



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas y Directorio de:
BENALCASA S.A.

1. Hemos auditado los balances generales adjuntos de BENALCASA S.A., al 31 de diciembre del 2001 y 2000 y los correspondientes estados de resultados, de evolución del patrimonio y de flujo de efectivo que les son relativos por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría.
2. Nuestro examen fue efectuado de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Auditoría - NEA. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas, 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 de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para expresar una opinión.
3. En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de BENALCASA S.A., al 31 de diciembre del 2001 y 2000, el resultado de sus operaciones, las variaciones en su patrimonio y el flujo de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad - NEC.
4. Como se explica en Nota 1, en circunstancias en las cuales la economía del país atravesaba por un progresivo deterioro, el Congreso Nacional aprobó la Ley de Transformación Económica del Ecuador, cuya aplicación ha posibilitado una marcada recuperación de la actividad económica en el año 2001, caracterizada particularmente por la reducción en la tasa de inflación. La consolidación del proceso de recuperación dependerá, entre otros factores que el Ecuador obtenga nuevas inversiones y financiamiento externo, de la reestructuración del sistema financiero, de la canalización de recursos hacia el sector productivo y particularmente del mejoramiento de los índices de productividad y competitividad del sector real de la economía.

Abril 9 del 2002

NÚÑEZ SERRANO
Registro en la
Superintendencia de
Bancos AE-9124

Edgar Núñez
Edgar Núñez
Representante Legal



BENALCASA S.A.

**BALANCE GENERAL COMPARATIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001 Y 2000**

(Expresado en dólares estadounidenses)

ACTIVOS	Notas		
ACTIVOS CORRIENTES		2001	2000
Efectivo y sus equivalentes		1,491	32,536
Cuentas por cobrar Proyectos		11,012	9,553
Dividendos por cobrar		0	21,599
Pagos anticipados		3,623	30,000
Otras		5,378	650
Total		21,504	94,338
ACTIVOS FIJOS, NETO		2,606	1,518
OTROS ACTIVOS	3	1,008,572	639,439
TOTAL		1,032,682	735,295
PASIVOS			
PASIVOS CORRIENTES			
Obligaciones financieras	5	211,645	317,500
Cuentas por pagar	4	341,625	16,391
Total		553,270	333,891
Obligación financiera largo plazo	5	423,355	317,500
PATRIMONIO (véase estado adjunto)		56,057	83,904
TOTAL		1,032,682	735,295

Las notas explicativas anexas 1 a 9 son parte integrante de los estados financieros



BENALCASA S.A.

**ESTADO DE RESULTADOS COMPARATIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001 Y 2000**
(Expresado en dólares estadounidenses)

INGRESOS POR:	2001	2000
Administración financiera	19,915	28,247
Liquidación parcial de proyectos	0	56,103
Dividendos ganados	0	21,599
Otros	31,273	729
	<hr/>	<hr/>
	51,188	106,678
GASTOS POR:		
Personal	1,981	1,382
Administración	25,984	22,937
Financiación	651	24,287
	<hr/>	<hr/>
	28,616	48,606
Utilidad en operación	22,572	58,072
Otros ingresos (egresos), neto	0	(255)
	<hr/>	<hr/>
Utilidad antes de trabajadores e impuesto a la renta	22,572	57,817
Participación de trabajadores	(3,386)	(8,682)
Impuesto a la renta	(4,797)	(6,899)
	<hr/>	<hr/>
Utilidad neta	14,389	42,236

Las notas explicativas anexas 1 a 9 son parte integrante de los estados financieros

BENALCASA S.A.

ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO COMPARATIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001 Y 2000

(Expresado en dólares estadounidenses)

	Capital Social	Reserva legal	Reserva de capital			Utilidades retenidas	Total
			Reserva por revalorización del patrimonio	Reexpresión monetaria	Reserva de capital		
Diciembre 31, 1999	4,000	0	4,874	(21,619)	0	49,032	36,287
Capitalización	30,747					(30,747)	0
Apropiación del año		1,497				(1,497)	0
Aplicación de índice de brecha			9,557	(4,133)		9,015	14,439
Transferencia			(4,874)	21,619		(16,745)	0
Transferencia a Reserva de capital, según NEC 17			(9,557)	4,133	5,424		0
Reparto de dividendos						(9,058)	(9,058)
Utilidad neta						42,236	42,236
Diciembre 31, 2000	34,747	1,497	0	0	5,424	42,236	83,904
Reparto de dividendos						(42,236)	(42,236)
Reclasificación	(30,747)					30,747	0
Utilidad neta						14,389	14,389
Diciembre 31, 2001	4,000	1,497	0	0	5,424	45,136	56,057

Las notas explicativas anexas 1 a 9 son parte integrante de los estados financieros





BENALCASA S.A.

