

MULTIBIENES BIENES RAICES, BIENES BG S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 1997

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/. - Sucres

S/.m. Miles de sucres

US\$ - Dólares estadounidenses

Price Waterhouse



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Guayaquil, 13 de abril de 1998

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 1997 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. Según se menciona en la Nota 2 d) a los estados financieros, de acuerdo con lo permitido por el Reglamento de Corrección Monetaria, la Compañía ajustó al valor patrimonial proporcional las inversiones en acciones mantenidas en Multipredios BG PrediosBG S.A. con cargo a la Reexpresión monetaria, incluida en el patrimonio. Si bien el procedimiento adoptado por la Compañía es permitido por las disposiciones legales vigentes, no constituye un principio de contabilidad generalmente aceptado en el país. Como resultado de la adopción de este procedimiento, la utilidad del año y las utilidades no distribuidas al final del año están sobrestimadas en aproximadamente S/.m. 1,810,000.
4. Nuestras pruebas de auditoría detectaron la aplicación, por parte de la Compañía, de ciertos procedimientos tributarios, relacionados con el cumplimiento de la Compañía como agente de retención de impuesto a la renta, que difieren de las disposiciones legales vigentes. Al 31 de diciembre de 1997, no se ha calculado ni registrado el pasivo correspondiente resultante de la adopción de dichos

Guayaquil, 13 de abril de 1998
A los miembros del Directorio y
Accionistas de
Multibienes Bienes Raíces, Bienes BG S.A.
Página 2



procedimientos. Por lo tanto, las utilidades no distribuidas al final del año y la utilidad neta del año están sobrestimadas en montos que no fue posible determinar.

5. En nuestra opinión, excepto por el efecto de los asuntos mencionados en los párrafos 3 y 4 precedentes, 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 1997 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 en el Ecuador, los cuales no requieren que los efectos de las variaciones en el poder adquisitivo de la moneda nacional se reflejan en forma integral en los estados financieros según se explica en la Nota 2 a) a los estados financieros.
6. Como se menciona en la Nota 1 a los estados financieros, si bien durante el año terminado el 31 de diciembre de 1997 la Compañía generó una utilidad neta de S/.m.383,917 y a esa fecha mantiene utilidades no distribuidas por igual valor, después de compensar pérdidas acumuladas por S/.m.2,917,312 con la Reserva por revalorización del patrimonio, al 31 de diciembre de 1997 mantiene un déficit de capital de trabajo por S/.m.7,206,915. 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.8,011,154. En la Nota 1, la Administración de la Compañía expone las medidas que se implantarán con el propósito de mejorar la liquidez y tornar más 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.
7. Como se indica en la Nota 13 a los estados financieros, al 31 de diciembre de 1997 la Compañía mantiene saldos por cobrar y por pagar con compañías relacionadas por S/.m.10,331 y S/.m.6,792,907 respectivamente; adicionalmente, durante 1997 realizó transacciones con dichas compañías que representan ingresos y costos para la Compañía cuyos montos se exponen en la referida Nota 13.

Price Waterhouse

No. de Registro en la
Superintendencia de
Compañías: 011

Roberto Tugendhat V.
No. de Licencia
Profesional: 21730

MULTIBIENES BIENES RAICES, BIENES BG S.A.
BALANCE GENERAL
31 DE DICIEMBRE DE 1997
(Expresado en miles de sucres)

<u>Activo</u>			<u>Pasivo y patrimonio</u>		
ACTIVO CORRIENTE			PASIVO CORRIENTE		
Caja y bancos		26,583	Sobregiros bancarios		170,092
Cuentas por cobrar			Obligaciones bancarias		713,774
Compañías relacionadas	10,331		Cuentas por pagar		
Otros	<u>123,083</u>	133,414	Compañías relacionadas	5,895,855	
			Intereses por pagar	13,186	
Inventarios		6,841	Otras	<u>760,599</u>	6,669,640
Gastos pagados por anticipado		<u>351,282</u>			
			Beneficios sociales		<u>171,529</u>
Total del activo corriente		518,120	Total del pasivo corriente		7,725,035 ✓
INVERSIONES EN ACCIONES		8,011,154			
ACTIVO FIJO		848,612	PASIVO A LARGO PALZO		14,910
CARGOS DIFERIDOS Y OTROS ACTIVOS		466,408	PATRIMONIO (véase estado adjunto)		2,104,349
Total del activo		<u>9,844,294</u>	Total del pasivo y patrimonio		<u>9,844,294</u>

