

49.857



FM VARELA  
AUDITORES S.A.

## Informe de los auditores independientes

---

A la Junta General de Accionistas de  
Benalcasa S.A.

Hemos auditado el balance general adjunto de Benalcasa S.A. al 31 de diciembre de 2006, y los correspondientes estados de resultados, de evolución del patrimonio y de flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros con base 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, con base en 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 de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para expresar nuestra opinión.

En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera del Benalcasa S.A., al 31 de diciembre de 2006, los resultados de sus operaciones, la evolución de su patrimonio y el flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

F.M. VARELA AUDITORES S.A.  
Registro No. SC.RNAE-565

Germán Varela Villota  
Socio-Representante Legal

Quito, 6 de abril de 2007

**Benalcasa S.A.**  
**Estado de resultados**  
**Año terminado el 31 de diciembre de 2006**

(Expresado en dólares estadounidenses)

	Nota	
Ingresos		
Utilidad en aporte de terrenos	1 (i), 5	272.540
Administración financiera		69.800
Liquidación de proyectos		195.473
Otros		1.163
<b>Total ingresos</b>		<b><u>538.976</u></b>
Gastos		
Personal		35.292
Administración		62.845
Financieros	1 (f)	191.558
Otros		27
<b>Total gastos</b>		<b><u>289.722</u></b>
<b>Utilidad antes de impuesto a la renta</b>		<b><u>249.254</u></b>
Impuesto a la renta	1 (g), 9	<u>(14.499)</u>
<b>Utilidad neta</b>		<b><u>234.755</u></b>

Las notas que se acompañan forman parte de los estados financieros

**Benalcasa S.A.**

**Estado de evolución del patrimonio**

**Año terminado el 31 de diciembre de 2006**

(Expresado en dólares estadounidenses)

	Nota	Capital social	Reservas Legal	Reservas De capital	Total	Utilidades retenidas	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2005		236.767	2.936	5.424	8.360	153.040	398.167
Apropiación a reservas	8		15.304		15.304	(15.304)	
Dividendos declarados						(137.736)	(137.736)
Utilidad neta						234.755	234.755
Saldos al 31 de diciembre de 2006		<u>236.767</u>	<u>18.240</u>	<u>5.424</u>	<u>23.664</u>	<u>234.755</u>	<u>495.186</u>

Las notas que se acompañan forman parte de los estados financieros

**Benalcasa S.A.****Estado de flujo de efectivo****Año terminado el 31 de diciembre de 2006**

(Expresado en dólares estadounidenses)

	Nota	
Flujo de efectivo por actividades operativas		
Utilidad neta		234.755
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto provisto por (usado en) actividades operativas		
Amortizaciones		150
Cambios netos en activos y pasivos operativos		
Cuentas por cobrar		(104.368)
Pagos anticipados		27.328
Otros activos		(161.378)
Cuentas por pagar		618.665
Ingresos diferidos		(126.500)
<b>Total ajustes y cambios netos en activos y pasivos operativos</b>		<b><u>253.897</u></b>
<b>Efectivo provisto por actividades operativas</b>		<b><u>488.652</u></b>
Flujo de efectivo por actividades de inversión		
Aumento neto de propiedades y equipo		(15.191)
Derechos fiduciarios	5	<u>(9.000.000)</u>
<b>Efectivo usado en actividades de inversión</b>		<b><u>(9.015.191)</u></b>
Flujo de efectivo por actividades de financiamiento		
Porción corriente de la deuda a largo plazo	6	9.137.673
Deuda a largo plazo		<u>(605.629)</u>
<b>Efectivo provisto por actividades de financiamiento</b>		<b><u>8.532.044</u></b>
Aumento neto en el efectivo		5.505
Efectivo al inicio del año		<u>4.135</u>
<b>Efectivo al final del año</b>	2	<b><u><u>9.640</u></u></b>

Las notas que se acompañan forman parte de los estados financieros

**Benalcasa S.A.**  
**Notas a los estados financieros**  
**Año terminado el 31 de diciembre de 2006**  
(En dólares estadounidenses)

**(1) Políticas Importantes de Contabilidad**

**(a) Operaciones**

Benalcasa S.A., fue constituida el 26 de julio de 1996 e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Quito el 8 de agosto de 1996. La Compañía se rige por sus estatutos sociales, la Ley de Compañías, y más leyes y reglamentos aplicables. Tiene su sede en la ciudad de Quito, Ecuador. Su objeto social principal, es participar en proyectos de vivienda y construcción, en cualquier lugar del territorio nacional. El plazo de duración de la Compañía es de 50 años, contados desde su inscripción. El capital suscrito y pagado de la Compañía es de US\$ 236.767, dividido en 5.919.175 acciones ordinarias y nominativas de US\$ 0.04 cada una.

