

**BENCONACOR S.A.**

---

77.446

**INFORME SOBRE EL EXAMEN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001**



Pannell Kerr Forster

**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 2002 y 2001, 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. Al 31 de diciembre del 2002 la Compañía registra cuentas por cobrar a las relacionadas ABP Corp y Fundación ABP por US\$262,116 y US\$544,775, respectivamente. En los estados financieros de las deudoras no se reportan pasivos a favor de Benconacor.
4. En nuestra opinión, excepto por lo descrito en el párrafo 3, los estados financieros anteriormente referidos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes la situación financiera de **BENCONACOR S.A.** al 31 de diciembre del 2002 y 2001, 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.

*Pannell Kerr Forster*

14 de abril del 2003  
Guayaquil, Ecuador

*Edgar Naranjo L.*

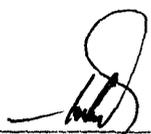
Licencia Profesional No.16.485  
Superintendencia de Compañías No.015

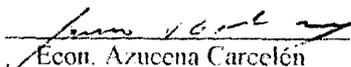
**BENCONACOR S.A.**

**BALANCES GENERALES**

(Expresados en USDólares)

	<u>31 de diciembre del</u>	
	<u>2002</u>	<u>2001</u>
<b><u>ACTIVO</u></b>		
<b>ACTIVO CIRCULANTE:</b>		
Efectivo (Nota C)	23.380	24.256
Documentos y cuentas por cobrar (Nota D)	1,948,682	3,048,314
<b>TOTAL DEL ACTIVO CIRCULANTE</b>	<b>1,972,062</b>	<b>3,072,570</b>
<b>DOCUMENTOS POR COBRAR A LARGO PLAZO (Nota E)</b>	<b>130,009</b>	<b>502,384</b>
<b>INVERSIONES PERMANENTES (Nota F)</b>	<b>180,000</b>	<b>180,000</b>
<b>MUEBLES Y ENSERES</b>	<b>954</b>	<b>1,120</b>
<b>OTROS ACTIVOS (Nota G)</b>	<b>369,726</b>	<b>449,755</b>
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>	<b>2,652,751</b>	<b>4,205,829</b>
<b><u>PASIVO E INVERSION DE LOS ACCIONISTAS</u></b>		
<b>PASIVO CIRCULANTE:</b>		
Documentos y cuentas por pagar (Nota H)	788,254	671,943
Obligaciones del exterior (Nota I)	1,179,794	2,585,418
Gastos acumulados por pagar (Nota J)	35,778	11,912
<b>TOTAL DEL PASIVO CIRCULANTE</b>	<b>2,003,826</b>	<b>3,269,273</b>
<b>INVERSION DE LOS ACCIONISTAS (Nota K)</b>		
Capital social	800	200
Capital en trámite		600
Reserva de capital	1,220,430	1,220,430
Pérdidas acumuladas	(572,305)	(284,674)
	<b>648,925</b>	<b>936,556</b>
<b>TOTAL DEL PASIVO E INVERSION DE LOS ACCIONISTAS</b>	<b>2,652,751</b>	<b>4,205,829</b>

  
 \_\_\_\_\_  
 Ing. Agustín León  
 Gerente General

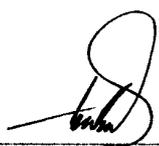
  
 \_\_\_\_\_  
 Econ. Azucena Carcelén  
 Contadora

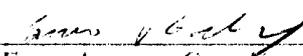
Vea notas a los estados financieros

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

(Expresados en USDólares)

	<b>Años terminados el 31 de diciembre del</b>	
	<b>2002</b>	<b>2001</b>
<b>INGRESOS:</b>		
Convenio de Asociación (Nota L)		1.813.868
Intereses por financiamiento a relacionadas (Nota M)	136.319	223.566
Intereses por financiamiento de clientes	109.282	143.686
Otros	929	26.112
	<u>246.530</u>	<u>2.207.232</u>
<b>GASTOS:</b>		
Convenio de asociación (Nota L)		1.629.963
Gastos de comercialización	8.700	83.417
Gastos administrativos	28.282	19.469
Honorarios	88.882	63.462
Gastos financieros	295.454	484.095
Descuentos en negociación de certificados de depósitos		103.949
Amortizaciones y depreciaciones	83.644	83.676
Otros egresos	23.902	70.241
	<u>528.864</u>	<u>2.538.272</u>
<b>PERDIDA</b>	<u>(282.334)</u>	<u>(331.040)</u>

