

Deloitte.

Deloitte & Touche
Av. Amazonas N3517
Telf: (593 2) 225 1319
Quito - Ecuador
Av. Tulcán 803
Telf: (593 4) 245 2770
Guayaquil - Ecuador
www.deloitte.com

Mayo 8, 2007

Señores
Superintendencia de Compañías
Ciudad

48961

Estimados señores:

Adjunto encontrarán un (1) ejemplar de los Estados Financieros Promotora Delacasa S.A., por los Años Terminados el 31 de Diciembre del 2006 y 2005 e Informe de los Auditores Independientes, cuyo expediente es No.48961.

Atentamente,



Stalin Moreno
Gerente de Auditoría

Member of
Deloitte Touche Tohmatsu

Promotora Delacasa S.A.

*Estados Financieros Consolidados por los Años
Terminados el 31 de Diciembre del 2006 y
2005 e Informe de los Auditores
Independientes*

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas y Junta de Directores de
PROMOTORA DELACASA S.A.:

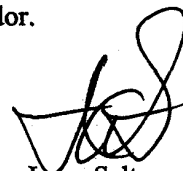
Hemos auditado el balance general adjunto de PROMOTORA DELACASA S.A. al 31 de diciembre del 2006 y los correspondientes estados de resultados, de patrimonio de los accionistas y de flujos de caja por el año terminado en esa fecha. Dichos estados financieros son responsabilidad de la gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre dichos estados financieros basada en nuestra auditoría. Los estados financieros de PROMOTORA DELACASA S.A. por el año terminado el 31 de diciembre del 2005, fueron examinados por otros auditores, quienes emitieron una opinión sin salvedades sobre los mismos en su dictamen de fecha abril 16 del 2006.

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en el Ecuador. Dichas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas selectivas, de la evidencia que sustenta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes hechas por la gerencia, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para nuestra opinión.

En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de PROMOTORA DELACASA S.A. al 31 de diciembre del 2006, el resultado de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de caja por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.



Abril 13, 2007
Registro No. 019



Jorge Saltos
Licencia No. 16555

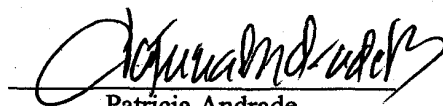
PROMOTORA DELACASA S.A.

BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005

(Expresados en miles de U.S. dólares)

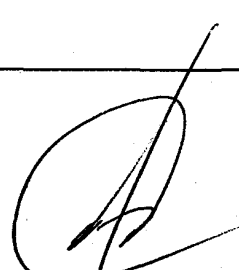
<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>2006</u>	<u>2005</u>
ACTIVOS CORRIENTES:			
Bancos		2	2
Gastos anticipados y otras cuentas por cobrar		<u>35</u>	<u>31</u>
Total activos corrientes		<u>37</u>	<u>33</u>
CUENTAS POR COBRAR A COMPAÑIAS RELACIONADAS	4	<u>235</u>	<u>196</u>
PROPIEDADES Y EQUIPOS:	5		
Terrenos		515	515
Edificios		1,206	1,206
Muebles y Enseres		<u>151</u>	<u>151</u>
Total		1,872	1,872
Menos depreciación acumulada		<u>229</u>	<u>154</u>
Propiedades y equipos, neto		<u>1,643</u>	<u>1,718</u>
 TOTAL		 <u>1,915</u>	 <u>1,947</u>

Ver notas a los estados financieros


Patricia Andrade
Gerente General

**PASIVOS Y PATRIMONIO
DE LOS ACCIONISTAS**

	<u>Notas</u>	<u>2006</u>	<u>2005</u>
PASIVOS CORRIENTES:			
Porción corriente de obligación a largo plazo	7	41	42
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	6	147	147
Otros gastos acumulados y otras cuentas por pagar		<u>5</u>	<u>11</u>
Total pasivos corrientes		<u>193</u>	<u>200</u>
DEUDA A LARGO PLAZO			
	7	<u>86</u>	<u>127</u>
CUENTAS POR PAGAR A ACCIONISTAS			
	8	<u>1,298</u>	<u>1,298</u>
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:			
	9		
Capital social		2	2
Reserva de capital		346	346
Pérdidas acumuladas		<u>(10)</u>	<u>(26)</u>
Patrimonio de los accionistas		<u>338</u>	<u>322</u>
TOTAL			
		<u>1,915</u>	<u>1,947</u>



Carmen de la Torre
Contadora

PROMOTORA DELACASA S.A.

