

MULTIBIENES BIENES RAICES, BIENES BG S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 1998

68740

Revisado
31/01/99

MULTIBIENES BIENES RAICES, BIENES BG S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 1998

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/. - Suces

S/.m. - Miles de suces

US\$ - Dólares estadounidenses

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores miembros del Directorio
y Accionistas de

Multibienes Bienes Raíces, Bienes BG S.A.

Guayaquil, 26 de marzo de 1999, excepto las Notas 1, 3 y 14
cuya fecha es 28 de mayo de 1999

1. Hemos auditado el balance general adjunto de Multibienes Bienes Raíces, Bienes BG S.A. al 31 de diciembre de 1998 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. Una auditoría no asegura que los sistemas de la Compañía ni cualquier otro sistema, como los sistemas de sus proveedores y clientes, son o podrán ser compatibles con el año 2000. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para expresar una opinión.
3. Según se indica en las Notas 2 d) y 4 (1), durante 1998 la Administración de la Compañía decidió registrar, con cargo a los resultados del año, la desvalorización total del costo reexpresado de la inversión que la Compañía mantiene en Multipredios BG Predios BG S.A. por aproximadamente S/.m.2,180,000, incluyendo S/.m.1,810,000 que corresponde a disminuciones en el valor patrimonial de la inversión producidas en años anteriores; no obstante esta desvalorización, al cierre del año la Compañía mantiene un saldo de S/.m.2,740,000 contabilizado como plusvalía mercantil de dicha inversión. Consideramos que no existen evidencias suficientes para sustentar técnicamente el mantenimiento de un activo por la referida plusvalía mercantil y que, por lo tanto, el saldo indicado también debió ser castigado. Por este motivo, las utilidades no distribuidas al

A los miembros del Directorio y
Accionistas de

Multibienes Bienes Raíces, Bienes BG S.A.

Guayaquil, 26 de marzo de 1999, excepto las Notas 1, 3 y 14
cuya fecha es 28 de mayo de 1999

inicio del año están sobreestimadas en S/.m.1,810,000 y la pérdida neta del año y las pérdidas acumuladas al final del año subestimadas en S/.m.930,000 y S/.m.2,740,000.

4. Como se indica en la Nota 11 (1), durante 1998 la Compañía cargó a los resultados del año S/.m.1,255,309 con crédito a la cuenta Reexpresión monetaria. Esta operación no está de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados y ha determinado que el saldo de la Reexpresión monetaria, la pérdida neta del año y las pérdidas acumuladas al final del año están sobreestimadas en dicho monto. Este asunto no afecta los saldos del patrimonio al cierre del año.
5. Nuestras pruebas de auditoría identificaron la aplicación, por parte de la Compañía, de ciertos procedimientos tributarios para la determinación de los valores a ser retenidos en la fuente y la provisión para impuesto a la renta, que difieren de las disposiciones legales vigentes. Al 31 de diciembre de 1998, no se ha calculado ni registrado el pasivo correspondiente resultante de la adopción de dichos procedimientos. Por lo tanto, la pérdida neta del año y pérdidas acumuladas al final del año están subestimadas en montos que no fue posible determinar.
6. En nuestra opinión, excepto por el efecto de los asuntos mencionados en los párrafos 3 a 5 precedentes, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de Multibienes Bienes Raíces, Bienes BG S.A. al 31 de diciembre de 1998 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 reflejen en forma integral en los estados financieros según se explica en la Nota 2 a).
7. Según se indica en la Nota 4, en enero de 1999 Multibienes Bienes Raíces, Bienes BG S.A. compró a Andean Investment Ltd. la totalidad de su participación en Uniprofit S.A. por un valor de S/.m.25,235,000. A efectos de financiar esta operación, la Compañía obtuvo de Uniprofit S.A. un préstamo por US\$3,500,000 a 180 días plazo, con una tasa de interés anual del 15%.
8. Como se indica en la Nota 13 a los estados financieros, al 31 de diciembre de 1998 la Compañía mantiene saldos por cobrar y por pagar con compañías relacionadas por S/.m.100,287 y S/.m.5,437,230, respectivamente; adicionalmente, durante 1998 realizó transacciones con dichas compañías que representaron ingresos y gastos para la Compañía cuyos montos se exponen en la referida Nota 13.

A los miembros del Directorio y
Accionistas de

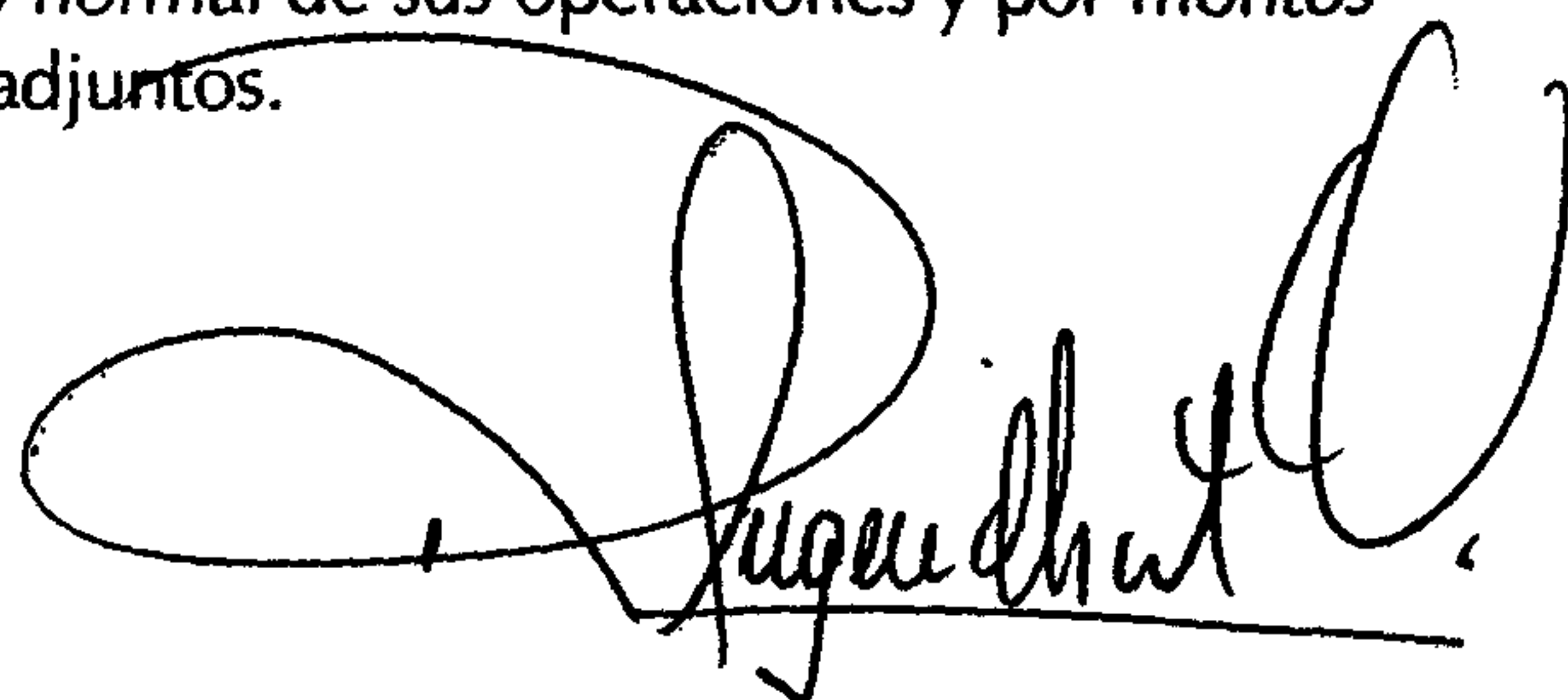
Multibienes Bienes Raíces, Bienes BG S.A.