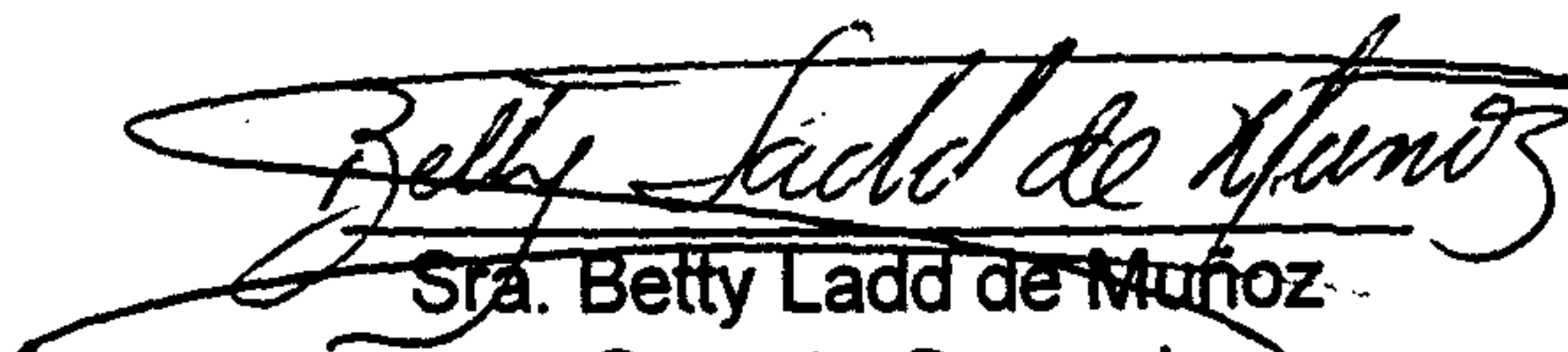
Las notas explicativas anexas 1 a 15 son parte integrante de los estados financieros.


 Sra. Betty Ladd de Muñoz
 Gerente General

MULTIBIENES BIENES RAICES, BIENES BG S.A.
ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1997
(Expresado en miles de sucres)

	<u>S/.m.</u>
Ingresos	
Servicios prestados (véase Nota 13)	2,110,554
Ingresos por comisiones (véase Nota 13)	4,342,360
Otros ingresos, neto (véase Nota 12)	<u>2,238,172</u>
	<u>8,691,086</u>
Gastos	
Administración y ventas	(7,197,977)
Financieros	<u>(1,027,049)</u>
	<u>(8,225,026)</u>
Utilidad antes de la participación de los empleados en las utilidades e impuesto a la renta	466,060
Participación de los empleados en las utilidades	(52,432)
Impuesto a la renta	<u>(29,711)</u>
Utilidad neta del año	<u><u>383,917</u></u>

Las notas explicativas anexas 1 a 15 son parte integrante de los estados financieros.