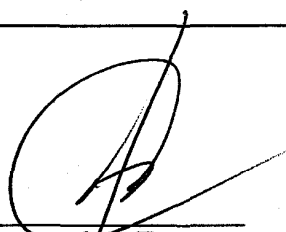
**ESTADOS DE RESULTADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005**

(Expresados en miles de U.S. dólares)

	<u>Nota</u>	<u>2006</u>	<u>2005</u>
INGRESOS	10	162	148
GASTOS OPERATIVOS		<u>142</u>	<u>147</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		20	1
MENOS IMPUESTO A LA RENTA		<u>4</u>	<u>—</u>
UTILIDAD NETA		<u>16</u>	<u>1</u>

Ver notas a los estados financieros


Patricia Andrade
Gerente General


Carmen de la Torre
Contadora

PROMOTORA DELACASA S.A.

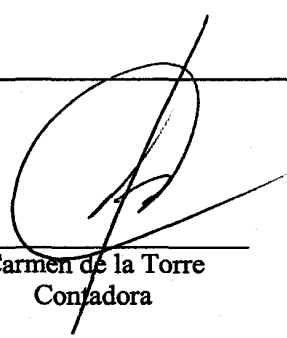
**ESTADOS DE PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005**

(Expresados en miles de U.S. dólares)

	<u>Capital Social</u>	<u>Reserva de Capital</u>	<u>Pérdidas acumuladas</u>	<u>Total</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2004	2	346	(27)	321
Utilidad neta	—	—	<u>1</u>	<u>1</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2005	2	346	(26)	322
Utilidad neta	—	—	<u>16</u>	<u>16</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2006	<u>2</u>	<u>346</u>	<u>(10)</u>	<u>338</u>

Ver notas a los estados financieros


Patricia Andrade
Gerente General


Carmen de la Torre
Contadora

PROMOTORA DELACASA S.A.

**ESTADOS DE FLUJOS DE CAJA
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005**

(Expresados en miles de U.S. dólares)

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
FLUJOS DE CAJA DE ACTIVIDADES DE OPERACION:		
Recibido de clientes	162	148
Pagado a proveedores	(73)	(62)
Impuesto a la renta	<u>(8)</u>	<u>(7)</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	<u>81</u>	<u>79</u>
FLUJOS DE CAJA EN ACTIVIDADES DE INVERSION:		
Pagado por compra de propiedades y equipos		(303)
Cuentas por cobrar compañías relacionadas	<u>(39)</u>	<u>53</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>(39)</u>	<u>(250)</u>
FLUJOS DE CAJA DE (EN) ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Incremento (disminución) en deuda a largo plazo	(42)	169
Incremento cuentas por pagar a accionistas	<u>—</u>	<u>3</u>
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de financiamiento	<u>(42)</u>	<u>172</u>
CAJA Y BANCOS:		
Incremento neto durante el año		1
Comienzo del año	<u>2</u>	<u>1</u>
FIN DEL AÑO	<u>2</u>	<u>2</u>

(Continúa...)

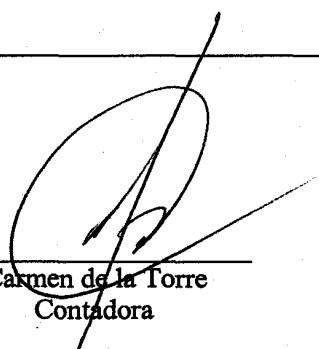
PROMOTORA DELACASA S.A.

**ESTADOS DE FLUJOS DE CAJA (Continuación...)
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005**
(Expresados en miles de U.S. dólares)

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACION:		
Utilidad neta	16	1
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto proveniente de actividades de operación:		
Depreciación de propiedades y equipo	75	73
Cambios en activos y pasivos:		
Gastos anticipados y otras cuentas por cobrar	(4)	(1)
Otros gastos acumulados y otras cuentas por pagar	<u>(6)</u>	<u>6</u>
EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACION	<u>81</u>	<u>79</u>

Ver notas a los estados financieros


Patricia Andrade
Gerente General


Carmen de la Torre
Contadora

PROMOTORA DELACASA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005

1. OPERACIONES

PROMOTORA DELACASA S.A. es una empresa inmobiliaria que se dedica a promocionar y desarrollar terrenos, parcelaciones, urbanizaciones, fincas vacacionales, edificios, hoteles, planes de vivienda, centros comerciales, restaurantes, entre otras; para lo cual podrá negociar, adquirir, vender, hipotecar, ceder y arrendar propiedades. Actualmente arrienda sus terrenos y edificios a su compañía relacionada Vía Express.

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Los estados financieros han sido preparados en U.S. dólares. Las políticas contables de la Compañía son las establecidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. Estas políticas están basadas en Normas Ecuatorianas de Contabilidad, las cuales requieren que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

A continuación se resumen las principales prácticas contables seguidas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros:

Ingresos - Los ingresos por servicios son reconocidos en los resultados del año en función a la prestación del servicio.

Valuación de Propiedades y Equipo - Al costo de adquisición. El costo de propiedades y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada de 20 para edificios e instalaciones y 10 para muebles y enseres.

Impuesto a la renta - De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 25% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 15% sobre las utilidades sujetas a capitalización. Los dividendos en efectivo que se declaren o distribuyan a favor de accionistas nacionales o extranjeros no se encuentran sujetos a retención adicional alguna. Se reconoce en los resultados del año en función de su devengamiento.

Reclasificaciones - Para fines comparativos, ciertas cuentas de los estados financieros del año 2005, han sido reclasificadas de acuerdo a la presentación del año corriente.

3. INDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

La variación en los índices de precios al consumidor en la República del Ecuador, afecta la comparabilidad de ciertos importes incluidos en los estados financieros adjuntos preparados en U.S. dólares por el año terminado el 31 de diciembre del 2006. Por lo tanto, el análisis comparativo de tales estados financieros debe hacerse considerando dicha circunstancia.

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.

<u>Año Terminado</u> <u>Diciembre 31</u>	<u>Variación</u> <u>Porcentual</u>
2003	6
2004	2
2005	3
2006	3

4. CUENTAS POR COBRAR A COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Un resumen de cuentas por cobrar a compañías relacionadas es como sigue:

	<u>2006</u> (en miles de U.S. dólares)	<u>2005</u> (en miles de U.S. dólares)
Administransa (1)	80	41
Inmobiliaria Pentsur (1)	<u>155</u>	<u>155</u>
Total	<u>235</u>	<u>196</u>

(1) Corresponden a préstamos entregados a compañías relacionadas, los cuales no tienen plazos de vencimiento definidos y no generan intereses.

5. PROPIEDADES Y EQUIPOS

Los movimientos de propiedades y equipos fueron como sigue:

	<u>2006</u> (en miles de U.S. dólares)	<u>2005</u> (en miles de U.S. dólares)
Saldos netos al comienzo del año	1,718	1,488
Adquisiciones		303
Depreciación	<u>(75)</u>	<u>(73)</u>
Saldos netos al fin del año	<u>1,643</u>	<u>1,718</u>

6. COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Un resumen de compañías relacionadas es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2006</u>	<u>2005</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
KIRVAN (1)	115	115
Otros	<u>32</u>	<u>32</u>
Total	<u>147</u>	<u>147</u>

(1) Corresponde a una cuenta por pagar a una Compañía relacionada la cual no tiene plazo de vencimiento definido y no genera intereses.

7. DEUDA A LARGO PLAZO

Corresponde a una cuenta por pagar por la compra de un terreno, la misma que tiene vencimientos hasta el mes de enero del 2010.

8. CUENTAS POR PAGAR A ACCIONISTAS

Corresponde a préstamos recibidos de los accionistas los cuales no tienen plazo de vencimiento definido y no genera intereses.

9. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital Social - El capital social autorizado consiste de 2,400 acciones de US\$1 valor nominal unitario.

Reserva de Capital - Incluye los valores de las cuentas Reserva por Revalorización del Patrimonio y Reexpresión Monetaria originadas en la corrección monetaria del patrimonio y de los activos y pasivos no monetarios de años anteriores, respectivamente, transferidos a esta cuenta. Esta reserva puede ser total o parcialmente capitalizada. El saldo de esta cuenta no es disponible para el pago de dividendos en efectivo.

10. TRANSACCIONES CON RELACIONADAS

Las principales transacciones con compañías relacionadas, durante los años 2006 y 2005, se desglosan como sigue:

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Servicios de arrendamiento	<u>162</u>	<u>148</u>

11. EVENTO SUBSECUENTE

Entre el 31 de diciembre del 2006 y la fecha del informe de los auditores independientes (abril 13 del 2007) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.
