

**DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los accionistas

**Corporación Inmobiliaria Dinerscorp S.A.**  
Guayaquil, Ecuador

1. Hemos examinado los balances generales de Corporación Inmobiliaria Dinerscorp S.A. al 31 de diciembre de 1998 y 1997 y los estados conexos de inversión de los accionistas por los períodos terminados en esas fechas. Estos balances son responsabilidad de la Gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los mencionados estados financieros basándonos en nuestra auditoría.
2. Nuestros exámenes se efectuaron de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Estas normas requieren de la planeación y ejecución de una auditoría que tenga como objetivo obtener una seguridad razonable y determinar si los balances generales 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 balances generales. 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. Como se explica en la Nota A, los balances generales fueron preparados de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados y luego fueron ajustados para que reflejaran los cambios en el poder adquisitivo de la moneda nacional, mediante la aplicación del Sistema de Corrección Monetaria estipulado en las disposiciones legales vigentes.
4. Como se explica en la nota J, debido a la importancia de la incertidumbre relacionada a que el Banco del Progreso S.A. pueda superar los requerimientos de las entidades reguladoras y su impacto directo en los negocios de Corporación Inmobiliaria Dinerscorp S.A. y considerando que el 99% de los activos de la Compañía están constituidos por acciones en Banco del Progreso S.A., no podemos expresar y no expresamos una opinión sobre los estados financieros arriba mencionados.

*Naranjo López*

19 de mayo de 1999  
Guayaquil, Ecuador

**CORPORACION INMOBILIARIA DINERSCORP S.A.****BALANCE GENERAL**

	<b>31 de diciembre de</b>	
	<b>1998</b>	<b>1997</b>
<b><u>ACTIVO</u></b>		
INVERSIONES (Nota B)	S/. 86.942.797.672	S/. 75.969.545.326
OTROS ACTIVOS (Nota C)	123.750.489	47.718.225
	<u>S/. 87.066.548.161</u>	<u>S/. 76.017.263.551</u>
<b><u>PASIVO E INVERSION DE LOS ACCIONISTAS</u></b>		
<b>PASIVO</b>		
Cuentas por pagar (Nota D)	S/. 8.818.961.522	S/. 8.742.929.258
	<u>8.818.961.522</u>	<u>8.742.929.258</u>
<b>INVERSION DE LOS ACCIONISTAS:</b>		
Acciones comunes - autorizadas, emitidas y en circulación 5.000 al valor nominal de S/.1.000 cada una.	5.000.000	5.000.000
Aportes para futuras capitalizaciones (Nota E)	461.595.819	461.595.819
Reserva por revalorización del patrimonio	50.065.550.792	25.214.430.418
Reexpresión monetaria		13.877.868.028
Reserva especial (Nota F)	27.715.440.028	27.715.440.028
	<u>78.247.586.639</u>	<u>67.274.334.293</u>
	<u>S/. 87.066.548.161</u>	<u>S/. 76.017.263.551</u>

Vea notas a los estados financieros.

**CORPORACION INMOBILIARIA DINERSCORP S.A.**

**ESTADOS DE INVERSION DE LOS ACCIONISTAS**

**AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 1998 Y 1997**

	Capital pagado	Aporte para futuras capitalizaciones	Reserva por Revalorización del patrimonio	Reexpresión monetaria	Reserva especial
Saldo al 1 de enero de 1997	S/. 5.000.000	S/. 414.054.699	S/. 15.097.988.475	S/. 8.674.765.381	S/. 14.603.559.528
Aporte de accionistas		47.541.120			
Dividendo - acción recibido de Banco del Progreso S.A.					13.111.880.500
Ajuste por corrección monetaria, año 1997			10.116.441.943	5.203.102.647	
Saldo al 1 de enero de 1998	5.000.000	461.595.819	25.214.430.418	13.877.868.028	27.715.440.028
Corrección monetaria, año 1998			24.028.409.819	(13.055.157.473)	
Transferencia de la cuenta reexpresión monetaria			822.710.555	(822.710.555)	
Saldo al 31 de diciembre de 1998	S/. 5.000.000	S/. 461.595.819	S/. 50.065.550.792	S/.	S/. 27.715.440.028

Vea notas a los estados financieros

**CORPORACION INMOBILIARIA DINERSCORP S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 1998 Y 1997**

**A. RESUMEN DE LAS POLITICAS DE CONTABILIDAD MAS IMPORTANTES:**

Corporación Inmobiliaria Dinerscorp S.A. (la Compañía) fué constituida el 12 de mayo de 1989 en la ciudad de Guayaquil, Ecuador. Su objetivo principal es la administración, compra, venta, permuta y arrendamiento de bienes inmuebles de cualquier género.

Principios contables ecuatorianos. La Compañía mantiene sus registros contables en sucres (S/.) y de acuerdo con los principios contables del Ecuador, los mismos que son utilizados en la preparación de los balances generales. Las notas que siguen, resumen estos principios:

Sistema de Corrección Monetaria. Los balances generales han sido preparados sobre la base tradicional del costo histórico, en concordancia con los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador y, ajustados para que reflejen los cambios en el poder adquisitivo de la moneda nacional.