Durante el primer semestre de 2006, Mutualista Benalcázar adquirió la totalidad de las acciones que Benalcasa S.A., poseía en el Grupo Inmobiliario Benalcázar Gruinbe S.A. equivalentes al 75% de su capital social.

**(b) Base de preparación de los estados financieros**

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad así como también su valoración actual, en los casos pertinentes.

La preparación de los estados financieros de conformidad con la base legal antes descrita, requiere que la gerencia haga estimaciones y supuestos que afectan los montos presentados para los activos y pasivos a la fecha del balance general, así como los montos presentados como ingresos y gastos durante el ejercicio correspondiente. Los resultados finales pueden diferir de esas estimaciones.

**(c) Propiedades y equipo**

Son presentadas al costo de adquisición, que incluye los gastos legales y de escrituras, menos la depreciación acumulada. La depreciación, calculada mediante el uso del método de línea recta, es cargada a las operaciones tomando como base la vida útil estimada de los activos. Las tasas de depreciación anual de los activos, son las siguientes: muebles y enseres y equipos de oficina 10%, equipos de computo y software 33.33%. Los gastos de mantenimiento y reparaciones menores se cargan a los resultados del año.

**(d) Derechos fiduciarios**

Corresponden a la participación que tiene la Compañía, en el Fideicomiso Amazonas Plaza-Mutualista Benalcázar, destinada a la construcción del edificio del mismo nombre. Dicha inversión se incluye en la cuenta de otros activos y se muestra a su valor de adquisición.

**(e) Inversiones proyectos inmobiliarios**

Corresponden a la participación que tiene la Compañía, en los contratos de asociación en cuentas en participación y acuerdos especiales y contratos de fideicomiso mercantil, destinados al desarrollo de proyectos inmobiliarios. Dichas inversiones se incluyen en la cuenta de otros activos y se muestran a su valor de aportación.

**(f) Deuda a largo plazo y devengamiento de intereses y comisiones**

Las obligaciones con entidades financieras del país, se presentan con sus intereses y comisiones devengados hasta la fecha de cierre del ejercicio, utilizando el método de devengado.

**(g) Provisiones para participación de los empleados en las utilidades e impuesto a la renta**

La provisión para impuesto a la renta, se calcula mediante la tarifa de impuesto del 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 éstas 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.

La Compañía no tiene en su nómina, empleados o trabajadores, a quienes deba reconocer anualmente el 15% de las utilidades líquidas, por lo cual no hace provisión alguna para este concepto.

**(h) Reserva de capital**

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 puede utilizarse para pagar el capital suscrito no pagado, y es reintegrable a los accionistas al liquidarse la Compañía.

**(i) Transferencia de dominio y aporte a título de fideicomiso mercantil o asociaciones en cuentas de participación**

La Compañía transfiere a título de fideicomiso mercantil o asociación en cuentas en participación, bienes inmuebles, principalmente lotes de terreno, que la fiduciaria o asociación contabilizan al valor que expresamente le instruyen los constituyentes, mediante comunicación escrita con los soportes correspondientes. La Compañía registra en los resultados del ejercicio, la diferencia entre el valor en libros y el valor contabilizado en el fideicomiso o la asociación en cuentas en participación.

**(j) Reconocimiento de ingresos y gastos**

Los ingresos se reconocen cuando el servicio es prestado, independientemente de su cobro. Los gastos operacionales, representan egresos por pagos al personal, gastos de ventas, administrativos y financieros, los cuales se registran cuando se devengan o se realizan.

