



MULTIBIENES BG BIENES RAICES, BIENES BG S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 1994

65746

RECIBIDO
Control de Auditorías e Intervención
FECHA: 31 MAY 1995

INDICE

Informe de los auditores independientes

Balance general

Estado de pérdidas y ganancias

Estado de evolución del patrimonio

Estado de cambios en la posición financiera

Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

S/.m. - Miles de sucres

US\$ - Dólares estadounidenses

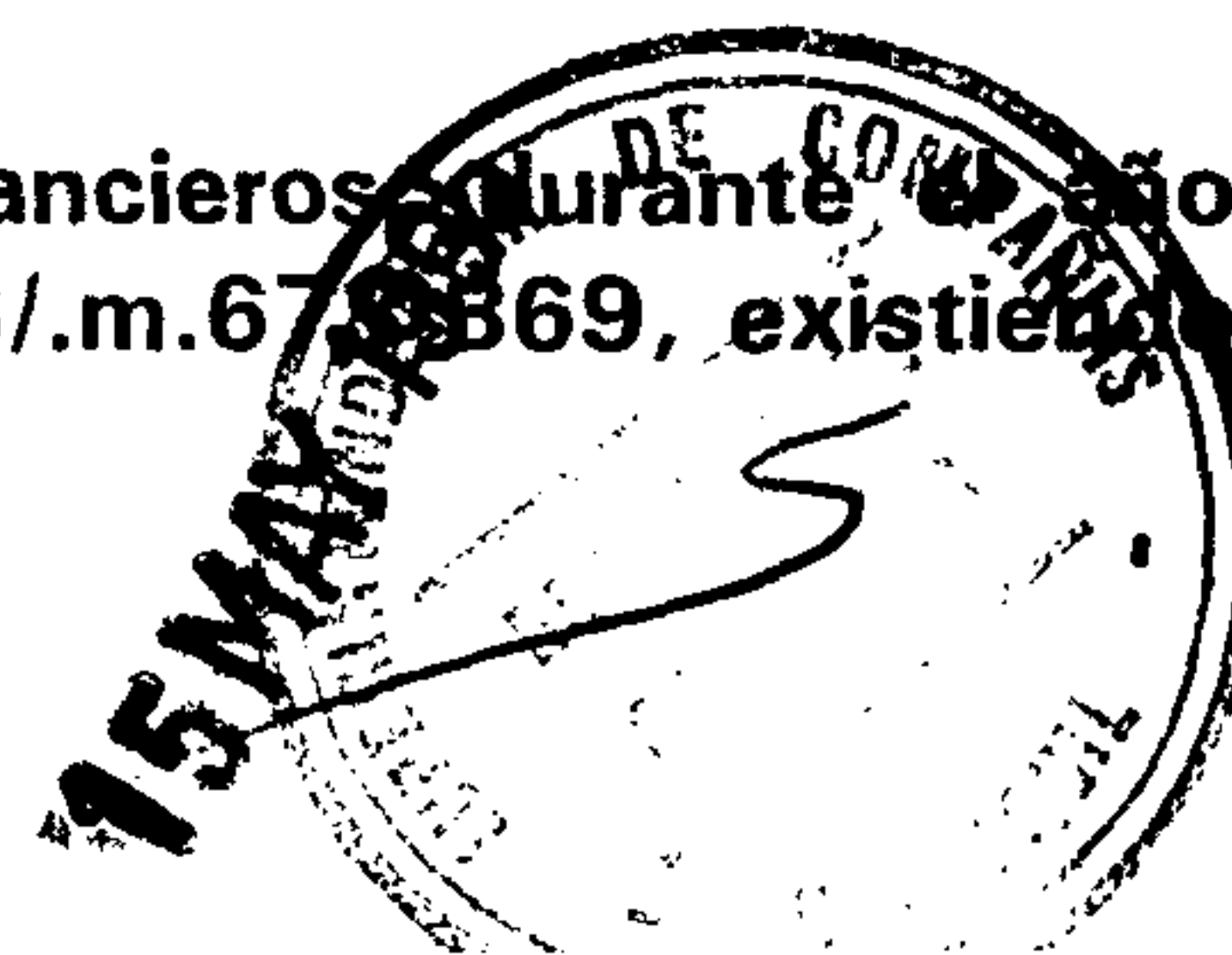
15 MAY 1995

Price Waterhouse**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

27 de febrero de 1995

A los miembros del Directorio y
Accionistas de**Multibienes BG Bienes Raíces, Bienes BG S.A.**

