



## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

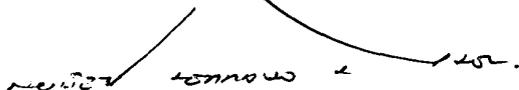
### A los Señores Accionistas y Directorio de: BENALCASA S.A.

Hemos auditado el balance general adjunto de BENALCASA S.A., al 31 de diciembre del 2004 y 2003 y los correspondientes estados de resultados, de evolución del patrimonio y de flujo de efectivo 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. 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 2004 y 2003, 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.

Quito, marzo 18 del 2005

  
Registro en la  
Superintendencia de  
Compañías N. 018

  
Edgar Núñez  
Representante Legal



**BENALCASA S.A.**

**BALANCE GENERAL COMPARATIVO  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004 Y 2003**

**(Expresado en dólares estadounidenses)**

<b>ACTIVOS</b>	<b>Notas</b>	<b>2004</b>	<b>2003</b>
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>			
Efectivo y sus equivalentes		344	196.816
Cuentas por cobrar	3	2.594.770	80.655
Pagos anticipados	4	313.394	18.312
Otras		0	10.010
<b>Total</b>		<b>2.908.508</b>	<b>305.793</b>
<b>ACTIVOS FIJOS</b>	5	14.540	3.488
<b>OTROS ACTIVOS</b>	6	1.641.343	2.353.791
<b>TOTAL</b>		<b>4.564.391</b>	<b>2.663.072</b>
<b>PASIVOS</b>			
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>			
Porción corriente de deuda a largo plazo	9	1.205.336	497.717
Cuentas por pagar	7	1.165.362	555.231
Pasivo Diferido	8	500.000	0
<b>Total</b>		<b>2.870.698</b>	<b>1.052.948</b>
<b>PASIVO A LARGO PLAZO</b>	9	1.156.757	1.089.249
<b>PATRIMONIO (véase estado adjunto)</b>		<b>536.936</b>	<b>520.875</b>
<b>TOTAL</b>		<b>4.564.391</b>	<b>2.663.072</b>

Las notas explicativas anexas 1 a 13 son parte integrante de los estados financieros



**BENALCASA S.A.**

**ESTADO DE RESULTADOS COMPARATIVO  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004 Y 2003**

**(Expresado en dólares estadounidenses)**

<b>INGRESOS POR:</b>	<b>2004</b>	<b>2003</b>
Liquidación parcial de proyectos	50.225	3.481
Administración financiera	48.962	2.846
Otros	24.911	7.027
	<u>124.098</u>	<u>13.354</u>
<b>GASTOS POR:</b>		
Personal	88.868	85.494
Administración	61.929	89.688
Financiación	439.935	9.148
	<u>590.732</u>	<u>184.330</u>
<b>Utilidad (pérdida) en operación</b>	<b>(466.634)</b>	<b>(170.976)</b>
<b>Otros ingresos (egresos), neto</b>	<b>10</b>	<b>10</b>
	<u>819.647</u>	<u>538.639</u>
<b>Utilidad antes de impuesto a la renta</b>	<b>353.013</b>	<b>367.663</b>
<b>Impuesto a la renta</b>	<b>12</b>	<b>12</b>
	<u>(61.204)</u>	<u>(91.915)</u>
<b>Utilidad neta</b>	<b>291.809</b>	<b>275.748</b>

Las notas explicativas anexas 1 a 13 son parte integrante de los estados financieros

**BENLCASA S.A.**

**ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO COMPARATIVO  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004 Y 2003**

(Expresado en dólares estadounidenses)

	Capital Social	Reserva legal	Aportes para futura capitalización	Reserva de capital	Utilidades retenidas	Total
Diciembre 31, 2002	34.747	2.936	202.020	5.424	82.802	327.929
Ajuste	(30.747)				30.747	0
Dividendos pagados					(82.802)	(82.802)
Utilidad neta					275.748	275.748
Diciembre 31, 2003	4.000	2.936	202.020	5.424	306.495	520.875
Dividendos pagados					(275.748)	(275.748)
Capitalización	232.767		(202.020)		(30.747)	0
Utilidad neta					291.809	291.809
Diciembre 31, 2004	236.767	2.936	0	5.424	291.809	536.936

Las notas explicativas anexas 1 a 13 son parte integrante de los estados financieros





BENALCASA S.A.

**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO COMPARATIVO  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004 Y 2003**

**(Expresado en dólares estadounidenses)**

<b>Flujo de operaciones:</b>	<b>2004</b>	<b>2003</b>
<b>Utilidad neta</b>	291.809	275.748
Más gastos que no representaron desembolsos de efectivo		
Amortizaciones	819	819
Depreciaciones	1.483	1.227
<b>Operaciones del período</b>		
Cuentas por cobrar proyectos	(2.514.115)	58.082
Pagos anticipados	(295.082)	68.748
Otras	10.010	(8.632)
Otros activos	711.629	(560.128)
Cuentas por pagar	610.131	162.203
Pasivos diferidos	500.000	0
Efectivo provisto por flujo de operaciones	(683.316)	(1.933)
<b>Flujo de inversiones:</b>		
Incremento (baja) neto de activos fijos	(12.535)	(1.638)
<b>Flujo de financiamiento:</b>		
Porción corriente de obligaciones financieras	707.619	338.967
Reparto de dividendos	(275.748)	(82.802)
Obligaciones financieras largo plazo	67.508	(65.950)
Incremento (disminución) del flujo de fondos	(196.472)	186.644
<b>Flujo de fondos al inicio</b>	196.816	10.172
<b>Flujo de fondos al cierre</b>	344	196.816

Las notas explicativas anexas 1 a 13 son parte integrante de los estados financieros



**BENALCASA S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004 y 2003  
(expresado en dólares estadounidenses)**

**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.

**NOTA 2.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES**

**a) Bases para la preparación de los estados financieros**

Los estados financieros adjuntos han sido preparados con base en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, están basados en el costo histórico, modificado en lo que respecta a los saldos originados hasta el 31 de marzo del 2000 (fecha a la cual los registros contables fueron convertidos a dólares estadounidenses).

**b) Activo fijo**

Se muestra al costo histórico o al valor ajustado y convertido a dólares, menos la depreciación acumulada.

El valor de los activos y la depreciación acumulada de los elementos vendidos o retirados se descarga de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o 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 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.

**c) Inversiones en acciones**

Las inversiones que realiza la Compañía en el capital de otra, se ajustan al valor patrimonial proporcional obtenido de los estados financieros correspondientes al mes inmediato anterior. El efecto de dicho ajuste se registra con cargo al patrimonio.

Inversiones en Proyectos inmobiliarios.- corresponden a la participación que tiene la Compañía en Proyectos de vivienda, Asociación en Cuentas en Participación, y se muestran a su valor de aportación.



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

### **d) Cargos y gastos diferidos**

Se presentan dentro del rubro "Otros activos" e incluye principalmente programas de computación. La amortización de estos gastos se registra con cargo a las operaciones del año con base en el método de línea recta en un período de 1 y 5 años.

### **e) Provisión para impuesto a la renta**

La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la tasa 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.

De acuerdo con disposiciones tributarias vigentes, las sociedades pueden calcular la tarifa del 15% de impuesto sobre el valor de las utilidades, siempre que estas se capitalicen, por lo menos por el monto de las utilidades reinvertidas, perfeccionando con la inscripción en el Registro Mercantil hasta el 31 de diciembre del año posterior al que se utilizó esta facultad tributaria.

### **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.



### NOTA 3.- CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre, las cuentas por cobrar corresponden a:

	2004	2003
Gruimbe S.A.	89.736	0
La Florencia	0	23.797
Alcalá del Valle (1)	2.075.784	223
Portón de Toledo	55.852	55.852
Promotora Santa Fé	373.242	0
Otras menores	156	783
<b>Total</b>	<b>2.594.770</b>	<b>80.655</b>

(1) Incluye US\$. 1.910.000, del saldo por cobrar por la venta de una parte del terreno denominado La Providencia, en el que se desarrollará el Proyecto. (Véase Nota 6). Los otros valores corresponden a préstamos para capital de trabajo, mismos que no devengan intereses.

### NOTA 4.- PAGOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre, corresponde a:

	2004	2003
Anticipo de utilidades	200.000	4.000
Anticipo de impuesto a la renta	112.990	13.582
Otros	404	730
<b>Total</b>	<b>313.394</b>	<b>18.312</b>

### NOTA 5.- ACTIVOS FIJOS

Al 31 de diciembre, corresponde a:

	2004	2003	Tasa de depreciación %
Edificios	12.600	0	
Muebles y equipos	2.146	2.788	10
Equipos de computación	3.802	4.232	20
	18.548	7.020	
Depreciación acumulada	(4.008)	(3.532)	
<b>Activo fijo, neto</b>	<b>14.540</b>	<b>3.488</b>	



## NOTA 6.- OTROS ACTIVOS

Al 31 de diciembre, corresponde a:

	2004	2003
Terreno	0	1.376.045
Participación en proyectos de vivienda (1)	1.606.000	974.044
Programas de computación, neto	954	2.202
Gastos de Constitución, neto	431	0
Acciones Guimbe S.A.	33.958	1.500
Total	1.641.343	977.746

(1) Al 31 de diciembre del 2004, incluye US\$ 1.590.000 por aporte de una parte del terreno denominado La Providencia, en el que se desarrollará el Proyecto Inmobiliario Alcalá del Valle. El precio del terreno entregado fue de US\$ 3.500.000, la diferencia, por US\$ 1.910.000, deberá pagar el Proyecto a la Compañía. En esta transacción la Compañía generó una utilidad de US\$ 1.213.511, de la que US\$ 713.511 registró en resultados del período y US\$ 500.000 como un ingreso diferido. (Véase Nota 8)

## NOTA 7.- CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre, corresponde a:

	2004	2003
Proyectos de vivienda (1)	1.052.350	372.548
Obligaciones fiscales	966	4.084
Obligaciones sociales y fiscales	61.335	113.650
Mutualista Benalcazar	0	64.949
Otras	50.711	0
Total	1.165.362	555.231

(1) Al 31 de diciembre, corresponde a préstamos concedidos por los siguientes Proyectos para capital de trabajo, mismos que no devengan intereses.

	2004	2003
Mutualista Benalcazar	0	(16.891)
Portón de Galicia	406.922	300.000
Torres de Vista Hermosa	414.549	0
Gruimbe S.A.	10.934	2.345
Portón de Linares	118.349	68.349
Portón de Cadiz	101.596	12.230
Otros	0	6.515
Total	1.052.350	372.548



#### **NOTA 8.- PASIVO DIFERIDO**

Al 31 de diciembre del 2004, corresponde a la utilidad generada por la transferencia del terreno denominado "La Providencia" en el que se desarrollará el Proyecto Inmobiliario Alcalá del Valle, y que la Compañía con un criterio conservador, resolvió diferirlo para aplicarlo a los resultados del año 2005, en medida que se desarrolle y comercialice el proyecto Alcalá del Valle, en cuya transferencia se originó esta utilidad. (Véase Nota 6)

#### **NOTA 9.- OBLIGACIÓN FINANCIERA LARGO PLAZO**

Al 31 de diciembre del 2004, corresponde a:

- a) US\$ 751.071 del saldo por pagar de un préstamo concedido por una Institución Financiera del país, a una tasa de interés anual del 10%, y un plazo de 2 años. (vencimientos hasta junio del 2006), neto de porción corriente por US\$ 898.929.
- b) US\$ 405.686 del saldo por pagar de un préstamo concedido por Mutualista Benalcázar, a un plazo de 5 años y una tasa del 18% de interés anual, neto de porción corriente por US\$ 306.407.

#### **NOTA 10.- OTROS INGRESOS**

Al 31 de diciembre del 2004, incluye US\$ 713.512 por la utilidad generada en la transferencia del terreno denominado La Providencia, en el que se desarrollará el Proyecto Alcalá del Valle. (Véase Nota 6)

#### **NOTA 11.- 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 12.- IMPUESTO A LA RENTA

A continuación una demostración de la conciliación tributaria del impuesto a la renta, al 31 de diciembre del 2004, preparada por la Compañía.

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Utilidad contable, antes de impuesto a la renta	353.013	367.663
Ingresos exentos	<u>(108.195)</u>	<u>0</u>
Utilidad (pérdida) gravable	244.818	367.663
25% impuesto a la renta	<u>61.204</u>	<u>91.915</u>

#### NOTA 13.- EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2004 y la fecha de emisión del informe de los auditores externos, marzo 18 del 2005, 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.