  
 \_\_\_\_\_  
 Ing. Agustín León  
 Gerente General

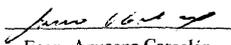
  
 \_\_\_\_\_  
 Econ. Azucena Carefén  
 Contadora

**Vea notas a los estados financieros**

**BENCONACOR S.A**  
**ESTADOS DE INVERSION DE LOS ACCIONISTAS**  
**AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001**  
 (Expresados en USDólares)

	<u>Capital social</u>	<u>Capital en trámite</u>	<u>Reserva de capital</u>	<u>Pérdidas acumuladas</u>
Saldo al 1 de enero del 2001	200	0	1,220,430	71,878
Pérdida del ejercicio 2001				(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	1,220,430	(284,674)
Ajustes para conciliar registros contables con cifras de estados financieros auditados al 31 de diciembre del 2001				(5,297)
Pérdida del ejercicio 2002				(282,334)
Aumento de capital	600	(600)		
Saldo al 31 de diciembre del 2002	<u>800</u>	<u>0</u>	<u>1,220,430</u>	<u>(572,305)</u>

  
 Ing. Agustín León  
 Gerente General

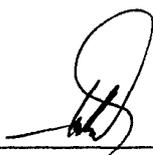
  
 Econ. Azucena Carcelén  
 Contadora

Vea notas a los estados financieros

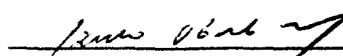
**BENCONACOR S.A.****ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**

(Expresados en USDólares)

	<b>Años terminados el</b>	
	<b>31 de diciembre del</b>	
	<b>2002</b>	<b>2001</b>
<b>ACTIVIDADES DE OPERACION:</b>		
Efectivo recibido de clientes por cobranzas	461.983	1,511,161
Efectivo pagado a proveedores	(148.821)	(1,710,035)
Intereses sobre obligaciones bancarias	(238.825)	(484,095)
Otros gastos	(23.902)	(70,241)
Otros ingresos	929	26,112
Efectivo neto proveniente de (usado en) las actividades de operación	<u>51.364</u>	<u>(727.098)</u>
<b>ACTIVIDADES DE INVERSION:</b>		
Otros activos	(3,125)	1,057,715
Documentos por cobrar a largo plazo	<u>372.375</u>	<u>408.665</u>
Efectivo neto proveniente de las actividades de inversión	<u>369.250</u>	<u>1,466.380</u>
<b>ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>		
Aportes de accionistas		600
Venta de Cartera a Banco de Machala	302.935	
Recursos recibidos de relacionadas	683.305	
Pasivo a largo plazo	<u>(1.407.730)</u>	<u>(784.508)</u>
Efectivo neto usado en las actividades de financiamiento	<u>(421.490)</u>	<u>(783.908)</u>
<b>DISMINUCION DEL EFECTIVO</b>	<b>(876)</b>	<b>(44,626)</b>
Saldo del efectivo al inicio del año	<u>24.256</u>	<u>68.882</u>
<b>SALDO DEL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO</b>	<b><u>23.380</u></b>	<b><u>24.256</u></b>



Ing. Agustín León  
Gerente General



Econ. Azucena Carcelén  
Contadora

Vea notas a los estados financieros

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

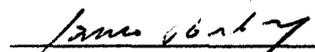
(Continuación)

(Expresados en USDólares)