1. Hemos auditado el balance general adjunto de Multibienes BG Bienes Raíces, Bienes BG S.A. al 31 de diciembre de 1994 y los correspondientes estados de pérdidas y ganancias, de evolución del patrimonio y de cambios en la posición financiera por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría.
2. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. 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.
3. En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Multibienes BG Bienes Raíces, Bienes BG S.A. al 31 de diciembre de 1994 y los resultados de sus operaciones y los cambios en su posición financiera por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados, los cuales no contemplan en forma integral los efectos de las variaciones en el poder adquisitivo de la moneda nacional según se explica en la Nota 2 a) a los estados financieros.
4. Como se menciona en la Nota 1 a los estados financieros, durante el año 1994 la Compañía incurrió en una pérdida neta por S/.m.67.8369, existiendo

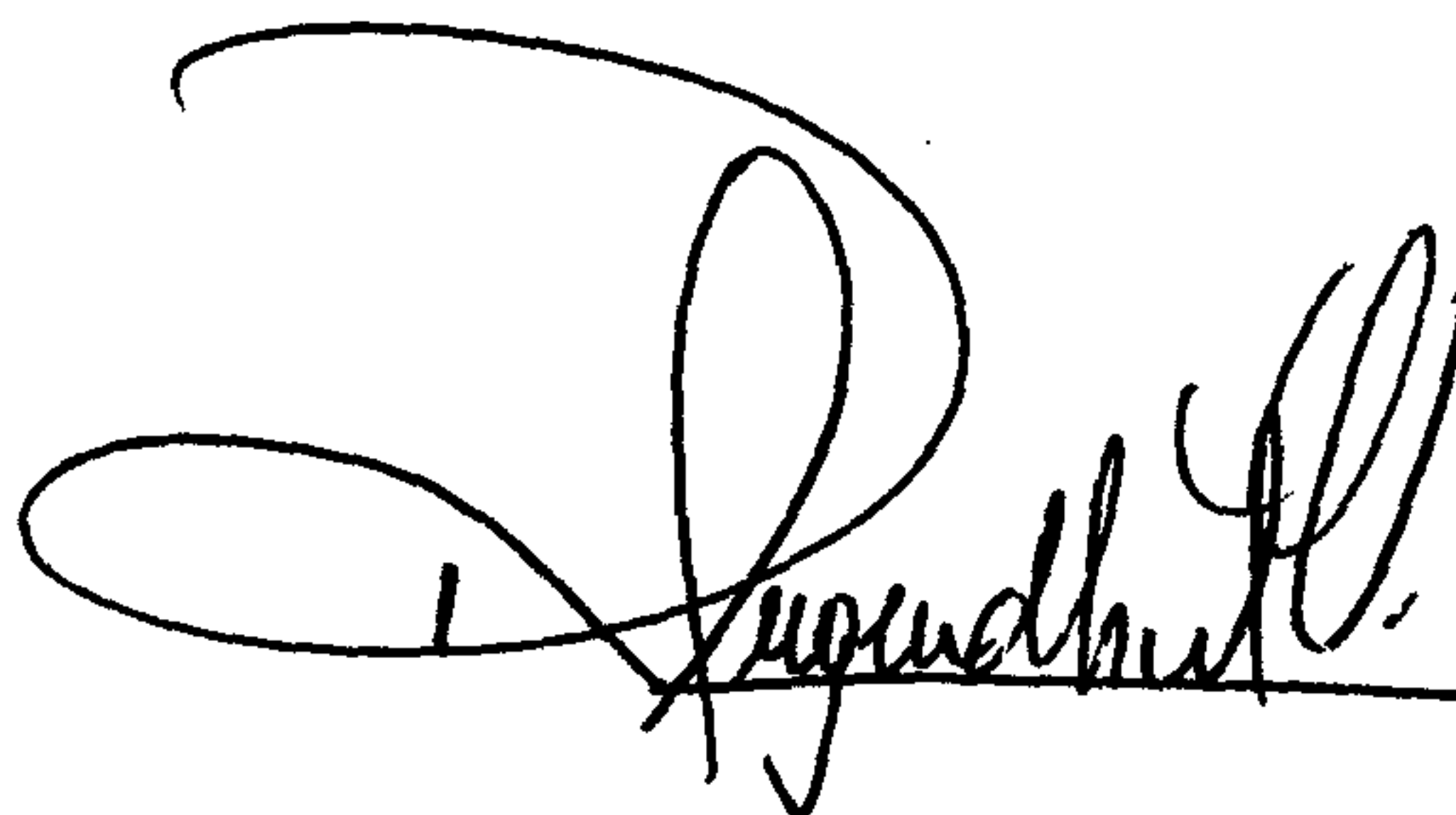


27 de febrero de 1995
A los miembros del Directorio
y Accionistas de
Multibienes BG Bienes Raíces, Bienes BG S.A.
Página 2

al 31 de diciembre de 1994 pérdidas acumuladas por S/.m.673,869, después de compensar pérdidas acumuladas por S/.m.343,239 con la Reserva por revalorización del patrimonio y mantiene un déficit en el capital de trabajo por S/.m.381,632. La continuidad de la Compañía como empresa en marcha depende principalmente de los ingresos futuros que generen las compañías en las cuales Multibienes BG Bienes Raíces, Bienes BG S.A. mantiene inversiones por aproximadamente S/.m.3,553,217. En la Nota 1, la Administración de la Compañía expone las medidas que se implantarán con el propósito de mejorar la liquidez y tornar rentables las operaciones en el futuro. Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con principios de contabilidad aplicables a una empresa en marcha y, por lo tanto, no reflejan los ajustes y reclasificaciones que pudieran resultar como consecuencia de esta incertidumbre.

Price Waterhouse

No. de Registro en la
Superintendencia de
Compañía: 011



Roberto Tugendhat V.
No. de Licencia
Profesional: 21730

MULTIBIENES BG BIENES RAICES, BIENES BG S.A.

BALANCE GENERAL
31 DE DICIEMBRE DE 1994
(Expresado en miles de sucres)

<u>Activo</u>			<u>Pasivo y patrimonio</u>		
ACTIVO CORRIENTE			PASIVO CORRIENTE		
Caja y bancos		649	Obligaciones bancarias		145,874
Cuentas por cobrar			Cuentas por pagar		
Compañías relacionadas	3,022		Compañías relacionadas	165,662	
Otras	17,761	20,783	Intereses por pagar	666	
	-----		Otras	92,890	259,218

Gastos pagados por anticipado		74,863	Beneficios sociales		72,835
		-----			-----
Total del activo corriente		96,295	Total del pasivo corriente		477,927
INVERSIONES EN ACCIONES		3,553,217	PASIVO A LARGO PLAZO		14,910
ACTIVO FIJO		131,360	PATRIMONIO (según estado adjunto)		3,438,307
CARGOS DIFERIDOS Y OTROS ACTIVOS		150,272			
		-----			-----
		3,931,144			3,931,144
		=====			=====

Las notas explicativas anexas 1 a 14 son parte integrante de los estados financieros.

MULTIBIENES BG BIENES RAICES, BIENES BG S.A.

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1994
(Expresado en miles de sucres)

INGRESOS

Servicios prestados a compañías relacionadas (véase Nota 13)	341,215
Ingresos por comisiones (véase Nota 13)	746,099
Otros ingresos (véase Nota 11)	<u>382,254</u>
	<u>1,469,568</u>

GASTOS

Administración y ventas	(1,616,755)
Financieros	(<u>526,682</u>)
	<u>(2,143,437)</u>
Pérdida neta del año	<u>(<u>673,869</u>)</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 14 son parte integrante de los estados financieros.

MULTIBIENES BG BIENES RAICES, BIENES BG S.A.

**ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1994
(Expresado en miles de sucres)**

	<u>Capital social</u>	<u>Reserva por revalorización del patrimonio</u>	<u>Reexpresión monetaria</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos al 1 de enero de 1994	2,402,000	1,888,512	(858,076)	(343,239)	3,089,197
Ajuste a la reexpresión monetaria de años anteriores			(38,418)		(38,418)
Dividendos acción recibidos (véase Nota 13)		340,668			340,668
Absorción de pérdidas		(343,239)		343,239	-
Reexpresión monetaria del año		967,477	(246,748)		720,729
Pérdida neta del año	_____	_____	_____	(673,869)	(673,869)
Saldos al 31 de diciembre de 1994	<u>2,402,000</u>	<u>2,853,418</u>	<u>(1,143,242)</u>	<u>(673,869)</u>	<u>3,438,307</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 14 son parte integrante de los estados financieros.

MULTIBIENES BG BIENES RAICES, BIENES BG S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1994
(Expresado en miles de sucres)**

Los recursos financieros fueron
originados por:

Venta de inversiones en acciones	<u>3,793,017</u>
	<u>3,793,017</u>

Los recursos financieros fueron
utilizados en:

Pérdida neta del año	673,869
Menos - Cargos que no afectan al capital de trabajo	
Depreciaciones	(8,961)
Amortización de cargos diferidos	(<u>14,228</u>)

Capital de trabajo utilizado en las operaciones del año	650,680
--	---------

Adquisición de inversiones en acciones	1,212,922
Adquisición de activo fijo	85,339
Aumento en cargos diferidos y otros activos	<u>54,419</u>
	<u>2,003,360</u>

Disminución del déficit en el capital de trabajo	<u>1,789,657</u>
---	------------------

MULTIBIENES BG BIENES RAICES, BIENES BG S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1994
(Expresado en miles de sucres)
(Continuación)**

**Análisis de cambios en el capital
de trabajo**

**Aumento (disminución) en los activos
corrientes**

Caja y bancos	(5,583)
Cuentas por cobrar	(241,438)
Gastos pagados por anticipado	<u>23,102</u>
	<u>(223,919)</u>

**(Aumento) disminución en los pasivos
corrientes**

Obligaciones bancarias	632,889
Cuentas por pagar	1,406,086
Beneficios sociales	<u>(25,399)</u>
	<u>(2,013,576)</u>

**Disminución del déficit en el capital
de trabajo**

1,789,657

**Déficit en el capital de trabajo al
inicio del año**

(2,171,289)

**Déficit en el capital de trabajo al
final del año**

(381,632)

Las notas explicativas anexas 1 a 14 son parte integrante de los estados financieros.

MULTIBIENES BG BIENES RAICES, BIENES BG S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DE 1994

NOTA 1 - OPERACIONES

La Compañía fue constituida el 15 de noviembre de 1991, con el objeto de dedicarse principalmente a la industria de la construcción de viviendas, urbanización y desarrollo urbano, por sí misma o a través de las compañías en las que mantiene inversiones en acciones. En la actualidad su principal fuente de ingresos proviene de la prestación de servicios administrativos así como de comisiones por venta de bienes realizados a compañías relacionadas.

La Junta General de Accionistas celebrada el 2 de septiembre de 1992, decidió cambiar la denominación de Desarrollo Industrial Desarinxsa S.A. por el de Proyectos Múltiples BG - PROMULBEG S.A., considerando que dicha denominación no estaba acorde a las actividades de la Compañía. La decisión tomada por la Junta General de Accionistas fue aprobada por escritura pública el 10 de diciembre de 1992.

El 1 de julio de 1993, la Junta General de Accionistas de la Compañía decidió cambiar la denominación social de Proyectos Múltiples BG - PROMULBEG S.A. por el de Multibienes BG Bienes Raíces, Bienes BG S.A. y aprobó la fusión por absorción de Multibienes BG Bienes Raíces, Bienes BG S.A. con la compañía relacionada Multibienes Raíces S.A. - MUBIRASA, la misma que fue contabilizada en base a los estados financieros al 7 de diciembre de 1993.

Debido a que en algunos casos las compañías en las cuales la Empresa mantiene inversiones en acciones están aún desarrollando sus proyectos inmobiliarios, y en otros están por concluirse, la Compañía no ha visto retribuida aún sus inversiones en estas compañías y dado el endeudamiento y a la carga financiera resultante, Multibienes BG Bienes Raíces, Bienes BG S.A. ha sufrido pérdidas netas durante 1994 por S/.m.673,869, existiendo al 31 de diciembre pérdidas acumuladas por S/.m.673,869, después de compensar pérdidas acumuladas por S/.m.343,239 con la Reserva por revalorización del patrimonio y mantiene un déficit de capital de trabajo por S/.m.381,632. La Administración de la Compañía confía que las utilidades que generarán en el mediano plazo las inversiones en acciones tornarán rentables los resultados de la Compañía.

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

a) Preparación de los estados financieros -

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, modificada parcialmente para el caso de inversiones en acciones, activo fijo,

gastos de constitución y preoperativos, incluidos en el rubro cargos diferidos y otros activos, y patrimonio según se explica más adelante, fundamentalmente de acuerdo con las disposiciones contenidas en la Ley No.51 del 31 de diciembre de 1993 (Reformatoria de la Ley de Régimen Tributario Interno), el Decreto Ejecutivo No.2411 que reglamenta la aplicación del Sistema de Corrección Monetaria de los Estados Financieros y la resolución No.94-1-3-3-0005 de la Superintendencia de Compañías. El mayor valor de los activos, pasivos y patrimonio resultante de la corrección monetaria es imputado a la cuenta Reexpresión monetaria, la cual forma parte del patrimonio. Este sistema de corrección monetaria reglamentado para propósitos impositivos no contempla en forma integral el efecto de las variaciones en el poder adquisitivo de la moneda nacional en la forma recomendada por el pronunciamiento No.4 del Instituto de Investigaciones Contables de la Federación Nacional de Contadores del Ecuador.

A la fecha de emisión de estos estados financieros (27 de febrero de 1995), la Superintendencia de Compañías no ha establecido normas de aplicación con respecto a las disposiciones incorporadas por el Decreto No.2411 antes mencionado.

b) Criterio de empresa en marcha -

Los estados financieros al 31 de diciembre de 1994 han sido preparados sobre la base de principios de contabilidad aplicables a un negocio en marcha. En consecuencia, dichos estados no reflejan el efecto de ajustes que podrían ser necesarios en caso de que la Compañía no estuviera en condiciones de continuar operando como una empresa en marcha y, por esta razón, se viera obligada a realizar sus activos y liquidar sus obligaciones en otra forma que no sea a través del curso normal de sus operaciones y por montos que difieran de los expuestos en los estados financieros.

c) Inversiones en acciones -

Se muestran al costo de adquisición (más el valor nominal de los dividendos en acción recibidos) reexpresado por inflación desde la fecha de origen de cada inversión. El costo ajustado no excede el valor patrimonial proporcional.

Los dividendos recibidos en efectivo se registran en cuentas de resultados mientras que los dividendos acción son registrados en rubro de Reservas por Revalorización de Patrimonio.

d) Activo fijo -

Se muestra al costo más el valor de las reexpresiones efectuadas de conformidad con las disposiciones legales, menos la correspondiente depreciación acumulada. De acuerdo con las disposiciones en vigencia, informamos que, como parte del examen de los estados financieros adjuntos, los auditores independientes revisaron, en términos generales, la revalorización de activo fijo en sus aspectos significativos. El valor del activo fijo revalorizado, no excede, en su conjunto, su valor de utilización económica.

La diferencia entre los saldos ajustados de acuerdo con lo que se indica en el siguiente párrafo, y el valor contable del activo fijo, antes de la reexpresión, es acreditada a la cuenta de reexpresión monetaria <véase literal j) siguiente y Nota 12>.

Las siguientes son las bases de reexpresión que aplicó la Compañía sobre los bienes poseídos al 31 de diciembre de 1994, de conformidad con las disposiciones vigentes:

- i) Los activos que se encontraban en propiedad de la Compañía al 31 de diciembre de 1993 y su correspondiente depreciación acumulada se reexpresaron aplicando al costo ajustado a esa fecha, el porcentaje de ajuste por inflación anual correspondiente a 1994 del 24.5%; y,
- ii) Los activos adquiridos durante el ejercicio y su correspondiente depreciación acumulada se ajustaron con base en los porcentajes proporcionales correspondientes.

El valor revalorizado de los activos y la depreciación acumulada de los elementos vendidos o retirados se descargan de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro y el resultado de dichas transacciones se registra cuando se causa.

La depreciación de los activos se registra con cargo a las operaciones del año, utilizando tasas que se consideran adecuadas para depreciar el valor reexpresado de los activos durante su vida útil estimada, siguiendo el método de línea recta. De acuerdo con las disposiciones legales en vigencia, los cargos por depreciación sobre los valores ajustados se llevan a resultados a partir del ejercicio siguiente a aquel en el cual se registra la reexpresión.

e) Otros activos no monetarios -

Los gastos de constitución, preoperativos y de adecuación de oficinas, incluido en el rubro Cargos diferidos y otros activos, al 31 de diciembre de 1993, se reexpresaron aplicando al costo ajustado a esa fecha, el porcentaje de ajuste por inflación anual correspondiente a 1994 del 24.5%. La reexpresión del año fue acreditada a la cuenta Reexpresión monetaria < véase literal j) >.

f) Cuentas en moneda extranjera -

Los saldos de las cuentas de activo y pasivo en moneda extranjera al cierre del ejercicio son convertidos a sucres en base a las tasas de cambio apropiadas vigentes a esa fecha. Las ganancias y pérdidas en cambio son imputadas a los resultados del ejercicio en que se causan.

g) Provisión para impuesto a la renta -

La provisión para impuesto a la renta se calcula utilizando la tasa de impuesto de aproximadamente el 25% aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga. Al 31 de diciembre de 1994, no se ha constituido provisión para impuesto a la renta por existir pérdidas.

h) Participación de los empleados en las utilidades -

Las provisiones para la participación de los empleados en las utilidades de la Compañía son registradas con cargo a los resultados del ejercicio en que se devengan. Durante 1994 no se realizó provisión para participación de los trabajadores en las utilidades debido a que la Compañía arrojó pérdidas.

i) Reserva por revalorización del patrimonio -

Se constituyó en 1991 como contrapartida de los ajustes efectuados de acuerdo con el Reglamento de Corrección Monetaria en las cuentas de Inversiones en acciones, Activo fijo y Cargos diferidos y otros activos. Además, a esta cuenta se transfirió el saldo de la cuenta superávit por revalorización de activos fijos, originada en ejercicios anteriores.