**(2) Efectivo en Caja y Bancos**

Al 31 de diciembre de 2006, el efectivo en caja y bancos está constituido de la siguiente manera:

Caja	100
Cuenta de ahorros Mutualista Benalcázar	9.540
Total	<u>9.640</u>

### (3) Cuentas por Cobrar

El detalle de las cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2006, es el siguiente:

Alcalá del Valle (a)	1.970.000
Gruinbe (b)	195.473
Otras	21.962
Total	<u>2.187.435</u>

(a) Constituye principalmente el valor pendiente de recibir del resto de constituyentes por el traspaso del lote de terreno La Providencia, a la Asociación en Cuentas en Participación Alcalá del Valle.

(b) Corresponde a los dividendos declarados y pendientes de pago del ejercicio 2005.

### (4) Propiedades y Equipo

El detalle de las cuentas que conforman propiedades y equipo al 31 de diciembre de 2006 es el siguiente:

Tipo de bien	Saldos al 31/12/2005	Incrementos, adquisiciones y mejoras	Ventas, cesiones, retiros	Saldos al 31/12/2006
Costo				
Terrenos	0	59.221	(47.246)	11.975
Inmuebles por vender	4.130	870	(5.000)	0
Muebles y Equipos	2.146			2.146
Equipos de computación	3.802	7.066	(3.802)	7.066
Subtotal	10.078	67.157	(56.048)	21.187
Depreciación acumulada				
Equipos de computación	(4.721)	(698)	5.007	(411)
Muebles y Equipos	(719)	(227)		(946)
Subtotal	(5.440)	(925)	5.007	(1.357)
Total	<u>4.638</u>	<u>66.231</u>	<u>(51.041)</u>	<u>19.829</u>

## (5) Otros Activos

El detalle de las cuentas que conforman otros activos al 31 de diciembre de 2006 es el siguiente:

Inversiones proyectos inmobiliarios (a)	2.192.236
Derechos fiduciarios Fideicomiso Amazonas Plaza-Mutualista Benalcázar (b)	9.000.000
Otros	42
Total	<u>11.192.278</u>

(a) Al 31 de diciembre de 2006, el detalle de inversiones proyectos inmobiliarios, es el siguiente:

Asociación en Cuentas en Participación Club Santa Fe	32.000
Asociación en Cuentas en Participación Alcalá del Valle (i)	1.590.000
Asociación en Cuentas en Participación Portón de Linares II	1.950
Fideicomiso Proyecto Linares III (ii)	193.286
Fideicomiso Proyecto Linares II (iii)	375.000
Total	<u>2.192.236</u>

(i) Constituye el valor aportado en años anteriores por el traspaso del lote de terreno La Providencia, ubicado en la parroquia de Sangolquí del cantón Rumiñahui, provincia de Pichincha, a la Asociación en Cuentas en Participación Alcalá del Valle. La Compañía registró en esos ejercicios una utilidad diferida de US\$ 500.000 de los cuales se han llevado a resultados en el año 2006 US\$ 126.500.

(ii) Representa el aporte del 50% (50% corresponde a Gruinbe S.A.) a título de fideicomiso mercantil al Fideicomiso Proyecto Linares III, del lote de terreno signado con el No. 8, desmembrado de uno de mayor extensión, ubicado entre las avenidas Chone y De los Colonos, sector El Bombolí, cantón Santo Domingo de los Colorados, provincia de Pichincha, que fue contabilizado por un valor US\$ 386.572 y generó una utilidad de US\$ 146.040.

(iii) Representa el aporte del 50% a título de fideicomiso mercantil al Fideicomiso Portón de Linares II del lote de terreno signado con el No. 6, desmembrado de uno de mayor extensión, ubicado entre las avenidas Chone y De los Colonos del sector denominado El Bombolí, del cantón Santo Domingo de los Colorados, Provincia de Pichincha, que fue contabilizado por un valor US\$ 750.000.

(b) Mediante escritura pública de 21 de diciembre de 2006, Mutualista Benalcázar realizó la cesión de derechos fiduciarios a favor de la Compañía Benalcasa S.A., que como beneficiario del Fideicomiso Amazonas Plaza-Mutualista Benalcázar le correspondía en dicho fideicomiso, única y exclusivamente sobre aquellos fincados sobre los inmuebles del edificio Amazonas Plaza que se encuentran detallados con sus linderos, dimensiones y alícuotas en el anexo de esa escritura pública. La sesión de derechos se realiza con todos sus privilegios y sin reservarse absolutamente nada para sí. En virtud de la cesión efectuada por esa escritura pública, Mutualista Benalcázar tiene derecho única y exclusivamente a solicitar la restitución de los inmuebles aportados para el desarrollo del proyecto inmobiliario. En esa misma fecha mediante escritura pública, Mutualista Benalcázar vendió y transfirió incondicional, expresa e irrevocablemente a favor de la Compañía Benalcasa S.A., los derechos fiduciarios que en calidad de beneficiario, mantenía en el Fideicomiso Amazonas Plaza - Mutualista Benalcázar. El precio pactado y pagado por la venta de los derechos fiduciarios fue de US\$ 9.000.000.

## (6) Deuda a Largo Plazo

El detalle de obligaciones financieras por plazo de vencimiento al 31 de diciembre de 2006 es el siguiente:

Operación No.	Banco Internacional		Mutualista Benalcázar		Total
	311437 (a)	309103 (b)	146106 (c)	6094 (d)	
Plazo de vencimiento					
Menos de un año	9.000.000	586.417	269.597	53.960	9.909.974
Total porción corriente	9.000.000	586.417	269.597	53.960	9.909.974
De uno a dos años		154.943		61.146	216.089
De dos a tres años				69.288	69.288
De tres a cuatro años				78.514	78.514
De cuatro a cinco años				43.095	43.095
Total porción a largo plazo		154.943		252.043	406.986
<b>Total</b>	<b>9.000.000</b>	<b>741.360</b>	<b>269.597</b>	<b>306.003</b>	<b>10.316.960</b>

(a) Préstamo concedido el 29 de diciembre de 2006 por un monto de US\$ 9.000.000 a 90 días plazo con el interés del 8.5% anual. Se estableció prenda comercial ordinaria sobre un certificado de depósito emitido por el Banco Internacional el 29 de diciembre de 2006 con vencimiento el 29 de marzo de 2007 por la suma de US\$ 5.400.000 de propiedad de la Mutualista Benalcázar.

(b) Préstamo concedido el 21 de enero de 2005 por un monto de US\$ 1.650.000 a 3 años plazo, amortización trimestral y una tasa de interés del 9.00% anual.

(c) Préstamo concedido en el 2002 por un monto de US\$ 712.093 a 5 años plazo y una tasa de interés anual vigente del 13.83%.

(d) Préstamo concedido en mayo de 2006 por un monto de US\$ 330.700 a 5 años plazo y una tasa de interés anual vigente del 12.90%.

## (7) Cuentas por Pagar

El detalle de cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2006 comprende:

Portón de Linares II	1.430.940
Mutualista Benalcázar (incluye dividendos por US\$ 171.359)	491.222
Torres de Vista Hermosa	414.549
Otros	310.693
<b>Total</b>	<b>2.647.404</b>

Corresponden principalmente a préstamos efectuados a la Compañía para capital de trabajo. Estas cuentas no devengan intereses ni se han establecido plazos de vencimiento.

## (8) Reserva Legal

De acuerdo con disposiciones legales vigentes, la Compañía debe apropiarse obligatoriamente un mínimo del 10% de la utilidad neta anual para reserva legal, hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva no está disponible para distribución y puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas en la parte que exceda el 50%.

**(9) Impuesto a la Renta**

La conciliación de impuesto a la renta preparada por la Compañía, al 31 de diciembre de 2006 es la siguiente:

Utilidad contable antes de impuesto a la renta	249.254
Menos: ingresos exentos	(195.473)
Más: gastos no deducibles	<u>4.213</u>
Utilidad gravable	<u>57.994</u>
Tarifa del 25% Impuesto a la renta	<u><u>14.499</u></u>

**(10) Eventos Subsecuentes**

Entre el 31 de diciembre de 2006 y la fecha de preparación de nuestro informe, 6 de abril de 2007, no se produjeron eventos que, en opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros.