

**A los Accionistas y Junta de Directores de
Benconacor S. A. y Compañía Subsidiaria**

He examinado el Balance General Consolidado de **Benconacor S. A. y Compañía Subsidiaria**, al 31 de Diciembre del 2004, el Estado de Resultados consolidado, Estado de Patrimonio de los Accionistas consolidado y el Estado de Flujos de Efectivo Consolidado, que le son relativos por el año que termino en esa fecha. Estos Estados Consolidados son responsabilidad de la Gerencia de la Compañía. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre los Estados Financieros basándome en mi Auditoria.

Mi examen se efectuó de acuerdo con normas de Auditoría generalmente aceptadas. Estas normas requieren de la ejecución de una Auditoria que tenga como objetivo obtener una seguridad razonable y determinar si los Estados Financieros Consolidados se encuentran libres de errores importantes. La Auditoria incluye aquellas pruebas de los Registros de Contabilidad y otros procedimientos de Auditoria que respaldan las transacciones registradas y su relación con los Estados Financieros. La Auditoria también incluye la determinación del uso de los principios de contabilidad generalmente aceptados y las normas de contabilidad establecidas por la Superintendencia de Compañías, de las estimaciones importantes realizadas por la compañía; así como la evaluación en conjunto de la presentación de los Estados Financieros Consolidados. La Auditoria efectuada establece bases razonables para mi opinión.

En mi opinión los Estados Financieros Consolidados. Presentan Razonablemente la Situación Financiera de la compañía **Benconacor S. A. y Compañías Subsidiaria**, al 31 de Diciembre del 2004, el Resultado de sus Operaciones y los cambios en sus Flujos de Efectivo de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

La compañía no presenta información consolidada comparativa con el año 2003, en razón de que los Estados Financieros por el año terminado en esa fecha fueron preparados de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador modificados en ciertos aspectos por prácticas contables autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. Estas prácticas no requieren la preparación y presentación de los Estados Financieros consolidados comparativos para el año 2004.

Nuestra auditoria fue efectuada con el propósito de formarnos una opinión sobre los Estados Financieros consolidados tomados en su conjunto. La información de consolidación incluida en los anexos del 1 al 4 se presenta para propósitos de análisis adicional de los Estados Financieros consolidados y no para presentar la situación financiera, los resultados de operación y los flujos de efectivo de cada una de las compañías en forma individual. Esta información ha estado sujeta a los procedimientos de auditoria aplicados a los Estados Financieros consolidados, y en nuestra opinión, basada en nuestra auditoria se presenta razonablemente en todos los aspectos importantes en relación con los estados financieros consolidados tomados en su conjunto.



C. P. A. Carlos A. Hidalgo Reto
SC-RNAE No. 038
RNC No. 9104

Guayaquil, Junio 22 del 2005

BENCONACOR S. A. Y COMPAÑIA SUBSIDIARIA
BALANCE GENERAL CONSOLIDADO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004
EXPRESADO EN DOLARES

	Notas	
ACTIVO		
Corriente		
Caja y Bancos		608
Cuentas por Cobrar	2	803.757
Total Activo Corriente		804.365
Documentos por Cobrar Largo Plazo	3	316.078
Inversiones Permanentes	4	793.633
Muebles y Enseres Neto		622
Otros Activos	5	10.082
Total Activo		1.924.780

BENCONACOR S. A. Y COMPAÑIA SUBSIDIARIA
BALANCE GENERAL CONSOLIDADO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004
EXPRESADO EN DOLARES

	Notas	
PASIVO Y PATRIMONIO		
Corriente		
Obligaciones por Pagar	6	194.707
Cuentas por Pagar	7	1.320.151
Total Pasivo Corriente		<u>1.514.858</u>
Pasivos Diferidos	8	127.690
Total Pasivo		<u>1.642.548</u>
 Patrimonio		
Capital Social	9	800
Reserva de Capital		1.220.430
Resultados Acumulados		-878.226
Pérdida del Ejercicio		-60.772
Total Patrimonio		<u>282.232</u>
Total Pasivo y Patrimonio		<u><u>1.924.780</u></u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros

BENCONACOR S. A. Y COMPAÑIA SUBSIDIARIA
ESTADO DE RESULTADOS CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004
EXPRESADO EN DOLARES