**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO COMPARATIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001 Y 2000**

(Expresado en dólares estadounidenses)

Flujo de operaciones:	2001	2000
Utilidad neta	14,389	42,236
Más gastos que no representaron desembolsos de efectivo		
Amortizaciones	188	205
Depreciaciones	757	710
Operaciones del período		
Cuentas por cobrar Proyectos	(1,459)	34,965
Dividendos por cobrar	21,599	(21,599)
Pagos anticipados	26,377	(30,000)
Otras	(4,728)	(312)
Cuentas por pagar	325,234	11,188
Anticipos recibidos de clientes	0	(28,459)
Otros activos	(369,321)	(567,687)
Reparto de dividendos	(42,236)	(9,058)
Ajuste neto de reserva por revalorización	0	(17,764)
Efectivo provisto por flujo de operaciones	(29,200)	(585,575)
Flujo de inversiones:		
Incremento (baja) neto de activos fijos	(1,845)	10,024
Flujo de financiamiento:		
Capital social	0	30,747
Obligaciones financieras	0	575,828
	0	606,575
Incremento (disminución) del flujo de fondos	(31,045)	31,024
Flujo de fondos al inicio	32,536	1,512
Flujo de fondos al cierre	1,491	32,536

Las notas explicativas anexas 1 a 9 son parte integrante de los estados financieros



BENALCASA S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001 Y 2000**

NOTA 1.- OPERACIONES

La Compañía fue constituida en el Ecuador el 26 de julio de 1996; su objeto social principal es participar en proyectos de vivienda y construcción, en cualquier lugar del territorio nacional; para el cumplimiento de su objeto, la Compañía podrá contratar personal, realizar importaciones y exportaciones, comprar, vender y arrendar bienes muebles o inmuebles; podrá asociarse con constructores para desarrollar proyectos específicos de vivienda y construcción.

El 13 de marzo del 2000, en circunstancias en las cuales la economía del país atravesaba por un progresivo deterioro, el Congreso Nacional aprobó la Ley de Transformación Económica del Ecuador mediante la cual se estableció el canje de los sucres en circulación por dólares estadounidenses. Previo a la conversión de la contabilidad a dólares, y según lo requerido por la Norma Ecuatoriana de Contabilidad (NEC) 17 "Conversión de Estados Financieros para Efectos de Aplicar el Esquema de Dolarización", las empresas debieron ajustar el valor de sus activos y pasivos no monetarios y del patrimonio para corregir el efecto de la brecha acumulada entre la inflación local y la devaluación del sucre con respecto al dólar estadounidense hasta el 31 de marzo del 2000. Las medidas económicas adoptadas en el 2000 revirtieron, en términos generales, la tendencia de deterioro arriba mencionada, cuya aplicación ha posibilitado una marcada recuperación de la actividad económica en el año 2001, caracterizada particularmente por la reducción en la tasa de inflación.

La consolidación del proceso de recuperación dependerá, entre otros factores que el Ecuador obtenga nuevas inversiones y financiamiento externo, de la reestructuración del sistema financiero, de la canalización de recursos hacia el sector productivo y particularmente del mejoramiento de los índices de productividad y competitividad del sector real de la economía.

