

Price Waterhouse**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

Guayaquil, 21 de febrero de 1997

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

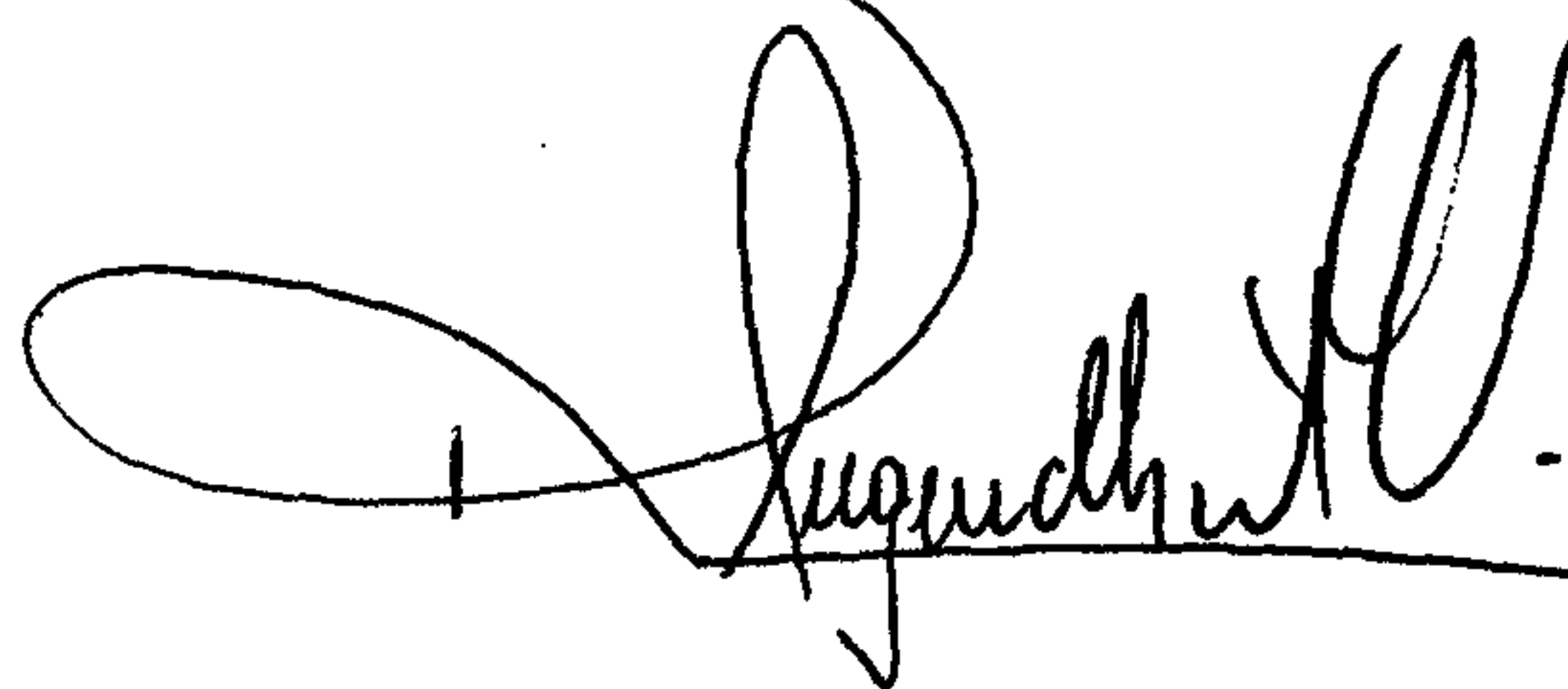
1. Hemos auditado el balance general adjunto de Multibienes Bienes Raíces, Bienes BG S.A. al 31 de diciembre de 1996 y los correspondientes estados de pérdidas y ganancias, de evolución del patrimonio y de cambios en la posición financiera por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros 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 Bienes Raíces, Bienes BG S.A. al 31 de diciembre de 1996 y los resultados de sus operaciones, las variaciones en su patrimonio 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.