	<b>Años terminados el</b>	
	<b>31 de diciembre del</b>	
	<b>2002</b>	<b>2001</b>
<b>CONCILIACION DE LA PERDIDA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (USADO EN) LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
<b>PERDIDA</b>	(282,334)	(331,040)
Partidas conciliatorias:		
Depreciación	166	166
Amortización	83,154	83,510
Ajustes por devolución de solares por parte de los clientes		(12,756)
Provisión de intereses sobre obligaciones bancarias	35,778	
Provisión de intereses a relacionadas	(136,319)	
	<u>(299,555)</u>	<u>(260,120)</u>
<b>CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS DE OPERACIÓN:</b>		
Aumentos y disminuciones en:		
Inversiones Temporales		531,241
Documentos y cuentas por cobrar	927,719	(1,078,729)
Gastos pagados por anticipado	0	1,516
Documentos y cuentas por pagar	(576,800)	78,994
	<u>350,919</u>	<u>(466,978)</u>
<b>EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (USADO EN) LAS ACTIVIDADES DE OPERACION</b>	<u>51,364</u>	<u>(727,098)</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 2002 Y 2001**

(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 Lago Sol. Esta cuenta disminuye a medida que se venden los terrenos.

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, único activo fijo, 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. Durante el 2002 no se produjeron ventas de terrenos.

En cargos y gastos diferidos se registran los intereses y diferencia en cambio generados en años anteriores. Estos valores se amortizan desde el año 2000 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.

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

		<u>31 de diciembre del</u>	
		<u>2002</u>	<u>2001</u>
Caja		20	3,457
Bancos	(1)	23,360	20,799
		<u>23,380</u>	<u>24,256</u>

(1) Corresponde a recursos mantenidos en una institución bancaria local.

**D. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR:**

		<u>31 de diciembre del</u>	
		<u>2002</u>	<u>2001</u>
Clientes	(1)	171	39,171
Documentos por cobrar	(2)	109,678	331,153
Compañías relacionadas (Ver Nota N)		1,531,778	2,508,029
Deudores varios			3,654
Accionistas	(3)	262,116	166,307
Cartas de garantías bancarias	(4)	32,074	
Anticipo a comisiones		7,809	
Cartera descontada		5,056	
		<u>1,948,682</u>	<u>3,048,314</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 E (1)).

(3) Originado por la entrega de certificados de depósitos recibidos de clientes como parte de pago. Estas cuentas no tienen fecha de vencimiento definido y generan un interés del 15% anual.

(4) Corresponde a cartas de garantías emitidas por el Banco de Machala, entregadas por un cliente para respaldar pago de un solar, éstas tienen vencimientos corrientes.

**E. DOCUMENTOS POR COBRAR A LARGO PLAZO:**

		<u>31 de diciembre del</u>	
		<u>2002</u>	<u>2001</u>
Clientes	(1)	130,009	446,219
Compañías relacionadas			56,165
		<u>130,009</u>	<u>502,384</u>

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

		<u>31 de diciembre del</u>	
		<u>2002</u>	<u>2001</u>
Total documentos		306,919	1,051,222
Menos: Porción corriente		(109,678)	(331,153)
Intereses por realizar		(67,232)	(273,850)
		<u>130,009</u>	<u>446,219</u>

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

Representan 200 acciones de la Compañía Nefycorp S.A. a un valor nominal de US\$4.00 cada una, estas se compraron con un premio de US\$179,200.

**G. OTROS ACTIVOS:**

		31 de diciembre del	
		2002	2001
Cargos diferidos	(1)	417,227	417,550
Convenio de asociación	(2)	200,310	200,310
Impuestos anticipados		7,680	
Otros			4,232
		<u>625,217</u>	<u>622,092</u>
Menos: Amortización acumulada de cargos diferidos	(3)	255,491	172,337
		<u>369,726</u>	<u>449,755</u>

- (1) Corresponde a diferencia en cambio generada 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 durante el 2001 fue como sigue:

Saldo al 1 de enero del 2001	1,454,924
Costo de solares vendidos	(1,629,963)
Costos incurridos en obra	115,696
Ventas rescindidas	259,653
Saldo al 31 de diciembre del 2001	<u>200,310</u>

Durante el 2002 no se produjeron ventas, por lo que esta cuenta no sufrió variaciones.

- (3) El movimiento de esta cuenta es como sigue:

	31 de diciembre del	
	2002	2001
Saldo al inicio del período	172,337	88,827
Más: Amortizaciones	83,154	83,510
Saldo al final del período	<u>255,491</u>	<u>172,337</u>

**H. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR:**

	31 de diciembre del	
	2002	2001
Valores de terceros	6,564	9,009
Compañías relacionadas (Ver Nota N)	760,317	640,584
Retenciones e impuestos por pagar	21,373	22,350
	<u>788,254</u>	<u>671,943</u>

**BENCONACOR S.A.****I. OBLIGACIONES DEL EXTERIOR:**

Corresponde a saldo de obligaciones contratadas inicialmente a largo plazo.

	<u>Vencimiento</u>	<u>Plazo Años</u>	<u>% Intereses</u>	<u>31 de diciembre del</u>	
				<u>2002</u>	<u>2001</u>
Gullwing Internacional	03-09-2002	5	18	179,794	302,416
Guaranty Trust Bank (1)	31-12-2002	3	14	1,000,000	2,283,002
				<u>1,179,794</u>	<u>2,585,418</u>

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

**J. GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR:**

Corresponde a los intereses pendientes de pago causados sobre obligaciones bancarias.

**K. INVERSIÓN DE LOS ACCIONISTAS:**

**Capital social:** Representa 20.000 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 acumuladas:** La Ley de Régimen Tributario Interno, permite la compensación de la pérdida causada en el ejercicio, con las ganancias que se obtuvieren dentro de los cinco primeros periodos 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.

**L. 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:

**BENCONACOR S.A.****L. CONVENIO DE ASOCIACIÓN** (Continuación)

<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

Durante el 2002 no se efectuaron ventas.

**M. INTERESÉS 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.

**N. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS:**

Los saldos con relacionadas al 31 de diciembre del 2002 se detallan a continuación:

<u>Compañía</u>		<u>Cuentas por cobrar</u>	<u>Cuentas por pagar</u>
Cetibienes Raíces	(1)	384,559	
Nefycorp S.A.		826	
Nuevo Centro	(2)	42,494	
Ostage		3,927	
South Development	(3)	261,497	
Seguros Bolívar		247	
Fundación ABP	(4)	544,775	
Arosemena Xavier	(5)	25,325	
Serpred	(6)	268,128	
Panamá Investment	(7)		468,000
Mastilcorp S.A.	(8)		107,500
Fundación Leonidas Ortega Moreira	(9)		158,773
States Financial			23,591
Otros			2,453
		<u>1,531,778</u>	<u>760,317</u>

- (1) Incluye US\$382,966 de la venta de cartera efectuada a esa Compañía el 30 de noviembre del 2000. No tiene fecha de vencimiento y genera un interés del 15% anual. Al 31 de diciembre del 2002 esta conformada por US\$262,931 de capital y US\$120,035 de intereses. Durante el 2002 el movimiento de esta cuenta fue como sigue:

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

Saldo al 1 de enero del 2002	422,329
Más: Provisión de intereses	55,074
Menos: Ventas de solares rescindidas	<u>(94,437)</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2002	<u>382,966</u>

- (2) Originado en pagos de honorarios profesionales realizados por cuenta de ésta.
- (3) Originado en la entrega de terrenos a terceros por cuenta de ésta.
- (4) Originada por transferencia de deudas efectuadas en años anteriores. El movimiento de esta cuenta durante el 2002 se detalla a continuación:

Saldo al 1 de enero del 2002	331,286
Más: Provisiones	40,778
Pagos por cuenta de la Fundación	<u>172,711</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2002	<u>544,775</u>

- (5) Saldo por cobrar por la venta del solar S-B7 en US\$38,500.00
- (6) 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 venció el 30 de octubre del 2002.
- (7) Originado en la transferencia de acreencias efectuadas en el año 1999 de Serped a Benconacor.
- (8) Originado principalmente por los pagos hechos por Mastilcorp a Guaranty Trust Bank para cubrir dividendos de obligaciones bancarias.
- (9) Originado en la venta de solares de propiedad de la Fundación.

Excepto aquellas en que se establece lo contrario, estas cuentas no generan, ni causan intereses, tampoco tienen fecha de vencimiento definida.

**O. HECHOS SUBSECUENTES:**

El 9 de enero del 2003 se efectuó el pago de US\$1,000,000 de las obligaciones con Guaranty Trust Bank. Las obligaciones con Gullwing Internacional no se han honrado.