

BENCONACOR S.A.

INFORME SOBRE EL EXAMEN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001 Y 2000

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los accionistas
BENCONACOR S.A.
Guayaquil, Ecuador

1. Hemos examinado los balances generales de **BENCONACOR S.A.**, al 31 de diciembre del 2001 y 2000, y los estados conexos de resultados, inversión de los accionistas y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, (Expresados en USDólares). Estos estados con sus notas explicativas son responsabilidad de la Gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los mencionados estados financieros basándonos en nuestra auditoría.
2. Nuestro examen se efectuó de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Estas normas requieren de la planeación y ejecución de una auditoría que tenga como objetivo obtener una seguridad razonable y determinar si los estados financieros se encuentran libres de errores importantes. La auditoría incluyó aquellas pruebas de los registros de contabilidad y otros procedimientos de auditoría que respaldan las transacciones registradas y su revelación en los estados financieros. La auditoría también incluyó la determinación del uso de los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador y de las estimaciones importantes realizadas por la Gerencia, así como la evaluación en conjunto de la presentación de los estados financieros. Creemos que la auditoría efectuada establece bases razonables para nuestra opinión.
3. En nuestra opinión, los estados financieros anteriormente referidos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes la situación financiera de **BENCONACOR S.A.** al 31 de diciembre del 2001 y 2000, los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con los principios de contabilidad descritos en la Nota B.
4. Como se menciona en la Nota P, durante el transcurso del año 2002 la compañía canceló a Guaranty Trust Bank Limited US\$1,285,880 de capital y US\$142,560 de intereses. De estos valores US\$350,000 se obtuvieron de la adquisición de una nueva obligación con una compañía relacionada.
5. Hasta la fecha de emisión de este Informe no se nos proporcionó el convenio de cesión de deuda que se efectuó entre States Financial Corp y Gullwing International, documento mediante el cual la primera cede a la segunda los valores por cobrar a Benconacor.

Pannell Kerr Forster

23 de julio del 2002
Guayaquil, Ecuador

Edgar Naranjo L.

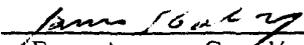
Edgar Naranjo L.
Licencia Profesional No.16.485
Superintendencia de Compañías No.015

BENCONACOR S.A.**BALANCES GENERALES**

(Expresados en USDólares)

	<u>31 de diciembre del</u>	
	<u>2001</u>	<u>2000</u>
<u>ACTIVO</u>		
ACTIVO CIRCULANTE:		
Efectivo (Nota C)	24,256	68,882
Inversiones temporales (Nota D)		531,241
Documentos y cuentas por cobrar (Nota E)	3,048,314	1,969,585
Gastos pagados por anticipado		1,516
TOTAL DEL ACTIVO CIRCULANTE	3,072,570	2,571,224
DOCUMENTOS POR COBRAR A LARGO PLAZO (Nota F)	502,384	911,049
INVERSIONES PERMANENTES (Nota G)	180,000	
MUEBLES Y ENSERES (Nota H)	1,120	1,286
OTROS ACTIVOS (Nota I)	449,755	1,783,736
TOTAL DEL ACTIVO	4,205,829	5,267,295
<u>PASIVO E INVERSION DE LOS ACCIONISTAS</u>		
PASIVO CIRCULANTE:		
Documentos y cuentas por pagar (Nota J)	681,749	602,755
Porción corriente del pasivo a largo plazo (Nota K)	2,587,524	1,000,000
TOTAL DEL PASIVO CIRCULANTE	3,269,273	1,602,755
PASIVO A LARGO PLAZO (Nota K)		2,372,032
INVERSION DE LOS ACCIONISTAS (Nota L)		
Capital social	200	200
Capital en trámite	600	
Reserva de capital	1,220,430	1,220,430
Resultados acumulados	(284,674)	71,878
	936,556	1,292,508
TOTAL DEL PASIVO E INVERSION DE LOS ACCIONISTAS	4,205,829	5,267,295


 Ing. Agustín León
 Gerente General


 Econ. Azucena Carcelén
 Contadora

Vea notas a los estados financieros

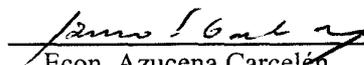
BENCONACOR S.A.**ESTADOS DE RESULTADOS**

(Expresados en USDólares)

