

94545 P.C.

ING. COM. DARWIN RAMÍREZ MBA
AUDITOR INDEPENDIENTE CALIFICADO

Quito, 8 de Septiembre de 2005

Señores
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
Presente,

De mis consideraciones,

Adjunto encontrarán el Informe de Auditoria y los Estados Financieros Auditados de la
Compañía EUROHOME S.A. correspondiente al Ejercicio Económico 2004.

Con un cordial Saludo,



Ing. Com. Darwin Ramirez
Reg. Nac. SC-RNAE 375
Auditor Independiente

EUROHOME S.A.

***Estados Financieros por el Año Terminado
Al 31 de Diciembre del 2004
e informe del Auditor Independiente.***

INDICE

Informe de los auditores independientes.

Balances generales.

Estados de resultados.

Estados de cambios en el patrimonio.

Estado de flujos de efectivo.

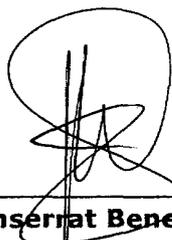
Notas de los Estados financieros.

Abreviatura usada:

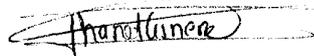
US \$ - Dólar estadounidense

BALANCE GENERAL
EUROHOME S.A.
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2004 Y 2003
EN DOLARES

DESCRIPCION	Nota	2004	2003
EFFECTIVO	4	20,959	970
<u>CUENTAS POR COBRAR:</u>	5	524,400	6,890
OTRAS CUENTAS POR COBRAR (IMPUESTOS)		45,280	0
CUENTAS POR COBRAR SOCIOS		137,500	0
ANTICIPO COMPRA TERRENO		210,728	0
DEUDORES VARIOS		130,892	6,890
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		545,359	7,860
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	6	128,527	28,740
TOTAL ACTIVO FIJOS		128,527	28,740
OTROS ACTIVOS LARGO PLAZO	7	2,923,638	1,636,828
TOTAL ACTIVOS		3,597,525	1,673,429
PASIVO CORRIENTE	8	745,895	217,096
PASIVO NO CORRIENTE	9	2,849,533	1,502,886
TOTAL PASIVO		3,595,428	1,719,982
PATRIMONIO	10	2,097	-46,553
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		3,597,525	1,673,429



Monserrat Benedito
Gerente General

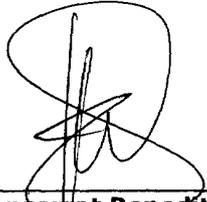


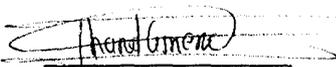
JHANET CISNEROS
Contadora

**ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS
EUROHOME S.A.**

del 1 de enero al 31 de Diciembre de 2004 Y 2003
EN DOLARES

	Nota	diciembre-04	diciembre-03
INGRESOS	11		
ADMINISTRACION DE PROYECTOS		186,400	0
ARRIENDO TERRENOS		5,400	0
OTROS INGRESOS		11,718	1,149
DIFERENCIAL CAMBIARIO		884	
INTERES BANCARIOS		453	32
VENTAS NETAS		204,856	1,182
GASTOS	12		
GASTOS ADMINISTRATIVOS		-76,831	-30,062
GASTOS FINANCIEROS		-119,803	-18,473
TOTAL GASTOS		-196,634	-48,535
RESULTADO DEL EJERCICIO		8,222	-47,353


Monserrat Benedito
Gerente General


JHANET CISNEROS
Contadora

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
EUROHOME S.A.
EN DOLARES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2004

FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN

Recibido de clientes	314,721
Pagado a Proveedores, Empleados y Otros	-1,728,232

EFFECTIVO PROVENIENTE EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN -1,413,511

FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN

Adquisición de Activos	1,386,597
------------------------	-----------

EFFECTIVO USADO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN 1,386,597

FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO

Resultado ejercicios anteriores	6,925
---------------------------------	-------

EFFECTIVO USADO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO 6,925

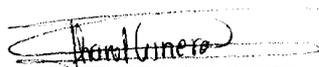
DISMINUCIÓN DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO **-19,989**

SALDO INICIAL DE EFECTIVO **970**

SALDO FINAL DE EFECTIVO **20,959**



Monserrat Benedito
Gerente General



JHANET CISNEROS
Contadora

EUROHOME S.A.

