



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

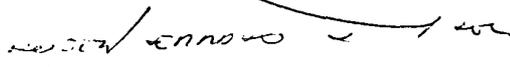
**A los Señores Accionistas y Directorio de:
BENALCASA S.A.**

Hemos auditado los balances generales adjuntos de BENALCASA S.A., al 31 de diciembre del 2002 y 2001 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.

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.

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 2002 y 2001, 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.

Abril 9 del 2002

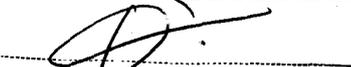

Registro en la
Superintendencia de
Compañías N. 018


Edgar Núñez
Representante Legal

CERTIFICO Que es FIEL COPIA
DEL ORIGINAL que reposa en
nuestros archivos.

FECHA 24 JUL 2003

MUTUALISTA BENALCAZAR


D ESO MARTINEZ R.
SECRETARIO GENERAL

INTERNATIONAL



BENALCASA S.A.

**BALANCE GENERAL COMPARATIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001**

(Expresado en dólares estadounidenses)

ACTIVOS	Notas	2002	2001
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y sus equivalentes		10,172	1,491
Cuentas por cobrar	3	138,737	11,012
Pagos anticipados	4	87,060	3,623
Otras		1,378	5,378
Total		237,347	21,504
ACTIVOS FIJOS, NETO	5	1,539,470	2,606
OTROS ACTIVOS	6	258,089	1,008,572
TOTAL		2,034,906	1,032,682
PASIVOS			
PASIVOS CORRIENTES			
Porción corriente de obligación a largo plazo		158,750	211,645
Cuentas por pagar	7	393,028	341,625
Total		551,778	553,270
OBLIGACION FINANCIERA LARGO PLAZO	8	1,155,199	423,355
PATRIMONIO (véase estado adjunto)		327,929	56,057
TOTAL		2,034,906	1,032,682

Las notas explicativas anexas 1 a 11 son parte integrante de los estados financieros

CERTIFICO Que es FIEL COPIA
DEL ORIGINAL que reposa en
nuestros archivos.

FECHA 24 JUL 2003

MUTUALISTA BENALCAZAR


DIEGO MARTINEZ B.
SECRETARIO GENERAL

POLARIS
INTERNATIONAL



BENALCASA S.A.

**ESTADO DE RESULTADOS COMPARATIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001**

(Expresado en dólares estadounidenses)

INGRESOS POR:		2002	2001
Administración financiera	3	18,768	19,915
Liquidación parcial de proyectos	3	91,833	0
Dividendos ganados		116,146	0
Otros		1,706	31,273
		<u>228,453</u>	<u>51,188</u>
GASTOS POR:			
Personal		2,892	1,981
Administración		35,355	25,984
Financiación		59,534	651
		<u>97,781</u>	<u>28,616</u>
Utilidad en operación		130,672	22,572
Otros ingresos (egresos), neto		<u>(786)</u>	<u>0</u>
Utilidad antes de trabajadores e impuesto a la renta		129,886	22,572
Participación de trabajadores	10	(19,482)	(3,386)
Impuesto a la renta	10	<u>(27,602)</u>	<u>(4,797)</u>
Utilidad neta		<u>82,802</u>	<u>14,389</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 11 son parte integrante de los estados financieros

CERTIFICO Que es FIEL COPIA
DEL ORIGINAL que reposa en
nuestros archivos.

24 JUL 2003

MUTUALISTA BENALCAZAR


DIEGO MARTINEZ B.
SECRETARIO GENERAL

POLARIS™
INTERNATIONAL

CERTIFICO Que es FIEL COPIA
DEL ORIGINAL que reposa en
nuestros archivos.
24 JUL 2009
AUTUALISTA BENALCASA
DIEGO MARTINEZ B.
SECRETARIO GENERAL

POLARIS
INTERNATIONAL

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	Aportes para futura capitalización	Reserva de capital	Utilidades retenidas	Total
Diciembre 31, 2000	34,747	1,497	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	5,424	45,136	56,057
Aportes del período			202,020			202,020
Apropiación		1,439			(1,439)	0
Distribución de dividendos					(12,950)	(12,950)
Incremento	30,747				(30,747)	0
Utilidad neta					82,802	82,802
Diciembre 31, 2002	34,747	2,936	202,020	5,424	82,802	327,929

Las notas explicativas anexas 1 a 11 son parte integrante de los estados financieros





NOTA 2.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

(Continuación)

d) 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 ~~1999~~ devenga, con base en las sumas por pagar exigibles.

e) 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.

f) Reserva de capital -

Este rubro incluye los saldos de las cuentas Reserva por Revalorización del Patrimonio y Reexpresión monetaria y la contrapartida de los ajustes por inflación y por corrección de brecha entre inflación y devaluación de las cuentas Capital y Reservas originados en el proceso de conversión de los registros contables de sucres a dólares estadounidenses al 31 de marzo del 2000.

La Reserva de capital podrá capitalizarse en la parte que exceda las pérdidas acumuladas al cierre del ejercicio, previa resolución de la Junta General de Accionistas. Esta reserva no está disponible para distribución de dividendos ni podrá utilizarse para pagar el capital suscrito no pagado, y es reintegrable a los accionistas al liquidarse la Compañía.

g) Cuentas de resultados -

Se registran por el método de lo devengado.

CERTIFICO Que es FIEL COPIA
DEL ORIGINAL que reposa en
nuestros archivos.

FECHA 24 JUL 2003

MUTUALISTA BENALCAZAR

DIEGO MARTINEZ B.
SECRETARIO GENERAL

POLARIS™
INTERNATIONAL

Polaris International is a registered trademark of Polaris International, Inc.



NOTA 3.- CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2002, corresponde a:

	<u>(US\$)</u>
Gruimbe S.A.	115,163
Mutualista Benalcázar	7,568
Vista Hermosa	4,831
La Florencia	10,472
Alcalá del Valle	<u>703</u>
Total	<u>138,737</u>

NOTA 4.- PAGOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre del 2002, corresponde a:

	<u>(US\$)</u>
Anticipo de utilidades	84,000
Anticipo de impuesto a la renta	2,199
Otros	<u>861</u>
Total	<u>87,060</u>

NOTA 5.- ACTIVOS FIJOS

Al 31 de diciembre del 2002, corresponde a:

	<u>(US\$)</u>	<u>Tasa de depreciación</u>
		%
Muebles y equipos	2,882	10
Equipos de computación	<u>2,500</u>	20
	5,382	
Depreciación acumulada	<u>(3,532)</u>	
	1,850	
Terrenos	<u>1,537,620</u>	
Activo fijo, neto	<u>1,539,470</u>	

CERTIFICO Que es FIEL COPIA
DEL ORIGINAL que reposa en
nuestros archivos.

FECHA 24 JUL 2003

MUTUALISTA BENALCAZAR


DIEGO MARTINEZ R.
SECRETARIO GENERAL

POLARIS
INTERNATIONAL



NOTA 6.- OTROS ACTIVOS

Al 31 de diciembre, corresponde a:

	2002	2001
Terreno la Providencia (1)	0	749,679
Participación en proyectos de vivienda (2)	254,198	254,198
Programas de computación	2,391	3,195
Acciones Guimbe S.A.	1,500	1,500
Total	258,089	1,008,572

- (1) Al 31 de diciembre del 2001, 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 inscrita en el Registrador de la Propiedad el 28 de diciembre del 2000. Con fecha 27 de diciembre del 2002, la Compañía adquirió la totalidad del terreno a través de la concesión de un crédito de Mutualista Benalcázar al 18% de interés anual y a un plazo de 5 años; por lo efectuaron la transferencia a activos fijos.
- (2) Corresponde a inversiones en los Proyectos de Vivienda: "Torre de Triana" US\$ 204.000 y "Conjunto Habitacional la Florencia" US\$ 50.198.

NOTA 7.- CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre, corresponde a:

	2002	2001
Proyectos de vivienda (1)	342,636	284,543
Obligaciones fiscales	28,201	10,987
Obligaciones sociales	21,291	834
Proveedor	0	19,646
Otras	900	25,615
Total	393,028	341,625

CERTIFICO Que es FIEL COPIA
DEL ORIGINAL que reposa en
nuestros archivos.

FECHA 24 JUL 2003

MUTUALISTA BENALCAZAR


L. CO MARTINEZ B.
SECRETARIO GENERAL

POLARIS
INTERNATIONAL

Asociación de Ahorro y Ahorro Mutuo de Ahorro y Ahorro Mutuo



NOTA 7.- CUENTAS POR PAGAR
(continuación)

(1) Al 31 de diciembre del 2002, corresponde a los siguientes Proyectos:

	<u>(US\$)</u>
Edificio Torres de Triana	225,213
Gruimbe S.A.	88,492
La Florencia	22,416
Otros	<u>6,515</u>
Total	<u>342,636</u>

NOTA 8.- OBLIGACIÓN FINANCIERA LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2002, incluye: a) US\$ 180.199 del saldo por pagar de un préstamo concedido por una Institución Financiera del país, a una tasa de interés anual del 14%, y plazo de 3 años, neto de porción corriente por US\$ 158.150 (vencimientos hasta diciembre del 2003), y b) US\$ 975.000 de un préstamo concedido por la Mutualista Benalcázar, a un plazo de 5 años y una tasa del 18% de interés anual.

NOTA 9.- 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%.

CERTIFICO Que es FIEL COPIA
DEL ORIGINAL que reposa en
nuestros archivos.

FECHA 24 JUL 2003

MUTUALISTA BENALCAZAR


Diego MARTINEZ B.
SECRETARIO GENERAL

POLARIS
INTERNATIONAL



NOTA 10.- IMPUESTO A LA RENTA

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

CÁLCULO DE LA PARTICIPACIÓN EMPLEADOS	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Utilidad (pérdida) contable antes de impuesto a la renta y participación empleados	129,886	22,572
Otros gastos no deducibles	<u>0</u>	<u>0</u>
Utilidad contable, base de cálculo de participación empleados	129,886	22,572
15% participación empleados	19,483	3,386
 CÁLCULO DEL IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO		
Utilidad (pérdida) contable antes de impuesto a la renta y participación empleados	129,886	22,572
(Menos) 15% Participación a trabajadores	(19,483)	(3,386)
(Menos) 100% Otras Rentas Exentas	0	0
(Más) Gastos no deducibles en el país	<u>0</u>	<u>0</u>
Utilidad (pérdida) gravable	110,403	19,186
25% impuesto a la renta	27,601	4,797

NOTA 11.- EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2002 y la fecha de emisión del informe de los auditores externos, 9 de abril del 2003, 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.

CERTIFICO Que es FIEL COPIA
DEL ORIGINAL que reposa en
MISMO ARCHIVO.
Fecha 24 JUL 2003

MUTUALISTA BENALCAZAR

DIEGO MARTÍNEZ B.
SECRETARIO GENERAL

POLARIS
INTERNATIONAL