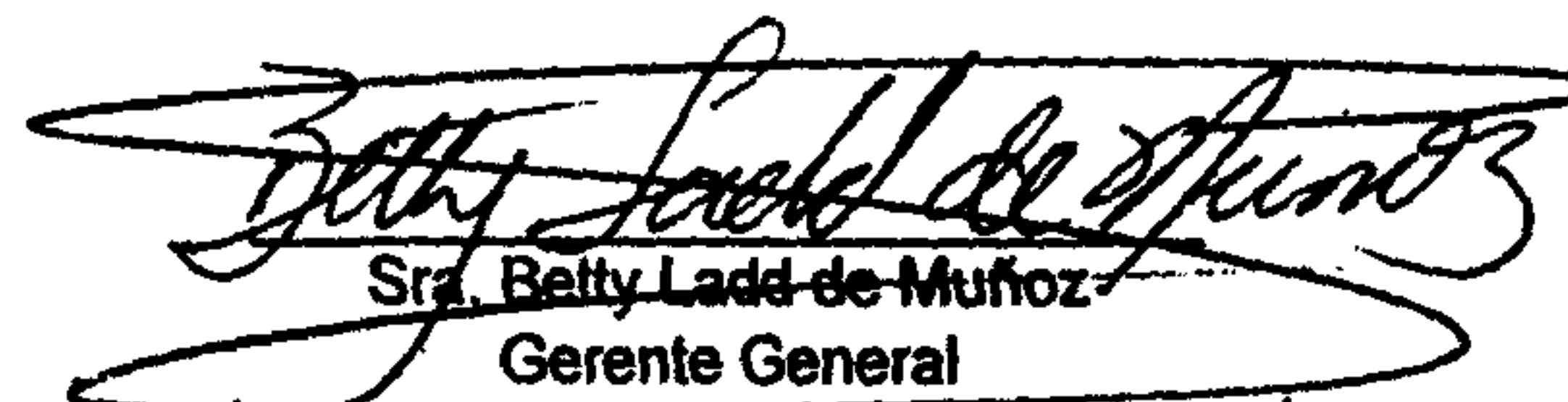

 Sra. Betty Ladd de Muñoz
 Gerente General

MULTIBIENES BIENES RAICES, BIENES BG S.A.

ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1997
(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 1997	8,211,000	5,439,617	(7,380,916)	(2,917,312)	3,352,389
Absorción de pérdidas		(2,917,312)		2,917,312	-
Reexpresión monetaria del año		3,209,258	(4,841,215)		(1,631,957)
Utilidad neta del año				383,917	383,917
Saldos al 31 de diciembre de 1997	<u>8,211,000</u>	<u>5,731,563</u>	<u>(12,222,131)</u>	<u>383,917</u>	<u>2,104,349</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 15 son parte integrante de los estados financieros


Sra. Betty Ladd de Muñoz
Gerente General

MULTIBIENES BIENES RAICES, BIENES BG S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1997
(Expresado en miles de sucres)

Los recursos financieros fueron originados por:

Utilidad neta del año	383,917
Más - cargos que no afectan el capital de trabajo	
Depreciaciones	140,662
Amortización de plusvalía	181,870
Amortización de cargos diferidos	<u>89,504</u>
Capital de trabajo proveniente de las operaciones del año	<u>795,953</u>

Los recursos financieros fueron utilizados en:

Aumento neto de inversiones en acciones	3,624,441
Aumento neto de activo fijo	351,377
Aumento en Cargos diferidos y otros activos	<u>150,626</u>
	<u>4,126,444</u>

Aumento del déficit en el capital de trabajo	<u>(3,330,491)</u>
--	--------------------

MULTIBIENES BIENES RAICES, BIENES BG S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1997
(Expresado en miles de sucres)
(Continuación)

Análisis de cambios en el capital de trabajo

Aumento (disminución) en el activo corriente

Caja y bancos	21,967
Cuentas por cobrar	(205,879)
Inventarios	1,875
Gastos pagados por anticipado	<u>128,762</u>
	<u>(53,275)</u>