**ESTADO DE CAMBIO DE PATRIMONIO
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2004
(Expresado en Dólares Americanos)**

	Capital Social	Aporte Futura Capitalización	Reserva de Capital	Reserva Legal	Resultados Acumulados	Resultado Ejerc. Actual
Saldos al 31 de diciembre de 2003	800 *					-47,353
Movimientos año 2003:						
Pago impuestos a la renta 2003						
Transferencia utilidad neta 2003					-47,353	47,353
Aporte futura capitalización		42,000 **				
Transferencia utilidad neta 2003						
Resultado ejercicio económico 2004						8,222
Saldo al 31 de diciembre del 2004	800	42,000	0	0	-47,353	8,222

* El Capital Social corresponde a 800 acciones de US \$ 1.00 cada una.

** Representa el Aporte entregado por los Socios Román y Marck Figueras en junio de 2004

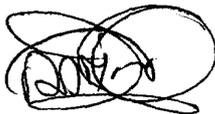
INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A LOS SEÑORES ACCIONISTAS DE

EUROHOME S.A.

1. He auditado el Balance General adjunto de EUROHOME S.A., al 31 de diciembre de 2004 y el correspondiente Estado de Resultados, de Evolución del Patrimonio y de Flujo del Efectivo, por el año terminado a esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la gerencia de la empresa. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basado en mi auditoria.
2. Excepto por lo que se menciona en el párrafo 3, mi auditoria fue efectuada de acuerdo con Normas de Auditoria Generalmente Aceptadas en el Ecuador. Estas requieren que una auditoria sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoria incluye el examen, basándose en pruebas selectivas, de las evidencias que sustentan 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. Considero que mi auditoria provee una base razonable para mi opinión.
3. Esta fue mi primera auditoria de los estados financieros de EUROHOME S.A. y el alcance de mi trabajo no fue suficiente con respecto a los estados financieros del año precedente, para permitirme determinar si los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados han sido aplicados uniformemente.
4. En mi opinión, excepto por los efectos de los ajustes, si los hubiere, según se explica en el párrafo precedente, los estados financieros arriba mencionados, presentan razonablemente al 31 de diciembre de 2004 en todos los aspectos importantes, la situación financiera de EUROHOME S.A., los resultados de sus operaciones, la evolución de su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados.

Mayo 26, 2005



Ing. Com. Darwin Ramírez MBA
Reg. Nac. SC-RNAE 375
AUDITOR INDEPENDIENTE

EUROHOME S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2004 y 2003

1. OPERACIONES Y ENTORNO ECONOMICO

Objeto Social

La empresa EUROHOME S.A. fue constituida como sociedad anónima mediante escritura pública otorgada el 15 de mayo de 2003, ante el Notario Vigésimo Cuarto del Cantón Quito, Dr. Sebastián Valdivieso Cueva, e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Quito, bajo el número 2757, tomo 134. del 30 de septiembre del 2003

Su objeto social, según el Artículo Cuarto de la escritura de constitución, comprende la compra, venta, permuta, adquisición, comodato, arrendamiento, anticresis, urbanización, edificación, montaje, diseño, planificación, avalúos, peritajes, construcción, reconstrucción y rehabilitación de toda clase de inmuebles rústicos o urbanos; y en general, toda clase de actividades y negocios de promoción inmobiliaria.

Los estados financieros han sido preparados en U. S. dólares como resultado del proceso de dolarización de la economía a través del cual el gobierno ecuatoriano fijó como moneda de curso legal del país, el dólar de los Estados Unidos de América.

Si bien el proceso de dolarización incorpora el dólar de los Estados Unidos de América, como una moneda estable, la variación de los índices de precios al consumidor (véase nota 3) en la República del Ecuador, ha tenido como efecto incrementar ciertos importes incluidos en los estados financieros adjuntos por el año terminado el 31 de diciembre de 2004. Por lo tanto, el análisis comparativo de tales estados financieros debe hacerse considerando tal circunstancia.

NOTA 2 – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

a) Preparación de los Estados Financieros.-

Los estados financieros han sido preparados con base de las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y están basados en el costo histórico.

A menos que se indique lo contrario, todas las cifras presentadas en las notas están expresadas en dólares estadounidenses.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con la Normas Ecuatorianas de Contabilidad involucra la elaboración de estimaciones contables que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos y en la determinación de los

resultados, así como en la revelación de activos y pasivos contingentes. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

b) Ingresos.-

Los ingresos son registrados conforme se realiza la comercialización de los servicios de arrendamiento y asesoría técnica o de venta de bienes inmuebles, estos se registran cuando se ejecuta el proceso de facturación en el sistema.

c) Activo fijo.-

El valor de los activos y la depreciación acumulada de los elementos vendidos o retenidos se recargan de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro y el resultado de dichas transacciones se registra cuando se causa. Los gastos de mantenimiento y reparaciones menores se cargan a los resultados del año.

La depreciación de los activos fijos se registra con cargo a las operaciones del año, utilizando tasas que se consideran adecuadas para depreciar el valor de los activos durante su vida útil estimada, siguiendo el método de la línea recta.

d) Reserva de capital.-

No se registra reserva alguna ya que en el ejercicio anterior la compañía tuvo pérdida.

e) Aporte Futuras Capitalizaciones.-

Incluye los aportes entregados por los accionistas de la empresa y que en el futuro permitirán capitalizar a la empresa, la misma que se deberá perfeccionar a través de la elaboración de la respectiva escritura de aumento de capital.

NOTA 3. 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.

<u>Año Terminado</u> <u>Diciembre 31</u>	<u>Variación</u> <u>Porcentual</u>
1999	61.00%
2000	91.00%
2001	22.00%
2002	9.00%
2003	4.40%
2004	1.95%

NOTA 4. EFECTIVO

Un resumen del efectivo es como sigue:

	<u>.... Diciembre 31</u>	
	<u>2004</u>	<u>2003</u>
	<u>(en US dólares)</u>	
Caja	1,332	400
Banco Internacional	0	0
Banco Santander	19,627	570
TOTAL	20,959	970

Caja.- El valor que representa esta cuenta se encuentra conformado por fondos de caja en efectivo destinado para realizar gastos de oficina.

Bancos - Representa los saldos que se mantienen en las cuentas corrientes, son el resultado de las operaciones financieras ocurridas del 1 de enero al 31 de diciembre de 2004 por el giro del negocio. Estas cuentas se encuentran debidamente conciliadas.

NOTA 5 - TRANSACCIONES Y SALDOS CON COMPAÑIAS RELACIONADAS

EUROHOME S.A., es una compañía miembro de un grupo de empresas dedicadas a actividades inmobiliarias y de servicios. Todas las transacciones que se realizan son en términos y condiciones similares a las realizadas con terceros y corresponden básicamente a contratos por arrendamiento y venta de bienes inmuebles.

 Diciembre 31	
	2.004	2.003
	(en US dólares)	
	<hr/>	
OTRAS CUENTAS POR COBRAR (IMPUESTOS)	45,280	0
CUENTAS POR COBRAR SOCIOS	137,500	0
ANTICIPO COMPRA TERRENO	210,728	0
DEUDORES VARIOS	130,892	6,890
	<hr/>	
TOTAL	524,400	6,890

Sobre los saldos por cobrar y por pagar a Compañías Relacionadas, no se han estipulado plazos, intereses, ni formas de pago.

Impuestos anticipados- Corresponde al valor del crédito tributario por el saldo del IVA en compras, adicionalmente incluye el valor de las retenciones en la fuente realizadas por los clientes.

NOTA 6. - PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

La composición del saldo de Propiedad, Planta y Equipos, fue como sigue:

 Diciembre 31	
	2004	2003
	(en US dólares)	
	<hr/>	
Equipo de Cómputo	4,585	1,316
Muebles y enseres	630	
Vehículo	27,533	27,533
Terreno	102,124	
- DEPRECIACION ACUMULADA	-6,344	-109
	<hr/>	
TOTAL ACTIVO FIJO DEPRECIABLE	128,527	28,740

Los activos fijos están registrados al costo de adquisición, estos son depreciados de acuerdo con el método de línea recta, en función de los años de vida útil, basados en los siguientes porcentajes anuales:

Muebles y Enseres	10%
Equipo de Computación	33%
Vehículos	20%

NOTA 7. OTROS ACTIVOS

Un resumen de cuentas de otros activos, es como sigue:

 Diciembre 31	
	2004	2003
	(en US dólares)	
Proyecto Recreo Plaza	1,352,239	694,214
Proyecto Quitumbe	1,036,736	314,382
Proyecto Almagro	183,141	171,791
Proyecto Jardines de Calderon	351,522	456,442
TOTAL	2,923,638	1,636,828

Otros Activos.- La cuenta otros activos se compone por los valores de los proyectos de vivienda que posee la empresa, los mismos que se valúan al costo de compra de los mismos, sin embargo el valor ajustado de otros activos no exceden su valor de mercado.

NOTA 8. PASIVO CORRIENTE

Un resumen del Pasivo, es como sigue:

 Diciembre 31	
	2004	2003
	(en US dólares)	
Proveedores	23,919	
Prestamos bancarios	679,683	
Socios Ecuador	25,199	
Obligaciones fiscales	17,094	
Anticipo clientes		217,096
TOTAL PASIVO CORRIENTE	745,895	217,096

Proveedores– Constituyen obligaciones pendientes de pago a corto plazo en concepto de compras de materiales necesarios para la operatividad del negocio.

Obligaciones Fiscales – Son valores pendientes de Impuestos por pagar en concepto de Retenciones en la Fuente e Impuesto al Valor Agregado correspondientes al mes de diciembre y que se cancelan en enero de 2005.

Cuentas por pagar – En este rubro se registra el saldo del sobregiro contable ocasional de las cuentas corrientes de la empresa, incluye también el valor de la Garantía entregada por el arrendamiento del inmueble y valores pendientes de pago por la compras de bienes y servicios necesarios para la operación adecuada de la empresa.

NOTA 9. PASIVO NO CORRIENTE

Un resumen del Pasivo a Largo Plazo, es como sigue:

 Diciembre 31	
	2004	2003
	(en US dólares)	
Garantia arriendo terreno Almagro	1,800	
Otro	1,190,927	967,007
Anticipo clientes	1,656,805	
Proveedores		16,168
Prestamos bancarios		519,711
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	2,849,533	1,502,886

Esta cuenta registra el saldo por pagar a varios proveedores por servicios y prestamos realizados a la empresa y que permitieron mejorar la liquidez y operatividad de la misma, así como los anticipos de clientes por la participación en los proyectos.

NOTA 10. PATRIMONIO

El capital social de la empresa EUROHOME S.A. es de 800 dólares, constituido por 800 acciones de US \$1, el resumen del patrimonio es como sigue:

 Diciembre 31	
	2004	2003
	(en US dólares)	
Capital Social	800	800
Aporte Socios Futura Capitalización	42,000	0
Resultados ejercicios anteriores	-47,353	
Resultado presente ejercicio	8,222	-47,353
TOTAL PATRIMONIO	3,668	-46,553

NOTA 11. INGRESOS

Los ingresos se componen por los siguientes valores:

 Diciembre 31	
	2004	2003
	(en US dólares)	
INGRESOS OPERACIONALES		
Administración de proyectos	186,400	0
Arriendo terrenos	5,400	0
Otros ingresos	11,718	1,149
TOTAL	203,518	1,149
INGRESOS NO OPERACIONALES		
Intereses Ganados	453	32
Diferencial cambiario	884	
TOTAL	1,338	32
TOTAL INGRESOS	204,856	1,182

NOTA 12. GASTOS

Los gastos se componen por los siguientes valores:

GASTOS Diciembre 31	
	2004	2003
	(en US dólares)	
Gastos Administrativos	76,831	30,062
Gastos Financieros	119,803	18,473
TOTAL GASTOS ADMINISTRATIVOS	196,634	48,535

NOTA 13.- IMPUESTO A LA RENTA

De conformidad con disposiciones legales, la provisión para el impuesto a la renta se calcula a la tarifa de 25% sobre utilidades gravables. La compañía para el pago del impuesto a la renta realizó anticipos a través de las retenciones mensuales de impuesto a la renta en la fuente, estos pagos fueron considerados en la declaración anual del impuesto a la renta anual.

NOTA 14. - SITUACIÓN TRIBUTARIA

La compañía ha cumplido con todas las obligaciones tributarias, como son los anticipos de Impuesto a la Renta, Impuesto al Valor Agregado y Retenciones en la Fuente.