Guayaquil, 21 de febrero de 1997
A los miembros del Directorio
y Accionistas de
Multibienes Bienes Raíces, Bienes BG S.A.
Página 2

4. Como se menciona en la Nota 1 a los estados financieros, durante el año 1996 la Compañía incurrió en una pérdida neta por S/.m.2,917,312 existiendo al 31 de diciembre de 1996 pérdidas acumuladas por S/.m.2,917,312 después de compensar pérdidas acumuladas por S/.m.434,813 con la Reserva por revalorización del patrimonio y mantiene un déficit en el capital de trabajo por S/.m.3,876,424. La continuidad de la Compañía como empresa en marcha depende principalmente de los ingresos futuros que generen las compañías en las cuales Multibienes Bienes Raíces, Bienes BG S.A. mantiene inversiones por aproximadamente S/.m.6,423,244. 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.

Pricewaterhouse

No. de Registro en la
Superintendencia de
Compañías: 011



Roberto Tugendhat V.
No. de Licencia
Profesional: 21730

MULTIBIENES BIENES RAICES, BIENES BG S.A.

**ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1996
(Expresado en miles de sucres)**

	<u>S/.m.</u>
Ingresos	
Servicios prestados (véase Nota 13)	1,270,202
Ingresos por comisiones (véase Nota 13)	2,724,472
Otros ingresos/egresos, netos (véase Nota 11)	<u>828,318</u>
	<u>4,822,992</u>
Gastos	
Administración y ventas	(4,739,997)
Financieros	<u>(3,000,307)</u>
	<u>(7,740,304)</u>
Pérdida neta del año	<u>(2,917,312)</u>

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

MULTIBIENES BIENES RAICES, BIENES BG S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1996
(Expresado en miles de sucres)**

Los recursos financieros fueron
utilizados en:

Pérdida neta del año	(2,917,312)
Menos - Cargos que no afectan al capital de trabajo	
Depreciaciones	95,596
Pérdida por desvalorización de inversiones en acciones	472,693
Amortización de cargos diferidos	<u>163,024</u>
Capital de trabajo utilizado en las operaciones del año	(2,185,999)
Aumento neto en inversión en acciones	(256,595)
Adquisición de activo fijo	(264,519)
Aumento en cargos diferidos y otros activos	(<u>305,204</u>)
Aumento del déficit en el capital de trabajo	<u>(3,012,317)</u>

MULTIBIENES BIENES RAICES, BIENES BG S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1996
(Expresado en miles de sucres)
(Continuación)

Análisis de cambios en el capital de trabajo

Aumento en los activos corrientes

Caja y bancos	4,216
Cuentas por cobrar	209,651
Inventarios	4,966
Gastos pagados por anticipado	<u>114,429</u>
	<u>333,262</u>

(Aumento) disminución en los pasivos corrientes

Obligaciones bancarias	(2,896,279)
Cuentas por pagar	(512,599)
Beneficios sociales	<u>63,299</u>
	<u>(3,345,579)</u>

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

(3,012,317)

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

(864,107)

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

(3,876,424)

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

MULTIBIENES BIENES RAICES, BIENES BG S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DE 1996

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 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.

En octubre de 1995 las acciones de la Compañía, poseídas hasta esa fecha por el Banco de Guayaquil S.A., fueron transferidas de manera irrevocable en calidad de fideicomiso a Administradora de Fondos BG S.A., una compañía relacionada. En esta transferencia se incluyen todos los derechos inherentes a las acciones, tales como dividendos declarados en efectivo o acciones, derechos preferentes en aumentos de capital, votos en las Juntas Generales de Accionistas, etc. El fideicomiso tiene una duración de 10 años, sin cuantía, y establece adicionalmente que al término del contrato, Administradora de Fondos BG S.A. venderá las acciones y entregará al beneficiario, en este caso el Banco de Guayaquil S.A., el valor que resultare de la venta.

