



Consultores Morán Cedillo Cía. Ltda.

Audidores Independientes

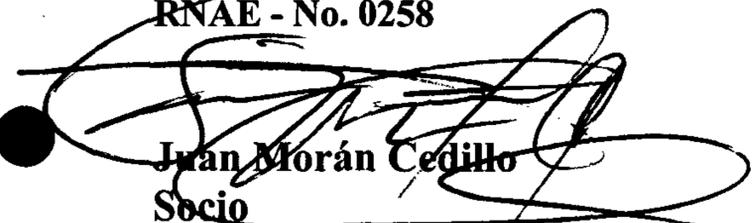
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

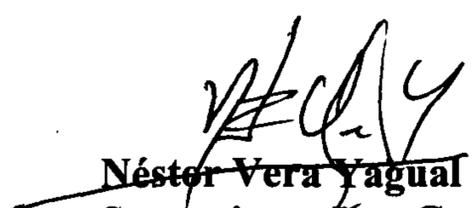
A la Junta General de Accionistas de MILNER S.A.

1. Hemos auditado el balance general adjunto de **MILNER S.A.**, al 31 de diciembre de 1999 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. Al 31 de diciembre de 1999, la Compañía liquidó contablemente obligaciones con Filanbanco S.A. por US\$ 4.088.908 mediante acuerdo de dación en pago de diciembre 28 de 1999, habiendo transferido bienes del Edificio BancoPark constituidos por 9 locales comerciales, 3 oficinas y 297 parqueos por un valor total de S/. 68.967 millones. A la fecha de este informe se encuentra legalizada la escritura para constituir el fideicomiso mercantil denominado Bancopark y la escritura de cesión de derechos de beneficiario del fideicomiso a favor de Filanbanco S.A.
4. La Compañía, en base a lo dispuesto en la resolución No. 99-1-3-3-0011 de octubre 21 de 1999, emitida por Superintendencia de Compañías, activó en 1999 S/. 19.259 millones de pérdida parcial por diferencial cambiario (49% de total de activos) originada principalmente por obligaciones en moneda extranjera, valor que será amortizado a partir del año 2000, conforme a disposiciones legales.
5. En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente la situación financiera de **MILNER S.A.** al 31 de diciembre de 1999, los resultados de sus operaciones y flujos de caja por el año terminado en esa fecha de acuerdo con normas y disposiciones contables establecidas por Superintendencia de Compañías.

6. Al 31 de diciembre de 1999, el patrimonio de Milner S.A. se encuentra substancialmente absorbido prácticamente al valor de su capital social. Las disposiciones vigentes en la Ley de Compañías establecen que una empresa entrará en causal de disolución cuando las pérdidas acumuladas superen las reservas y el 50% de su capital social. Para que la Compañía supere esta incertidumbre y pueda ser considerada como un negocio en marcha, requiere urgente capitalización, realizar operaciones rentables y concretar la liquidación de obligaciones bancarias.
7. El Gobierno Nacional en enero 9 del 2000 anunció la adopción del esquema de dolarización de la economía del país, fijando como relación de tipo de cambio S/. 25.000 por US\$ 1,00. A la fecha de éste informe está aprobada la Ley para la Transformación Económica del Ecuador para poner en marcha este nuevo modelo económico, que incluye principalmente reformas a las leyes monetarias, laborales y financieras, así como la dolarización de los estados financieros a partir del 31 de marzo del 2000.


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 17 del 2000
mayo 3 del 2000 (notas 5 y 8)

MILNER S.A.**BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999**

	NOTAS	(sucres en miles)
<u>ACTIVOS</u>		
Efectivo		85.263
Inversiones temporales	3	420.809
Cuentas por cobrar	4	979.290
Inventarios		26.250
Edificio Bancopark	5	13.644.880
Activos fijos	6	1.526
Cargos diferidos	7	<u>24.267.041</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>39.425.059</u>
<u>PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>		
<u>PASIVO</u>		
Obligaciones bancarias y financieras	8	34.753.433
Anticipos de clientes	9	548.081
Intereses acumulados por pagar	10	3.452.667
Cuentas por pagar	11	<u>665.723</u>
TOTAL PASIVO		<u>39.419.904</u>
<u>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>		
Capital social	12	5.000
Reserva legal		8.649
Reserva por valuación		168.391
Reserva por revalorización del patrimonio	13	22.543.253
Resultados acumulados		<u>(22.720.138)</u>
TOTAL PATRIMONIO		<u>5.155</u>
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		<u>39.425.059</u>