	Años terminados el 31 de diciembre del	
	2001	2000
INGRESOS:		
Convenio de Asociación (Nota M)	1,813,868	3,559,607
Intereses por financiamiento a relacionadas (Nota N)	223,566	147,296
Intereses por financiamiento de clientes	143,686	105,921
Resultado por exposición a la inflación		538,660
Otros	26,112	13,594
	<u>2,207,232</u>	<u>4,365,078</u>
GASTOS:		
Convenio de asociación (Nota M)	1,629,963	2,642,325
Gastos de comercialización	83,417	176,950
Gastos administrativos	103,145	110,868
Honorarios	63,462	60,358
Gastos financieros	484,095	508,751
Descuentos en negociación de certificados de depósitos	103,949	131,538
Diferencia en cambio, neto		416,686
Otros egresos	70,241	36,000
	<u>2,538,272</u>	<u>4,083,476</u>
(PERDIDA) UTILIDAD NETA	<u>(331,040)</u>	<u>281,602</u>



Ing. Agustín León
Gerente General



Econ. Azucena Carcelén
Contadora

Vea notas a los estados financieros

BENCONACOR S.A
ESTADOS DE INVERSIÓN DE LOS ACCIONISTAS
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001 Y 2000

(Expresados en USDólares)

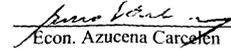
		Capital pagado	Capital en trámite	Reserva por revalorización del patrimonio	Reexpresión monetaria	Reserva de capital	Resultados acumulados
Diferencia en aplicación de la Resolución No 01.QICI-001	(1)	(56)		11,811	(354,140)		19,502
Saldo al 1 de enero del 2000	(2)	256		46,099	18,686		(80,927)
Ajuste NEC 17: Ajustes Primera Brecha	(2)			(100,041)	1,598,656		(8,137)
Utilidad del ejercicio							281,601
Ajuste NEC 17: Inflación al 31-03-00 y 2da brecha				(6,138)			(44,133)
Transferencia a reserva de capital				42,772	(1,263,202)	1,220,430	
Ajustes de años anteriores				5,498			(5,498)
Reverso de ingresos diferidos							(327)
Ajuste en provisión de auditores externos							(1,000)
Actualización de intereses diferidos	(3)						(89,203)
Saldo al 31 de diciembre del 2000		200	0	0	0	1,220,430	71,878
Pérdida del ejercicio							(331,040)
Aportes de accionistas			600				
Ajustes por devolución de solares por parte de los clientes							(25,512)
Saldo al 31 de diciembre del 2001		200	600	0	0	1,220,430	(284,674)

(1) Corresponde a diferencia entre la tasa de cambio para convertir los saldos al 31 de marzo del 2000 que fue S/25,000 y la dispuesta por la Superintendencia de Compañías para la presentación de los estados financieros auditados que fue de S/19,525.89.

(2) Por disposición de la Superintendencia de Compañías mediante Resolución No 01.Q-ICI001 publicada en el Registro Oficial No.294 del 28 de marzo del 2001, se estableció que para hacer comparables los saldos al 31 de diciembre de 1999 y al 31 de diciembre del 2000, se debe aplicar a los saldos al 31 de diciembre de 1999 y a los valores resultantes de la aplicación de los ajustes de la primera brecha, la tasa de cambio de S/19,525.89 por cada US\$1.00.

(3) Representa la apropiación de los intereses originados en el financiamiento de solares a clientes, que no fueron registrados en 1999.


 Ing. Agustín León
 Gerente General


 Econ. Azucena Carcerén
 Contadora

Vea notas a los estados financieros

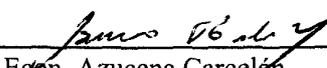
BENCONACOR S.A.**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**

(Expresados en USDólares)

	Años terminados el 31 de diciembre del	
	2001	2000
ACTIVIDADES DE OPERACION:		
Efectivo recibido de clientes	1,511,161	1,286,384
Efectivo pagado a proveedores	(1,710,035)	(348,174)
Intereses sobre obligaciones bancarias	(484,095)	(508,751)
Otros gastos	(70,241)	(36,000)
Otros ingresos	26,112	13,594
Efectivo neto (usado) proveniente de las actividades de operación	(727,098)	407,053
ACTIVIDADES DE INVERSION:		
Otros activos	1,057,715	101,087
Documentos por cobrar a largo plazo	408,665	(539,165)
Efectivo neto proveniente (usado) las actividades de inversión	1,466,380	(438,078)
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Aportes de accionistas	600	
Pasivo a largo plazo	(784,508)	31,369
Efectivo neto (usado) proveniente de las actividades de financiamiento	(783,908)	31,369
(DISMINUCION) AUMENTO DEL EFECTIVO	(44,626)	344
Saldo del efectivo al inicio del año	68,882	68,538
SALDO DEL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	24,256	68,882