INGRESOS

Cesión de Derechos en Convenios de Asociación Neto.....	60.534
---	--------

EGRESOS

GASTOS

Administrativos y Ventas	-140.879
--------------------------	----------

Financieros	-161.735
-------------	----------

Otros Ingresos (Egresos)	181.308
---------------------------	---------

Total Gastos	-121.306
---------------------	-----------------

Pérdida del Ejercicio	60.772
------------------------------	---------------

=====

BENCONACOR S. A. Y COMPAÑIA SUBSIDIARIA
ESTADO DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS CONSOLIDADO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004
EXPRESADO EN DOLARES

Capital Social

Saldo al Inicio y Final del Año	800 =====
---------------------------------	--------------

Reserva de Capital

Saldo al Inicio y Final del Año	1.220.430 =====
---------------------------------	--------------------

Resultados Acumulados

Resultados Años Anteriores	-878.226
Pérdida del Ejercicio	-60.772

Total	-938.998 ----- =====
--------------	----------------------------

Total Patrimonio de los Accionistas	282.232 ----- =====
--	---------------------------

BENCONACOR S. A. Y COMPAÑIA SUBSIDIARIA
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004
EXPRESADO EN DOLARES

Pérdida del Ejercicio	-60.772
Ajuste para Conciliar la Pérdida Neta	
Depreciaciones y Amortizaciones	165
(Aumento) Disminución en:	
Cuentas por Cobrar	134.314
Pagos Anticipados	24.219
Otros Activos	487.885
Disminución Deudores Largo Plazo	432.060
Inventarios	160.169
Aumento (Disminución) en:	
Cuentas Por Pagar	63.253

Total Ajustes	1.302.065
Efectivo Provisto para Operaciones	1.241.293
Disminución Inversiones Permanentes	23.214
Disminución Deuda Corto Plazo	-1.137.423
Disminución Deuda Largo Plazo	-126.067

Incremento Neto del Efectivo	1.017
Efectivo al Inicio del Año	-409

Efectivo al Final del Año	608
	=====

BENCONACOR S. A. Y COMPAÑIA SUBSIDIARIA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004

1. RESUMEN DE POLITICAS IMPORTANTES DE CONTABILIDAD

BENCONACOR S. A. Y COMPAÑIA SUBSIDIARIA, es una empresa cuya actividad es la ejecución de proyectos urbanísticos. Sus principales políticas de contabilidad se detallan a continuación:

a) Base de presentación de los Estados Financieros

Los Estados Financieros adjuntos hasta el 31 de Diciembre del 2004 fueron preparados de acuerdo con normas y prácticas contables establecidas ó autorizadas por la Superintendencia de Compañías.

b) Equipos

Los Equipos se encuentran registradas de acuerdo a la NEC 17 las mejoras que alargan la vida útil del bien se activan, las que no, se cargan a gastos.

c) Depreciaciones

Muebles y Enseres	10%
-------------------	-----

d) Inversiones en Subsidiarias

Se registran bajo el método del costo

e) Ingresos Diferidos

Los Ingresos diferidos por Intereses y otros corresponden a los intereses de financiamiento y se Realizan en función al vencimiento de los respectivos documentos

(Expresado en Dólares)

2. CUENTAS POR COBRAR

Cuentas y Documentos por Cobrar Clientes	a)	165.975
Raiprosa S. A.	b)	248.131
Terrabienes	a)	64.379
ABP Services	c)	244.021
Otras Relacionadas	a)	74.378
Intereses por Cobrar		6.873
Total		803.757

- a) Incluye un Interés de financiamiento del 15%
- b) Se maneja bajo el sistema de cuenta corriente y no genera rendimiento
- c) Colocación de Fondos al 6% de Interés anual

3. CUENTAS POR COBRAR LARGO PLAZO

Cientes	a)	276.667
Relacionadas: Panamá Investment	b)	11.847
ABP Service	b)	7.564
Profinance	b)	20.000
Total		316.078

- a) Con vencimientos hasta el año 2008 con una tasa de financiamiento del 15%
- b) Con vencimientos hasta el año 2008 con una tasa de financiamiento del 9.5%

4. INVERSIONES PERMANENTES

EMPRESA			VALOR
Fundación ABP	a)	Obligaciones Nominativas	601.921
Fundación ABP	a)	Intereses	191.712
Total			793.633

- a) Obligaciones Nominativas emitidas en Julio 6 del 2001 a una tasa del 9% anual exigible a partir del año 2006.

(Expresado en Dólares)

5. OTROS ACTIVOS

Impuestos y Crédito Tributario a la Renta	10.082
	=====

6 OBLIGACIONES POR PAGAR

Corto Plazo

Gullwing International

Vence 01/08/2005 Interés 19.56%

194.707

Total Corto Plazo

194.707

=====

7. CUENTAS POR PAGAR

Dr. Jorge Ortega T.

92.537

Impuestos

23.013

Relacionadas Urbicorp

389.497

Mastilcorp

772.721

Otros

42.383

Total

1.320.151

=====

Las relacionadas se manejan bajo el sistema de cuenta corriente y no generan rendimientos

8. PASIVOS DIFERIDOS

Ingresos Financieros Diferidos

88.062

Utilidades Diferidas

39.628

Total

127.690

=====

9. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de Diciembre del 2004, el Capital Social consiste de 20.000 Acciones Ordinarias.

10. IMPUESTO A LA RENTA

Las Autoridades Fiscales no han revisado las declaraciones de impuesto a la renta presentadas por la compañía hasta el 31 de Diciembre del 2003.

11. ACCIONISTAS

Durante el año 2004, su único accionista es ABP Corp..

12. RELACIONADAS

Movimiento neto revelado en las Notas 2, 6 y 7..

13. CUENTAS A COBRAR Y A PAGAR CON REAJUSTE PACTADO SOBRE CAPITAL

No existen cuentas por cobrar y por pagar con reajuste pactado sobre el capital.

14. PROVISIONES DE IMPUESTOS, BENEFICIOS SOCIALES Y JUBILACION PATRONAL

La compañía no tiene personal en relación de dependencia.

15. ACTIVOS Y PASIVOS CONTINGENTES

La compañía no tiene Activos ni Pasivos Contingentes, que deban revelarse.

16. ACONTECIMIENTOS RELEVANTES A LA FECHA DE EMISION DEL INFORME

No existen acontecimientos relevantes hasta la fecha del informe.

17. COMENTARIOS SOBRE RECOMENDACIONES AÑOS ANTERIORES

La compañía tiene un buen Control Interno.

BENCONACOR Y SUBSIDIARIA
BENCONACOR S. A. Y SUBSIDIARIA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004

CUENTAS DE ACTIVO

	Nota	Benconacor	Nefycorp	Total	Ajustes		Consolidado
					Débito	Crédito	
Activo Corriente							
<i>Caja y Bancos</i>		608		608			608
<i>Cuentas y Documentos por Cobrar</i>	2						
Clientes		165,975		165,975			165,975
Relacionadas - Raiprosa		248,131		248,131			248,131
Relacionadas - Subsidiarias		162,308		162,308		162,308	0
Relacionadas - Terrabienes			133,523	133,523		69,144	64,379
Relacionadas - Otras		74,378		74,378			74,378
ABP Services - Colocaciones en Tesorería		244,021		244,021			244,021
Otros		6,873		6,873			6,873
Total Cuentas y Documentos por Cobrar		901,686	133,523	1,035,209		231,452	803,757
Total Activo Corriente		902,294	133,523	1,036,817		231,452	804,366
Activo Fijo							
<i>Cuentas y Documentos por Cobrar Largo Plazo</i>							
Documentos de Clientes	3	276,667		276,667			276,667
Doc. Clás. Relacionadas - Panama Investment	3	11,847		11,847			11,847
Doc. Clás. Relacionadas - ABP Services	3	7,564		7,564			7,564
Doc. Clás. Relacionadas - Profinance	3	20,000		20,000			20,000
		316,078	0	316,078			316,078
Inversiones Permanentes	4	813,633		813,633		20,000	793,633
Otros Activos	5	9,812	270	10,082			10,082
TOTAL ACTIVOS		2,042,439	133,793	2,176,232		251,452	1,924,780

BENCONACOR S. A. Y SUBSIDIARIA
ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004

CUENTAS DE PASIVO Y PATRIMONIO

	Nota	Benconacor	Nefycorp	Total	Ajustes		Consolidado
					Débito	Crédito	
Pasivo Corriente							
<i>Obligaciones por Pagar</i>	6	194,707		194,707			194,707
Gulwing							
<i>Cuentas por Pagar</i>	7						
Dr. Jorge Ortega T.		92,537		92,537			92,537
Impuestos		18,644	4,369	23,013			23,013
Relacionadas Matriz			162,308	162,308	162,308		0
Relacionadas Urbicor		389,497		389,497			389,497
Relacionadas Mastilcorp		772,721		772,721			772,721
Relacionadas Terrabienes		69,144		69,144	69,144		0
Otros		40,583	1,800	42,383			42,383
Total Cuentas por Pagar		1,383,126	168,477	1,551,603	231,452		1,320,151
Total Pasivo Corriente		1,577,833	168,477	1,746,310	231,452		1,514,858
Pasivo Diferido							
Ingresos Financieros Diferidos		88,062		88,062			88,062
Utilidades Diferidas		39,628		39,628			39,628
Total Pasivo Diferido		127,690	0	127,690			127,690
Total Pasivos		1,705,523	168,477	1,874,000	231,452		1,642,548
Patrimonio							
Capital Social	9	800	800	1,600	800		800
Reserva Legal		0		0			0
Reserva de Capital		1,220,430		1,220,430			1,220,430
Resultados Acumulados		-855,175	-3,851	-859,026	19,200		-878,226
Resultado del Ejercicio		-29,139	-31,633	-60,772			-60,772
Total Patrimonio		336,916	-34,684	302,232	20,000		282,232
Total Pasivo y Patrimonio		2,042,439	133,793	2,176,232	251,452		1,924,780

BENCONACOR S. A. Y SUBSIDIARIA
ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004

CUENTAS DE RESULTADOS

	Nota	Benconacor	Nefycorp	Total	Ajustes		Consolidado
					Débito	Crédito	
Ingresos							
Cesión de Derechos en Convenio de Asociación Neto		60,534		60,534			60,534
Egresos y Costos							
Administrativos		-132,799	-8,080	-140,879			-140,879
Financieros		-161,735		-161,735			-161,735
Otros Ingresos (Egresos)		204,861	-23,553	181,308			181,308
Total Egresos		-89,673	-31,633	-121,306	0	0	-121,306
Resultado del Ejercicio		-29,139	-31,633	-60,772	0	0	-60,772

BENCONACOR S. A. Y SUBSIDIARIA
ESTADO DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS DE CONSOLIDACION
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004
EXPRESADO EN DOLARES

	<u>Casa Matriz</u>	<u>Subsidiaria</u>	<u>TOTAL</u>		
	<u>Benconacor</u>	<u>Nefycorp</u>	<u>Matriz y Subsidiaria</u>	<u>Eliminaciones</u>	<u>Consolidado</u>
Capital Social					
Saldo al Inicio y Final del Año	800	800	1,600	800	800
Reservas					
Saldo al Inicio y Final del Año	1,220,430	0	1,220,430	0	1,220,430
Resultados Acumulados					
Resultados Años Anteriores	-855,175	-3,851	-859,026	19,200	-878,226
Resultado del Ejercicio	-29,139	-31,633	-60,772	0	-60,772
Total	-884,314	-35,484	-919,798	19,200	-938,998
Total Patrimonio de los Accionistas	336,916	-34,684	302,232	20,000	282,232

BENCONACOR S. A. Y SUBSIDIARIA
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DE CONSOLIDACION
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004
EXPRESADO EN DOLARES

	<u>Casa Matriz</u>	<u>Subsidiaria</u>	<u>TOTAL</u>		
	<u>Benconacor</u>	<u>Nefycorp</u>	<u>Matriz y Subsidiaria</u>	<u>Ajuste</u>	<u>Consolidado</u>
Utilidad (Pérdida) del Ejercicio	-29,139	-31,633	-60,772		-60,772
Depreciaciones y Amortizaciones	165	0	165		165
Inversiones Permanentes	23,214	0	23,214		23,214
Deuda Corto Plazo	-1,137,423	0	-1,137,423		-1,137,423
Cuentas por Cobrar	267,837	-133,523	134,314		134,314
Inventarios	0	160,169	160,169		160,169
Otros Activos	488,155	-270	487,885		487,885
Pagos Anticipados	24,219	0	24,219		24,219
Cuentas por Cobrar a Largo Plazo	432,060	0	432,060		432,060
Deuda Largo Plazo	-126,067	0	-126,067		-126,067
Cuentas por Pagar	57,996	5,257	63,253		63,253
Incremento Neto del efectivo	1,017		1,017		1,017
Efectivo al Inicio del Año	-409		-409		-409
Efectivo al Inicio y Final del Año	608	0	608	0	608