NOTA 2.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

a) Bases para la preparación de los estados financieros

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



NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (continuación)

b) Ajuste y conversión a dólares estadounidenses al 31 de marzo del 2000

Las cuentas de la Compañía, al 31 de marzo del 2000 fueron ajustadas y convertidas de sucres a dólares estadounidenses mediante las pautas establecidas en la NEC 17 - "Conversión de Estados Financieros para Efectos de Aplicar el Esquema de Dolarización". Dicha norma establece los siguientes procedimientos de ajuste y conversión:

- Ajuste por inflación de los activos no monetarios y del patrimonio al 31 de marzo del 2000.
- Reexpresión de los activos no monetarios y del patrimonio (excepto la Reexpresión monetaria) mediante la aplicación de un índice especial de corrección de brecha entre la inflación y devaluación del sucre con respecto al dólar estadounidense acumulada entre el 31 de diciembre de 1991, o fecha de origen de cada partida en el caso de ser posterior, y el 31 de marzo del 2000.
- Reducción del valor de los activos no monetarios, determinados mediante los procedimientos arriba indicados, a los valores de mercado o de recuperación, en el caso de ser éstos inferiores.
- Conversión a dólares estadounidenses de los saldos ajustados en la forma arriba indicada y de las demás cuentas del activo, pasivo y patrimonio y de resultados del período terminado en dicha fecha; la conversión se efectúa a una tasa de cambio de S/.25,000 por US\$1, establecida oficialmente.

Las contrapartidas de los ajustes mencionados en el párrafo anterior fueron imputados a la cuenta Reexpresión monetaria del patrimonio cuando éstos correspondían a la corrección del efecto de brecha entre inflación y devaluación acumulado hasta el 31 de diciembre de 1999, y a la cuenta Resultado por exposición a la inflación del estado de resultados, cuando se trataba del ajuste por inflación y reexpresión por corrección de brecha entre inflación y devaluación atribuible a los primeros tres meses del año 2000.

Debido a que, según lo establecido en la NEC 17 la contabilidad en dólares se inició con base en la conversión de los saldos en sucres al 31 de marzo del 2000, ajustados en la forma arriba indicada, la contabilidad no proporciona equivalentes en dólares para todos los saldos (en sucres) al inicio del ejercicio 2000 de las cuentas del activo, pasivo y patrimonio ni para los movimientos registrados en el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo del 2000. Pro este motivo, para fines de información en los estados de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo, la Compañía asignó equivalentes estimados en dólares a los saldos al inicio del ejercicio 2000 y a los movimientos del referido período, expuestos en dichos estados, calculados de la siguiente forma:



NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

(continuación)

Los activos y pasivos monetarios fueron convertidos al tipo de cambio utilizado por la Compañía al 31 de diciembre de 1999 de S/. 19.858 por US\$ 1.

Los saldos de los activos no monetarios y del patrimonio al 31 de diciembre de 1999 fueron ajustados por el índice especial de corrección de brecha por el período comprendido entre la fecha de adquisición u origen de cada transacción que forma el saldo de la cuenta hasta el 31 de diciembre de 1999; una vez ajustados, estos saldos fueron convertidos a dólares estadounidenses al referido tipo de cambio.

Los movimientos del período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo del 2000, fueron convertidos al tipo de cambio de S/. 25.000 por US\$ 1.

c) Activo fijo

Se muestra al costo histórico o valor ajustado y convertido a dólares estadounidenses de acuerdo con lo establecido en la NEC 17, según corresponda, menos la depreciación acumulada; el monto neto de las propiedades, planta y equipo no excede su valor de utilización económica.

El valor de los activos y la depreciación acumulada de los elementos vendidos o retirados se descargan de las cuentas correspondientes cuando se producen 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.

d) Inversiones en acciones

Incluidas en el rubro otros activos, se encuentran registradas al costo de adquisición ajustado y convertidas a dólares de acuerdo con lo establecido en la NEC 17.

e) Participación de los empleados en las utilidades

El 15% de la utilidad anual que la Compañía debe reconocer a sus empleados de acuerdo con la legislación laboral es registrado con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga, con base en las sumas por pagar exigibles.

f) Provisión para impuesto a la renta -

La provisión para impuesto a la renta, se calcula mediante la tarifa de impuesto (25%) aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.



NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (continuación)

g) Reserva de capital -

La NEC 17 establece que los ajustes por inflación y por corrección de brecha entre inflación y devaluación de las cuentas Capital, Reservas y Aportes para futuras capitalizaciones originados en el proceso de conversión de los registros contables de sucres a dólares estadounidenses al 31 de marzo del 2000, deben imputarse a la cuenta Reserva por revalorización del patrimonio a ser incluida, junto con el saldo de la cuenta Reexpresión monetaria, en el rubro Reserva de capital.

