



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

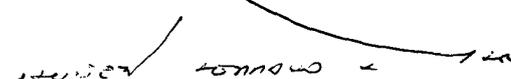
A los Señores Accionistas y Directorio de: **GRUPO INMOBILIARIO BENALCAZAR GRUIMBE S.A.**

Hemos auditado el balance general adjunto de Grupo Inmobiliario Benalcazar GRUIMBE 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 Grupo Inmobiliario Benalcazar GRUIMBE S.A., al 31 de diciembre del 2004 y 2003, los resultados 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 15 del 2005


Registro en la
Superintendencia de
Compañías N. 018


Edgar Núñez
Representante Legal

MEMBER OF

POLARISTM

INTERNATIONAL

An International Group of Accountants of 50 countries around the world



GRUPO INMOBILIARIO BENALCAZAR
GRUIMBE S.A.

BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004 y 2003
(Expresado en dólares estadounidenses)

ACTIVOS	Notas	2.004	2.003
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y sus equivalentes		14.300	15.716
Cuentas por cobrar	3	370.567	61.368
Pagos anticipados		11.306	16.912
Total		396.173	93.996
ACTIVOS FIJOS, NETO		1.825	2.191
OTROS ACTIVOS	4	0	514.824
TOTAL		397.998	611.011
PASIVOS			
PASIVOS CORRIENTES			
Cuentas por pagar Proyectos	5	40.000	429.848
Cuentas por pagar	6	310.663	143.892
Total		350.663	573.740
PATRIMONIO (véase estado adjunto)		47.335	37.271
TOTAL		397.998	611.011

Las notas explicativas anexas 1 a 9 son parte integrante de los estados financieros



**GRUPO INMOBILIARIO BENALCAZAR
GRUIMBE S.A.**

**ESTADO DE RESULTADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004 y 2003**

(Expresado en dólares estadounidenses)

	Notas	2.004	2.003
INGRESOS POR:			
Comisiones		334.095	230.044
Liquidación de proyectos		154.308	0
Otros		38.620	6.278
		<u>527.023</u>	<u>236.322</u>
GASTOS DE:			
Ventas		258.806	152.911
Administración		41.818	30.064
Financieros y otros		109	1.247
		<u>300.733</u>	<u>184.222</u>
Utilidad antes de participación trabajadores e impuesto a la renta			
		226.290	52.100
Participación a trabajadores	8	(33.943)	(7.815)
Impuesto a la renta	8	(48.087)	(11.071)
		<u>144.260</u>	<u>33.214</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 9 son parte integrante de los estados financieros

**GRUPO INMOBILIARIO BENALCAZAR
GRUMBE S.A.**

**ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004 y 2003
(Expresado en dólares estadounidenses)**

	Capital Social	Aportes futura capitalización	Reserva legal	Reserva de capital	Utilidades retenidas	Total
Diciembre 31, 2002	2.000	0	243	1.814	94.614	98.671
Reparto de dividendos					(94.614)	(94.614)
Utilidad neta					33.214	33.214
Diciembre 31, 2003	2.000	0	243	1.814	33.214	37.271
Distribución de dividendos					(33.214)	(33.214)
Utilidad neta					144.260	144.260
Distribución de dividendos					(100.982)	(100.982)
Aportes para futuro aumento de capital		43.278			(43.278)	0
Diciembre 31, 2004	2.000	43.278	243	1.814	0	47.335

Las notas explicativas anexas 1 a 9 son parte integrante de los estados financieros





**GRUPO INMOBILIARIO BENALCAZAR
GRUIMBE S.A.**

**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004 y 2003**
(Expresado en dólares estadounidenses)

Flujo de operaciones:	2004	2003
Utilidad neta	144.260	33.214
Más gastos que no representaron desembolsos de efectivo		
Depreciaciones	1.401	329
Operaciones del período		
Cuentas por cobrar proyectos	(309.199)	89.335
Otras cuentas por cobrar	0	70.000
Otros activos	514.824	(5.624)
Pagos anticipados	5.607	(857)
Cuentas por pagar	166.770	(267.010)
Cuentas por pagar proyectos	(389.848)	190.858
Efectivo provisto por flujo de operaciones	133.815	110.245
Flujo de inversiones:		
Incremento (baja) neto de activos fijos	(1.035)	(1.015)
Flujo de financiamiento:		
Distribución de dividendos	(134.196)	(94.614)
Incremento (disminución) del flujo de fondos	(1.416)	14.616
Flujo de fondos al inicio	15.716	1.100
Flujo de fondos al cierre	14.300	15.716