Guayaquil, 26 de marzo de 1999, excepto las Notas 1, 3 y 14
cuya fecha es 28 de mayo de 1999

9. Como se menciona en las Notas 1 y 3 a los estados financieros, las condiciones económicas que han imperado en el país desde 1995 han estado fuertemente influenciadas por los efectos adversos de varios acontecimientos, entre los cuales se destacan el deterioro de la capacidad productiva de ciertas áreas costeras del país derivadas del fenómeno de la corriente cálida de El Niño y, últimamente, por la inestabilidad sufrida por los mercados financieros internacionales, regionales y locales. Por otro lado, con posterioridad al cierre del ejercicio, las autoridades del país, entre otras medidas, modificaron las políticas cambiarias, lo cual ha determinado una devaluación substancial del sucre ecuatoriano en relación al dólar estadounidense ocasionando, al 28 de mayo de 1999, pérdidas en cambio por un monto aproximado no menor a S/.m.10,270,000. Estos factores, aunados a las pérdidas en el valor de sus inversiones en acciones, han incidido significativamente en los resultados del año, generando en 1998 una pérdida neta de S/.m.3,059,840, existiendo al 31 de diciembre de 1998 pérdidas acumuladas por S/.m.2,558,829 y un déficit en el capital de trabajo por S/.m.6,518,871, montos que no consideran los efectos de los asuntos indicados en este dictamen. Debido a que el monto de las pérdidas acumuladas al 31 de diciembre de 1998 excede el límite legal máximo permitido por las disposiciones legales vigentes, la Compañía podría estar sujeta a una disolución si los accionistas no resuelven esta situación a satisfacción de las autoridades de control. Las situaciones descritas originan dudas substanciales acerca de la posibilidad de la Compañía de continuar operando como una empresa en marcha, aún cuando la Administración de la Compañía considera que la adopción de las medidas indicadas en la mencionada Nota 1, permitirán a la Empresa superar en el mediano plazo la situación económica y financiera por la que atraviesa. Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con principios de contabilidad aplicables a un negocio en marcha, y por lo tanto, no reflejan los ajustes y reclasificaciones que pudieran resultar 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 pasivos, obligaciones y compromisos contingentes, en otra forma que no sea a través del curso normal de sus operaciones y por montos que difieran a los presentados en los estados financieros adjuntos.



No. de Registro en la
Superintendencia de
Compañías: 011

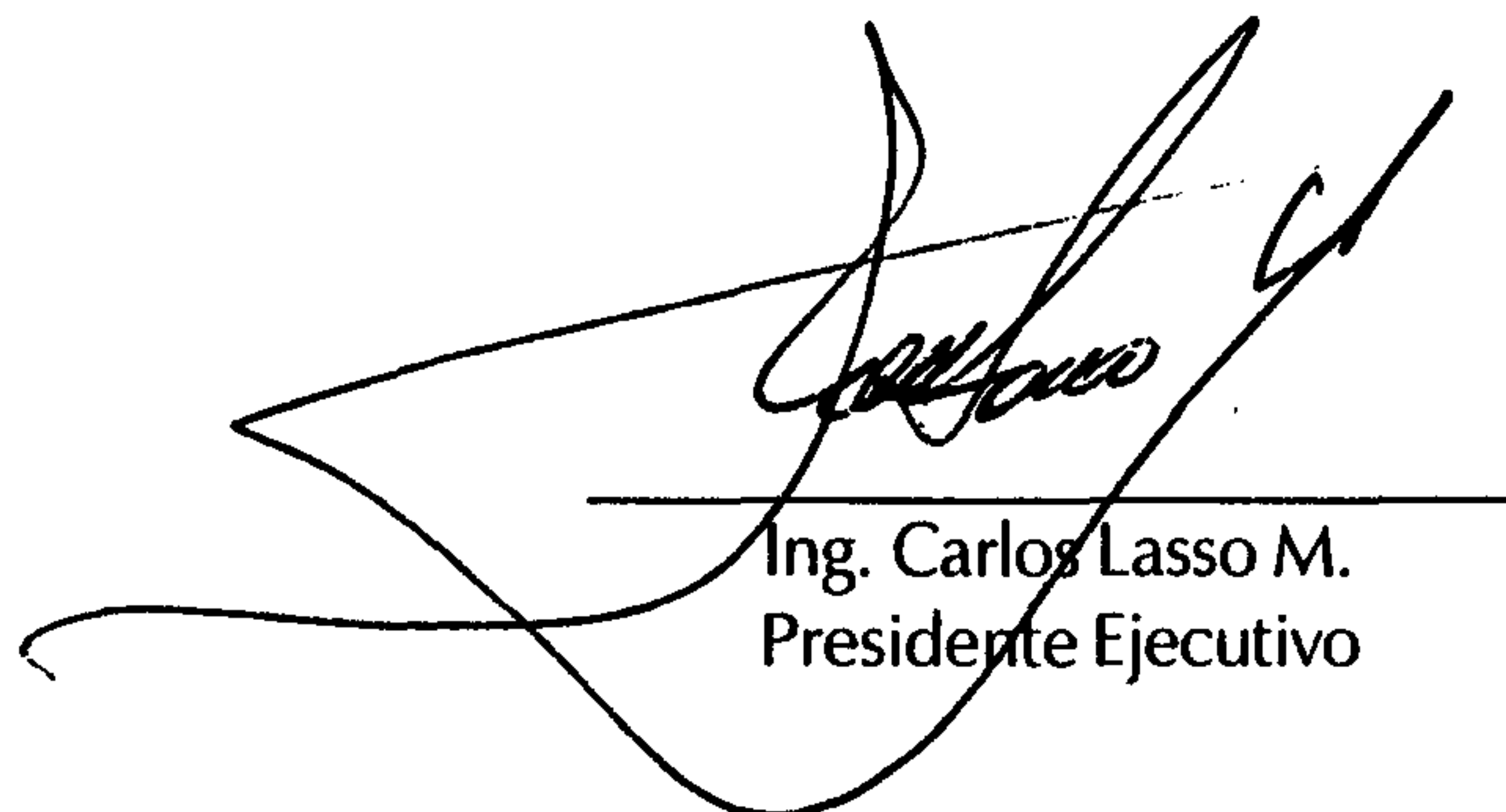


Roberto Tugendhat V.
Socio
No. de Licencia
Profesional: 21730

MULTIBIENES BIENES RAICES, BIENES BG S.A.
BALANCE GENERAL
31 DE DICIEMBRE DE 1998
(Expresado en miles de sucres)

