

	2005	2004
Utilidad neta	\$ 812	1.371
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto provisto (utilizado) por las actividades de operación:		
Depreciación	72.796	15.230
Otros	-	(13.608)
Cambios en activos y pasivos operativos:		
Aumento en cuentas por cobrar	(27.778)	(12.300)
Aumento en otros activos	(8.796)	(78)
Aumento en cuentas por pagar	1.584	9.110
Efectivo neto provisto (utilizado) por las actividades de operación	\$ 38.618	(275)

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. Índices 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
2005	3.14

PROMOTORA DELACASA SOCIEDAD ANONIMA

Notas a los Estados Financieros

3. COMPAÑIAS RELACIONADAS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		<u>2005</u>	<u>2004</u>
		US\$	US\$
Administransa S.A. (Nota 16)	(1)	41,875	13,310
Inmobiliaria Pensur S. A. (Nota 16)	(2)	-	155,000
Viaexpress S. A. (Nota 16)	(2)	-	81,000
		<u>41,875</u>	<u>249,310</u>

(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 los períodos 2005 y 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:

		<u>2005</u>	<u>2004</u>
		US\$	US\$
IVA crédito tributario	(1)	15,718	13,927
Impuesto a la renta (anticipo)		89	87
Retenciones en la fuente	(2)	14,827	7,746
		<u>30,634</u>	<u>21,760</u>

El movimiento de la cuenta retenciones en la fuente, fue como sigue:

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
	US\$	US\$
Saldo inicial	7,746	1,746
Impuesto a la renta 2004	(307)	-
Retenciones en la fuente (Nota 10)	7,388	6,000
Saldo final	<u>14,827</u>	<u>7,746</u>

PROMOTORA DELACASA SOCIEDAD ANONIMA

Notas a los Estados Financieros

- (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 mensualmente.

5. ACTIVO FIJO

El movimiento de activo fijo por los años terminados el 31 de diciembre del 2005 y 2004, fue como sigue:

	2005			
	Saldo al 31-12-04	Adiciones	Saldo al 31-12-05	Tasa de depreciación
	US\$	US\$	US\$	%
Terreno	501,263	13,762	515,025	
Edificios e instalaciones	917,134	288,937	1,206,071	5 y 10
Muebles y enseres	150,620	-	150,620	10
Total costo	1,569,017	302,699	1,871,716	
Depreciación acumulada	(81,195)	(72,796)	(153,991)	
	<u>1,487,822</u>	<u>229,903</u>	<u>1,717,725</u>	

	2004				
	Saldo al 31-12-03	Adiciones	Fusión	Saldo al 31-12-04	Tasa de depreciación
	US\$	US\$	US\$	US\$	%
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)	
	<u>-</u>	<u>(15,230)</u>	<u>1,503,052</u>	<u>1,487,822</u>	

El 21 de septiembre del 2004, la Compañía realizó la inscripción en el Registro Mercantil de la fusión por absorción entre las

PROMOTORA DELACASA SOCIEDAD ANONIMA

Notas a los Estados Financieros

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. OTROS ACTIVOS

Corresponde al registro de Aportes para futura capitalización en Inmobiliaria Pentsur S. A., que de acuerdo a la voluntad expresa de Promotora Delacasa S. A. podrá ser compensado con acciones con motivo de un aumento de capital.

7. COMPAÑIAS RELACIONADAS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		<u>2005</u>	<u>2004</u>
		US\$	US\$
Motransa C. A.	(1)	7,412	7,412
Cofir S. A. (Nota 16)		3,333	3,333
Bienrisa S. A. (Nota 16)		11,000	-
Ecuacampo S.A. (Nota 16)		9,500	9,500
		<u>31,245</u>	<u>20,245</u>

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

8. COMPAÑIAS DEL EXTERIOR

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		<u>2005</u>	<u>2004</u>
		US\$	US\$
Blanchester Corporation	(1)	37,076	37,076
American Financial	(1)	1,260,762	1,258,000
		<u>1,297,838</u>	<u>1,295,076</u>

PROMOTORA DELACASA SOCIEDAD ANONIMA

Notas a los Estados Financieros

- (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.

9. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		<u>2005</u>	<u>2004</u>
		US\$	US\$
Kirvan S. A.	(1)	115,364	115,364
Alberto Avilés	(2)	169,816	-
		<u>285,180</u>	<u>115,364</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2005 y 2004 la Compañía mantiene una deuda con la empresa Kirvan Sociedad Anónima, originada en un préstamo otorgado en años anteriores.
- (2) Corresponde a la deuda que la Compañía mantiene con el propietario de terreno adquirido en Marzo del 2005, en la ciudad de Guayaquil.

10. 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>2005</u>	<u>2004</u>
	US\$	US\$
Utilidad antes de impuesto a la renta	812	1,372
Más: gastos no deducibles	-	192
Menos: Amortización de pérdidas tributarias	<u>(203)</u>	<u>(339)</u>
Utilidad gravable	609	1,225
Impuesto a la renta causado	152	306

PROMOTORA DELACASA SOCIEDAD ANONIMA

Notas a los Estados Financieros

Menos: Compensación por pago indebido	-	(1,834)
Retenciones en la fuente (Nota 4)	<u>(7,388)</u>	<u>(6,000)</u>
Saldo a favor del contribuyente del impuesto a la renta	<u>(7,236)</u>	<u>(7,528)</u>

11. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2005 y 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.

12. RESERVA DE CAPITAL

Para el año 2005 y 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.

13. 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.

14. UTILIDADES RETENIDAS

El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos tales como reliquidaciones de impuestos, etc.

15. PERDIDAS ACUMULADAS

Los estados financieros adjuntos fueron preparados considerando que la Compañía Promotora Delacasa Sociedad Anónima, continuará como un negocio en marcha. Las pérdidas acumuladas que la Compañía mantiene al 31 de diciembre del 2005 y 2004, son de US\$97,651, valor que no supera el 50% del capital más las reservas.

PROMOTORA DELACASA SOCIEDAD ANONIMA

Notas a los Estados Financieros

16. TRANSACCIONES CON COMPAÑIAS RELACIONADAS

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

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
	US\$	US\$
Cuentas por cobrar:		
Administransa S. A. (Nota 3)		
Servicios de administración y asesoría	41,875	14,000
Bodexpress C. A. (Nota 3)		
Limpieza de cuentas por Fusión	-	1,148,400
Viaexpress S. A.		
Arriendo de terreno e instalaciones	147,728	120,000
Cuentas por pagar:		
Administransa S. A. (Nota 6)		
Servicios de administración y asesoría	-	28,000
Bienraisa S. A. (Nota 6)		
Compra de terreno Inmacosa Guayaquil	11,000	
Cofir S. A. (Nota 6)		
Regulación de cuentas	-	40,022
Ecuacampo S. A. (Nota 6)		
Compra de derechos y acciones	-	9,500

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

17. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2004 y la fecha de preparación de nuestro informe (Abril 15 del 2006), 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.