Ing. Agustín León
Gerente General



Econ. Azucena Carcelén
Contadora

Vea notas a los estados financieros

BENCONACOR S.A.**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**

(Continuación)

(Expresados en USDólares)

	Años terminados el 31 de diciembre del	
	<u>2001</u>	<u>2000</u>
CONCILIACION DE LA (PERDIDA) UTILIDAD CON EL EFECTIVO NETO (USADO) PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
(PERDIDA) UTILIDAD	(331,040)	281,602
Partidas conciliatorias:		
Depreciación	166	162
Amortización	83,510	74,387
Ajuste por conversión		19,562
Resultados por exposición a la inflación		(538,660)
Diferencia en cambio no realizada (neto)		377,478
Actualización de intereses diferidos año 1999		89,203
Ajuste a provisiones		6,825
Ajustes por devolución de solares por parte de los clientes	(12,756)	
Bajas de activo fijo		60
	<u>(260,120)</u>	<u>310,619</u>
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS DE OPERACIÓN:		
Aumentos y disminuciones en:		
Inversiones temporales	531,241	(468,659)
Documentos y cuentas por cobrar	(1,078,729)	1,669,306
Gastos pagados por anticipado	1,516	(1,546)
Documentos y cuentas por pagar	78,994	(1,102,667)
	<u>(466,978)</u>	<u>96,434</u>
EFFECTIVO NETO (USADO) PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACION	<u>(727,098)</u>	<u>407,053</u>



Ing. Agustín León
Gerente General



Econ. Azucena Carcelén
Contadora

Vea notas a los estados financieros

BENCONACOR S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001 Y 2000**

(Expresadas en USDólares)

A. BENCONACOR S.A.:

La Compañía se constituyó el 9 de mayo de 1997 en la ciudad de Guayaquil, República del Ecuador. Su actividad principal es la ejecución del Proyecto Urbanístico Lago Sol, ubicado en el Km. 6 ½ vía Samborondón. Los lotes de terrenos son de propiedad de Agrícola El Batán, existe un contrato mediante el cual se autoriza a Benconacor S.A. la venta de los lotes destinados para ella.

B. PRINCIPIOS CONTABLES ECUATORIANOS:

La Compañía mantiene sus registros contables en USDólares a partir del 1 de abril del 2000 y de acuerdo con los principios contables del Ecuador, que son los mismos utilizados en la preparación de los estados financieros. A continuación mencionamos los principios contables más importantes que se han utilizado:

Convenio de Asociación: En esta cuenta se cargan todos los costos incurridos en el desarrollo de la urbanización en los terrenos del Proyecto Entre Lagos. Esta cuenta disminuye a medida que se venden los terrenos recibidos como pago por el trabajo de urbanización.

Los muebles y enseres registrados al 31 de marzo del 2000 están contabilizados según el procedimiento establecido por la Norma Ecuatoriana de Contabilidad NEC 17 y las adquisiciones posteriores a esa fecha, al costo. Las erogaciones por mantenimiento y reparaciones se cargan a gastos al incurrirse en ellas, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan. La depreciación se calcula por el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos relacionados.

La vida útil estimada de los muebles y enseres es de 10 años.

Los intereses por el financiamiento entregado a los clientes se contabilizan como ingresos diferidos en la cuenta "Intereses por realizar" y se registran en resultados en los vencimientos de los documentos firmados por los deudores.

Los ingresos y gastos se contabilizan por el método devengado: Los ingresos cuando se producen y los gastos cuando se causan.

En cargos y gastos diferidos se registran los intereses y diferencia en cambio generados en años anteriores. Estos valores se amortizan en un período de hasta 5 años.

Moneda local: A partir del 10 de enero del 2000 el USDólar es la moneda de uso local en la República del Ecuador.