Ver notas a los estados financieros

MILNER S.A.**ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1999****NOTAS**

(sucres en miles)

INGRESOS

Ventas	14	13.758.372
Otros		<u>107.396</u>
TOTAL INGRESOS		<u>13.865.768</u>

COSTO Y GASTOS

Costo de ventas	15	5.548.495
Gastos de administración		3.025.741
Gastos de ventas		1.568.179
Gastos financieros		4.173.991
Diferencia en cambio, neta	16	<u>22.348.650</u>
TOTAL GASTOS		<u>36.665.056</u>

PERDIDA NETA (22.799.288)

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 1999

	<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 1998	5.000	8.649	168.391	17.012.926	0	51.732	17.246.698
Regularización				(903.798)			(903.798)
Corrección monetaria				8.634.318	(2.200.193)	27.418	6.461.543
Pérdida del ejercicio						(22.799.288)	(22.799.288)
Compensación (Decreto 1628)				(2.200.193)	<u>2.200.193</u>		<u>0</u>
Saldos a diciembre 31 de 1999	<u>5.000</u>	<u>8.649</u>	<u>168.391</u>	<u>22.543.253</u>	<u>0</u>	<u>(22.720.138)</u>	<u>5.155</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 1999**

(sucres en miles)

ACTIVIDADES DE OPERACION:

Efectivo recibido de clientes y otros	2.228.526
Efectivo pagado a proveedores e intereses bancarios, neto	(1.283.634)
Diferencial cambiario realizado	(1.325.169)
Efectivo utilizado en actividades de operación	(380.277)

ACTIVIDAD DE INVERSION:

Compra de activo fijo	(1.342)
Efectivo utilizado en actividad de inversión	(1.342)

ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO (NOTA 5):

Efectivo recibido de compañía relacionada y banco	841.261
Efectivo pagado a banco y financiera	(87.136)
Efectivo provisto en actividades de financiamiento	754.125
AUMENTO NETO DE EFECTIVO	372.506
EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO AL COMIENZO DEL AÑO	133.566
EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	<u>506.072</u>

Ver notas a los estados financieros

MILNER S.A.

**ESTADO DE FLUJO DE CAJA
 CONCILIACION DE LA PERDIDA DEL PERIODO CON LA CAJA NETA UTILIZADA POR
 LAS ACTIVIDADES DE OPERACION
 POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1999**

(sucres en miles)

PERDIDA DEL EJERCICIO (22.799.288)

**AJUSTE PARA CONCILIAR LA PERDIDA DEL EJERCICIO CON LA
 CAJA NETA UTILIZADA POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACION**

Diferencial cambiario, neto	20.799.929
Ingresos varios	(1.482.679)
Depreciaciones y amortizaciones	1.052.418
Impuesto al patrimonio	<u>172.467</u>
Total	(2.257.153)

CAMBIOS NETOS EN ACTIVOS Y PASIVOS

Disminución en cuentas por cobrar	454.987
Disminución en inventarios	16.515
Disminución en impuestos anticipados	20.007
Aumento en cuentas por pagar	<u>1.385.367</u>
Total	<u>1.876.876</u>

EFFECTIVO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACION (380.277)

Ver notas a los estados financieros

MILNER S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1999****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 1999 siendo actualmente su principal actividad el alquiler y venta de los parqueos, locales comerciales y oficinas. En junio 13 de 1999, 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>

Las políticas de contabilidad más importantes se resumen a continuación:

Bases de presentación.- La Compañía mantiene sus registros contables en sucres, de acuerdo con disposiciones establecidas en la Ley de Régimen Tributario Interno, su reglamento de aplicación, disposiciones de Superintendencia de Compañías, parcialmente, los que son utilizados en la preparación de los estados financieros. Las principales diferencias entre las disposiciones tributarias - societarias y los principios de contabilidad generalmente aceptados consisten en que: (a) la corrección monetaria de los estados financieros no es integral pues solamente se aplica al balance general; y (b) las pérdidas en cambio se encuentran registradas parcialmente como activo diferido.