A partir del año 1992, se acredita a esta cuenta los ajustes resultantes de reexpresar ciertas cuentas del patrimonio, según lo indicado en el literal k) siguiente.

El saldo de esta reserva no puede distribuirse como utilidad; sin embargo, puede ser capitalizado o devuelto a sus accionistas en caso de liquidación de la Empresa. La capitalización o devolución de este saldo no está gravada con impuesto a la renta.

j) Reexpresión monetaria -

A partir de 1992, se registra en esta cuenta, incluida en el patrimonio, la contrapartida de los ajustes provenientes de la reexpresión de los activos y pasivos no monetarios y del patrimonio. El saldo neto de la cuenta Reexpresión monetaria no está sujeto a reexpresión.

De acuerdo con la Ley No.51, el saldo deudor de la cuenta Reexpresión monetaria puede ser compensado en el balance general, total o parcialmente, con las utilidades del ejercicio impositivo, en primer lugar, así como con las utilidades retenidas o reservas de libre disposición de años anteriores, sin afectar el estado de pérdidas y ganancias. Esta compensación dará lugar a un crédito tributario que no generará intereses, equivalente al 20% del saldo compensado, el que podrá utilizarse en la declaración anual del impuesto a la renta correspondiente al año en que se produjo dicho saldo deudor o durante los cinco años siguientes.

En caso de que el mencionado saldo acumulado, neto de eventuales saldos deudores de pérdidas acumuladas, sea acreedor, puede ser total o parcialmente capitalizado, en cuyo caso el monto de la capitalización está sujeto a una tarifa única de impuesto del 20% a ser retenido en la fuente (véase Nota 12).

k) Patrimonio -

De acuerdo con el Reglamento de Corrección Monetaria, el ajuste del patrimonio se efectuó de la siguiente manera:

- i) Los saldos de las cuentas de patrimonio al 31 de diciembre de 1993, con excepción de la cuenta Reexpresión monetaria, se reexpresaron aplicando el porcentaje de ajuste por inflación anual correspondiente a 1994 del 24.5%.
- ii) Los aumentos o disminuciones efectivos del patrimonio durante el ejercicio se ajustaron con base a los porcentajes proporcionales correspondientes.

Los ajustes resultantes de la reexpresión de las cuentas mencionadas anteriormente, excepto por aquellos relacionados con la cuenta Pérdidas acumuladas, fueron registrados como un mayor valor de la cuenta Reserva por revalorización del patrimonio <véase literal i) anterior>. Los ajustes relacionados con la cuenta Pérdidas acumuladas, fueron directamente imputados a esta cuenta.

La contrapartida de estos ajustes fue registrada como un débito a la cuenta Reexpresión monetaria <véase literal j) anterior y Nota 12>.

NOTA 3 - POSICION EN MONEDA EXTRANJERA

La posición neta en moneda extranjera al 31 de diciembre de 1994 en dólares estadounidenses está representada por:

	<u>US\$</u>
Pasivo	
Obligaciones bancarias	<u>40,000</u>
Posición pasiva en moneda extranjera	<u>40,000</u>
Tasa de cambio utilizada al 31 de diciembre de 1994	<u>S/.2,279/US\$1</u>

A la fecha de emisión de los estados financieros (27 de febrero de 1995), la tasa vigente en el mercado libre de cambios asciende a aproximadamente S/.2,453 por US\$1.

NOTA 4 - INVERSIONES EN ACCIONES

Al 31 de diciembre de 1994 las inversiones en acciones son las siguientes:

<u>Razón social</u>	<u>Porcentaje de participación en el capital</u> %	<u>Valor nominal</u> S/.m.	<u>Valor en libros reexpresado</u> S/.m.	<u>Valor patrimonial proporcional</u> S/.m.
Uniprofit S.A.	69,96	1,119,398	2,024,982	2,556,615 (1)
Inmobiliaria Mesa Verde S.A. (INVER S.A.)	99,99	99,996	1,277,618	1,620,552 (1)
Joplaca S.A.	69,9	1,400	203,387	464,299 (2)
Nardoni S.A.	99,80	1,996	5,389	55,827 (2)
Almagro S.A.	-	-	11,511	- (3)
Camasesa S.A.	-	-	1,339	- (3)
Jopogram S.A.	99,80	1,996	2,485	4,990 (2)
Jucarzu S.A.	0,08	4	4	4 (2)
Club Ceibos Norte	0,007	1	1	1 (2)
NARRAHER	99,8	4	4	4 (2)
Multipredios BG S.A.	0,22	10,000	10,000	10,052 (2)
Edificaciones BG S.A.	0,20	14,000	14,000	15,967 (2)
Inmobiliaria Supercorp S.A.	99,8	4	4	4 (2)
Narjam S.A.	0,08	4	4	5 (2)
Carponti S.A.	99,8	4	4	4 (2)
Lirocam S.A.	99,8	1,996	2,485	4,990 (2)
			<u>3,553,217</u>	

(1) Valores determinados en base al patrimonio según estados financieros ajustados por inflación auditados.

- (2) Valores determinados en base al patrimonio según estados financieros ajustados por inflación no auditados.
- (3) La Compañía no determinó el valor patrimonial proporcional de las inversiones en estas empresas, debido a que no dispone de los estados financieros.

El movimiento del rubro durante el año fue el siguiente:

	<u>S/.m.</u>
Saldo al 1 de enero de 1994	5,136,334
Ventas	(3,793,017)
Compras	1,212,922
Ajuste de la reexpresión monetaria años anteriores	(38,418)
Dividendos acción recibidos	340,668
Reexpresión monetaria del año	<u>694,728</u>
Saldo al 31 de diciembre de 1994	<u><u>3,553,217</u></u>

NOTA 5 - ACTIVO FIJO

El movimiento de las cuentas de activo fijo durante el año y los saldos al 31 de diciembre de 1994 se detallan a continuación:

	<u>S/.m.</u>	<u>Tasa anual de depreciación %</u>
Equipo de oficina	85,616	10
Muebles y enseres	14,359	10
Instalaciones telefónicas	463	10
Vehículos	<u>45,385</u>	20
	145,823	
Menos - depreciación acumulada	(<u>14,463</u>)	
Total al 31 de diciembre de 1994	<u><u>131,360</u></u>	

El movimiento del rubro en el año es el siguiente:

	<u>S/.m.</u>
Saldo al 1 de enero de 1994	45,590
Adiciones netas	85,339
Reexpresión monetaria del año	9,392
Depreciación del año	<u>(8,961)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 1994	<u>131,360</u>

NOTA 6 - OBLIGACIONES BANCARIAS

	<u>S/.m.</u>
Multibanco BG - Banco de Guayaquil S.A.	54,714 (1)
Guayaquil Bank & Trust Co. Ltd.	<u>91,160 (2)</u>
	<u>145,874</u>

- (1) Corresponde a saldos de préstamos sobre firmas para financiar capital de trabajo con vencimiento a corto plazo que devengan intereses entre el 43 y 50% anual.
- (2) Corresponde a saldo de préstamo sobre firmas por US\$40,000 para financiar capital de trabajo con vencimiento a corto plazo que devenga un interés anual del 14%.

NOTA 7 - IMPUESTO A LA RENTA

Situación fiscal -

La Compañía no ha sido fiscalizada desde su constitución en 1991. Los años 1991 a 1994 se encuentran abiertos a revisión por parte de las autoridades correspondientes.

Amortización de pérdidas acumuladas -

De acuerdo con las disposiciones legales vigentes, las pérdidas acumuladas pueden ser utilizadas como deducciones de la utilidad gravable para efectos del cálculo del impuesto a la renta de años futuros, limitadas anualmente al 25% de la utilidad gravable del ejercicio.

Al 31 de diciembre de 1994 la Compañía posee pérdidas fiscales por amortizar por aproximadamente S/.m.1,400,000.

NOTA 8 - PROVISIONES

El siguiente es un detalle del movimiento durante el año en las cuentas de provisiones:

	<u>Saldos</u> <u>al 1 de</u> <u>enero de</u> <u>1994</u> <u>S/.m.</u>	<u>Incrementos</u> <u>S/.m.</u>	<u>Pagos</u> <u>y/o utili</u> <u>zaciones</u> <u>S/.m.</u>	<u>Saldos al</u> <u>31 de di-</u> <u>ciembre</u> <u>de 1994</u> <u>S/.m.</u>
Beneficios sociales	47,436	537,298	(511,899)	72,835
Intereses por pagar	145,757	190,419	(335,510)	666

NOTA 9 - CAPITAL SOCIAL

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre de 1994 está constituido por 2,402,000 acciones ordinarias y nominativas de valor nominal S/.m.1 cada una.

NOTA 10 - RESERVA LEGAL

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas. Debido a la existencia de pérdidas, en 1994 no se efectuó apropiación por este concepto.

NOTA 11 - OTROS INGRESOS

	<u>S/.m.</u>
Utilidad en venta de acciones	350,320 (1)
Otros	<u>31,934</u>
	<u>382,254</u>

(1) Utilidad generada en venta de acciones a compañías relacionadas (véase Nota 13).

NOTA 12 - REEXPRESION MONETARIA

La cuenta Reexpresión monetaria comprende la contrapartida de los ajustes efectuados en el año 1994 en los siguientes rubros:

	<u>Saldos al</u> <u>1 de enero</u> <u>de 1994</u> <u>S/.m.</u>	<u>Ajustes</u> <u>S/.m.</u>	<u>Reexpre-</u> <u>sión del</u> <u>año</u> <u>S/.m.</u>	<u>Saldos al</u> <u>31 de dicie</u> <u>bre de 1994</u> <u>S/.m.</u>
Inversiones en acciones	1,379,813	(38,418)	694,728	2,036,123
Activo fijo	7,445	-	9,392	16,837
Cargos diferidos y otros activos	26,825	-	16,609	43,434
Patrimonio	(2,272,159)	-	(967,477)	(3,239,636)
	<u>(858,076)</u>	<u>(38,418)</u>	<u>(246,748)</u>	<u>(1,143,242)</u>

NOTA 13 - SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑIAS RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de los saldos al 31 de diciembre de 1994 y de las principales transacciones realizadas durante 1994 con compañías relacionadas. Se incluye bajo la denominación de compañías relacionadas a las compañías con accionistas comunes o con participación accionaria significativa:

Véase página siguiente

S/.m.Activo

Cuentas por cobrar a compañías
relacionadas (1)

Doralmesa S.A.

1,568

Otros

1,454

3,022

3,022

Pasivo

Obligaciones bancarias
(véase Nota 6)

Multibanco BG - Banco de

Guayaquil S.A.

54,714

Guayaquil Bank & Trust Co. Ltd.

91,160

145,874

Cuentas por pagar (1)

Joplaca S.A.

99,949

Multibanco BG - Banco de

Guayaquil S.A.

18,246

INBIOSA S.A.

18,082

Multipredio BG S.A.

10,473

Otros

18,913

165,663

Intereses por pagar

(véase Nota 6)

Multibanco BG - Banco de

Guayaquil S.A.

347

Guayaquil Bank & Trust Co. Ltd.

319

666

312,203

- (1) Estos saldos por cobrar y por pagar no tienen plazos definidos de cobro y/o pago; sin embargo, se estima que serán recuperados y/o cancelados durante 1995.

Las principales transacciones realizadas con partes relacionadas durante 1994 son las siguientes:

Ingresos por servicios generales y de personal registrado con crédito a los resultados del ejercicio, por servicios prestados a las siguientes compañías:

S/.m.

. Inmobiliaria Mesa Verde Inver S.A.	192,869
. Uniprofit S.A.	475,739
. Joplaca S.A.	81,778
. Multibanco BG - Banco de Guayaquil S.A.	86,892
. Nardoni S.A.	75,502
. Binamax S.A.	74,272
. Otros	<u>100,262</u>
	<u>1,087,314 (1)</u>

(1) Incluye servicios prestados a compañías relacionadas por S/.m.341,215 e ingresos por comisiones sobre ventas por S/.m.746,099.

. Dividendos acción recibidos por inversiones mantenidas en las siguientes compañías:

S/.m.

. Guayaquil Bank & Trust Co. Ltd.	316,668
. Multipredios BG S.A.	10,000
. Edificaciones BG S.A.	<u>14,000</u>
	<u>340,668</u>

. Compra de acciones efectuada al Multibanco BG - Banco de Guayaquil S.A. de la Compañía Guayaquil Bank & Trust Co. Ltd. por S/.m.770,242 (equivalentes a US\$357,035).

. Venta de acciones por S/.m.3,773,423 efectuadas al Multibanco BG - Banco de Guayaquil S.A. de Usticorp S.A., Doralmesa S.A. y Guayaquil Bank & Trust Co. Ltd. (incluye S/.m.350,320 de utilidad en venta de acciones, véase Nota 11).

NOTA 14 - EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre de 1994 y la fecha de preparación de estos estados financieros (27 de febrero de 1995) no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros.