Entorno económico: Durante el año 2001 los efectos del proceso de dolarización presentan cifras macroeconómicas favorables para la economía del Ecuador, lo que fortalece la confianza de los organismos multilaterales para continuar apoyando los programas macros del Gobierno. Al cierre del año, se reporta un crecimiento del 5.4% en el PIB, con un índice de desempleo del 9.5% y una inflación del 22.4%. Las autoridades económicas sostienen que la economía del país seguirá mejorando.

BENCONACOR S.A.**C. EFECTIVO:**

	31 de diciembre del	
	2001	2000
Caja	3,457	20
Bancos	20,799	68,862
	<u>24,256</u>	<u>68,882</u>

D. INVERSIONES TEMPORALES:

En el 2000 incluye inversión en el "Fondo de Inversión Administrado" de Filanfondos por US\$149,849 y Certificados de Depósitos Reprogramados recibidos de clientes por US\$381,392. La inversión en el fondo fue recuperada el 18 de enero del 2001 y los Certificados de Depósitos Reprogramados fueron negociados con sus relacionadas.

E. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR:

		31 de diciembre del	
		2001	2000
Cuentas por cobrar a clientes	(1)	39,171	99,218
Documentos por cobrar	(2)	331,153	472,186
Compañías relacionadas	(3)	2,508,029	1,367,778
Deudores varios		3,654	30,403
Accionistas		166,307	
		<u>3,048,314</u>	<u>1,969,585</u>

- (1) Corresponde a valores por recaudar a clientes por la cuota inicial en la compra de terrenos.
 (2) Representa la porción corriente de los documentos suscritos por clientes en el financiamiento de terrenos del Proyecto Urbanístico (Ver Nota F (1)).
 (3) Ver Nota O.

F. DOCUMENTOS POR COBRAR A LARGO PLAZO:

		31 de diciembre del	
		2001	2000
Clientes	(1)	446,219	527,206
Compañías relacionadas	(2)	56,165	383,843
		<u>502,384</u>	<u>911,049</u>

- (1) Corresponde a los documentos suscritos por clientes en el financiamiento de terrenos del Proyecto Urbanístico Lago Sol, distribuido de la siguiente forma:

	31 de diciembre del	
	2001	2000
Total documentos	1,051,222	1,287,462
Menos: Porción corriente	(331,153)	(472,186)
Intereses por realizar	(273,850)	(288,070)
	<u>446,219</u>	<u>527,206</u>

- (2) Ver Nota O.

BENCONACOR S.A.**G. INVERSIONES PERMANENTES:**

Representan ocho acciones de la Compañía Nefy Corp S.A. por US\$100 cada una, las que generan US\$179,200 como premio en acciones.

H. MUEBLES Y ENSERES:

	<u>Saldo al</u> <u>01-01-01</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Saldo al</u> <u>31/12/01</u>
Al costo reexpresado:			
Muebles y enseres	1,659		1,659
Depreciación acumulada:			
Muebles y enseres	373	166	539
	<u>1,286</u>	<u>(166)</u>	<u>1,120</u>

I. OTROS ACTIVOS:

		<u>31 de diciembre del</u>	
		<u>2001</u>	<u>2000</u>
Cargos diferidos	(1)	417,550	417,552
Convenio de asociación	(2)	200,310	1,454,923
Otros		4,232	88
		<u>622,092</u>	<u>1,872,563</u>
Menos: Amortización acumulada de cargos y gastos diferidos		172,337	88,827
		<u>449,755</u>	<u>1,783,736</u>

- (1) Corresponde a intereses y diferencia en cambio generados en años anteriores por los pasivos en moneda extranjera. Estos son amortizados a 5 años desde el año 2000.
- (2) Corresponde a los valores invertidos en la ejecución del Proyecto Lago Sol. El movimiento de esta cuenta fue como sigue:

	<u>31 de diciembre del</u>	
	<u>2001</u>	<u>2000</u>
Saldo al inicio del año	1,454,924	2,508,075
Ajustes por aplicación de la NEC 17		1,480,522
Costo de solares vendidos	(1,629,963)	(2,642,325)
Costos incurridos en obra	115,696	108,651
Ventas rescindidas	259,653	
Saldo al final del año	<u>200,310</u>	<u>1,454,923</u>

J. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR:

		<u>31 de diciembre del</u>	
		<u>2001</u>	<u>2000</u>
Depósitos de terceros		9,009	31,154
Compañías relacionadas	(1)	640,584	475,196
Otros acreedores	(2)	9,806	94,981
Retenciones e impuestos por pagar		22,350	1,424
		<u>681,749</u>	<u>602,755</u>

- (1) Ver Nota O.
- (2) Corresponde al saldo por pagar a Gullwing Internacional por el préstamo original de US\$250,000 que vence el 3 de septiembre del 2002.