El 30 de agosto de 1996, la Junta General de Accionistas de la Compañía decidió cambiar la denominación social de Multibienes BG Bienes Raíces, Bienes BG S.A. por el de Multibienes Bienes Raíces, Bienes BG S.A.

Las dificultades financieras experimentadas en la economía ecuatoriana continuaron durante 1996, afectando principalmente a los sectores de

producción, turismo, construcción y financiero. Esto, aunado a que, en algunos casos las compañías en las cuales la Empresa mantiene inversiones en acciones están aún desarrollando sus proyectos inmobiliarios, ha hecho que la Compañía no haya visto retribuida aún sus inversiones en estas compañías y dado al endeudamiento y a la carga financiera resultante, Multibienes Bienes Raíces, Bienes BG S.A. ha sufrido pérdidas netas durante 1996 por S/.m.2,917,312 existiendo al 31 de diciembre de 1996 pérdidas acumuladas por S/.m.2,917,312 después de compensar pérdidas acumuladas por S/.m.434,813 con la Reserva por revalorización del patrimonio y mantiene un déficit de capital de trabajo por S/.m.3,876,424. 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.

La información contenida en los presentes estados financieros debe ser leída a la luz de todas las circunstancias de incertidumbre descritas anteriormente.

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, de acuerdo con las disposiciones contenidas en la Ley de Régimen Tributario Interno (Ley 56 y sus modificaciones) y en su Reglamento (Decreto No.2411 y sus modificaciones). 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. No se ha cuantificado dicho efecto sobre la información contable contenida en los presentes estados financieros.

A la fecha de emisión del presente informe, la Superintendencia de Compañías no ha establecido normas de aplicación para 1996 relativas al sistema de corrección monetaria.

b) Criterio de empresa en marcha -

Los estados financieros al 31 de diciembre de 1996 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 o el valor probable de realización de las inversiones. El efecto de la reexpresión es acreditado a la cuenta Reexpresión monetaria.

Los dividendos recibidos en efectivo se registran en cuentas de resultados mientras que los dividendos acción, recibidos de otras compañías por capitalización de reservas y/o utilidades, son registrados en el rubro Reserva por revalorización del patrimonio.

En los casos de las inversiones cuyo valor de compra es mayor que el valor patrimonial proporcional de la Compañía emisora, pero similar a su valor probable de realización, la inversión adquirida se registra al costo que incluye la plusvalía pagada en su adquisición. Esta plusvalía se amortiza a partir del año siguiente al de su adquisición en forma lineal en 10 años, tiempo basado en las estimaciones realizadas por la Administración para la recuperación de estas inversiones.

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. No están sujetos a reexpresión aquellos bienes totalmente depreciados.

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 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 1996, de conformidad con las disposiciones vigentes:

- i) los activos que se encontraban en propiedad de la Compañía al 31 de diciembre de 1995 y su correspondiente depreciación acumulada se reexpresaron aplicando al costo ajustado a esa fecha, el porcentaje de ajuste por inflación anual correspondiente a 1996 del 26,16%; y,
- ii) los activos adquiridos durante el ejercicio y su correspondiente depreciación acumulada se ajustaron con base en los porcentajes proporcionales correspondientes.

El valor reexpresado 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, se reexpresaron aplicando al costo ajustado al cierre del ejercicio anterior, el porcentaje de ajuste por inflación anual correspondiente a 1996 del 26,16%. La reexpresión del año fue acreditada a la cuenta Reexpresión monetaria <véase literal j) y Nota 12>.

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 vigentes a esa fecha. Las ganancias y pérdidas en cambio son imputadas a los resultados del ejercicio en que se causan.

MULTIBIENES BIENES RAICES, BIENES BG S.A.

ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1996
(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 1996	8,211,000	3,043,896	(3,582,533)	(434,813)	7,237,550
Absorción de pérdidas		(434,813)		434,813	-
Reexpresión monetaria del año		2,830,534	(3,798,383)		(967,849)
Pérdida neta del año				(2,917,312)	(2,917,312)
Saldos al 31 de diciembre de 1996	<u>8,211,000</u>	<u>5,439,617</u>	<u>(7,380,916)</u>	<u>(2,917,312)</u>	<u>3,352,389</u>

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

MULTIBIENES BIENES RAICES, BIENES BG S.A.

**BALANCE GENERAL
31 DE DICIEMBRE DE 1996
(Expresado en miles de sucres)**

<u>Activo</u>			<u>Pasivo y patrimonio</u>		
ACTIVO CORRIENTE			PASIVO CORRIENTE		
Caja y bancos		4,616	Obligaciones bancarias		3,438,085
Cuentas por cobrar			Cuentas por pagar		
Compañías relacionadas	216,205		Compañías relacionadas	537,359	
Otros	<u>123,088</u>	339,293	Intereses por pagar	33,396	
			Otras	<u>372,195</u>	942,950
Inventarios		4,966	Beneficios sociales		<u>66,784</u>
Gastos pagados por anticipado		<u>222,520</u>			
Total del activo corriente		571,395	Total del pasivo corriente		4,447,819
INVERSIONES EN ACCIONES		6,423,244	PASIVO A LARGO PLAZO		14,910
ACTIVO FIJO		487,766	PATRIMONIO (según estado adjunto)		3,352,389
CARGOS DIFERIDOS Y OTROS ACTIVOS		332,713			
Total del Activo		<u>7,815,118</u>	Total del Pasivo y patrimonio		<u>7,815,118</u>

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

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 1996, 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 1996 no se realizó provisión para participación de los empleados 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.

Según lo establecido en las disposiciones legales vigentes, y tal como se expone en el estado de evolución del patrimonio, se ha procedido a compensar parte del saldo acreedor de la cuenta Reserva por revalorización del patrimonio con las pérdidas acumuladas.

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 no monetarios y del patrimonio. El saldo neto de la cuenta Reexpresión monetaria no está sujeto a reexpresión.

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 reexpresión de los activos, pasivos y patrimonio en sus aspectos significativos.

El saldo deudor de la cuenta Reexpresión monetaria puede ser compensado en el balance general con las utilidades del ejercicio y con los saldos de utilidades retenidas o reservas de libre disposición. Esta compensación dará lugar, con las limitaciones establecidas en el Reglamento, a un crédito tributario que no generará intereses, equivalente al 20% del saldo compensado.

El saldo acreedor acumulado de la cuenta Reexpresión monetaria, en la parte que exceda el saldo de las pérdidas acumuladas al final del ejercicio, puede ser total o parcialmente capitalizado. Dicha capitalización está sujeta a un impuesto, a ser retenido en la fuente, equivalente al 20% del saldo capitalizado.

k) Patrimonio -

En el año 1996, de acuerdo con las normas sobre 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 1995, con excepción de la cuenta Reexpresión monetaria, se reexpresaron aplicando el porcentaje de ajuste por inflación anual correspondiente a 1996 del 26,16%, y;
- 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 1996 está representada por:

	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>
<u>Pasivo</u>		
Obligaciones bancarias	945,828	
Intereses por pagar	<u>9,187</u>	<u>955,015</u>
Posición pasiva en moneda extranjera		<u>955,015</u>
Tasa de cambio utilizada al 31 de diciembre de 1996		<u>S/.3,635/US\$1</u>

A la fecha de emisión de los estados financieros (21 de febrero de 1997), la tasa vigente en el mercado libre de cambios asciende a aproximadamente S/.3,768 por US\$1.