La norma de corrección monetaria de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados requiere la reexpresión integral de los estados financieros y que su efecto (ganancia o pérdida) se incluya en el estado de resultados y consecuentemente quede presentado en el patrimonio con saldo deudor o acreedor.

MILNER S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1999**

1. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES: (Continuación)

La norma sobre diferencias en cambio (pérdida) requiere que sea reconocida como gasto o alternativamente registrarla como parte del activo recientemente adquirido o construido.

Costos financieros y diferencia en cambio.- Proviene de las obligaciones bancarias y financieras mantenidas por la Compañía; los costos financieros fueron registrados en resultados y la diferencia en cambio neta en resultados y cargos diferidos.

Activos fijos.- Mobiliario y equipo de oficina están contabilizados al costo ajustado por inflación. El costo es depreciado de acuerdo con el método de línea recta al 10% anual.

Cargos diferidos.- Constituye principalmente diferencia en cambio de las obligaciones bancarias y financieras, la cual será amortizada en 5 años a partir de enero del 2000, y gastos preoperacionales del Proyecto "Edificio Bancopark" los que están registrados al costo ajustado por inflación.

Reserva legal y reserva por valuación.- 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.- Mediante Ley 99-24 de abril 30 de 1999, fueron establecidos dos períodos fiscales para el año 1999. El primer período fiscal de enero 1 a abril 30 durante el cual estuvo vigente el impuesto a la circulación de capitales y el segundo de mayo 1 a diciembre 31 en el que además fue restituido el impuesto a la renta con la tasa del 15% (para las compañías en general). A partir del año 2000 conforme Ley 99-41 (noviembre 18 de 1999) se unifica la tarifa del 25% para todas las sociedades en general, por el período de un año y el impuesto a la circulación de capitales se mantiene vigente a una tasa del 0.8%.

Moneda extranjera.- Los activos y pasivos en moneda extranjera están registrados al tipo de cambio del mercado libre de S/. 19.858 por US. \$ 1.00 vigente al 31 de diciembre de 1999. Al 17 de marzo del 2000 dicho tipo de cambio fue de S/. 25.000 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 1999, 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, 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 1999****2. CORRECCION MONETARIA DE ESTADOS FINANCIEROS (Continuación)**

Conforme Ley 99-41 de noviembre 18 de 1999, se estableció que para el año 2000, el efecto de la corrección monetaria será registrado en cuenta de resultados denominada "reexpresión monetaria" (REI según NEC 17).

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%
1999	60%

El porcentaje de ajuste anual para el período 1999 fue del 53%, (4,42% mensual), resultante de la relación anual de los Índices de Precios al Consumidor del 30 de noviembre de 1999 al 30 de noviembre de 1998.

Edificio Bancopark, inventarios y activos fijos.- Al 31 de diciembre de 1999, los activos provenientes desde diciembre de 1998, fueron actualizados con el porcentaje anual del 53%, el activo adquirido durante el año 1999, utilizando el índice mensual del 4,42% en base a la fecha de compra.

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

3. INVERSIONES TEMPORALES

Al 31 de diciembre de 1999, corresponden a dos certificados de depósito reprogramados que totalizan US\$ 21.191 emitidos por Tecfinsa S.A. a un año plazo con vencimiento en marzo 14 del 2000 e interés del 9% anual, endosados a favor del emisor en garantía por préstamo (nota 8).

4. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre de 1999, están constituidas como sigue:

	US\$	(sucres en miles)
Cientes	38.726	975.937
Impuestos		2.001
Varios deudores		1.352
Total	<u>38.726</u>	<u>979.290</u>

Cuentas por cobrar - clientes, constituyen principalmente valores por concepto de parqueos entregados para ser canjeados con publicidad de conformidad con convenios celebrados con varias compañías.

MILNER S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1999****5. EDIFICIO BANCOPARK**

El movimiento de la cuenta durante el año 1999, se presenta como sigue:

	<u>Edificio Bancopark</u>	<u>Transferencia a Prop. Horizontal</u>	<u>Total</u>
	(sucres en miles)		
Saldos a diciembre 31 de 1998	73.737.999	(12.578.939)	61.159.060
Adiciones	2.173.500		2.173.500
Costo de ventas		(5.548.495)	(5.548.495)
Promoción en ventas		(549.722)	(549.722)
Daciones en pago a acreedores		(48.316.121)	(48.316.121)
Corrección monetaria	<u>4.726.658</u>		<u>4.726.658</u>
Saldos a diciembre 31 de 1999	<u>80.638.157</u>	<u>(66.993.277)</u>	<u>13.644.880</u>

En diciembre 22 y 28 de 1999, la Compañía celebró convenios de derecho de uso y promesa de dación en pago, y acuerdo de dación en pago con tres acreedores comprometiéndose a entregar gran parte del edificio para cancelación de varias obligaciones, tal como detallamos a continuación:

<u>Compañía</u>	<u>Fecha del Convenio</u>	<u>Bienes por entregar</u>	<u>Costo</u>	<u>Monto obligaciones Canceladas</u>
			(sucres en millones)	(US\$)
Relancand S.A	Dic./22	1 local comercial	1.167	222.029
Brickell Bristoll Corp.	Dic./22	112 parqueos	8.534	1.210.700
Filanbanco S.A.	Dic./28	3 oficinas 9 locales comerciales 297 parqueos	<u>38.615</u>	<u>4.088.908</u>
Total			<u>48.316</u>	<u>5.521.637</u>

En marzo 28 del 2000 fue inscrita ante el registrador de la propiedad la escritura de transferencia de los bienes inmuebles a favor de Filanbanco S.A., a título de fiducia mercantil irrevocable para constituir el fideicomiso denominado "Bancopark". Al 3 de mayo del 2000 ha sido parcialmente legalizada la escritura de cesión de derechos de beneficiario del fideicomiso mercantil a favor de Filanbanco S.A. (pendiente inscripción en Registro Mercantil).

6. ACTIVOS FIJOS

El movimiento de las cuentas durante el año 1999, se presenta como sigue:

<u>Activos</u>	<u>Saldos ajustados Dic.31.1998</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Ventas</u>	<u>Corrección monetaria</u>	<u>Saldos ajustados Dic. 31. 1999</u>
	(sucres en miles)				
Muebles y enseres	10.760		(10.760)		0
Equipos de oficina	9.408	1.342	(9.408)	237	1.579
Equipos de computación	<u>17.988</u>		<u>(17.988)</u>		<u>0</u>
Subtotal	38.156	1.342	(38.156)	237	1.579
(-) Depreciación acumulada	<u>(2.375)</u>	<u>(556)</u>	<u>2.886</u>	<u>(8)</u>	<u>(53)</u>
Total	<u>35.781</u>	<u>786</u>	<u>(35.270)</u>	<u>229</u>	<u>1.526</u>

MILNER S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1999****7. CARGOS DIFERIDOS**

Al 31 de diciembre de 1999, están constituidos como sigue:

	(sucres en miles)
Diferencial cambiario	19.259.446
Gastos Preoperacionales:	
Administración	3.667.971
Ventas	3.230.700
Patrimonio cultural	338.592
Gastos de constitución	<u>4.819</u>
Subtotal	26.501.528
(-) Amortización acumulada	<u>(2.234.487)</u>
Total	<u><u>24.267.041</u></u>

Diferencial cambiario, corresponde a pérdida parcial por diferencia en cambio neta originada por las obligaciones bancarias y financieras la cual fue activada basados en Resolución de Superintendencia de Compañías No. 99-1-3-3-0011 de octubre 21 de 1999.

8. OBLIGACIONES BANCARIAS Y FINANCIERAS

Al 31 de diciembre de 1999, están constituidas como sigue:

	US\$	(sucres en miles)
<u>Banco La Previsora:</u>		
Dos operaciones al 19,75% de interés anual vencidas desde julio y agosto de 1999, garantizadas con hipoteca abierta sobre un inmueble de propiedad de una compañía relacionada.	1.611.230	31.995.802
<u>Canteras & Equipos:</u>		
Dos operaciones al 19.75% anual vencidas desde julio y agosto de 1999. Estas operaciones originalmente fueron contratadas por Canteras & Equipos con Banco La Previsora.	106.867	2.122.175
<u>Tecfinsa:</u>		
Operación al 21,25% de interés anual con vencimiento en marzo 14 del 2000, respaldada con un contrato de prenda de acciones e inversiones.	<u>32.000</u>	<u>635.456</u>
Total	<u><u>1.750.097</u></u>	<u><u>34.753.433</u></u>

La confirmación de saldos de Filanbanco S.A. de fecha febrero 15 del 2000 señala créditos pendientes por US\$ 4.088.908, pero al 3 de mayo del 2000 el banco los confirmó como cancelados. Al 31 de diciembre de 1999, tales créditos han sido contablemente compensados con la transferencia de varios parqueos, locales comerciales y oficinas por un total de S/. 68.967 millones.

Al 31 de diciembre de 1999, no se han registrado los intereses de mora por las obligaciones vencidas en Banco La Previsora y Canteras & Equipos por US\$ 106.841,13 (S/. 2.122 millones), en consideración a que la compañía espera obtener la condonación de tales intereses al liquidar las obligaciones.

MILNER S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1999****9. ANTICIPOS DE CLIENTES**

Al 31 de diciembre de 1999, representan US\$ 15.600 en efectivo y US\$ 12.000 de canje recibidos y registrados en 1998 como anticipo para adquisición futura de parqueos del edificio Bancopark, cuyas liquidaciones se realizarán en el año 2000 conjuntamente con la legalización de las escrituras.

10. INTERESES ACUMULADOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 1999, representan US\$ 173.868 de provisión de intereses generados por las obligaciones bancarias y financieras pactadas en moneda extranjera, no incluyen intereses por mora de las operaciones vencidas (nota 8).

11. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 1999, están constituidas como sigue:

	Incluye US\$	(sucres en miles)
Impuestos y retenciones		332.746
Constructora Baquerizo	7.275	144.467
Valores en garantía	5.000	113.930
Varios acreedores	1.129	62.332
Ingresos diferidos		<u>12.248</u>
Total	<u>13.404</u>	<u>665.723</u>

Impuestos y retenciones, incluye principalmente S/. 172 millones de impuesto al patrimonio, S/. 81 millones de predios municipales, y S/. 75 millones de contribución a Superintendencia Compañías, año 1999; no incluyen recargos por intereses y multas.

12. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre de 1999, 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>

En marzo 23 del 2000, los accionistas transfirieron la totalidad de las acciones a la Compañía Brickell Bristol Corp.

MILNER S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1999****13. RESERVA POR REVALORIZACION DEL PATRIMONIO Y REEXPRESION MONETARIA**

Los movimientos de las cuentas patrimoniales relacionadas con la corrección monetaria del año 1999, fueron como sigue:

	<u>Reserva por revalorización del patrimonio</u>	<u>Reexpresión monetaria</u>
	(sucres en miles)	
Saldos a enero 1ro. de 1999	17.012.926	0
Edificio Bancopark		4.726.658
Activos fijos, neto		229
Cargos diferidos		1.734.656
Capital social	2.650	(2.650)
Reserva legal	4.584	(4.584)
Reserva por revalorización	8.537.837	(8.537.837)
Reserva por valuación	89.247	(89.247)
Resultados acumulados		(27.418)
Regularización	(903.798)	
Compensación	<u>(2.200.193)</u>	<u>2.200.193</u>
Saldos a diciembre 31 de 1999	<u>22.543.253</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.

De conformidad con disposición transitoria quinta del Decreto No. 1628 de diciembre 22 de 1999, fue compensado saldo deudor de Reexpresión monetaria con Reserva por revalorización del patrimonio.

14. VENTAS

	(sucres en miles)
Parqueos y locales comerciales	823.268
Mejoras en propiedades	11.694.629
Concesiones	<u>1.240.475</u>
Total	<u>13.758.372</u>

Ventas de parqueos, locales comerciales y mejoras en propiedades corresponden principalmente a liquidación de anticipos recibidos en 1998 por S/. 6.784 millones y entregas en compensación de pasivos con Brickell Bristol Corp, Inmobiliaria María Lucia, Agi Eléctrica, Estrusa y Abog. Juan Trujillo, por S/. 5.734 millones.

MILNER S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1999****15. COSTO DE VENTAS**

	(sucres en miles)
Locales comerciales	2.961.306
Parqueos	<u>2.587.189</u>
Total	<u>5.548.495</u>

16. DIFERENCIA EN CAMBIO

La pérdida en cambio fue causada principalmente por las obligaciones bancarias y financieras durante el año 1999 y su cargo a gastos se encuentra neteado, como sigue:

	(sucres en miles)
Pérdida en cambio total	86.634.953
Más, utilidad en cambio por inversiones	(209.515)
Menos, diferencia en cambio en Acuerdos y promesas de dación de bienes en pago (nota 5)	<u>(44.817.342)</u>
Subtotal	41.608.096
Transferencia a cargos diferidos (nota 7)	<u>(19.259.446)</u>
Cargo neto a gastos	<u>22.348.650</u>

17. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Durante el año 1999, a más de los saldos indicados en las notas 3, 4 y 8, las principales transacciones con Compañías relacionadas son las siguientes:

	(sucres en miles)
Venta de parqueos y locales comerciales	7.560.607
Préstamos recibidos	774.255
Intereses pagados	1.051.209

18. POSICION EN MONEDA EXTRANJERA

La posición en moneda extranjera, expresada en US dólares al 31 de diciembre de 1999, fue como sigue:

	(US\$ dólares)
<u>Activos</u>	
Bancos	2.768
Inversión temporal	21.191
Cuentas por cobrar	<u>38.726</u>
Subtotal	<u>62.685</u>
<u>Pasivos</u>	
Obligaciones bancarias y financieras	1.750.097
Anticipo de clientes	27.600
Intereses acumulados por pagar	173.868
Cuentas por pagar	<u>13.404</u>
Subtotal	<u>1.964.969</u>
Posición neta pasiva	<u>(1.902.284)</u>

MILNER S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1999**

19. EVENTO POSTERIOR

Entre diciembre 31 de 1999 (fecha de cierre de los estados financieros) y marzo 17 del 2000 (fecha de culminación de la auditoría) el principal evento que amerita ser mencionado tiene relación con el anuncio del Presidente de la República ratificado mediante Resolución No. DBCE-049-10 de enero 10 del 2000, en el cual se establece la dolarización de la economía del país fijando la paridad al dólar de los Estados Unidos de América en S/. 25.000. A la fecha está aprobada la Ley para la Transformación Económica del Ecuador, para poner en marcha éste nuevo modelo económico, que incluye reformas a las leyes monetarias, laborales, financieras, así como la dolarización de los estados financieros a partir de marzo 31 del 2.000.

20. REVELACIONES DISPUESTAS POR SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

En cumplimiento a lo dispuesto en Resolución No. 96.1.4.1.003 (modificada por Resolución No. 96.141.005 de septiembre 6 de 1997), efectuamos las siguientes revelaciones:

Activo, pasivo contingente y cuentas de orden.- No existen al 31 de diciembre de 1999.

Cumplimiento de medidas correctivas de control interno.- Durante el año 1999, hemos dado cumplimiento a las recomendaciones efectuadas para superar las observaciones de control interno detectadas por auditoría externa en visita preliminar.

Las otras revelaciones dispuestas en la mencionada resolución están reflejadas en las notas correspondientes; aquellas no mencionadas son inaplicables para la Compañía, por tal razón no están reveladas.