BENCONACOR S.A.**K. PASIVO A LARGO PLAZO:**

	<u>Vencimiento</u>	<u>Plazo Años</u>	<u>% Intereses</u>	<u>Capital</u>	<u>Intereses</u>	<u>Total</u>
Capital:						
States Financial Corp (1)	03-09-2002	5	18	302,416	9,806	312,222
Guaranty Trust Bank (3)	31-12-2002	3	14	2,285,108 (2)		2,285,108
				<u>2,587,524</u>	<u>9,806</u>	<u>2,597,330</u>

(1) La acreencia fue transferida a la Compañía Gullwing Internacional el 28 de diciembre del 2001.

(2) La última cancelación de intereses se efectuó el 28 de diciembre del 2001.

(3) Esta obligación está respaldada con los terrenos de la Urbanización Lago Sol.

Durante el 2001, se transfirió a corriente el saldo del pasivo a largo plazo vigente al 31 de diciembre del 2000 por US\$2,372,032. Del mismo modo, durante el 2001 se efectuaron cancelaciones de capital por US\$784,508.

L. INVERSIÓN DE LOS ACCIONISTAS:

Capital social: Representa 5.000 acciones comunes – suscritas y en circulación con un valor nominal de US\$0.04 cada una.

Capital en trámite: Corresponde a aportes entregados por los accionistas para futuros aumentos de capital.

Reserva de capital: Se incluyen en este rubro las siguientes cuentas que transfirieron sus saldos de acuerdo a las disposiciones de la Norma de Contabilidad NEC 17: Reserva por revalorización del patrimonio y Reexpresión monetaria.

Pérdidas: La Ley de Régimen Tributario Interno, permite la compensación de la pérdida causada en el ejercicio, con las ganancias que se obtuvieron dentro de los cinco primeros períodos impositivos siguientes sin que exceda en cada período del 25% de dichas ganancias. Las pérdidas que han sido compensadas con otras cuentas patrimoniales, como Reexpresión monetaria, no pueden ser utilizadas como deducciones tributarias en ejercicios futuros.

M. CONVENIO DE ASOCIACIÓN:

Benconacor es la encargada de ejecutar el Proyecto Urbanístico Lago Sol en cuanto se refiere a infraestructura y construcción. Los lotes de terreno que conforman esa urbanización son de propiedad de la Compañía Agrícola El Batán. Ambas suscribieron un convenio de Asociación en el cual se autoriza a Benconacor que efectúe la venta de los lotes de terrenos. La Compañía Agrícola el Batán emplea como medio de pago a la ejecutante de la urbanización, la entrega de los siguientes lotes de terrenos urbanizados:

<u>SECCION</u>	<u>TERRENOS</u>
A	4, 5, 6 y 7
B	1, 2, 9, 16 y 17
C	7, 8, 9, 10 y 11
D	3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 y 10
E	7 y 8
F	4 y 5
LAGO	9, 10, 11, 12, 20, 21, 22, 23 y 24

N. INTERESES POR FINANCIAMIENTO A RELACIONADAS:

Durante los años 2001 y 2000 se recibieron como parte de pago de clientes, certificados de depósitos reprogramados y certificados de pasivos garantizados. Una parte de estos documentos se entregaron a las compañías relacionadas y en su lugar la Compañía recibió pagarés, los mismos que generan la tasa máxima para operaciones activas permitida por el Banco Central del Ecuador.

O. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS:

Los saldos con relacionadas al 31 de diciembre del 2001 se detallan a continuación:

Compañía	Cuentas por cobrar			Cuentas por pagar
	Corto plazo	Largo plazo	Total	Largo plazo
Fundación Leonidas Ortega	39,300		39,300	
Anglo Automotriz S.A.	84,919	(1)	84,919	
Seguros Bolívar S.A.	527,197	(2)	527,197	
Serpred Cia Ltda.	268,128	(3)	268,128	
Mastilcorp S.A.	136,361	(4)	136,361	
Cetibienes Raíces S.A.	422,329	(5)	422,329	7,272
Protiser	2,878		2,878	
Estudio Jurídico				350
Arosemena Xavier	25,325	(6)	25,325	
EARSA				2,103
South Development	271,688	(7)	271,688	4,085
ABP Corp	14,400		14,400	
Agroland				158,774
Fundación ABP	331,286		331,286	
Universidad Espíritu Santo	56,522	56,165 (9)	112,687	
Panamá Istmo	5,208		5,208	(10) 468,000
Panamá Investment	319,956	(8)	319,956	
Magister	2,532		2,532	
	<u>2,827,985</u>	<u>56,165</u>	<u>2,564,194</u>	<u>640,584</u>

(1) Originado en la venta de certificados de depósitos reprogramados y certificados de pasivos garantizados. Esta cuenta está respaldada por dos pagarés por US\$42,459 cada uno, con vencimiento el 30 de mayo y el 30 de noviembre del 2002, respectivamente.

(2) Incluye US\$285,355 originados en la venta de certificados de depósitos reprogramados y certificados de pasivos garantizados. Esta cuenta está respaldada por varios pagarés con vencimiento corriente. Incluye también US\$241,842 del financiamiento de solares efectuados en el 2000.

(3) Saldo de valor por cobrar originado en 1999 por la transferencia de los lotes B-3, B-4, B-6 y B-8 de la Urbanización Lago Sol, a favor del Banco Bolivariano con la que se canceló una obligación de la Compañía Serpred. Esta cuenta genera el 15% de interés anual y vence el 30 de octubre del 2002.

(4) Corresponde a saldo por cobrar originado principalmente por los pagos hechos por Benconacor por cuenta de Mastilcorp. Durante el 2001 el movimiento de esta cuenta fue como sigue:

Saldo al 1 de enero del 2001	351,424
Cruce de cuentas con Fundación Leonidas Ortega Moreira	(306,488)
Pagos hechos por Mastilcorp a Guaranty Trust Bank por cuenta de Benconacor	(300,000)
Pagos hechos por Benconacor a proveedores de Mastilcorp	<u>339,970</u>
	84,906
Intereses acumulados por cobrar	<u>51,455</u>
	<u>136,361</u>

BENCONACOR S.A.**O. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS** (Continuación)

- (5) Corresponde a la venta de cartera efectuada a esa Compañía el 30 de noviembre del 2000. No tiene fecha de vencimiento y está conformada por:

Capital	357,368
Intereses	64,961
	<u>422,329</u>

- (6) Saldo por cobrar por la venta del solar S-B7 en US\$38,500.
- (7) Originado en la entrega de terrenos a terceros por cuenta de ésta.
- (8) Incluye US\$300,000 de préstamo otorgado al 8% sin fecha de vencimiento definida.
- (9) Corresponde al financiamiento de solares.
- (10) Originado en la transferencia de acreencias efectuadas en el año 1999 de Serpred a Benconacor. Esta cuenta no genera intereses y no tiene fecha de vencimiento definida.

Durante el 2001 se efectuaron ventas a relacionadas por:

<u>Compañía</u>	<u>Valor de la Venta</u>	<u>Costo del solar</u>	<u>% utilidad</u>
Fundación Leonidas Ortega Moreira	443,805	508,570	(13)
Universidad Espíritu Santo	145,456	123,635	15
Agroland	180,000	170,462	5.6
	<u>769,261</u>	<u>802,667</u>	

P. HECHOS SUBSECUENTES:

Durante el año 2002 se han cancelado los siguientes valores a Guaranty Trust Bank Limited:

<u>Fecha</u>	<u>Valor</u>	<u>Origen</u>
10-01-02	100,000	Devolución de valores por parte de Seguros Bolívar.
22-01-02	185,107	Devolución de valores por parte de Seguros Bolívar.
01-04-02	72,555	Transferencia de la cuenta de Benconacor en Banco de Machala.
24-06-02	130,856	Recuperaciones de valores por cobrar y diferencia a favor en ventas efectuadas a Fundación Leonidas Ortega Moreira.
25-06-02	256,617	Devolución de valores por Panama Investment.
02-07-02	333,305	Préstamo de Panama Investment. Cancelado posteriormente con la venta de cartera efectuada por Benconacor a Banco de Machala.
09-07-02	350,000	Préstamo de Mastilcorp.
	<u>1,428,440</u>	