

HLB**Consultores Morán Cedillo Cía. Ltda.**

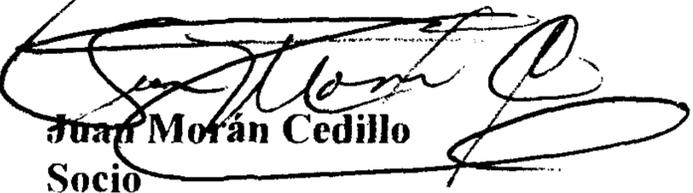
Auditores Independientes

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**A la Junta General de Accionistas de
MILNER S.A.**

1. Hemos auditado el balance general adjunto de **MILNER S.A.**, al 31 de diciembre de 1998 y los correspondientes estados de resultados, evolución del patrimonio de los accionistas y flujos de caja por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Gerencia de la Compañía, nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre dichos estados financieros basados en la auditoría efectuada.
2. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Esas normas requieren que planifiquemos y ejecutemos la auditoría para obtener razonable seguridad de que los estados financieros estén libres de incorrectas presentaciones significativas. Una auditoría incluye el examen, sobre una base de pruebas selectivas, de la evidencia que sustente los importes y revelaciones en los estados financieros. También incluye evaluar los principios de contabilidad usados y las estimaciones significativas hechas por la Gerencia, así como evaluar la presentación de los estados financieros en su conjunto. Consideramos que la auditoría realizada, proporciona una base razonable para nuestra opinión.
3. En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente en todos los aspectos significativos, la situación financiera de **MILNER S.A.** al 31 de diciembre de 1998, los resultados de sus operaciones y flujos de caja por el año terminado en esa fecha, de conformidad con normas y prácticas contables establecidas y autorizadas por Superintendencia de Compañías.
4. En marzo 11 de 1999, mediante Decreto Ejecutivo 685 fueron declaradas en estado de movilización las instituciones financieras nacionales públicas y privadas, incluidas las entidades "off-shore" y sus agencias en el exterior, en virtud de lo cual entre otras disposiciones, el vencimiento de todos los depósitos a plazo y el 50 % de los saldos en cuentas corrientes superiores a S/. 2 millones fueron ampliados automáticamente en 366 días; del mismo modo fue ampliado el plazo de las obligaciones bancarias. El efecto causado por este Decreto está expuesto en la nota 22.



CONSULTORES MORAN CEDILLO CIA. LTDA.
RNAE - No. 0258



Juan Morán Cedillo
Socio
Registro CPA. No. 21.249



Néstor Vera Yagual
Supervisor, Ing. Com.
Registro CB. No. 0.29685

Guayaquil, marzo 15 de 1999

L. de Garaycoa 821 y 9 de Octubre Telefax 309403 - 305888, Guayaquil - Email : jmoran@telconet.net
Rumipamba 1043 y 10 de Agosto, Telf.: 454782 Telefax 454623, Quito
Gran Colombia 7-39, Telf.: 842059 Telefax: 844542, Cuenca

Consultores Morán Cedillo Cía. Ltda. is a member of  International. A world-wide organization of accounting firms and business advisers

MILNER S.A.**BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 1998**

	<u>NOTAS</u>	(sucres en miles)
<u>ACTIVOS</u>		
Efectivo	3	133.566
Cuentas por cobrar	4	1.691.806
Impuestos anticipados		22.008
Inventarios		42.765
Edificio Bancopark	5	61.159.060
Activos fijos	6	35.781
Inversiones permanentes	7	7.535.698
Cargos diferidos	8	<u>4.324.801</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>74.945.485</u>
<u>PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:</u>		
<u>PASIVO</u>		
Obligaciones bancarias y financieras	9	47.944.996
Anticipos de clientes	10	6.517.536
Intereses acumulados por pagar	11	1.415.471
Cuentas por pagar	12	<u>1.820.784</u>
TOTAL PASIVO		<u>57.698.787</u>
<u>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:</u>		
Capital social	13	5.000
Reserva legal		8.649
Reserva por revalorización del patrimonio	14	17.012.926
Reserva por valuación		168.391
Resultados acumulados		<u>51.732</u>
TOTAL PATRIMONIO		<u>17.246.698</u>
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		<u>74.945.485</u>