De acuerdo a la Ley de reordenamiento en materia económica, en el área tributario-financiero publicada en el Registro Oficial Suplemento No.78 del 1 de diciembre de 1998, establece en su Artículo No.15 que, los saldos deudores o acreedores de la cuenta patrimonial Reexpresión monetaria, producto de la aplicación del sistema de corrección monetaria hasta el 31 de diciembre de 1998, serán transferidos a la cuenta Reserva por revalorización del patrimonio, luego de compensadas las pérdidas de ejercicios anteriores. El saldo acreedor en la parte que sea transferida a la cuenta Reserva por revalorización del patrimonio, podrá ser capitalizado previo al pago del impuesto previsto en el numeral 6 del Artículo 14 de la Ley No.51, publicada en el Registro Oficial No.349 del 31 de diciembre de 1993.

El índice nacional de precios al consumidor calculado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, aplicable al 31 de diciembre de 1998 fue de 45% (En 1997 fue de 29.9%).

Las inversiones están registradas al costo de adquisición más la reexpresión y revalorización, las mismas que se ajustan al valor patrimonial proporcional.

Los gastos operacionales se registran en el rubro Otros activos hasta que la Compañía genere ingresos.

**B. INVERSIONES:**

	No. Acciones	% de participación	Valor por acción	Valor nominal	Corrección monetaria acumulada	Valor en libros 31-12-98	Valor patrimonial proporcional
Banco del Progreso S.A.	452.977.526	9.17	100	S/. 45.297.752.600	S/. 40.959.211.947	S/. 86.256.964.547	S/. 86.256.964.547
Caja de Valores Mervalores S.A.	409.250	16.37	1.000	409.250.000	276.583.125	685.833.125	685.833.125
				S/. 45.707.002.600	S/. 41.235.795.072	S/. 86.942.797.672	

**CORPORACION INMOBILIARIA DINERSCORP S.A.****C. OTROS ACTIVOS:**

Corresponde a gastos preoperacionales, los mismos que serán amortizados cuando la Compañía genere ingresos.

**D. CUENTAS POR PAGAR:**

Corresponden a préstamos de accionistas utilizados en la adquisición de acciones en Banco del Progreso S.A.

**E. APORTES PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES:**

Corresponden a entregas efectuadas por los accionistas con la finalidad de aumentar el capital social de la Compañía.

**F. RESERVA ESPECIAL:**

Corresponde a capitalizaciones de la Reserva por revalorización del patrimonio y de la Reserva legal de las acciones en Banco del Progreso.

**G. RESULTADOS:**

La Compañía no ha efectuado transacciones que originen ingresos, razón por la que no se presenta un estado de pérdidas y ganancias.

**H. ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO:**

La Compañía no mantiene cuentas bancarias, por lo que no presenta estado de flujos de efectivo.

**I. CONTRATACION DE EMPLEADOS:**

La Compañía no mantiene empleados en relación de dependencia, el personal proviene de una compañía especializada en prestar este tipo de servicios.

**J. HECHOS SUBSECUENTES:**

Las operaciones del Banco del Progreso S.A. se encuentran paralizadas desde el 22 de marzo de 1999 por problemas de liquidez, inicialmente se había otorgado un plazo hasta el 4 de mayo de 1999 para que entre en un proceso de capitalización, este plazo fue ampliado, pero aun no se ha definido una fecha para su apertura.

Con fecha 18 de mayo se instrumentó un fideicomiso en el que intervienen el Dr. Fernando Aspiazu Seminario y Annabel Nebel de Aspiazu como fideicomitentes y el Dr. Galo García Feraud como fideicomisario. El objeto es garantizar el pago a los depositantes de Banco del Progreso S.A. y Banco del Progreso Limited, así como las operaciones de Casa de Valores Mervalores S.A., Almacenera del Progreso Almacepro, Progreso Compañía de Seguros y Reaseguros S.A. y Administradora de Fondos de Inversiones y Fideicomisos para el Desarrollo INVIDEPRO S.A., con las acciones de las Compañías en que son propietarios los fideicomitantes, entre las cuales se encuentra Corporación Inmobiliaria Dinerscorp S.A.

**CORPORACION INMOBILIARIA DINERSCORP S.A.****K. COMENTARIO:**

Según lo dispuesto en la Ley No.98-17 de Reordenamiento en materia económica, en el área tributaria-financiera del 1 de diciembre de 1998 se sustituyó el Impuesto a la Renta por el impuesto del 1% a la Circulación de Capitales.

El 30 de abril de 1999 se promulgó la Ley para la Reforma de las Finanzas Públicas con la cual se reestableció el Impuesto a la renta y se mantiene el impuesto del 1% a la Circulación de Capitales hasta el 31 de diciembre de 1999. Con esta Ley, existen para 1999 dos ejercicios impositivos, el primero del 1 de enero al 30 de abril y el segundo del 1 de mayo al 31 de diciembre de 1999. A partir del año 2000 se establece un nuevo Régimen de retenciones que no será superior al 1%.