<u>Activo</u>		
ACTIVO CORRIENTE		
Caja y bancos		4,594
Cuentas por cobrar		
Compañías relacionadas	100,287	
Otras	<u>154,643</u>	254,930
Inventarios		6,841
Gastos pagados por anticipado		<u>398,313</u>
Total del activo corriente		664,678
INVERSIONES EN ACCIONES		6,602,702
ACTIVO FIJO		1,162,495
CARGOS DIFERIDOS Y OTROS ACTIVOS		392,311
Total del activo		<u><u>8,822,186</u></u>

Las notas explicativas anexas 1 a 14 son parte ii



Ing. Carlos Lasso M.
Presidente Ejecutivo

MULTIBIENES BIENES RAICES, BIENES BG S.A.
ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1998
(Expresado en miles de sucres)

Ingresos

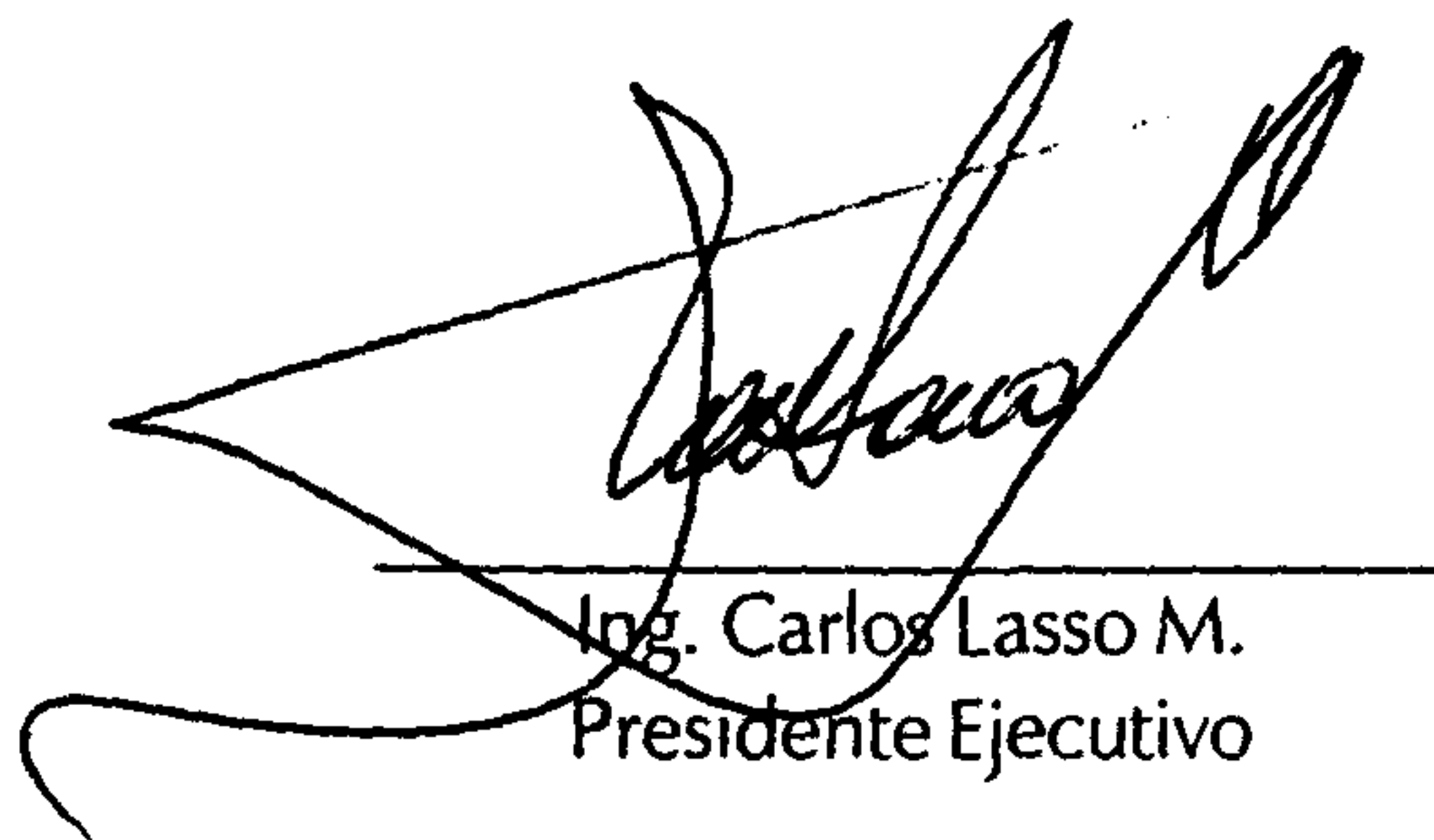
Servicios prestados	2,897,707
Ingresos por comisiones	3,334,185
Otros ingresos, neto (véase Nota 12)	4,362,295
	<u>10,594,187</u>