El 19 de diciembre del 2001, la Superintendencia de Compañías mediante Resolución publicada en el Registro Oficial 483 del 28 de diciembre del 2001, dictó las normas y procedimientos a las que se someterán las compañías que estén bajo su control para la capitalización del saldo acreedor de las cuentas Reserva de capital, Reserva por valuación y Reserva por donaciones; en todos los casos esta decisión tendrá que ser aprobada previamente por la Junta General de Socios y/o Accionistas o de la entidad que haga sus veces.

h) Cuentas de resultados -

Se registran por el método de lo devengado.

NOTA 3.- OTROS ACTIVOS

Al 31 de diciembre, corresponde a:

	2001	2000
Terreno la Providencia (1)	749,679	635,000
Participación en proyectos de vivienda (2)	254,198	0
Programas de computación	3,195	2,939
Acciones Guimbe S.A.	1,500	1,500
Total	1,008,572	639,439

- (1) Comprende la compra de: el 68.32% de derechos y acciones equivalentes a 64.085 metros cuadrados del terreno denominado la Providencia por US\$ 10.000, los derechos de posesión del Proyecto de vivienda Alcalá del Valle que se desarrolla en este terreno por US\$ 312.500, y los de uso del logotipo y el nombre de Mutualista Benalcázar para que realice la promoción publicitaria del proyecto, y el financiamiento por parte de esa Institución a los compradores por US\$ 312.500; incluye también US\$ 114.679 de costos financieros (Véase Nota 5). Estas transacciones están soportadas con escrituras de compra-venta del 20 de diciembre del 2000, y la correspondiente al terreno, además inscrita en el Registrador de la Propiedad el 28 de diciembre del 2000.



NOTA 3.- OTROS ACTIVOS

(continuación)

- (2) Corresponde a inversiones en los Proyectos de Vivienda: "Torre de Triana" US\$ 204.000 y "Conjunto Habitacional la Florencia" US\$ 50.198.

NOTA 4.- CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre, corresponde a:

	2001	2000
Proyectos de vivienda	284,543	0
Obligaciones fiscales	10,987	6,899
Obligaciones sociales	834	8,682
Proveedor	19,646	
Otras	25,615	810
Total	341,625	16,391

NOTA 5.- OBLIGACIÓN FINANCIERA LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2001 y 2000, corresponde exclusivamente a un préstamo concedido por una Institución Financiera del país por US\$ 635.000, a una tasa de interés anual del 14%, y plazo de 3 años, pagadero en 4 cuotas trimestrales a partir del 2002.

La porción corriente (vencimientos hasta diciembre del 2002) asciende a US\$ 211.645.

NOTA 6.- RESERVA LEGAL

De acuerdo a la legislación vigente la Compañía debe apropiar obligatoriamente un mínimo del 10% de la utilidad anual para reserva legal, hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva no está disponible para distribución de dividendos, esta puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas en la parte que exceda el 50%.



NOTA 7.- IMPUESTO A LA RENTA

A continuación una demostración de la conciliación tributaria del impuesto a la renta, al 31 de diciembre del 2001.

	2001	2000
CÁLCULO DE LA PARTICIPACIÓN EMPLEADOS		
Utilidad (pérdida) contable antes de impuesto a la renta y participación empleados	22,572	57,817
Otros gastos no deducibles	0	62
Utilidad (pérdida) contable, base de cálculo de participación empleados	22,572	57,879
15% participación empleados	3,386	8,682
CÁLCULO DEL IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO		
Utilidad (pérdida) contable antes de impuesto a la renta y participación empleados	22,572	57,879
(Menos) 15% Participación a trabajadores	(3,386)	(8,682)
(Menos) 100% Otras Rentas Exentas	0	(21,599)
(Más) Gastos no deducibles en el país	0	0
Utilidad (pérdida) gravable	19,186	27,598
25% impuesto a la renta	4,797	6,899

NOTA 8.- CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2000 la Compañía transfirió contablemente de utilidades retenidas a capital social US\$ 30.747, esta transferencia no estuvo formalizada con la escritura de aumento de capital, a la fecha del informe de los auditores independientes (9 de abril del 2002), la Compañía se encontraba tramitando dicho aumento de capital.

NOTA 9.- EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2001 y la fecha de emisión del informe de los auditores externos, 8 de abril del 2002, no se produjeron eventos que en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros, y que no estuvieran revelados en los mismos o en sus notas.