Ver notas a los estados financieros

MILNER S.A.**ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1998**

	<u>NOTAS</u>	(sucres en miles)
<u>INGRESOS</u>		
Ventas netas	15	21.630.855
Diferencia en cambio		30.797
Otros		<u>20.919</u>
TOTAL INGRESOS		<u>21.682.571</u>
<u>COSTO Y GASTOS</u>		
Costo de ventas	16	12.340.425
Gastos de administración		347.484
Gastos de ventas		1.034.926
Gastos financieros		1.831.557
Diferencia en cambio	17	6.082.353
Gastos no operacionales		<u>6.566</u>
TOTAL GASTOS		<u>21.643.311</u>
UTILIDAD DEL EJERCICIO		39.260
IMPUESTO A LA RENTA	18	(<u>1.426</u>)
UTILIDAD NETA		<u><u>37.834</u></u>

Ver notas a los estados financieros

MILNER S.A.ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1998

	<u>Capital social</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Reserva por valuación</u>	<u>Reserva por revalorización del patrimonio</u>	<u>Reexpresión monetaria</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total</u>
	(sucres en miles)						
Saldos a diciembre 31 de 1997	5.000	8.649	168.391	96.246	2.743.026	9.585	3.030.897
Utilidad del ejercicio						37.834	37.834
Corrección monetaria				125.229	14.060.724	4.313	14.190.266
Regularización, año 1997					(12.299)		(12.299)
Compensaciones				<u>16.791.451</u>	<u>(16.791.451)</u>		<u>0</u>
Saldos a diciembre 31 de 1998	<u>5.000</u>	<u>8.649</u>	<u>168.391</u>	<u>17.012.926</u>	<u>0</u>	<u>51.732</u>	<u>17.246.698</u>

Ver notas a los estados financieros

MILNER S.A.**ESTADO DE FLUJO DE CAJA – METODO DIRECTO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1998**

(sucres en miles)

ACTIVIDADES DE OPERACION:

Efectivo recibido de clientes	24.239.224
Efectivo pagado en culminación de Edificio Bancopark	(27.965.101)
Efectivo pagado a proveedores	(1.113.995)
Efectivo pagado por intereses	(1.480.193)
Diferencial cambiario y otros, neto	(6.037.203)
Efectivo utilizado en actividades de operación	(12.357.268)

ACTIVIDADES DE INVERSION:

Compra de activos fijos	(614)
Compra de acciones a Tecfinsa	(6.631.900)
Efectivo utilizado en actividades de inversión	(6.632.514)

ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:

Efectivo recibido de bancos y financieras	10.114.033
Efectivo pagado a bancos y financieras	(9.452.908)
Diferencia en cambio préstamos en moneda extranjera	17.084.533
Efectivo provisto en actividades de financiamiento	17.745.658
DISMINUCION NETA DE EFECTIVO	(1.244.124)
EFFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO AL COMIENZO DEL AÑO	1.377.690
EFFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	133.566

Ver notas a los estados financieros

MILNER S.A.

**ESTADO DE FLUJO DE CAJA
 CONCILIACION DE LA UTILIDAD DEL PERIODO CON LA CAJA NETA UTILIZADA POR
 LAS ACTIVIDADES DE OPERACION
 POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1998**

(sucres en miles)

UTILIDAD NETA 37.834

**AJUSTE PARA CONCILIAR LA UTILIDAD NETA CON LA CAJA
 NETA UTILIZADA POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACION**

Gastos que no originan desembolsos:

Depreciaciones y amortizaciones 335.846

Total 373.680

CAMBIOS NETOS EN ACTIVOS Y PASIVOS

Cuentas por cobrar (1.148.480)

Inventarios (15.417.221)

Impuestos anticipados (18.541)

Cargos diferidos (273.481)

Anticipos de clientes 3.756.849

Intereses acumulados por pagar 369.926

Total (12.730.948)

EFFECTIVO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACION (12.357.268)

Ver notas a los estados financieros

MILNER S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1998****1. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES**

MILNER S.A.- (La Compañía) Fue constituida en la ciudad de Guayaquil - Ecuador e inscrita en Registro Mercantil el 24 de julio de 1995. Su objetivo principal es la construcción de toda clase de viviendas y edificios, condominios, centros comerciales, industriales y residenciales, pudiendo en relación con este objeto realizar toda clase de actos civiles y mercantiles, permitidos por las leyes de la República.

Milner S.A., es propietaria del edificio de parqueos "Bancopark" en la ciudad de Guayaquil, inmueble que construyó desde 1995 e inauguró en mayo 21 de 1998 siendo actualmente su principal actividad el alquiler y venta de los parqueos, locales comerciales y oficinas. En junio 13 de 1998, fue inscrita ante el Registrador de la Propiedad la constitución al régimen de propiedad horizontal del edificio, aprobada previamente por la M.I. Municipalidad de Guayaquil.

Edificio Bancopark, área de construcción.- El edificio está compuesto por 626 parqueos, 18 locales comerciales y 5 oficinas, cuya área útil y común esta conformada como sigue:

	<u>Pisos</u>	<u>Area útil</u>	<u>Area común</u>	<u>Total</u>
	 metros cuadrados		
Locales comerciales	P.B	741,821	641,519	1.383,340
Parqueos	1 al 12	8.563,360	7.405,499	15.968,859
Oficinas	13 - 14	<u>3.043,020</u>	<u>2.631,571</u>	<u>5.674,591</u>
Subtotal		12.348,201	10.678,589	23.026,790
Publicidad		<u>271,520</u>	<u>0</u>	<u>271,520</u>
Total		<u>12.619,721</u>	<u>10.678,589</u>	<u>23.298,310</u>

Principios contables ecuatorianos.- La Compañía mantiene sus registros contables en Sucres (S/.), de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, emitidos por la Superintendencia de Compañías del Ecuador, los que son utilizados en la preparación de los estados financieros. Las notas adjuntas, resumen tales principios y su aplicación a los estados financieros.

El balance general fue preparado de acuerdo con el reglamento sobre la aplicación del sistema de corrección monetaria de los estados financieros para reconocer el efecto de los cambios en el poder adquisitivo del sucre. En adición, basada en el art. 15 de la Ley de Reordenamiento en Materia Económica, la Compañía transfirió S/. 16.791 millones de reexpresión monetaria acreedora a la cuenta reserva por revalorización del patrimonio.

Costos financieros y diferencia en cambio.- Originados por las obligaciones bancarias y financieras, fueron asignados hasta septiembre de 1998 a la construcción del edificio Bancopark, a partir de esa fecha fueron registrados en resultados.

MILNER S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1998****1. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES: (Continuación)**

Activos fijos.- Están contabilizados al costo ajustado por inflación, los pagos por mantenimiento son cargados a gastos, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan. El costo es depreciado de acuerdo con el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos.

Las tasas de depreciación anual de los activos son las siguientes:

<u>Activos</u>	<u>Tasas</u>
Mobiliario y equipo de oficina	10%
Equipo de computación	20%

Cargos diferidos.- Están registrados al costo ajustado por inflación y constituyen principalmente gastos preoperacionales del Proyecto "Edificio Bancopark".

Reserva legal, reserva por valuación y excedentes acumulados.- Representan valores originados por fusión con las compañías Predial e Inversiones Pichincha, Predial Río Amazonas e Inmobiliaria Canals, propietarias de los terrenos sobre los cuales se levanta el edificio Bancopark, hecho ocurrido en mayo de 1996.