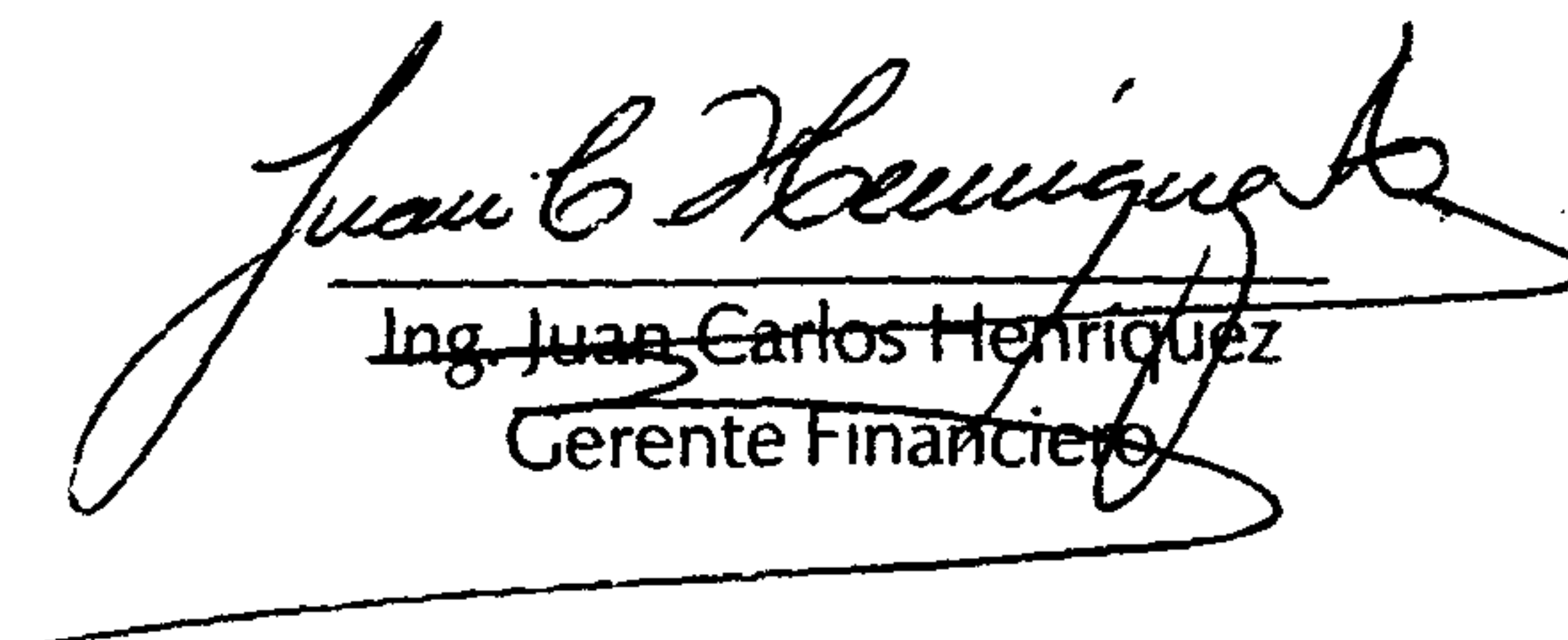
Gastos

Administración y ventas	(13,150,564)
Financieros	(503,463)
	<u>(13,654,027)</u>

Pérdida neta del año (3,059,840)

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


Ing. Carlos Lasso M.
Presidente Ejecutivo

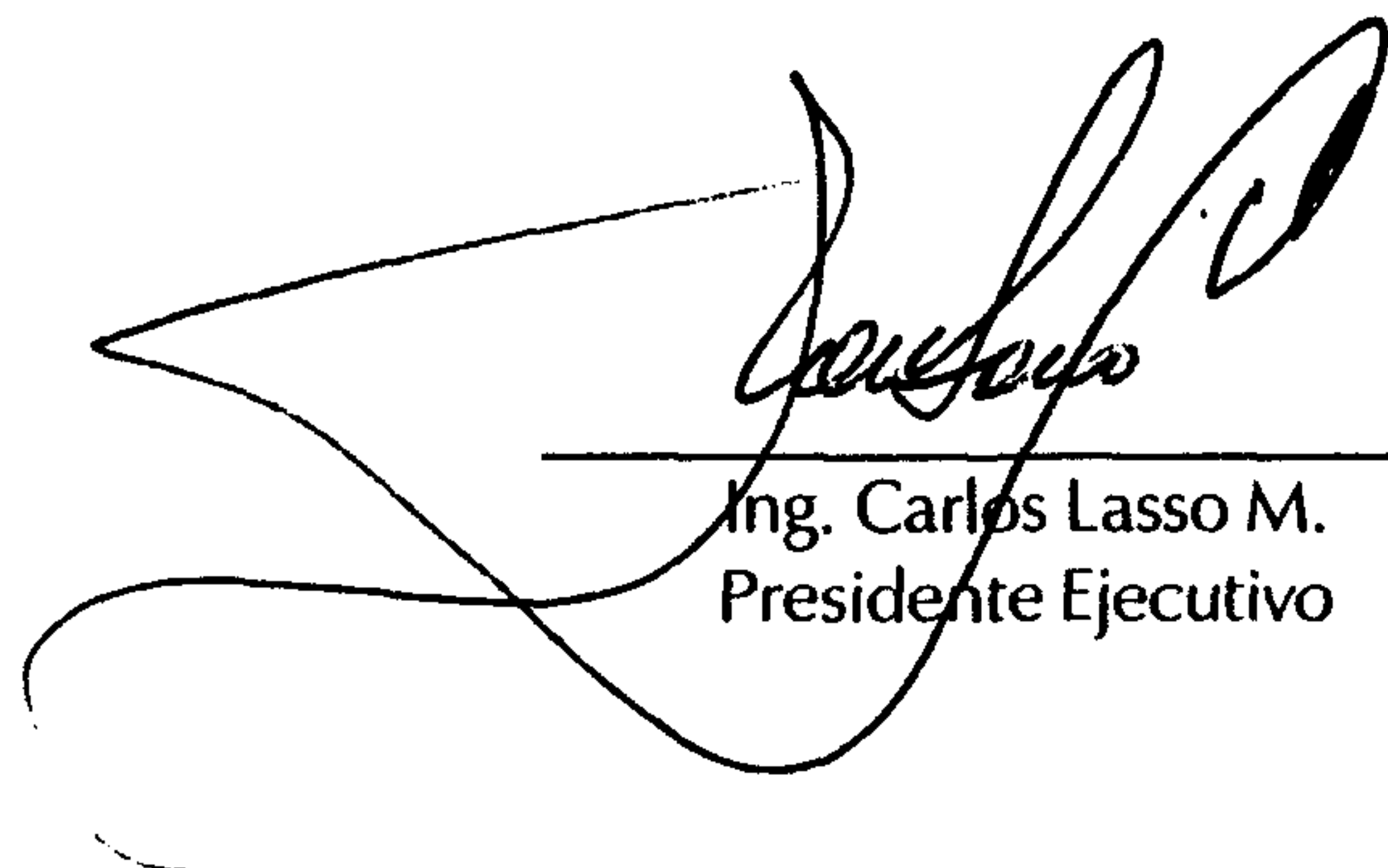

Ing. Juan Carlos Henríquez
Gerente Financiero

MULTIBIENES BIENES RAICES, BIENES BG S.A.

ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1998
(Expresado en miles de sucres)

	<u>Capital pagado</u>	<u>Reserva legal</u>
Saldos al 1 de enero de 1998	8,211,000	-
Ajuste con cargo a resultados del año. (Véase Nota 11)		
Apropiación para reserva legal		38,392
Reexpresión monetaria del año 1998		
Pérdida neta del año		
Compensación de la Reexpresión monetaria		
Saldos al 31 de diciembre de 1998	<u>8,211,000</u>	<u>38,392</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 14 son par



Ing. Carlos Lasso M.
Presidente Ejecutivo

MULTIBIENES BIENES RAICES, BIENES BG S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1998
(Expresado en miles de sucres)

Los recursos financieros fueron originados por:

Pérdida neta del año	(3,059,840)
Menos - Cargos que no afectan al capital de trabajo	
Desvalorización de inversiones en acciones	3,310,076
Depreciaciones	220,365
Amortización de plusvalía	236,249
Amortización de cargos diferidos	<u>117,927</u>

Capital de trabajo originado en las
operaciones del año

824,777

Disminución de cargos diferidos y otros activos

70,499

895,276

Los recursos financieros fueron utilizados en:

Aumento de inversiones en acciones	(12,500)
Adiciones de activo fijo	(194,732)
	<u>(207,232)</u>

Disminución del déficit en el capital de trabajo

688,044

MULTIBIENES BIENES RAICES, BIENES BG S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1998

(Expresado en miles de sucres)

(Continuación)

Análisis de cambios en el capital de trabajo

Aumento (disminución) en los activos corrientes

Caja y bancos	(21,989)
Cuentas por cobrar	121,516
Gastos pagados por anticipado	47,031
	<u>146,558</u>

(Aumento) disminución en el pasivo corriente

Sobregiros bancarios	157,413
Obligaciones bancarias	352,020
Cuentas por pagar	634,573
Pasivos acumulados	(602,520)
	<u>541,486</u>

Disminución del déficit en el capital de trabajo

688,044

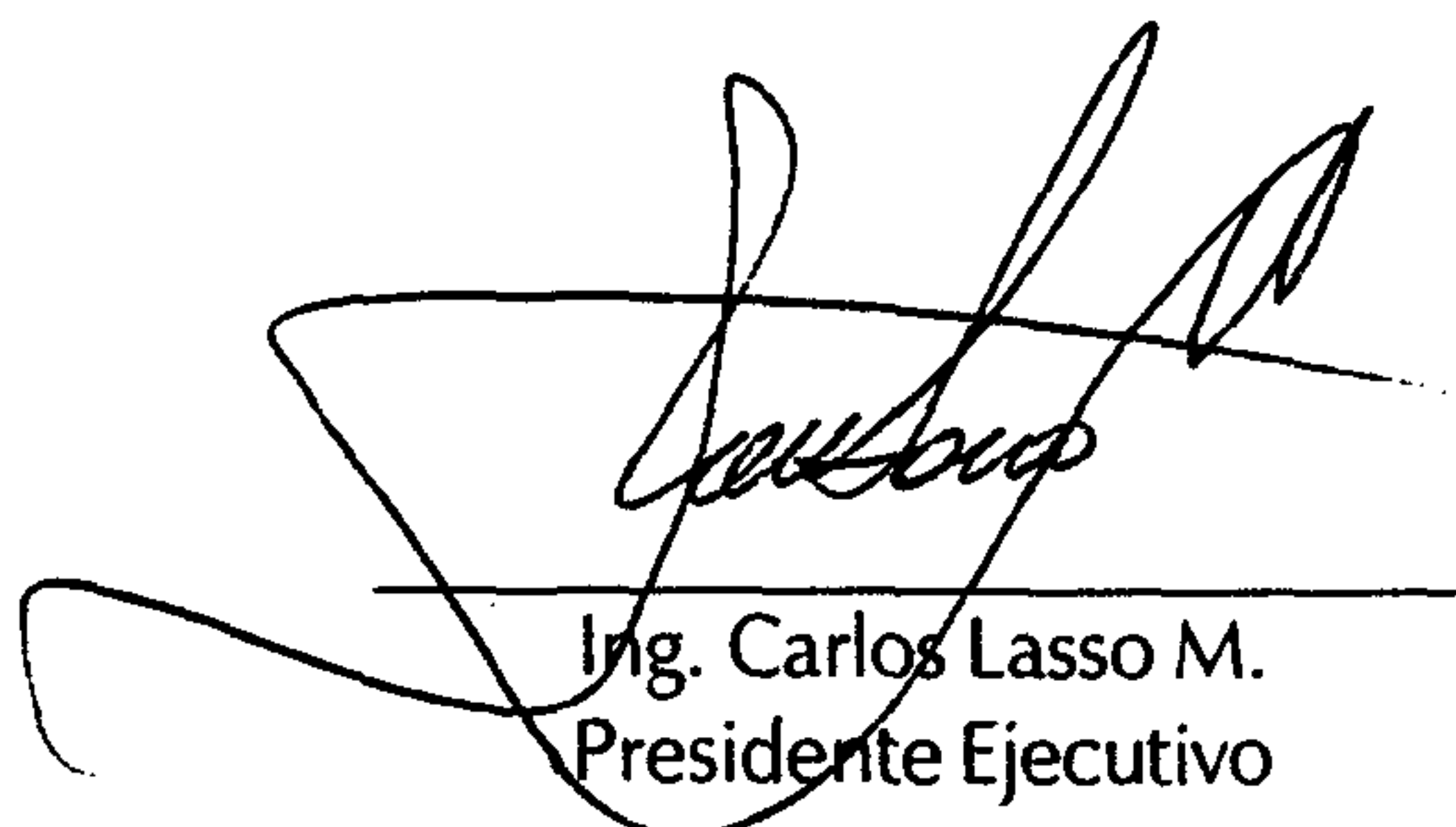
Déficit en el capital de trabajo al inicio del año

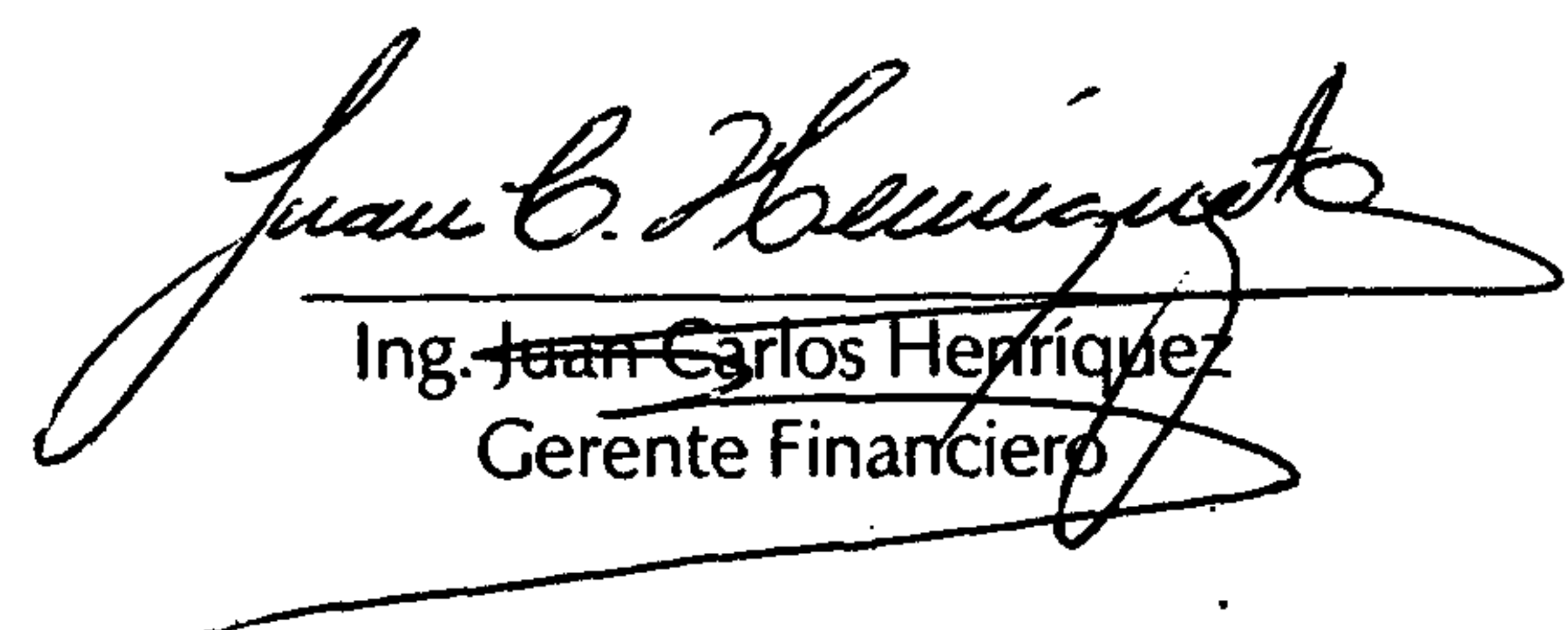
(7,206,915)

Déficit en el capital de trabajo al final del año

(6,518,871)

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


Ing. Carlos Lasso M.
Presidente Ejecutivo


Ing. Juan Carlos Henríquez
Gerente Financiero

MULTIBIENES BIENES RAICES, BIENES BG S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DE 1998

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 - PROMULBG 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.

Las condiciones económicas que han imperado en el país desde 1995 han estado fuertemente influenciadas por los efectos adversos de varios acontecimientos, entre los cuales se destacan el deterioro de la capacidad productiva de ciertas áreas costeras del país derivadas del fenómeno de la corriente cálida de El Niño y, últimamente, por la inestabilidad sufrida por los mercados

NOTA 1 - OPERACIONES

(Continuación)

financieros internacionales, regionales y locales. Por otro lado, con posterioridad al cierre del ejercicio, las autoridades del país, entre otras medidas: i) modificaron las políticas cambiarias, lo cual ha determinado una devaluación substancial del sucre ecuatoriano en relación al dólar estadounidense, ocasionando, al 28 de mayo de 1999, pérdidas en cambio por un monto aproximado no menor a S/.m.10,270,000, ii) congelaron parcialmente, hasta 365 días a partir de sus vencimientos, los depósitos en instituciones bancarias y financieras del país, originando a esa misma fecha aproximadamente S/.m.10,207 de activos temporalmente restringidos, y iii) extendieron en 365 días desde la fecha de vencimiento, de así solicitarlo el deudor, el pago del capital de ciertas obligaciones con instituciones bancarias y financieras. Estos factores, aunados a las pérdidas en el valor de sus inversiones en acciones, han incidido significativamente en los resultados del año, generando en 1998 una pérdida neta de S/.m.3,059,840, existiendo al 31 de diciembre de 1998, pérdidas acumuladas por S/.m.2,558,829 y un déficit en el capital de trabajo por S/.m.6,518,871.

La Administración de la Compañía espera superar la situación financiera actual en el mediano plazo, mediante la adopción de las siguientes medidas que le permitirán incrementar sus ingresos, así como los de las compañías en las cuales ésta mantiene inversiones:

- i) Impulsar la comercialización de lotes listos para la venta (urbanizados) en las urbanizaciones Ceibos Norte y Punta Barandúa, con la posibilidad de que el cliente que opte por dichas adquisiciones en el futuro acceda al plan "Casa propia" (construcción de villas) con financiamiento de bancos relacionados. Esto permitirá a los clientes obtener un producto accesible a su capacidad de pago con la posibilidad de construir una vez que sus ingresos lo permitan.
- ii) Promocionar, en el caso de Ceibos Norte, la venta de lotes de terrenos que sean más accesibles con un costo promedio de US\$40,000 y su financiamiento a corto plazo. Esta metodología está siendo promocionada entre los clientes que han rescindido los contratos de venta de villas.
- iii) Venta de villas totalmente terminadas y en proceso de construcción mediante pagos al contado, lo cual ha permitido, en algunos casos, ofrecer a los clientes un descuento atractivo puesto que se elimina el financiamiento.
- iv) Mantener el financiamiento a largo plazo para los clientes, tanto en sucres como en dólares estadounidenses, a través de los bancos relacionados, a fin de mantener esta ventaja competitiva frente a la competencia.
- v) Reestructuración del área de comercialización de forma tal que la Administración intervenga en forma directa en las ventas, originando una mayor agilidad en el proceso.

NOTA 1 - OPERACIONES

(Continuación)

- vi) Reducción de gastos administrativos y operativos mediante la aplicación de un estricto control presupuestario y disminución de personal, entre otros factores.

La información contenida en los 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 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 1998 relativas al sistema de corrección monetaria.

b) Criterio de empresa en marcha -

Los estados financieros al 31 de diciembre de 1998 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.

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

(Continuación)

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 adquisición 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.

Según se expone en el balance general y en la Nota 4, la Compañía mantiene inversiones accionarias significativas en empresas subsidiarias. Los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador no requieren la consolidación de los estados financieros de un accionista con los de sus subsidiarias o, alternativamente, la aplicación del método de valor patrimonial proporcional para valuar las inversiones en las mismas. Al aplicar el método de costo reexpresado para valuar las inversiones en sus subsidiarias, la Compañía reconoce en sus resultados únicamente las utilidades generadas por las subsidiarias que son distribuidas al accionistas en la forma de dividendos en efectivo, mientras que las pérdidas netas devengadas por las subsidiarias son reconocidas por el accionista mediante débito a la cuenta Reexpresión monetaria, solo cuando tales pérdidas hayan reducido el valor patrimonial de la inversión por debajo de su costo reexpresado. Las ganancias o pérdidas generadas por la Compañía en las operaciones efectuadas con su subsidiaria son reconocidas en los resultados del año.

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 1998:

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

(Continuación)

- i) los activos de la Compañía al 31 de diciembre de 1997 y su correspondiente depreciación acumulada se reexpresan aplicando al costo ajustado a esa fecha el porcentaje de ajuste por inflación anual para 1998, 45%, 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 1998 del 45%. 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

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

(Continuación)

por pagar exigible. Entre el 1 de enero y el 30 de abril de 1999, el impuesto a la renta fue suspendido; restituyéndose nuevamente a partir del 1 de mayo con una tasa del 15%. Al 31 de diciembre de 1998 la Compañía no constituyó dicha provisión por existir pérdidas.

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. Al 31 de diciembre de 1998 la Compañía no constituyó dicha provisión por existir pérdidas.

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.

Según lo establecido en las disposiciones legales vigentes, y tal como se expone en el estado de evolución del patrimonio, se ha procedido a transferir el saldo deudor de la Reexpresión monetaria a la cuenta Reserva por revalorización del patrimonio.

l) Patrimonio -

En el año 1998, de acuerdo con las disposiciones vigentes de corrección monetaria, el ajuste del patrimonio se efectuó de la siguiente manera:

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

(Continuación)

- i) Los saldos de las cuentas que integran el patrimonio al 31 de diciembre de 1997, con excepción de la cuenta Reexpresión monetaria, se reexpresaron aplicando el porcentaje de ajuste por inflación anual correspondiente a 1998 del 45%.
- 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 este rubro. 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 1998 en dólares estadounidenses está representada por:

	<u>US\$</u>
<u>Activo</u>	
Cuentas por cobrar	<u>13,006</u>
<u>Pasivo</u>	
Sobregiros bancarios	1,850
Obligaciones bancarias	52,772
Cuentas por pagar	59,749
Pasivos acumulados	<u>317</u>
	<u>114,688</u>
Posición neta (pasiva) en moneda extranjera	<u>(101,682)</u>
Tasa de cambio utilizada al 31 de diciembre de 1998	<u>S/.6,855/US\$1</u>

Con posterioridad al cierre del ejercicio la tasa de cambio del dólar estadounidense se incrementó sucesivamente hasta alcanzar, a la fecha de emisión de los presentes estados financieros (28 de mayo de 1999), un valor de S/.m.9,867 por US\$1, lo cual implica una devaluación del sucre del

NOTA 3 - POSICION EN MONEDA EXTRANJERA

(Continuación)

44% con respecto al 31 de diciembre de 1998. La Compañía incrementó significativamente su posición pasiva en moneda extranjera a las fechas en que se produjeron las referidas devaluaciones; ello ocasionó que hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (28 de mayo de 1999) se generen pérdidas netas en cambio por un monto aproximado no menor a S/.m.10,270,000, las cuales serán contabilizadas entre enero y mayo de 1999.

NOTA 4 - INVERSIONES EN ACCIONES

La composición del rubro es la siguiente:

	<u>S/.m.</u>
Inversiones en acciones de compañías (i)	3,862,212
Plusvalía pagada (ii)	2,740,490
	<u>6,602,702</u>

(i) Al 31 de diciembre de 1998 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.
Multipredios BG Predios BG S.A.	100	4,551,000	-	1,063,055 (1)
Inmobiliaria Mesa Verde Inver S.A	100	99,996	130,208	130,208 (2)
Almagro	-	3,810	33,426	- (4)
Consmul S.A.	100	12,500	12,500	- (4)
Edificaciones BG S.A.	100	14,000	3,656,454	3,646,858 (3)
Nardoni S.A.	100	4,996	24,358	- (4)
Otros	-	1,220	5,266	- (4)
			<u>3,862,212</u>	

(1) En 1998 la Administración de la Compañía, considerando los efectos indicados por los auditores independientes en su informe sobre los estados financieros al 31 de diciembre de 1997, decidió desvalorizar totalmente la inversión en esta compañía subsidiaria, por lo que el valor reexpresado al inicio del año por S/.m.2,184,975 fue cargado a los resultados del año como gastos de administración y ventas.

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

NOTA 4 - INVERSIONES EN ACCIONES

(Continuación)

- (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 correspondientes.
- (ii) Goodwill generado en 1996 por S/.m.1,818,700, relacionado con la adquisición de inversiones en acciones, véase Nota 2 d). Durante 1998 el movimiento de esta cuenta es como sigue:

	<u>Goodwill</u>	<u>Amortización</u>	<u>Reexpresión</u>	<u>Total</u>
	<u>S/.m.</u>	<u>S/.m.</u>	<u>S/.m.</u>	<u>S/.m.</u>
Saldos al 1 de enero de 1998	1,818,700	(181,870)	489,412	2,126,242
Amortización del año	-	(236,249)	-	(236,249)
Reexpresión del año	-	-	850,497	850,497
Saldos al 31 de diciembre de 1998	<u>1,818,700</u>	<u>(418,119)</u>	<u>1,339,909</u>	<u>2,740,490</u>

El movimiento del rubro durante el año fue el siguiente:

	<u>S/.m.</u>
Saldo al 1 de enero de 1998	8,011,154
Ajuste al saldo inicial	1,255,309 (1)
Adiciones netas del año	12,500
Amortización de la plusvalía	(236,249)
Reexpresión monetaria del año	870,064
Pérdida en valuación	<u>(3,310,076) (2)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 1998	<u>6,602,702</u>

(1) Véase Nota 11.

(2) Corresponde a la pérdida en valuación de las inversiones en acciones de Multipredios BG Predios BG S.A. por S/.m.2,184,975 e Inmobiliaria Mesa Verde Inver S.A. por S/.m.1,125,101, respectivamente, contabilizadas con cargo a los resultados del año como gastos de administración y ventas.

NOTA 4 - INVERSIONES EN ACCIONES

(Continuación)

En enero de 1999, Multibienes, Bienes Raíces, Bienes BG S.A. compró a Andean Investment Ltd. la totalidad de su participación en Uniprofit S.A. (equivalente al 85% de su patrimonio) por un valor de S/.m.25,235,000. A efectos de financiar esta operación, la Compañía obtuvo de Uniprofit S.A. un préstamo por US\$3,500,000 a 180 días con una tasa de interés anual del 15%. Según los estados financieros auditados de Uniprofit S.A. al 31 de diciembre de 1998, el valor patrimonial proporcional de dicha inversión asciende a aproximadamente S/.m.20,000,000.

NOTA 5 - ACTIVO FIJO

El movimiento de las cuentas de activo fijo durante el año y los saldos al 31 de diciembre de 1998 se detallan a continuación:

	<u>S/.m.</u>	<u>Tasa anual de depreciación %</u>
Equipo de oficina	1,378,371	10 - 20
Muebles y enseres	433,882	10
Vehículos	139,656	20
Instalaciones telefónicas	65,694	10
	<u>2,017,603</u>	
Menos - depreciación acumulada	<u>(855,108)</u>	
Total al 31 de diciembre de 1998	<u><u>1,162,495</u></u>	

El movimiento del rubro en el año es el siguiente:

	<u>S/.m.</u>
Saldo al 1 de enero de 1998	848,612
Adiciones netas	194,732
Reexpresión monetaria del año	339,516
Depreciación del año	<u>(220,365)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 1998	<u><u>1,162,495</u></u>

NOTA 6 - OBLIGACIONES BANCARIAS

S/.m.

Guayaquil Bank & Trust Co. Ltd.

361,754 (1)

- (1) Corresponde al saldo de un préstamo sobre firma por US\$52,772 obtenido para financiar capital de trabajo, con vencimiento a corto plazo que devenga un interés del 15% anual.

NOTA 7 - IMPUESTO A LA RENTA

A la fecha de preparación de estos estados financieros, la Compañía ha sido fiscalizada hasta el año 1996. Los años 1997 y 1998 se encuentran abiertos a revisión por parte de las autoridades fiscales.

NOTA 8 - PROVISIONES

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

	Saldos al 1 de enero de 1998	Incrementos	Pagos y/o utilizaciones	Saldos al 31 de diciembre de 1998
	<u>S/.m.</u>	<u>S/.m.</u>	<u>S/.m.</u>	<u>S/.m.</u>
Beneficios sociales	171,529	2,430,868	(1,834,932)	767,465
Intereses por pagar	13,186	345,642	(356,658)	2,170
Impuestos por pagar	29,711	74,006	(99,303)	4,414

NOTA 9 - CAPITAL SOCIAL

El capital suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre de 1998 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 1998		(12,222,131)
Ajuste al saldo inicial		1,255,309 (1)
Reexpresión de 1998:		
Inversiones en acciones		870,064
Activo fijo		339,516
Cargos diferidos y otros activos		114,329
Patrimonio		
Capital social	(3,694,950)	
Reservas	(2,596,480)	
Resultados acumulados	(155,486)	(6,446,916)
		(16,089,829)
Compensación de la reexpresión monetaria		16,089,829
Saldo al 31 de diciembre de 1998		<u><u>-</u></u>

- (1) Corresponde a la diferencia entre el valor en libros reexpresado al 31 de diciembre de 1997 y el valor patrimonial proporcional de la inversión mantenida en Inmobiliaria Mesa Verde Inver S.A a esa fecha que, a efectos de preparación de los estados financieros de 1997, fue ajustado extracontablemente y por lo cual debió haber sido registrado contablemente por la Compañía en 1998 debitando Reexpresión monetaria y acreditando Inversiones.

NOTA 12 - OTROS INGRESOS, NETO

	S/.m.	
Utilidad en comisión por venta de bienes raíces	2,073,000	(1)
Otros	2,289,295	(2)
	<u>4,362,295</u>	

- (1) Corresponde a ingresos por comisiones en la venta de bienes inmuebles de una compañía relacionada (véase Nota 13).
- (2) Corresponde principalmente a reintegro de gastos reconocidos a la Compañía por las compañías relacionadas (véase Nota 13).

NOTA 13 - SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Al 31 de diciembre de 1998 la Compañía mantiene los siguientes saldos con compañías y partes relacionadas (se incluye bajo la denominación de compañías relacionadas a aquellas con accionistas comunes, con participación accionaria significativa o con poder e influencia sobre las operaciones de las mismas):

(Véase página siguiente)

NOTA 13 - SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS
(Continuación)

		<u>S/.m.</u>
<u>Activo</u>		
Caja y bancos		
Banco de Guayaquil S.A.		3,494
Cuentas por cobrar		
Inmobiliaria Mesa Verde Inver S.A.	32,285	
Inmobiliaria St. Gallen S.A.	68,002	100,287
		<u>103,781</u>
<u>Pasivo</u>		
Sobregiro bancario		
Guayaquil Bank & Trust Co. Ltd. (US\$1,850)		12,679
Obligaciones bancarias (véase Nota 6)		
Guayaquil Bank & Trust Co. Ltd. (US\$52,772)		361,754
Cuentas por pagar		
Banco de Guayaquil S.A.	115,000	
Uniprofit S.A.	1,788,756 (1)	
Edificaciones BG S.A.	3,523,432 (2)	
Imbiosa S.A.	3,414	
Multipredios BG Predios BG S.A.	6,628	5,437,230
Intereses por pagar		
Guayaquil Bank & Trust Co. Ltd. (US\$317)		2,170
Pasivo a largo plazo		
Cuentas por pagar accionistas		
Administradora de Fondos BG S.A.	5,574	
Aportes para aumento de capital		
Administradora de Fondos BG S.A.	9,336	14,910
		<u>5,828,743</u>

- (1) Corresponde a fondos que originalmente fueron recibidos por Uniprofit S.A. de sus clientes, y que posteriormente fueron entregados a Multibienes Bienes Raíces, Bienes BG S.A. para que ésta los administre y solvante los gastos relacionados con ciertos trámites legales relacionados con contratos de venta de dichos clientes.
- (2) Corresponde al saldo de un préstamo recibido en 1997 de Edificaciones BG S.A. para la compra de acciones de esta misma compañía al Banco de Guayaquil S.A.; no genera intereses y se estima que será cancelado durante 1999.

NOTA 13 - SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS
(Continuación)

Durante 1998 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.	1,513,809
. Inmobiliaria Mesa Verde Inver S.A.	590,470
. Multipredios BG Predios BG S.A.	666,703
. Surincom S.A.	762,673
. Inmobiliaria St. Gallen S.A.	17,726
	<u>3,551,381 (1)</u>

(1) Incluye servicios prestados a compañías relacionadas por S/.m.1,916,631 e ingresos por comisiones sobre ventas por S/.m.1,634,750.

Intereses y otros costos financieros pagados al Guayaquil Bank & Trust Co. Ltd. por S/.m.125,623.

Ingreso por comisión en la venta de un bien inmueble propiedad de Edificaciones BG S.A. realizado a Guayaquil Bank & Trust Co. Ltd. por S/.m.2,073,000 (véase Nota 12).

Reembolso de gastos efectuados por cuenta de compañías relacionadas registrados con crédito a Otros ingresos, neto por S/.m.2,136,340. (Véase Nota 12).

NOTA 14 - EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre de 1998 y la fecha de preparación de estos estados financieros (28 de mayo de 1999) no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo o que, excepto por lo mencionado en las Notas 1, 3 y 4, requieran de revelación adicional sobre dichos estados financieros.