Las notas explicativas anexas 1 a 9 son parte integrante de los estados financieros



**GRUPO INMOBILIARIO BENALCAZAR
GRUIMBE S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004 Y 2003**

NOTA 1.- OPERACIONES

La Compañía fue constituida en el Ecuador el 20 de noviembre de 1997; su objeto social principal es prestar servicios de asesoramiento, supervisión, planificación, etc., a organismos y entidades públicas o privadas, a través de procedimientos de licitación, concursos públicos y privados de precios y procedimientos especiales de adquisición de bienes inmuebles o ejecución de obras civiles; promocionar parcelaciones, urbanizaciones, fincas vacacionales, edificios, planes de vivienda, centros comerciales, etc., vender, permutar, aportar, transferir, etc., prestación de servicios de reconstrucción, restauración, decoración, diseño, conserjería, amueblamiento, mantenimiento y otros servicios del negocio inmobiliario.

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

Se presenta dentro del rubro "otros activos" y corresponde 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) Participación de los empleados en las utilidades

El 15% de la utilidad anual que la Compañía debe reconocer a sus empleados de acuerdo con la legislación laboral es registrado con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga, con base en las sumas por pagar exigibles.

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, corresponde a:

	2.004	2.003
Benalcasa S.A.	10.934	2.346
Portón de Galicia (1)	196.894	0
Portón de Linares (1)	112.719	0
Anticipos a empleados	4.578	0
Clientes	19.900	0
Proyecto Siglo XXI	2.904	10.257
Constructora Aguilar Veintimilla	0	30.682
Otras	22.638	18.083
Total	<u>370.567</u>	<u>61.368</u>

(1) Corresponde al saldo por cobrar por la liquidación de estos Proyectos Inmobiliarios en el año 2004.

NOTA 4.- OTROS ACTIVOS

Al 31 de diciembre del 2003, corresponde básicamente a inversiones en los Proyectos de Vivienda: "Portón de Galicia US\$ 330.000 y Portón de Linares US\$ 179.200, mismos que fueron liquidados en el 2004.(Véase Nota 3)

NOTA 5.- CUENTAS POR PAGAR PROYECTOS

Al 31 de diciembre, corresponde a préstamos recibidos de los Proyectos para capital de trabajo, mismos que no devengan intereses:

	2.004	2.003
Portón de Galicia	0	308.964
Portón de Linares	0	112.077
Portón de Cadiz	0	6.000
Cumbres de Quitumbe	40.000	0
Otros	0	2.807
Total	<u>40.000</u>	<u>429.848</u>



NOTA 6.- CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre, corresponde a:

	2004	2003
Provisión de impuesto a la renta	48.087	11.071
Participación de trabajadores	33.943	7.815
Dividendos	100.981	0
Obligaciones fiscales	14.458	15.521
Ing. Guido López	89.000	89.000
Anticipos de comisiones	0	15.897
Otras	24.194	4.588
Total	310.663	143.892

NOTA 7.- 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 8.- IMPUESTO A LA RENTA

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

	2004	2003
CÁLCULO DE LA PARTICIPACIÓN EMPLEADOS		
Utilidad (pérdida) contable antes de impuesto a la renta y participación empleados	226.290	52.100
Otros gastos no deducibles	0	0
Utilidad contable, base de cálculo de participación empleados	226.290	52.100
15% participación empleados	33.943	7.815
CÁLCULO DEL IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO		
Utilidad (pérdida) contable antes de impuesto a la renta y participación empleados	226.290	52.100
(Menos) 15% Participación a trabajadores	(33.943)	(7.815)
Utilidad (pérdida) gravable	192.347	44.285
25% impuesto a la renta	48.087	11.071
Utilidad neta	144.260	33.214



NOTA 9.- EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2004 y la fecha de emisión del informe de los auditores externos, marzo 15 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.