Impuesto a la renta.- La Ley de Régimen Tributario Interno y reglamento de aplicación establecen que las sociedades pagarán sobre la utilidad neta la tarifa del 25% de impuesto. A partir de enero de 1999, la Compañía se constituye en sujeto pasivo del Impuesto a la Circulación de Capitales conforme lo establece la Ley de Reordenamiento en Materia Económica.

Anticipo de clientes.- Esta cuenta registra los valores recibidos por futuras ventas.

Moneda extranjera.- Los activos y pasivos en moneda extranjera están registrados al tipo de cambio del mercado libre de S/. 6.765 por US. \$ 1.00 vigente al 31 de diciembre de 1998. Al 15 de marzo de 1999 dicho tipo de cambio fue de S/. 11.000 por US\$ 1.00.

2. CORRECCION MONETARIA DE ESTADOS FINANCIEROS

Base legal.- De acuerdo con la Ley de Régimen Tributario Interno, a partir del ejercicio impositivo 1991 aplica en forma gradual el sistema de corrección monetaria de los estados financieros, de conformidad con los diversos reglamentos de aplicación modificados.

La corrección monetaria para el año 1998, fue efectuada de acuerdo con el reglamento de aplicación contenido en el Decreto No. 2411 y consistió en ajustar las partidas no monetarias del balance general tales como: Inventarios, activos fijos, cargos diferidos, inversiones permanentes, capital social, reservas y resultados acumulados. El incremento de las cuentas de activos fue registrado con crédito a reexpresión monetaria y el de las cuentas patrimoniales con crédito a reserva por revalorización del patrimonio y débito a "reexpresión monetaria", excepto resultados acumulados que fue acreditado a la misma cuenta.

MILNER S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1998****2. CORRECCION MONETARIA DE ESTADOS FINANCIEROS: (Continuación)**

Cambios en el poder adquisitivo de la moneda nacional.- El poder adquisitivo de la moneda ecuatoriana según lo mide el Índice General de Precios al Consumidor del área urbana I.P.C, calculado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, fue como sigue:

<u>Año</u>	<u>Inflación</u>
1995	22%
1996	26%
1997	31%
1998	43%

El porcentaje de ajuste anual para el período 1998 fue del 45%, (3,75% mensual), resultante de la relación anual de los Índices de Precios al Consumidor del 30 de noviembre de 1998 al 30 de noviembre de 1997.

Edificio Bancopark, inventarios y activos fijos.- Al 31 de diciembre de 1998, el ajuste por inflación, fue efectuado utilizando los porcentajes de inflación como sigue:

- Los activos provenientes desde diciembre de 1997, fueron actualizados con el porcentaje anual del 45%.
- Los activos adquiridos durante el año 1998, fueron actualizados con el índice mensual del 3,75% en base a la fecha de compra.

Inversiones permanentes.- Fueron ajustadas a su valor patrimonial proporcional.

Cargos diferidos, capital, aportes, reservas y resultados acumulados.- Fueron ajustados aplicando el índice anual o proporcional.

3. EFFECTIVO

Al 31 de diciembre de 1998, está constituido como sigue:

	<u>Incluye</u> <u>US\$</u>	(sucres en miles)
Bancos	18.072	133.366
Caja	_____	_____200
Total	<u>18.072</u>	<u>133.566</u>

MILNER S.A.NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1998**4. CUENTAS POR COBRAR**

Al 31 de diciembre de 1998, están constituidas como sigue:

	<u>US\$</u>	(sucres en miles)
Clientes	242.403	1.639.856
Varios deudores	<u> </u>	<u>51.950</u>
Total	<u>242.403</u>	<u>1.691.806</u>

Cuentas por cobrar clientes, incluyen principalmente S/. 990 millones por cobrar a Filanbanco por venta de parqueos los cuales se compensarán con obligaciones mantenidas con esta entidad; y S/. 631 millones por concepto de parqueos entregados en canje con publicidad cuyo plazo no supera un año.

5. EDIFICIO BANCOPARK

El movimiento de la cuenta durante el año 1998, se presenta como sigue:

<u>Activos</u>	<u>Saldos</u> <u>dic.31, 1997</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Corrección</u> <u>monetaria</u>	<u>Saldos</u> <u>dic. 31, 1998</u>
		(sucres en miles)		
Terreno	5.414.000	0	203.025	5.617.025
Construcción	11.385.957	1.733.993	5.703.467	18.823.417
Pilotaje	1.306.575	0	587.959	1.894.534
Ventaneria, tumbado, vidrio	1.329.817	739.548	801.544	2.870.909
Ascensores e instalaciones	520.268	0	234.121	754.389
Diseño arquitectónico	347.929	8.508	159.226	515.663
Varios	1.454.941	2.391.304	801.102	4.647.347
Gastos financieros	5.495.702	5.836.724	3.452.549	14.784.975
Diferencia en cambio	<u>5.822.366</u>	<u>18.007.374</u>	<u>0</u>	<u>23.829.740</u>
Subtotal	33.077.555	28.717.451	11.942.993	73.737.999
(-) Transferencia propiedad horizontal				<u>(12.578.939)</u>
Total				<u>61.159.060</u>

El edificio Bancopark fue inaugurado en mayo de 1998 e inscrito en junio 13 de ese año ante el registrador de la propiedad, al régimen de propiedad horizontal. Sobre el bien se ha constituido hipoteca abierta a nombre de Filanbanco para respaldar las obligaciones directas e indirectas mantenidas con esta institución (nota 9).

Fueron capitalizados diferencia en cambio y costos financieros generados por las obligaciones hasta septiembre de 1998.

MILNER S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1998****6. ACTIVOS FIJOS**

El movimiento de las cuentas durante el año 1998, se presenta como sigue:

<u>Activos</u>	<u>Saldos ajustados Dic.31, 1997</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Corrección monetaria</u>	<u>Saldos ajustados Dic. 31, 1998</u>
	(sucres en miles)			
Muebles y enseres	6.886	614	3.260	10.760
Equipos de oficina	6.489		2.919	9.408
Equipos de computación	<u>12.405</u>		<u>5.583</u>	<u>17.988</u>
Subtotal	25.780	614	11.762	38.156
(-) Depreciación acumulada	<u>0</u>	(<u>1.940</u>)	(<u>435</u>)	(<u>2.375</u>)
Total	<u>25.780</u>	(<u>1.326</u>)	<u>11.327</u>	<u>35.781</u>

7. INVERSIONES PERMANENTES

Al 31 de diciembre de 1998, corresponden a 66.319.000 acciones que representan el 33,18% del capital de Tecfinsa registradas al valor nominal de S/. 100 cada una más ajuste por corrección monetaria según valor patrimonial proporcional.

8. CARGOS DIFERIDOS

Al 31 de diciembre de 1998, están constituidos como sigue:

	(sucres en miles)
Gastos Preoperacionales:	
Administración	2.397.366
Ventas	2.111.570
Patrimonio cultural	221.302
Gastos de constitución	<u>3.149</u>
Subtotal	4.733.387
(-) Amortización acumulada	(<u>408.586</u>)
Total	<u>4.324.801</u>

MILNER S.A.NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 19989. OBLIGACIONES BANCARIAS Y FINANCIERAS

Al 31 de diciembre de 1998, están constituidas como sigue:

	<u>US\$</u>	(sucres en miles)
<u>Banco del Pichincha:</u> Cinco operaciones al 16% de interés promedio anual con vencimientos entre enero y febrero de 1999, garantizadas con cartas de garantías emitidas por Filanbanco.	2.455.000	16.608.075
<u>Banco La Previsora:</u> Ocho operaciones al 17% de interés promedio anual con vencimientos entre enero y abril de 1999, garantizadas con hipoteca abierta sobre un inmueble de propiedad de una compañía relacionada.	1.604.500	10.854.443
<u>Filanbanco:</u> Once operaciones con descuento del 13% anual y vencimientos en enero de 1999, garantizadas con hipoteca abierta sobre el edificio Bancopark.	1.435.468	9.710.939
<u>Northen Trust Bank:</u> Operación al 15% de interés anual con vencimiento en octubre de 1999 garantizada con pagaré.	900.000	6.088.500
<u>Bricell Bristol Corp:</u> Operación al 15% de interés anual con vencimiento en noviembre de 1999 garantizada con pagaré.	458.000	3.098.370
<u>Tecfinsa:</u> Operación al 19,5% de interés anual con vencimiento en enero de 1999, respaldada con un contrato de prenda de acciones.	34.000	230.010
<u>Delaport:</u> Operación al 15% de interés anual con vencimiento en mayo de 1999, respaldada con documento suscrito por el representante legal de Milner S.A.	184.000	1.244.760
<u>Estrusa:</u> Operación al 60% de interés anual con vencimiento en mayo de 1999, respaldada con documento suscrito por el representante legal de Milner S.A..		<u>109.899</u>
Total	<u>7.070.968</u>	<u>47.944.996</u>

MILNER S.A.NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1998**10. ANTICIPOS DE CLIENTES**

Al 31 de diciembre de 1998, representan US\$ 963.420 recibidos de clientes para futuras ventas de parqueaderos y locales comerciales del edificio Bancopark, cuyas liquidaciones se realizarán en 1999 conjuntamente con la legalización de las escrituras de compra - venta.

11. INTERESES ACUMULADOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 1998, representan US\$ 209.234 de provisión de intereses generados por las obligaciones bancarias y financieras pactadas en moneda extranjera.

12. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 1998, están constituidas como sigue:

	<u>Incluye</u> <u>US\$</u>	(sucres en miles)
Varios acreedores	151.424	1.045.601
Valores en garantía	86.922	588.031
Compañías relacionadas	14.366	97.189
Accionistas	4.000	75.355
Retenciones	<u> </u>	<u>14.608</u>
Total	<u>256.712</u>	<u>1.820.784</u>

Varios acreedores, incluye principalmente US\$ 104.000 por pagar a Filanbanco por concepto de garantía bancaria efectivada en diciembre de 1998, garantía que respaldaba una obligación con Banco del Pichincha.

Valores en garantía, incluye S/. 558 millones de cuentas por pagar a Inmobiliaria María Lucía, por valores retenidos en garantía por la buena ejecución de la obra de conformidad con el segundo inciso de las cláusulas cuarta y novena del contrato de construcción de obra.

13. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre de 1998, el capital social está constituido por 5.000 acciones al valor nominal de S/. 1.000 cada una distribuidas de la siguiente forma:

<u>Accionistas</u>	<u>No. Acciones</u>	<u>Valor</u> (sucres en miles)
Arq. José Carrión Puertas	4.000	4.000
Megaholding S.A.	<u>1.000</u>	<u>1.000</u>
Total	<u>5.000</u>	<u>5.000</u>

MILNER S.A.NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1998**14. RESERVA POR REVALORIZACION DEL PATRIMONIO Y REEXPRESION MONETARIA**

Los movimientos de las cuentas patrimoniales relacionadas con la corrección monetaria del año 1998, fueron como sigue:

	<u>Reserva por revalorización del patrimonio</u>	<u>Reexpresión monetaria</u>
	(sucres en miles)	
Saldos a enero 1ro. de 1998	96.246	2.743.026
Inversiones permanentes		903.798
Edificio Bancopark e inventarios		11.954.699
Activos fijos		11.327
Cargos diferidos		1.320.442
Capital social	2.250	(2.250)
Reserva legal	3.892	(3.892)
Reserva por revalorización	43.311	(43.311)
Reserva por valuación	75.776	(75.776)
Resultados acumulados		(4.313)
Compensaciones	16.791.451	(16.791.451)
Regularizaciones, 1997	<u> </u>	<u>(12.299)</u>
Saldos a diciembre 31 de 1998	<u>17.012.926</u>	<u> 0</u>

El saldo de la cuenta reserva por revalorización del patrimonio no puede distribuirse como utilidad a los accionistas, pudiendo sin embargo, sin tributar, ser objeto de capitalización, excepto en la parte transferida de reexpresión monetaria cuya capitalización generará impuesto del 20% de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 15 de la Ley de Reordenamiento en Materia Económica.

15. VENTAS NETAS

	(sucres en miles)
Parqueos, locales y oficinas	9.594.340
Mejoras en propiedades	11.676.042
Concesiones	<u>360.473</u>
Total	<u>21.630.855</u>

Corresponden a ventas de parqueos, locales y oficinas del edificio Bancopark, cuyos ingresos se registran primeramente como anticipos de clientes y son transferidos a resultados una vez que se formaliza la promesa de compra – venta e inicia el trámite de legalización.

MILNER S.A.NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1998**16. COSTOS DE VENTAS**

	(sucres en miles)
Parqueaderos	5.944.551
Locales comerciales	5.687.532
Oficinas	<u>708.342</u>
Total	<u>12.340.425</u>

17. DIFERENCIA EN CAMBIO

Corresponde a diferencia en cambio causada por las obligaciones bancarias durante el período octubre – diciembre de 1998.

18. IMPUESTO A LA RENTA

El cálculo de impuesto a la renta del ejercicio económico 1998, fue efectuado como sigue:

	(sucres en miles)
Utilidad operacional	39.260
Menos:	
Ganancia en cambio por inversiones	(30.797)
Rendimientos financieros por inversiones	<u>(2.759)</u>
Base imponible	<u>5.704</u>
Impuesto a la renta (25%)	<u>1.426</u>

Al 15 de marzo de 1999, Milner S.A. no ha sido fiscalizada por el Servicio de Rentas Internas debido a que hasta julio 1ro. de 1998 estuvo en etapa de preoperación.

19. TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Durante el año 1998, las principales transacciones en compañías relacionadas son:

	<u>US\$</u>	(sucres en miles)
Préstamos recibidos	64.000	
Inversiones permanentes		7.535.698
Intereses pagados causados	68.396	2.781
Servicios recibidos	120.000	14.608

MILNER S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1998****20. POSICION EN MONEDA EXTRANJERA**

La posición en moneda extranjera, expresada en US dólares al 31 de diciembre de 1998, fue como sigue:

	(US\$ dólares)
<u>Activos</u>	
Bancos	18.072
Cuentas por cobrar	<u>242.403</u>
Subtotal	<u>260.475</u>
<u>Pasivos</u>	
Obligaciones bancarias y financieras	7.070.968
Anticipo de clientes	963.420
Intereses acumulados por pagar	209.234
Cuentas por pagar	<u>256.712</u>
Subtotal	<u>8.500.334</u>
Posición neta pasiva	<u>(8.239.859)</u>

21. PASIVOS CONTINGENTES Y CUENTAS DE ORDEN

Al 31 de diciembre de 1998, están constituidos como sigue:

	<u>US\$</u>
Garantías entregadas:	
Filanbanco	2.805.000
Garantías recibidas:	
COHECO	60.000

22. EVENTO POSTERIOR

En marzo 11 de 1999, mediante Decreto Ejecutivo 685 fueron declaradas en estado de movilización las instituciones financieras nacionales públicas y privadas, incluidas las entidades "off-shore" y sus agencias en el exterior, en virtud de lo cual entre otras disposiciones, el vencimiento de todos los depósitos a plazo y el 50 % de los saldos en cuentas corrientes superiores a S/. 2 millones fueron ampliados automáticamente en 366 días; del mismo modo fue ampliado el plazo de las obligaciones bancarias. En concordancia con lo anterior, a esa fecha, Milner S.A. fue afectada con la inmovilización de sus saldos en cuentas corrientes por S/. 5.512.520 y recibe el beneficio de ampliar el vencimiento de sus obligaciones por US\$ 2.230.566.