(Aumento) disminución en el pasivo corriente

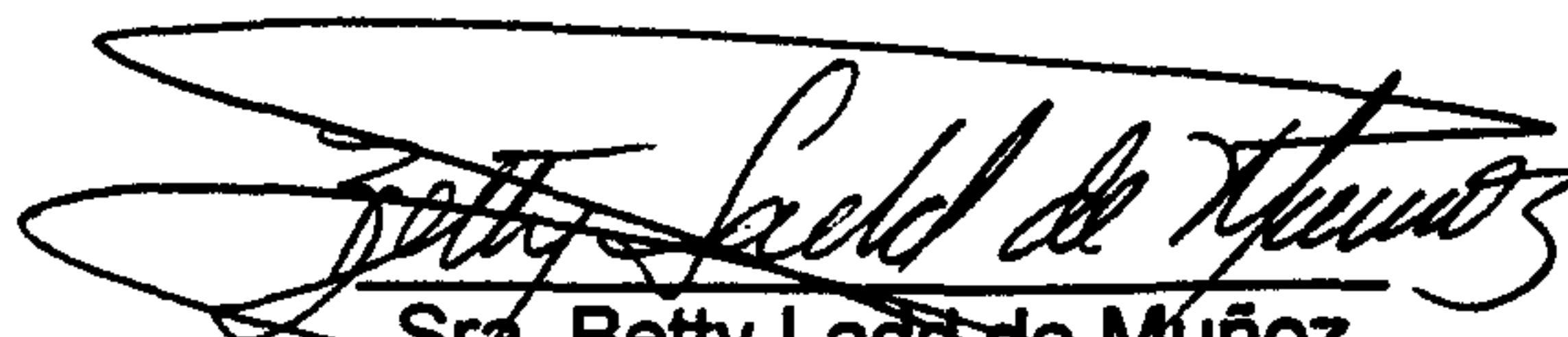
Sobregiros bancarios	(170,092)
Obligaciones bancarias	2,724,311
Cuentas por pagar	(5,726,690)
Beneficios sociales	<u>(104,745)</u>
	<u>(3,277,216)</u>

Aumento del déficit en el capital de trabajo **(3,330,491)**

Déficit en el capital de trabajo al inicio del año **(3,876,424)**

Déficit en el capital de trabajo al final del año **(7,206,915)**

Las notas explicativas anexas 1 a 15 son parte integrante de los estados financieros.


Sra. Betty Lado de Muñoz
Gerente General

MULTIBIENES BIENES RAICES, BIENES BG S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DE 1997

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.

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.

Durante 1997 la economía ecuatoriana se vio seriamente afectada por los conflictos políticos internos y al final del año por el fenómeno de la corriente cálida de El Niño que originó importantes inundaciones en la costa ecuatoriana. Las dificultades financieras experimentadas en la economía ecuatoriana han afectado

principalmente a los sectores agrícola, de producción, turismo, comercio, construcción y financiero. Por otro lado, algunas de las compañías en las cuales la Empresa mantiene inversiones en acciones están aún desarrollando sus proyectos inmobiliarios y, por lo tanto, Multibienes Bienes Raíces, Bienes BG S.A. no ha visto retribuida aún sus inversiones en estas compañías. Todos estos factores afectaron principalmente la situación de liquidez de la Compañía, presentando al 31 de diciembre de 1997 un déficit de capital de trabajo por S/.m.7,206,915. Sin embargo, la utilidad neta del año asciende a S/.m.383,917 y 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 en forma tal de mejorar en el corto plazo su situación financiera y crear perspectivas favorables que le permitirán generar el flujo de fondos suficiente para eliminar el déficit en el capital de trabajo.

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, cargos diferidos y otros activos y patrimonio, según se explica más adelante, de acuerdo con la Ley 56 de Régimen Tributario Interno y su Reglamento (Decreto No. 2411) y modificaciones. Este sistema de corrección monetaria, reglamentado para propósitos impositivos, no requiere que los efectos de las variaciones en el poder adquisitivo de la moneda nacional se reflejen en la forma integral en los estados financieros; dicho ajuste integral, sin embargo, es recomendado 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 de estos estados financieros la Superintendencia de Compañías no ha establecido normas de aplicación para 1997 relativas al sistema de corrección monetaria.

b) Criterio de empresa en marcha -

Los estados financieros al 31 de diciembre de 1997 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) Gastos pagados por anticipado -

Corresponde principalmente a impuestos retenidos en la fuente, que no se reexpresan.

d) 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 o su valor patrimonial proporcional, en el caso que éste sea inferior. El efecto de la reexpresión es acreditado a la cuenta Reexpresión monetaria <véase literal k) y Nota 11>.

Los dividendos recibidos en efectivo se registran en cuentas de resultados mientras que los dividendos en 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.

e) Activo fijo -

Se muestran al costo reexpresado menos la correspondiente depreciación acumulada. No están sujetos a reexpresión aquellos bienes totalmente depreciados.

El incremento por reexpresión de estos activos se acredita a la cuenta Reexpresión monetaria. Las siguientes son las bases de reexpresión que aplicó la Compañía sobre los bienes contabilizados al 31 de diciembre de 1997:

- i) los activos de la Compañía al 31 de diciembre de 1996 y su correspondiente depreciación acumulada se reexpresan aplicando al costo ajustado a esa fecha el porcentaje de ajuste por inflación anual para 1997, 29,9%, informado por el Ministerio de Finanzas.
- ii) los activos adquiridos durante el ejercicio y su correspondiente depreciación acumulada se ajustan con base en los porcentajes proporcionales correspondientes.

El saldo neto reexpresado de las propiedades, planta y equipo no excede, en su conjunto, el valor de utilización económica (o recuperable).

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. Los gastos de mantenimiento y reparaciones menores se cargan a las operaciones 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 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 incrementos por revalorización de cada año se llevan a resultados a partir del ejercicio siguiente a aquel en el cual se registra la reexpresión. <véase literal k) siguiente y Nota 11>.

f) 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 1997 del 29,9%. La reexpresión del año fue acreditada a la cuenta Reexpresión monetaria <véase literal k) y Nota 11>.

g) 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 diferencias de cambio efectivizadas son contabilizadas en los resultados del año.

h) Provisión para impuesto a la renta -

La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto 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. Las normas tributarias vigentes para 1997 establecen una tasa de impuesto del 20% aplicable a las utilidades distribuidas; dicha tasa se reduce al 10% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente. La Compañía calculó la provisión para impuesto del año a la tasa del 10% bajo el supuesto de que las utilidades serán íntegramente reinvertidas de acuerdo con las disposiciones legales. Esta decisión deber ser ratificada por la Junta General de Accionistas. De acuerdo con las referidas normas, si la reinversión de utilidades no se materializa, la Compañía

debe cancelar la diferencia de impuesto con los intereses y multas correspondientes.

i) Participación de los empleados en las utilidades -

El 15% de la utilidad anual que la Compañía debe reconocer a sus trabajadores 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.

j) Reserva por revalorización del patrimonio -

Se acredita a esta cuenta los ajustes resultantes de reexpresar ciertas cuentas del patrimonio indicadas en el literal l) siguiente.

El saldo de esta reserva no puede distribuirse como utilidad.

k) Reexpresión monetaria -

Se registra en esta cuenta patrimonial, la contrapartida de los ajustes provenientes de la reexpresión de los activos no monetarios y del patrimonio. El saldo de la 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 las cuentas no monetarias del activo y pasivo y del patrimonio, en sus aspectos significativos.

Las disposiciones vigentes permiten que el saldo deudor acumulado de la cuenta reexpresión monetaria sea compensado en el balance general, total o parcialmente, primero con el saldo de la Reserva por revalorización del patrimonio, luego con las utilidades retenidas o reservas de libre disposición de años anteriores y después con las utilidades del ejercicio impositivo, sin afectar el estado de pérdidas y ganancias.

Estas compensaciones, con excepción de la compensación con la Reserva por revalorización del patrimonio, darán lugar a un crédito tributario, que no generará intereses, equivalente al 20% del saldo compensado, que podrá ser utilizado 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.

l) Patrimonio -

En el año 1997, de acuerdo con las disposiciones vigentes de corrección monetaria, el ajuste del patrimonio se efectuó de la siguiente manera:

- i) Los saldos de las cuentas que integran el patrimonio al 31 de diciembre de 1996, con excepción de la cuenta Reexpresión monetaria, se reexpresaron aplicando el porcentaje de ajuste por inflación anual correspondiente a 1997 del 29,90%.
- ii) Los aumentos o disminuciones efectivos del patrimonio durante el ejercicio se ajustaron con base en los porcentajes proporcionales correspondientes.

Los incrementos por reexpresión de las cuentas mencionadas anteriormente, excepto por aquellos relacionados con la cuenta Resultados acumulados, fueron registrados como un mayor valor de la cuenta Reserva por revalorización del patrimonio <véase literal j) anterior>. Los ajustes relacionados con la cuenta Resultados acumulados (utilidades no distribuidas o pérdidas acumuladas) son directamente imputados a esta cuenta. La contrapartida de estos ajustes se registra como un débito a la cuenta Reexpresión monetaria <véase literal k) anterior y Nota 11>.

NOTA 3 - POSICION EN MONEDA EXTRANJERA

La posición neta en moneda extranjera al 31 de diciembre de 1997 en dólares estadounidenses está representada por:

	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>
Pasivo		
Sobregiros bancarios	38,587	
Obligaciones bancarias	161,927	
Intereses por pagar	<u>2,991</u>	<u>203,505</u>
 Posición pasiva en moneda extranjera		 <u>203,505</u>
 Tasa de cambio utilizada al 31 de diciembre de 1997		 <u>S/.4,408/US\$1</u>

La tasa de cambio vigente en el mercado libre a la fecha de emisión de los estados financieros (13 de abril de 1998) es de aproximadamente S/.4,981/US\$1.

NOTA 4 - INVERSIONES EN ACCIONES

La composición del rubro es la siguiente:

Véase página siguiente

	<u>S/.m.</u>
Inversiones en acciones de Compañías (i)	5,884,912
Plusvalía pagada (ii)	<u>2,126,242</u>
	<u>8,011,154</u>

(i) Al 31 de diciembre de 1997 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.	100	4,551,000	2,184,975	2,184,975 (1)
Inmobiliaria Mesa Verde S.A. (INVER S.A.)	99,99	99,996	-	128,004 (2)
Almagro		3,810	23,053	- (4)
Edificaciones BG S.A.	100	14,000	3,656,454	3,656,454 (3)
Nardoni S.A.	99,99	4,996	16,800	- (4)
Otros		1,220	3,630	- (4)
			<u>5,884,912</u>	

(1) Valor determinado en base al patrimonio según estados financieros ajustados por inflación auditados.

(2) Pese a que el valor patrimonial reportado por la compañía emisora supera el valor en libros, la Compañía decidió mantener éste, al igual que el año anterior, en cero para reflejar los efectos reportados por los auditores independientes en su informe sobre los estados financieros de esta compañía.

(3) Valor determinado en base al patrimonio según estados financieros ajustados por inflación no auditados.

(4) La Compañía no determinó el valor patrimonial proporcional de las inversiones en estas empresas, debido a que no dispone de los estados financieros.

ii) Goodwill generado en 1996 por S/.m.1,818,700, relacionado con la adquisición de inversiones en acciones, véase Nota 2 d). Durante 1997 el movimiento de esta cuenta es como sigue:

	<u>Goodwill S/.m.</u>	<u>Amortización S/.m.</u>	<u>Reexpresión S/.m.</u>	<u>Total S/.m.</u>
Saldos al 1 de enero de 1997	1,818,700	-	-	1,818,700
Amortización del año	-	(181,870)	-	(181,870)
Reexpresión del año	-	-	489,412	489,412
Saldos al 31 de diciembre de 1997	<u>1,818,700</u>	<u>(181,870)</u>	<u>489,412</u>	<u>2,126,242</u>

El movimiento del rubro durante el año fue el siguiente:

	<u>S/.m.</u>
Saldo al 1 de enero de 1997	6,423,244
Adiciones netas del año	3,624,441 (1)
Amortización de la plusvalía	(181,870)
Reexpresión monetaria del año	<u>(1,854,661) (2)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 1997	<u>8,011,154</u>

(1) Véase Nota 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 1997 se detallan a continuación:

	<u>S/.m.</u>	Tasa anual de <u>depreciación</u> %
Equipo de oficina	848,838	10 - 20
Muebles y enseres	250,055	10
Instalaciones telefónicas	34,122	10
Vehículos	<u>94,194</u>	20
	1,227,209	
Menos - depreciación acumulada	<u>(378,597)</u>	
Total al 31 de diciembre de 1997	<u>848,612</u>	

El movimiento del rubro en el año es el siguiente:

	<u>S/.m.</u>
Saldo al 1 de enero de 1997	487,766
Adiciones netas	351,377
Reexpresión monetaria del año	150,131
Depreciación del año	<u>(140,662)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 1997	<u>848,612</u>

NOTA 6 - OBLIGACIONES BANCARIASS/.m.

Guayaquil Bank & Trust Co. Ltd.

713,774 (1)

- (1) Corresponde a saldos de préstamos sobre firmas por un total de US\$161,927 obtenidos para financiar capital de trabajo, con vencimiento a corto plazo que devengan intereses que fluctúan entre el 15% y 21% anual.

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

A la fecha de preparación de estos estados financieros, la Compañía ha sido fiscalizada hasta el año 1996. El año 1997 se encuentra abierto a revisión por parte de las autoridades fiscales.

Amortización de pérdidas acumuladas -

De acuerdo con las disposiciones legales vigentes, la pérdida de un año se puede compensar con las utilidades que se obtuvieren dentro de los cinco años siguientes, sin exceder en cada año el 25% de las utilidades obtenidas.

Durante el año terminado al 31 de diciembre de 1997, la Compañía dedujo del ingreso imponible aproximadamente S/.m.117,000 correspondientes a la amortización de pérdidas fiscales acumuladas, por lo que la provisión para impuesto a la renta del año se redujo en aproximadamente S/.m.10,000. Al 31 de diciembre de 1997 la Compañía posee pérdidas fiscales por amortizar por aproximadamente S/.m.2,800,000.

NOTA 8 - PROVISIONES

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

	Saldos al 1 de enero de 1997 <u>S/.m.</u>	Incrementos <u>S/.m.</u>	Pagos y/o utilizaciones <u>S/.m.</u>	Saldos al 31 de diciembre de 1997 <u>S/.m.</u>
Beneficios sociales	66,784	697,803 (1)	(593,058)	171,529
Intereses por pagar	33,396	992,225	(1,012,435)	13,186
Impuesto a la renta por pagar	-	29,711	-	29,711 (2)

- (1) Incluye S/.m .52,432 de participación de los empleados en las utilidades.
- (2) Incluido en el rubro Cuentas por pagar - otras.

NOTA 9 - CAPITAL SOCIAL

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre de 1997 comprende 8,211,000 acciones ordinarias 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.

NOTA 11 - REEXPRESION MONETARIA

La cuenta Reexpresión monetaria, que se incluye en el patrimonio, comprende la contrapartida de los ajustes efectuados en los siguientes rubros:

	<u>S/m.</u>	<u>S/m.</u>
Saldo al 1 de enero de 1997		(7,380,916)
Reexpresión de 1997:		
Activo fijo	150,131	
Cargos diferidos y otros activos	72,573	
Inversiones en acciones	(1,854,661)	
Patrimonio	<u>(3,209,258)</u>	<u>(4,841,215)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 1997		<u>(12,222,131)</u>

NOTA 12 - OTROS INGRESOS, NETO

	<u>S/m.</u>
Utilidad en comisión por venta de bienes raíces	1,036,500 (1)
Otros	<u>1,201,672 (2)</u>
	<u>2,238,172</u>

(1) Corresponde a la utilidad generada en venta de bienes raíces a una compañía relacionada (véase Nota 13).

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

NOTA 13 - SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Al 31 de diciembre de 1997 la Compañía mantiene los siguientes saldos con compañías y partes relacionadas (se incluye bajo la denominación de compañías relacionadas a las compañías con accionistas comunes, con participación accionaria significativa o con poder e influencia sobre las operaciones de las mismas):

S/.m.

Activo

Cuentas por cobrar a
a compañías relacionadas (1)

Ravica	1,248	
Ecuarestaurantes	1,500	
Otros	<u>7,583</u>	<u>10,331</u>

Pasivo

Sobregiro bancario

Guayaquil Bank & Trust Co. Ltd.

Obligaciones bancarias (véase Nota 6)

Guayaquil Bank & Trust Co. Ltd.

170,092

713,774

Cuentas por pagar (1)

Banco de Guayaquil S.A.

Uniprofit S.A.

Edificaciones BG S.A. (2)

Inbiosa S.A.

Business Center

115,000	
180,051	
5,596,432	
4,024	
<u>348</u>	<u>5,895,855</u>

Intereses por pagar

Guayaquil Bank & Trust Co. Ltd.

13,186

6,792,907

- (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 1998.
- (2) Corresponde a un préstamo efectuado por Edificaciones BG S.A. para la compra de acciones de esta compañía al Banco de Guayaquil S.A.; no genera intereses y se estima cancelar durante 1998.

Durante 1997 se han realizado las siguientes transacciones importantes con compañías y partes relacionadas:

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.	4,959,860
. Inmobiliaria Mesa Verde Inver S.A.	360,101
. Multipredios BG S.A.	347,791
. Inmobiliaria St. Gallen	587,644
. Otros	<u>197,518</u>
	<u>6,452,914</u> (1)

(1) Incluye servicios prestados a compañías relacionadas por S/.m.2,110,555 e ingresos por comisiones sobre ventas por S/.m.4,342,360.

. Intereses y otros costos financieros pagados al Guayaquil Bank & Trust Co. Ltd. por S/.m.1,027,049.

. Compra de acciones de Edificaciones BG S.A. efectuada al Banco de Guayaquil S.A. por S/.m.3,624,441.

. Ingreso por comisión por S/.m.1,036,500 originado en la venta de inmuebles de Edificaciones BG S.A. efectuadas a Guayaquil Bank & Trust Co. Ltd. (véase Nota 12).

. Reembolso de gastos recibidos de las compañías relacionadas registrados con crédito a los resultados del ejercicio por S/.m.1,157,531.

NOTA 14 - DIFERENCIAS ENTRE LOS ESTADOS FINANCIEROS Y REGISTROS CONTABLES

Con la finalidad de presentar los estados financieros adjuntos al 31 de diciembre de 1997 en conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, dichos estados financieros incluyen ciertos ajustes y reclasificaciones no efectuadas en los libros de la Compañía a esa fecha. En consecuencia, los estados financieros difieren de los registros contables según se indica a continuación:

Véase página siguiente

	Según registros contables <u>S/.m.</u>	Según estados financieros <u>S/.m.</u>	<u>Diferencias</u> <u>S/.m.(1)</u>
Activo			
Gastos pagados por anticipado	314,813	351,282	(36,469)
Inversiones en acciones	9,266,463	8,011,154	1,255,309
Otros activos	<u>502,877</u>	<u>466,408</u>	<u>36,469</u>
	<u>10,084,153</u>	<u>8,828,844</u>	<u>1,255,309</u>
Patrimonio			
Reexpresión monetaria	(10,966,822)	(12,222,131)	(1,225,309)
	<u>(10,966,822)</u>	<u>(12,222,131)</u>	<u>(1,225,309)</u>

(1) Regularizadas durante 1998.

NOTA 15 - EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre de 1997 y la fecha de preparación de estos estados financieros (13 de abril de 1998) no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros.