

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

31 de mayo de 1999

A los señores miembros del Directorio
y socios de

Inmobiliaria Nuevo Mundo, S. A.

1. Hemos auditado el Balance General adjunto de Inmobiliaria Nuevo Mundo, S. A. al 31 de diciembre de 1998 y los correspondientes Estados de Evolución del Patrimonio y de Flujo de Fondos por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría.
2. Nuestra auditoría fue efectuada, de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas, de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones relevantes hechas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para expresar una opinión.
3. En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Inmobiliaria Nuevo Mundo, S. A. al 31 de diciembre de 1998 y las variaciones en su patrimonio y el flujo de fondos por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados, los cuales no contemplan en forma integral los efectos de las variaciones en el poder adquisitivo de la moneda nacional, según se explica en la Nota 2 a) a los estados financieros.

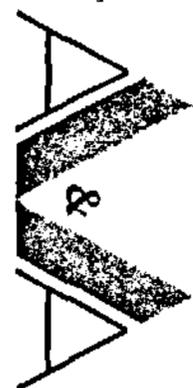
ALMEIDA & ASOCIADOS
AUDITORES Y ASESORES, CIA. LTDA.
Registro de Firmas Auditoras No. 116



Dr. Carlos Almeida A.
Presidente Ejecutivo



C.P.A. Carlos Andino P.
Registro Nacional 12140
Socio



ALMEIDA ASOCIADOS
AUDITORES Y ASESORES CIA. LTDA.

Av. República del Salvador e Irlanda # E10-16 Edif. Torre XXI, Piso 8 Of. W8
Tells.: 256 406 - 254 546 Fax: (593-2) 468 640 Casilla: 183C - Suc. 15 Quito - Ecuador

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO, S. A.

BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1996
(Expresado en miles de sucres)

<u>Activo</u>		<u>Pasivo</u>	
ACTIVO CORRIENTE		PASIVO CORRIENTE	
Caja y bancos	181,544	Compañías relacionadas	33,289
Cuentas y documentos por cobrar	11,347	Obligaciones fiscales	11,774
Gastos pagados por anticipado	563	Otros pasivos	2,722
	-----		-----
Total del activo corriente	193,454	Total del pasivo corriente	47,785
PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO	32,027,961	CREDITOS DIFERIDOS	19,733,044

		Total del pasivo	19,780,829
CARGOS DIFERIDOS	157,559		
	-----	PATRIMONIO (Véase estado adjunto)	12,598,145
	32,378,974		-----
	-----		32,378,974
	-----		-----

Las notas explicativas anexas 1 a 9 son parte integrante de los estados financieros.



ALMEIDA & ASOCIADOS
AUDITORES Y ASESORES CIA. LTDA.

Av. Republica del Salvador e Irlanda # E10-16 Edif. Torre XXI, Piso 8 Of. W8
Telfs.: 256 406 - 254 546 Fax: (593-2) 468 640 Casilla: 183C - Suc. 15 Quito - Ecuador

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO, S. A.

ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1996
(Expresado en miles de sucres)

	<u>Capital</u>	<u>Aporte futura capitalización</u>	<u>Reserva por revaloriza- ción del patrimonio</u>	<u>Reexpresión monetaria</u>	<u>Total</u>
Saldos al 1 de enero de 1998	20,000	-	17,021	5,153,091	5,190,112
Aporte futura capitalización	-	1,106,188	-	-	1,106,188
Reexpresión monetaria por el año 1998	-	-	16,659	6,285,186	6,301,845
Transferencia de Reexpresión monetaria	-	-	11,438,277	(11,438,277)	-
Saldos al 31 de diciembre de 1996	20,000 (1)	1,106,188	11,471,957	-	12,598,145

(1) Representado por 2,000 acciones de valor nominal de S/ 10.000 cada una.

Las notas explicativas anexas 1 a 9 son parte integrante de los estados financieros.



ALMEIDA ASOCIADOS
AUDITORES Y ASESORES CIA. LTDA.

Av. República del Salvador e Irlanda # E10-16 Edif. Torre XXI, Piso 8 Of. W8
Telfs.: 256 406 - 254 546 Fax: (593-2) 468 640 Casilla: 183C - Suc. 15 Quito - Ecuador

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO, S. A.

ESTADO DE FLUJO DE FONDOS
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1998
(Expresado en miles de sucres)

Flujo de fondos generados por actividades de operación:	
Cambios en activos y pasivos:	
Cuentas y documentos por cobrar	(11,347)
Compañías relacionadas	(3,357,056)
Obligaciones fiscales	10,594
Otros pasivos	(19,149)
Fondos netos generados en operaciones	(3,376,958)
Flujo de fondos aplicados a las actividades de inversión:	
Incremento en Propiedades	(1,744,846)
Incremento en Cargos Diferidos	(157,534)
	(1,902,380)
Flujo de fondos aplicados a actividades de financiamiento:	
Pasivo a largo plazo	4,270,784
Aportes futura capitalización	1,106,188
	5,376,972
Incremento (Decremento) neto de fondos	97,634
Efectivo a principio de año	83,910
Efectivo a fin de año	<u>181,544</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 9 son parte integrante de los estados financieros.



ALMEIDA ASOCIADOS
AUDITORES Y ASESORES CIA. LTDA.

Av. República del Salvador e Irlanda # E10-16 Edif. Torre XXI, Piso 8 Of. W8
Telfs.: 256 406 - 254 546 Fax: (593-2) 468 640 Casilla: 183C - Suc. 15 Quito - Ecuador

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO, S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DE 1998

NOTA 1 - OPERACIONES

La Compañía fue constituida el 16 de mayo de 1995 con el objeto de dedicarse a la compra, venta, arrendamiento, administración y negociación de toda clase de bienes inmuebles, para lo cual podrá promover toda clase de proyectos inmobiliarios y asociarse con otras personas naturales o jurídicas.

Las dificultades financieras experimentadas en la economía ecuatoriana, continúan durante el año 1996, afectando principalmente a los sectores de producción, turismo, construcción y financiero. A pesar de esta situación en el país, la Compañía mantuvo su nivel de operaciones y de liquidez en condiciones normales. La información contenida en los presentes estados financieros debe ser leída considerando las circunstancias descritas precedentemente.

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 Propiedades, planta y equipo y Patrimonio, de acuerdo con la Ley 56 de Régimen Tributario Interno, su Reglamento - Decreto 2411 y sus modificaciones. Este sistema de corrección monetaria reglamentado, para propósitos impositivos no contempla en forma integral el efecto de las variaciones en el poder adquisitivo de la moneda nacional en la forma recomendada 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.

La Superintendencia de Compañías no ha establecido normas de aplicación para el año 1998 relativos al sistema de corrección monetaria.

b) Propiedades y planta -

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



**NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES
POLITICAS CONTABLES**
(Continuación)

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 poseídos al 31 de diciembre de 1998:

- i) los activos de la Compañía al 31 de diciembre de 1997 y su correspondiente depreciación acumulada se reexpresaron aplicando al costo ajustado a esa fecha, el porcentaje de ajuste por inflación anual correspondiente a 1998, 45%; y,
- ii) los activos adquiridos durante el ejercicio y su correspondiente depreciación acumulada se ajustaron 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.

El valor reexpresado de los activos y la depreciación acumulada de los elementos retirados se descargan de las cuentas correspondientes cuando se produce el retiro y el resultado de dichas transacciones se registra cuando se causa. Los gastos por renovaciones o mejoras de importancia que extienden la vida útil de los activos son capitalizados.

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.

c) 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 tasas de cambio apropiadas vigentes a esa fecha. Las pérdidas de cambio netas devengadas aún no realizadas al cierre del ejercicio, determinadas comparando los saldos de cierre en moneda extranjera al tipo de cambio promedio histórico de las operaciones con los convertidos al tipo de cambio de cierre aplicable, son registradas en la cuenta Reexpresión monetaria incluida en el patrimonio. La pérdida en cambio neta diferida en el ejercicio 1998 que debió llevarse a resultados, ascendió a S/. 3,810,028.



**NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES
POLITICAS CONTABLES**
(Continuación)

d) Patrimonio -

En el año 1198, de acuerdo con las disposiciones vigentes de corrección monetaria, la reexpresión del patrimonio se efectuó de la siguiente manera:

- i) Los saldos de las cuentas que integran el patrimonio al 31 de diciembre de 1997, con excepción de la Reexpresión monetaria, se reexpresaron aplicando el porcentaje de ajuste por inflación anual correspondiente a 1998, 45%.
- ii) Los aumentos o disminuciones efectivos del patrimonio durante el ejercicio se ajustaron con base a los porcentajes proporcionales correspondientes.

Los ajustes resultantes de la reexpresión de las cuentas mencionadas anteriormente, fueron registrados como un mayor valor en la Reserva por revalorización del patrimonio, la contrapartida de estos ajustes se registran como un débito a la cuenta Reexpresión monetaria.

e) Reserva por revalorización del patrimonio -

Se acreditan a esta cuenta los ajustes resultantes de reexpresar las cuentas del patrimonio indicadas en el literal c). El saldo de esta reserva no puede distribuirse como utilidad.

f) Reexpresión monetaria -

Se registra en esta cuenta incluida en el patrimonio, la contrapartida de los ajustes provenientes de la reexpresión de los activos no monetarios y del patrimonio. El saldo neto de la Reexpresión monetaria no está sujeto a reexpresión.

De acuerdo con las disposiciones en vigencia informamos que como parte del examen de los estados financieros adjuntos, los auditores independientes revisaron, en términos generales, la reexpresión de las cuentas no monetarias del activo y pasivo y del patrimonio, en sus aspectos significativos.

Las disposiciones vigentes permiten que el saldo deudor acumulado de la cuenta reexpresión monetaria sea compensado en el balance general, con el saldo de la Reserva por revalorización del patrimonio.

NOTA 3 – POSICION EN MONEDA EXTRANJERA

La posición neta pasiva en moneda extranjera al 31 de diciembre de 1998, expresada en dólares estadounidenses, corresponde a Obligaciones financieras a largo plazo por US\$ 1,700,000.

La tasa de cambio vigente en el mercado libre de cambios al 31 de diciembre de 1998 fue de S/. 6,675 por US\$. A la fecha de emisión de los estados financieros (31 de mayo de 1999), la tasa vigente en el mercado libre de cambios es de aproximadamente S/. 9,000 por US\$, lo cual implica una devaluación de 35%, con respecto al 31 de diciembre de 1998.

NOTA 4 – PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

Al 31 de diciembre de 1998, comprende:

	<u>S/.m.</u>	<u>Tasa anual de depreciación</u> %
Terrenos	22,524,835	-
Construcciones en curso	<u>9,503,126</u>	-
Saldo al 31 de diciembre de 1998	<u>32,027,961</u>	

El movimiento del rubro es el siguiente:

	<u>S/.m.</u>
Saldo inicial al 1 de enero de 1998	20,160,388
Adiciones netas	1,742,818
Corrección monetaria	<u>10,124,755</u>
Total al 31 de diciembre de 1998	<u>32,027,961</u>

NOTA 5 – DEUDA A LARGO PLAZO

(Véase página siguiente)



ALMEIDA ASOCIADOS
AUDITORES Y ASESORES CIA. LTDA.

Av. República del Salvador e Irlanda # E10-16 Edif. Torre XXI, Piso 8 Of. W8
Telfs.: 256 406 - 254 546 Fax: (593-2) 468 640 Casilla: 183C - Suc. 15 Quito - Ecuador

NOTA 5 - DEUDA A LARGO PLAZO
(Continuación)

Al 31 de diciembre de 1998, comprende:

	Tasa anual de interés	
	%	S/.m.
Aldema Investment Corporation (1)	10.00	11,349,528
Socios		7,492,223
Otros pasivos		<u>891,292</u>
Total a largo plazo		<u>19,733,044</u>

(1) Equivalente a US\$ 1,700,000 plazo 12 años, con 3 de gracia para el pago de intereses, como capital. Vencimiento en el año 2.008.

NOTA 6 - PATRIMONIO

Capital -

El capital suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre de 1998 es de S/ 20 millones, representado por acciones de un valor nominal de S/.10,000 cada una.

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 7 - IMPUESTO A LA RENTA

Situación fiscal

A la fecha de este informe, la Compañía no ha sido fiscalizada por parte del Servicio de Rentas Internas, encontrándose sujeta a una posible fiscalización hasta el año 1998, inclusive.



ALMEIDA ASOCIADOS
AUDITORES Y ASESORES CIA. LTDA.

Av. República del Salvador e Irlanda # E10-16 Edif. Torre XXI, Piso 8 Of. W8
Telfs.: 256 406 - 254 546 Fax: (593-2) 468 640 Casilla: 183C - Suc. 15 Quito - Ecuador

NOTA 8 - REEXPRESION MONETARIA

La Reexpresión monetaria del año 1998 es la siguiente:

	<u>S/.m.</u>
Saldo inicial	5.153,091
Propiedades y planta y equipo	10,122,727
Obligaciones moneda extranjera	(3,820,882)
Patrimonio	(16,659)
Transferencia a Reserva revalorización del patrimonio	<u>(11,438,277)</u>
Total al 31 de diciembre de 1998	<u>0</u>

NOTA 9 - EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre de 1998 y la fecha de preparación de estos estados financieros (31 de mayo de 1999) no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros.