

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**A los Señores Accionistas y Miembros del Directorio de
BENFRATELO S.A. Y SUBSIDIARIAS**

Hemos auditado los balances generales adjuntos de BENFRATELO S.A. Y SUBSIDIARIAS al 31 de diciembre de 1998 y 1997, y los correspondientes estados de resultados, de patrimonio de los accionistas y cambios en la posición financiera por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros son responsabilidad de la gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestras auditorías.

Nuestras auditorías fueron efectuadas de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Esas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes. 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 importantes hechas por la gerencia, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para expresar nuestra opinión.

En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de BENFRATELO S.A. Y SUBSIDIARIAS al 31 de diciembre de 1998 y 1997, los resultados de sus operaciones, el patrimonio de los accionistas y los cambios en su situación financiera por los años terminados en esas fechas, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en la República del Ecuador.

Hacemos mención a la Nota 1 a los estados financieros sin que esto represente una salvedad a nuestra opinión. Según se indica en Nota 1, durante 1998, el entorno económico local se vio afectado por el deterioro de la capacidad productiva del país, causado por factores como el fenómeno natural de El Niño, la disminución importante de los precios de exportación del petróleo y la inestabilidad en los mercados financieros internacionales, regionales y locales. Adicionalmente, la tasa de cambio del Sucre Ecuatoriano frente al Dólar de E.U.A. ha mostrado una volatilidad creciente. A la fecha, no es posible determinar los efectos de estos factores sobre la evolución de la economía nacional y sus consecuencias, si las hubiere, que pudieran afectar la situación financiera,



Hansen-Holm & Co.

los resultados de operación y los cambios en la situación financiera de la Compañía. Los estados financieros adjuntos deben ser leídos considerando esta circunstancia de incertidumbre.

Febrero 22, 1999
Quito, Ecuador

(excepto Nota 10 cuya fecha es 11 de marzo
referente al decreto No. 685 de
congelamiento de fondos)

Hansen Holm & Co.

Registro Nacional de Firmas Auditoras
No. 003

Jorge Morales Torres (Socio)
C.P.A. No. 20,498

BENFRATELO S.A. Y SUBSIDIARIAS
BALANCES GENERALES CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 1998 Y 1997
(Expresados en miles de sucres)

ACTIVO			PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		
	1998	1997		1998	1997
			PASIVOS:		
Caja y Bancos	31,780	62,202	Cuentas por pagar	<u>135,424</u>	<u>104,142</u>
Inversiones temporales	311,409	180,870			
Cuentas y documentos por cobrar			Total pasivos corrientes	<u>135,424</u>	<u>104,142</u>
Compañías relacionadas	154,229	91,058			
	<u> </u>	<u> </u>	PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		
Total activo corriente	<u>497,418</u>	<u>334,130</u>	Capital social (Nota 4)	5,000	5,000
			Aporte futura capitalización (Nota 5)	3,550,712	3,550,712
Activo fijo (Nota 3)	602,470	449,121	Reserva por revalorización del patrimonio (Nota 6)	1,417,820	
			Reexpresión monetaria (Nota 6)		(115,765)
Inversiones	661,423	523,900	Pérdidas acumuladas (Nota 7)		(135)
			Resultado del ejercicio	<u>93,246</u>	<u>3,725</u>
Otros activos	3,440,891	2,240,528			
	<u> </u>	<u> </u>	Total patrimonio de los accionistas	<u>5,066,778</u>	<u>3,443,537</u>
TOTAL	<u><u>5,202,202</u></u>	<u><u>3,547,679</u></u>	TOTAL	<u><u>5,202,202</u></u>	<u><u>3,547,679</u></u>

Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los estados financieros

BENFRATELO S.A. Y SUBSIDIARAS
ESTADOS DE RESULTADOS CONSOLIDADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 1998 Y 1997
(Expresados en miles de sucres)

	1998	1997
INGRESOS:		
Intereses	214,722	25,675
Ingresos ordinarios	282	137,822
Ingresos extraordinarios	<u>197,211</u>	<u>261,411</u>
Total	<u>412,215</u>	<u>424,908</u>
GASTOS DE OPERACION:		
Reajustes pagados-causados	3,658	24,619
Comisiones pagadas	10,625	42,493
Personal	-	7,967
Operación	261,801	300,150
Provisiones, depreciaciones y amortizaciones	<u>42,885</u>	<u>45,954</u>
Total	<u>318,969</u>	<u>421,183</u>
UTILIDAD DEL EJERCICIO	<u><u>93,246</u></u>	<u><u>3,725</u></u>

Las notas que se adjuntan forman parte integrante
de los estados financieros

BENFRATELO S.A. Y SUBSIDIARAS
ESTADOS DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO CONSOLIDADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 1998 Y 1997
(Expresados en miles de sucres)

	CAPITAL SOCIAL	APORTE FUTURA CAPITALIZACION	RESERVA POR REVALORIZACION DEL PATRIMONIO	REEXPRESION MONETARIA	PERDIDAS ACUMULADAS	RESULTADO DEL EJERCICIO	TOTAL
Saldos al 31 de Diciembre de 1996	5,000	3,550,712		32	(104,302)	104,167	3,555,609
Transferencia a resultados acumualdos					104,167	(104,167)	
Ajuste al valor patrimonial proporcional				(115,797)			(115,797)
Utilidad del ejercicio						3,725	3,725
Saldos al 31 de Diciembre de 1997	5,000	3,550,712		(115,765)	(135)	3,725	3,443,537
Transferencias					3,725	(3,725)	
Ajustes			374	81	(16,568)		(16,113)
Reexpresión monetaria			1,598,382	(46,434)	(5,840)		1,546,108
Compensación saldo deudor de reexpresión monetaria			(162,118)	162,118			
Compensación pérdidas acumuladas			(18,818)		18,818		
Resultado del ejercicio						93,246	93,246
Saldos al 31 de Diciembre de 1998	5,000	3,550,712	1,417,820				5,066,778

Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los estados financieros .

BENFRATELO S.A. Y SUBSIDIARAS
ESTADOS DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA CONSOLIDADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 1998 Y 1997
(Expresados en miles de sucres)

	1998	1997
Utilidad del ejercicio	93,246	3,725
Partidas de conciliación entre la utilidad neta y el flujo de efectivo neto provisto por actividades de operación:		
Depreciaciones y amortizaciones	42,885	45,953
Variaciones en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar	(63,171)	(43,755)
Otras cuentas del activo	(4,125)	(62,851)
Cuentas por pagar	31,282	60,588
Total	<u>(36,014)</u>	<u>(46,018)</u>
Efectivo neto provisto por actividades de operación	<u>100,117</u>	<u>3,660</u>
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSION:		
Efectivo recibido por venta de activo fijo	<u>0</u>	1,059,977
Efectivo pagado por inversiones	<u>0</u>	<u>(704,769)</u>
Efectivo neto provisto por actividades de inversión	<u>0</u>	<u>355,208</u>
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Aporte futura capitalizaciones	<u> </u>	<u>(115,796)</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	<u> </u>	<u>(115,796)</u>
Aumento neto de efectivo	100,117	243,072
Efectivo al inicio del año	<u>243,072</u>	<u> </u>
EFFECTIVO NETO AL FINAL DEL AÑO	<u><u>343,189</u></u>	<u><u>243,072</u></u>

Las notas que se adjuntan forman parte integrante
de los estados financieros

BENFRATELO S.A. Y SUBSIDIARIAS
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1998 y 1997
(Expresadas en miles de sucres)

1. OPERACIONES

Durante 1998, el entorno económico local se vio afectado por el deterioro de la capacidad productiva del país, causado por factores como el fenómeno natural de el Niño, la disminución importante de los precios de exportación del petróleo y la inestabilidad en los mercados financieros internacionales, regionales y locales. Adicionalmente, la tasa de cambio del Sucre Ecuatoriano frente al Dólar de E.U.A. ha mostrado una volatilidad creciente. A la fecha, no es posible determinar los efectos de estos factores sobre la evolución de la economía nacional y sus consecuencias, si las hubiere, que pudieran afectar la situación financiera, los resultados de operación y los cambios en la situación financiera de la Compañía. Los estados financieros adjuntos deben ser leídos considerando esta circunstancia de incertidumbre.

Benfratelo S.A. incluye la consolidación de las siguientes inmobiliarias: Ronelsa S.A.; Inmobiliaria Bocha Veinte S.A.; Inmocuernavaca S.A.; y, Mueblecorpo S.A. El objeto social de las Compañías es la compra-venta, corretaje, administración, y anticresis de bienes inmuebles urbanos y rurales.

2. PRINCIPIOS Y/O PRACTICAS CONTABLES

A continuación se resumen los principales principios y/o prácticas contables seguidos por la Compañía y subsidiarias en la preparación de sus estados financieros en base a acumulación, conforme a los principios de contabilidad generalmente aceptados en la República del Ecuador.

a. Bases de presentación

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados sobre la base del costo histórico, modificados por la aplicación del sistema de corrección monetaria.

b. Activo fijo

Están presentados a su costo histórico, más los efectos de la aplicación del sistema de corrección monetaria.

c. **Depreciación activo fijo**

Es calculada sobre valores originales más los efectos de los ajustes por corrección monetaria en base al método de línea recta, en función de la vida útil estimada de los respectivos activos.

d. **Consolidación**

En la preparación de los estados financieros consolidados, se eliminan las transacciones intercompañías. Los patrimonios de las subsidiarias se eliminan con cargo a las inversiones permanentes de Benfratelo.

3. **ACTIVO FIJO**

Corresponde a inmuebles de propiedad de las compañías consolidadas.

PROPIETARIO	1998	1997	% DEPRECIA- CION
Mueblecorp	234,962	162,043	5
Ronelsa	170,357	117,487	5
Inmocuernavaca	528,006	364,142	5
Subtotal	933,325	643,672	
Depreciación acumulada	(330,855)	(194,551)	
Activo fijo - neto	<u>602,470</u>	<u>449,121</u>	

4. **OTROS ACTIVOS**

Básicamente está constituido por el valor pagado en exceso entre el precio de las acciones y el valor patrimonial proporcional de las subsidiarias a la fecha de la adquisición de las acciones. Dicho exceso incluye los efectos de corrección monetaria. Al 31 de Diciembre el valor es de 3,407,655 (2,240,528 en 1997).

5. **CAPITAL SOCIAL**

El capital pagado de la Compañía alcanza la suma de 5,000 equivalente a 5,000 acciones de S/. 1,000 valor nominal unitario, siendo su único poseedor del 100% del capital accionario, BANCO ASERVAL S.A.

6. APORTES FUTURA CAPITALIZACION

Corresponde a aportes de su accionista Banco Aserval S.A.

7. CORRECCION MONETARIA

De conformidad con las disposiciones de la Ley de Régimen Tributario Interno y sus Reglamentos, se encuentra en vigencia la aplicación del sistema de corrección monetaria de los estados financieros, cuyo objetivo es reexpresar las cuentas de activos y pasivos no monetarios y el patrimonio, en concordancia con el proceso inflacionario y devaluatorio del país. El porcentaje de ajuste es determinado sobre el Índice Nacional de Precios al Consumidor, el mismo que registró a Noviembre de 1997, un efecto inflacionario del 45% (29.9% en 1997).

8. LEY DE REORDENAMIENTO EN MATERIA ECONOMICA PARA EL AREA TRIBUTARIO FINANCIERA.

De acuerdo con el Suplemento al Registro Oficial No. 078 del 1 de diciembre de 1998, se publicó la Ley 98-17, la cual tiene vigencia a partir del 1 de enero de 1999 y establece principalmente lo siguiente:

Crea el impuesto del 1% sobre el valor de todas la transacciones monetarias efectuadas a través de las instituciones que integran el sistema financiero nacional y sobre el valor de remesas al exterior.

Exonera a los contribuyentes de la obligatoriedad de efectuar declaraciones y el pago del impuesto a la renta, por períodos de un año, prorrogables automáticamente, mientras el impuesto del 1% antes mencionado rinda anualmente el 3% del Producto Interno Bruto (PIB).

El impuesto del 1% antes mencionado, sustituye al impuesto a la renta y es atribuible a dicho tributo. El Servicio de Rentas Internas otorgará una certificación del monto anual pagado por este concepto, a fin de utilizarlo como crédito tributario en el exterior, en los casos que sea aplicable.

9. SITUACION FISCAL

Se encuentran pendientes de revisión por parte de las Autoridades Fiscales los estados financieros de la Compañía desde la fecha de su constitución.

10. EVENTOS SUBSECUENTES

El 11 de Marzo de 1999, mediante decreto No. 685 el gobierno ecuatoriano dispuso el estado de movilización a las instituciones financieras nacionales y extranjeras que operan en el Ecuador. El propósito de este Decreto fue crear un ambiente de estabilidad y confianza en los mercados financieros del Ecuador, los cuales han experimentado una volatilidad importante como resultado de la crisis descrita en la Nota 1, de

esta manera general, el Decreto limita el retiro de los saldos en cuenta corriente, ahorro y depósito a plazo que se mantenían en los bancos en Ecuador al 15 de marzo de 1999, y congela saldos importantes por un período de un año. Además, el Decreto determina el pago de intereses sobre los saldos congelados a tasas distintas según el tipo de cuenta y moneda involucrada, las cuales se ajustarán trimestralmente. Los depósitos efectuados a partir del 15 de marzo de 1999, no se encuentran afectados por dicho Decreto y son de libre disposición de los depositantes.

El efecto de este Decreto en la Compañía es como sigue (información no auditada):

<u>Fondos congelados</u>	<u>Monto</u>	<u>Período</u>	<u>Tasa De Interés</u>
Cuentas corrientes sucres	7,494	un año	20%

Adicionalmente, las instituciones financieras emitirán certificados de depósito por los montos congelados, los cuales son negociables.