NOTA 4 - INVERSIONES EN ACCIONES

Al 31 de diciembre de 1996 las inversiones en acciones son las siguientes:

<u>Razón social</u>	<u>Porcentaje de participación en el capital %</u>	<u>Valor nominal S/.m.</u>	<u>Valor en libros reexpresado S/.m.</u>	<u>Valor patrimonial proporcional S/.m.</u>
Multipredios BG S.A. (3)	100	4,551,000	6,369,700	4,175,505 (1)
Inmobiliaria Mesa Verde S.A. (INVER S.A.) (4)	99,99	99,996	-	744,410 (1)
Almagro		3,810	17,747	- (1)
Edificaciones BG S.A.	0,20	14,000	20,071	22,322 (1)
Nardoni S.A.	99,99	4,996	12,933	- (2)
Otros		1,220	<u>2,793</u>	- (2)
			<u>6,423,244</u>	

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

- (2) La Compañía no determinó el valor patrimonial proporcional de las inversiones en estas empresas, debido a que no dispone de los estados financieros.
- (3) Incluye S/.m.2,194,195 de plusvalía pagada en la adquisición de estas inversiones, véase Nota 2 c). Si bien su valor patrimonial proporcional, es menor al valor en libros, su valor probable de realización supera el monto invertido.
- (4) Pese a que el valor patrimonial reportado por la compañía emisora supera el valor en libros, esta inversión fue ajustada en función del patrimonio de la compañía que incluye los ajustes reportados en el informe de los auditores independientes.

El movimiento del rubro durante el año fue el siguiente:

	<u>S/.m.</u>
Saldo al 1 de enero de 1996	7,716,238
Adiciones del año	6,369,700
Ventas del año	(6,113,105)(1)
Desvalorización de inversiones	(472,693)(2)
Reexpresión monetaria del año	<u>(1,076,896)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 1996	<u>6,423,244</u>

(1) Véase Notas 11 y 13.

(2) Véase Nota 11.

NOTA 5 - ACTIVO FIJO

El movimiento de las cuentas de activo fijo durante el año y los saldos al 31 de diciembre de 1996 se detallan a continuación:

Véase página siguiente

	<u>S/.m.</u>	<u>Tasa anual de de- preciación %</u>
Equipo de oficina	440,938	10-20
Muebles y enseres	58,739	10
Instalaciones telefónicas	23,028	10
Vehículos	<u>143,586</u>	20
	666,291	
Menos - depreciación acumulada	<u>(178,525)</u>	
Total al 31 de diciembre de 1996	<u>487,766</u>	

El movimiento del rubro en el año es el siguiente:

	<u>S/.m.</u>
Saldo al 1 de enero de 1996	254,626
Adiciones netas	264,519
Reexpresión monetaria del año	64,217
Depreciación del año	<u>(95,596)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 1996	<u>487,766</u>

NOTA 6 - OBLIGACIONES BANCARIAS

	<u>S/.m.</u>
Guayaquil Bank & Trust Co. Ltd.	<u>3,438,085 (1)</u>

- (1) Corresponde a saldos de préstamos sobre firmas por un total de US\$.945,828 obtenidos para financiar capital de trabajo, con vencimiento a corto plazo que devengan intereses que fluctúan entre el 18% y 20% anual.

NOTA 7 - IMPUESTO A LA RENTA**Situación fiscal -**

La Compañía no ha sido fiscalizada desde su constitución en 1991. Los años 1993 a 1996 se encuentran abiertos a revisión por parte de las autoridades correspondientes.

Amortización de pérdidas acumuladas -

De acuerdo con las disposiciones 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 1996 la Compañía posee pérdidas fiscales por amortizar por aproximadamente S/.m.2,917,312.

NOTA 8 - PROVISIONES

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

	Saldos al 1 de enero de <u>1996</u> <u>S/.m.</u>	<u>Incrementos</u> <u>S/.m.</u>	Pagos y/o utili- zaciones <u>S/.m.</u>	Saldos al 31 de di- ciembre de 1996 <u>S/.m.</u>
Beneficios sociales	130,083	1,794,084	1,857,383	66,784
Intereses por pagar	18,105	1,311,416	1,296,125	33,396

NOTA 9 - CAPITAL SOCIAL

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre de 1996 está constituido por 8,211,000 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 1996 no se efectuó apropiación por este concepto.

NOTA 11 - OTROS INGRESOS/EGRESOS, NETOS

	<u>S/.m.</u>
Utilidad en venta de acciones	248,145 (1)
Pérdidas por desvalorización de acciones	(473,250) (2)
Otros	<u>1,053,423 (3)</u>
	<u>828,318</u>

(1) Corresponde a la utilidad generada en venta de acciones a compañías relacionadas (véase Nota 13).

(2) Incluye S/.m.472,693 de pérdida por desvalorización de acciones de Inmobiliaria Mesa Verde S.A. Inver S.A. (Véase Nota 4).

(3) Corresponde principalmente a reintegro de gastos reconocidos a la Compañía por las relacionadas (véase Nota 13).

NOTA 12 - REEXPRESION MONETARIA

La cuenta Reexpresión monetaria comprende la contrapartida de los ajustes efectuados en el año 1996 en los siguientes rubros:

	<u>Saldos al</u> <u>1 de enero</u> <u>de 1996</u> <u>S/.m.</u>	<u>Reexpresión</u> <u>del año</u> <u>S/.m.</u>	<u>Saldos al</u> <u>31 de diciem</u> <u>bre de 1996</u> <u>S/.m.</u>
Inversiones en acciones	1,437,913	(1,076,896)	361,017
Activo fijo	50,637	64,217	114,854
Cargos diferidos y otros activos	68,699	44,830	113,529
Patrimonio	<u>(5,139,782)</u>	<u>(2,830,534)</u>	<u>(7,970,316)</u>
	<u>(3,582,533)</u>	<u>(3,798,383)</u>	<u>(7,380,916)</u>

NOTA 13 - SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de los saldos al 31 de diciembre de 1996 y de las principales transacciones realizadas durante 1996 con compañías relacionadas. Se incluye bajo la denominación de compañías relacionadas a las compañías con accionistas comunes o con participación accionaria significativa:

S/.m.

Activo

Cuentas por cobrar a compañías relacionadas (1)

Inmobiliaria Mesa Verde S.A.
(INVER S.A.)

203,067

Corporación Multi BG S.A.

12,148

Otros

990216,205216,205**Pasivo**

Obligaciones bancarias (véase
Nota 6)

Guayaquil Bank & Trust Co. Ltd.

3,438,085

Cuentas por pagar (1)

Banco de Guayaquil S.A.

13,228

Uniprofit S.A.

470,262

Multipredios BG S.A.

48,862

Inbiosa S.A.

4,424

Business Center

583537,359

Intereses por pagar

Guayaquil Bank & Trust Co. Ltd.

33,3964,008,840

(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 1997.

Las principales transacciones realizadas con partes relacionadas durante 1996 son las siguientes:

Ingresos por servicios generales y comisiones registradas con crédito a los resultados del ejercicio, por servicios prestados a las siguientes compañías:

	<u>S/.m.</u>
. Uniprofit S.A.	1,495,042
. Inmobiliaria Mesa Verde Inver S.A.	7,942
. Multipredios BG S.A.	301,605
. Inmobiliaria St. Gallen	487,002
. Otros	<u>132,039</u>
	<u>2,423,630</u> (1)

(1) Incluye servicios prestados a compañías relacionadas por S/.m.746,520 e ingresos por comisiones sobre ventas por S/.m.1,677,110.

- . Intereses y otros costos financieros pagados al Guayaquil Bank & Trust Co. Ltd. por S/.m.3,000,307.
- . Compra de acciones por S/.m.6,369,700 de Multipredios BG S.A. efectuada a Andean Investment Ltd., pagando una plusvalía en la adquisición de aproximadamente S/.m.2,194,000.
- . Venta de acciones por S/.m.6,361,250 efectuadas a Andean Investment Ltd. de Uniprofit S.A. (incluye S/.m.248,145 de utilidad en venta de acciones, véase Nota 11).

NOTA 14 - EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre de 1996 y la fecha de preparación de estos estados financieros (21 de febrero de 1997) no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros.