



Informe de los Auditores Externos Independientes

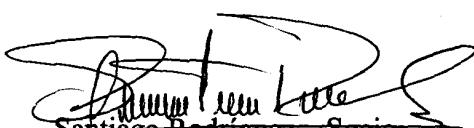
48961

**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 2007 y 2006, 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. Los estados financieros de **PROMOTORA DELACASA SOCIEDAD ANONIMA**, al 31 de diciembre del 2006, fueron examinados por otros auditores, quienes emitieron una opinión sin salvedades sobre los mismos en su dictamen de fecha abril 13 del 2007.
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 2007 y 2006, 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 2007 y 2006, se emitirá por separado.

Marzo 17, 2008

ATRILCO CIA. LTDA.
Registro Nacional de Auditores Externos
RNAE-386


Santiago Rodriguez - Socio
CPA No. 27066

PROMOTORA DEL CASA SOCIEDAD ANONIMA

**BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 Y 2006
(Expresado en dólares)**

ACTIVO		PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS					
Activo corriente:		2007	2006	Pasivo corriente:		2007	2006
Efectivo y bancos	\$	954	1.524	Cuentas por pagar:	\$	23.834	31.246
Cuentas por cobrar:				Compañías relacionadas (Nota 6)		41.587	156.951
Compañías relacionadas (Nota 3)		136.404	235.255	Otras cuentas por pagar (Nota 7)		403	7.762
Impuestos anticipados (Nota 4)		44.577	39.102	Retenciones en la fuente e IVA			
Seguros pagados por anticipado		539	536				
Total activo corriente		182.474	276.417	Total pasivo corriente		65.824	195.959
Activo fijo (Nota 5)		1.563.075	1.642.359	Pasivo a largo plazo (Nota 8)		1.337.111	1.384.478
TOTAL	\$	1.745.549	1.918.776	Patrimonio de los accionistas:			
				Capital social (Nota 10)		2.400	2.400
				Reserva de capital (Nota 11)		345.430	345.430
				Reserva legal (Nota 12)		1.867	238
				Pérdidas acumuladas (Nota 13)		(11.358)	(26.026)
				Resultado del ejercicio		4.275	16.297
				Total patrimonio de los accionistas		342.614	338.339

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 2007 Y 2006
(Expresado en dólares)

	2007	2006
Ingresos netos	\$ 161.592	161.592
Gastos generales	<u>(155.947)</u>	<u>(141.581)</u>
Utilidad en operación	5.645	20.011
Otros (gastos) ingresos:		
Otros egresos	(1.877)	(43)
Otros ingresos	<u>1.916</u>	<u>89</u>
	39	46
Utilidad antes de impuesto a la renta	5.684	20.057
Impuesto a la renta (Nota 9)	<u>(1.409)</u>	<u>(3.760)</u>
Utilidad neta	<u>\$ 4.275</u>	<u>16.297</u>

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 2007 Y 2006
(Expresado en dólares)

	Capital social	Reserva de capital	Reserva legal	Pérdidas acumuladas	Resultados del ejercicio	TOTAL
	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Saldo al 31 de diciembre del 2005	2.400	345.430	172	-26.619	812	322.195
Transferencia de cuentas	0	0	66	593	-812	-153
Utilidad del ejercicio	0	0	0	0	20.057	20.057
Impuesto a la renta	0	0	0	0	-3.760	-3.760
Saldo al 31 de diciembre del 2006	2.400	345.430	238	-26.026	16.297	338.339
Transferencia de cuentas	0	0	1.629	14.668	-16.297	0
Utilidad del ejercicio	0	0	0	0	5.684	5.684
Impuesto a la renta	0	0	0	0	-1.409	-1.409
Saldo al 31 de diciembre del 2007	2.400	345.430	1.867	-11.358	4.275	342.614

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 2007 Y 2006
(Expresado en dólares)

	2007	2006
Flujos de efectivo por las actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	\$ 98.559	123.418
Efectivo pagado a proveedores	(97.307)	(123.806)
Otros	<u>(1.822)</u>	<u>46</u>
Efectivo neto provisto (utilizado) por las actividades de operación	<u>(570)</u>	<u>(342)</u>
Flujos de efectivo por las actividades de inversión:		
Efectivo neto provisto (utilizado) por las actividades de inversión	-	-
Aumento o disminución neta de efectivo	(570)	(342)
Efectivo al inicio del período	<u>1.524</u>	<u>1.866</u>
Efectivo al final del período	\$ 954	1.524

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 2007 Y 2006
(Expresado en dólares)

		2007	2006
Utilidad neta		\$ 4.275	16.297
Ajustes para conciliar la pérdida neta con el efectivo neto provisto (utilizado) por las actividades de operación:			
Depreciación		75.365	75.366
Impuesto a la renta		1.409	3.760
Otros		(1.861)	-
Cambios en activos y pasivos operativos:			
Aumento en cuentas por cobrar		(56.149)	(38.174)
Aumento en pagos anticipados		(6.884)	(12.228)
Aumento en pagos diferidos			(536)
Aumento en cuentas por pagar		(16.725)	(44.827)
<hr/>			
Efectivo neto provisto (utilizado) por las actividades de operación	\$ (570)	(342)	
<hr/>			

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.

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 2007, estará sujeta a la tarifa del 15% sobre el valor de las utilidades que se reinvertan 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
2003	6
2004	1,95
2005	3,14
2006	2,87
2007	3,32

PROMOTORA DELACASA SOCIEDAD ANONIMA

Notas a los Estados Financieros

3. COMPAÑIAS RELACIONADAS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		2007 US\$	2006 US\$
Administransa S.A. (Nota 14)	(1)	136,404	80,394
Inmobiliaria Pensur S. A.		-	155,000
Viaexpress S. A. (Nota 14)		-	(139)
		136,404	235,255

- (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.

4. IMPUESTOS ANTICIPADOS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		2007 US\$	2006 US\$
IVA crédito tributario	(1)	14,999	11,122
IVA compras locales		3,229	5,132
Impuesto a la renta (anticipo)		-	87
Retenciones en la fuente años anteriores		15,836	14,670
Retenciones en la fuente del año (Nota 9)	(2)	10,505	8,084
Rendimientos financieros		8	7
		44,577	39,102

- (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 que no fueron liquidadas en su momento.

PROMOTORA DELACASA SOCIEDAD ANONIMA

Notas a los Estados Financieros

5. ACTIVO FIJO

El movimiento de activo fijo por los años terminados el 31 de diciembre del 2007 y 2006, fue como sigue:

	2007			
	Saldo al 31-12-06	Adiciones o Disminuciones	Saldo al 31-12-07	Tasa de depreciación
	US\$	US\$	US\$	%
Terrenos	515,025	(3,919)	511,106	
Edificios e instalaciones	1,206,071		1,206,071	5 y 10
Muebles y enseres	150,620		150,620	10
 Total costo	 1,871,716	 (3,919)	 1,867,797	
 Depreciación acumulada	 <u>(229,357)</u>	 <u>(75,365)</u>	 <u>(304,722)</u>	
	<u>1,642,359</u>	<u>(79,284)</u>	<u>1,563,075</u>	
	2006			
	Saldo al 31-12-05	Adiciones	Saldo al 31-12-06	Tasa de depreciación
	US\$	US\$	US\$	%
Terrenos	515,025		515,025	
Edificios e instalaciones	1,206,071		1,206,071	5 y 10
Muebles y enseres	150,620		150,620	10
 Total costo	 1,871,716		 1,871,716	
 Depreciación acumulada	 <u>(153,991)</u>	 <u>(75,366)</u>	 <u>(229,357)</u>	
	<u>1,717,725</u>	<u>(75,366)</u>	<u>1,642,359</u>	

PROMOTORA DELACASA SOCIEDAD ANONIMA

Notas a los Estados Financieros

6. COMPAÑIAS RELACIONADAS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	2007 US\$	2006 US\$
Motransa C. A.	-	7,412
Cofir S. A.	3,334	3,334
Bienraisa S. A.	11,000	11,000
Ecuacampo S.A.	9,500	9,500
	<hr/> 23,834	<hr/> 31,246

7. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	2007 US\$	2006 US\$
Kirvan S. A.	-	115,364
Alberto Avilés	(1) 41,587	41,587
	<hr/> 41,587	<hr/> 156,951

- (1) Corresponde a la deuda a corto plazo por la compra de un terreno, la misma que tiene vencimientos hasta enero del 2010.

8. PASIVO A LARGO PLAZO

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	2007 US\$	2006 US\$
Accionistas por pagar	(1) 1,292,057	1,297,838
Alberto Avilés	(2) 45,054	86,640
	<hr/> 1,337,111	<hr/> 1,384,478

- (1) Al 31 de diciembre del 2007 y 2006, la Compañía mantiene una deuda con los accionistas, originada en préstamos otorgados en años anteriores.

PROMOTORA DELACASA SOCIEDAD ANONIMA

Notas a los Estados Financieros

- (2) Corresponde a la deuda a largo plazo por la compra de un terreno, la misma que tiene vencimientos hasta el mes de enero del 2010.

9. IMPUESTO A LA RENTA

Para el ejercicio fiscal 2007 y 2006, 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:

Concepto	2007	2006
	US\$	US\$
Utilidad antes de impuestos	5,684	20,058
Más: gastos no deducibles	1,834	-
Menos: Amortización de pérdidas tributarias	(1,880)	(5,014)
Utilidad gravable	5,638	15,043
Impuesto a la renta causado	1,409	3,760
Retenciones en la fuente (Nota 4)	(10,505)	(8,084)
Saldo a favor del contribuyente del impuesto a la renta	(9,096)	(4,323)

10. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2007 y 2006, 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 año 2007 y 2006, 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.

PROMOTORA DELACASA SOCIEDAD ANONIMA

Notas a los Estados Financieros

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. 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 2007 y 2006, son de US\$ 11,358 valor que no supera el 50% del capital más las reservas.

14. TRANSACCIONES CON COMPAÑIAS RELACIONADAS

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

	2007	2006
	US\$	US\$
Cuentas por cobrar:		
Administransa S. A. (Nota 3)		
Asistencia administrativa	90,425	80,393
Viaexpress S. A. (Nota 3)		
Arriendo de terreno e instalaciones	161,592	161,592

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

15. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2007 y la fecha de preparación de nuestro informe (Marzo 17 del 2008), 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.