

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

30 de junio del 2000

A los 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 1999 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 basado en nuestra auditoría.
2. Nuestra auditoría se realizó 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 excepto por el efecto del asunto mencionado en el párrafo anterior, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de INMOBILIARIA NUEVO MUNDO, S.A., al 31 de diciembre de 1999 y los cambios en los flujos de fondos por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, los que 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.
4. Como se explica en la Nota 1 a los estados financieros, la Compañía durante 1999 desarrolló sus operaciones en un ambiente económico que estuvo fuertemente afectado por el deterioro de la capacidad productiva de los principales sectores del país y conflictos políticos internos. Estos eventos desembocaron en una fuerte crisis bancaria, devaluaciones sucesivas y alta



**ALMEIDA ASOCIADOS**  
AUDITORES Y ASESORES CIA. LTDA.

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

inflación, lo que llevó al gobierno del Ecuador a tomar medidas relacionadas con el manejo de la política cambiaria del país, hasta llegar a plantear un esquema de dolarización de la economía, el cual se encuentra en proceso de implementación ( a la fecha de nuestro informe) e incluye entre otras reformas al régimen tributario, laboral y de reactivación de la producción. Las dificultades experimentadas en la economía ecuatoriana, han afectado a todos los sectores de la actividad económica del país. Las consecuencias de estas situaciones sobre, las actividades económicas futuras y sobre los estados financieros no pueden aún ser integralmente establecidas, por lo tanto la información contenida en los presentes estados financieros debe ser leída a la luz de las circunstancias descritas precedentemente.

Almeida & Asociados  
Auditores y Asesores, Cía. Ltda.  
Registro Nacional de Firmas Auditoras No. 166

Dr. Carlos Almeida A.  
Presidente Ejecutivo

C.P.A Carlos Andino P.  
Socio  
Registro Nacional No. 12140

**INMOBILIARIA NUEVO MUNDO, S.A..**

**BALANCE GENERAL**

**31 DE DICIEMBRE DE 1999**

**(Expresado en miles de sucres)**

<b>ACTIVO</b>		<b>PASIVO Y PATRIMONIO</b>	
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>PASIVO CORRIENTE</b>	
Caja y bancos	55,684	Cuentas por pagar	<u>5,072,256</u>
Gastos pagados por anticipado	<u>6,144</u>	Total del pasivo corriente	5,072,256
Total del activo corriente	61,828	<b>PASIVO LARGO PLAZO</b>	
<b>PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS</b>	95,436,156	Obligaciones a largo plazo	<u>43,439,278</u>
<b>CARGOS DIFERIDOS</b>	411,223	Total pasivo largo plazo	43,439,278
		Total Pasivo	48,511,534
		<b>PATRIMONIO (ver estado adjunto)</b>	47,397,673
Total del Activo	<u><u>95,909,207</u></u>	Total Pasivo y Patrimonio	<u><u>95,909,207</u></u>

Las notas explicativas anexas 1 a 7 son parte integrante de los estados financieros.

**INMOBILIARIA NUEVO MUNDO, S.A..**

**ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO  
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1999  
(Expresado en miles de sucres)**

	Capital social	Aportes futura capitalizacion	Reserva por revalorización del patrimonio	Reexpresión monetaria	Utilidades acumuladas	Total
Saldos al 1 de enero de 1999 (1)	20,000	1,106,188	11,471,957	-	-	12,598,145
Reexpresión monetaria por el año 1999	-	-	-	-	-	-
Patrimonio	-	-	6,037,422	(6,037,422)	-	-
Activos no monetarios	-	-	-	59,447,457	-	59,447,457
Diferencias en cambio	-	-	-	(24,647,929)	-	(24,647,929)
Neteo al saldo de la Reexpresion monetaria con la Reserva por por revalorizacion del patrimonio	-	-	-	-	-	-
	-	-	28,762,106	(28,762,106)	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 1999	20,000	1,106,188	46,271,485	-	-	47,397,673

(1) El capital esta representado por 2.000 acciones de valor nominal de S/. 10.000 cada una.

Las notas explicativas anexas 1 a 7 son parte integrante de los estados financieros.

**INMOBILIARIA NUEVO MUNDO, S.A..**

**ESTADO DE FLUJO DE FONDOS**  
**AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1999**  
**(Expresado en miles de sucres)**

Flujo de fondos generados por actividades de operación:

Más cargos a resultados que no representan  
movimientos de fondos

Diferencias en cambio

(24,647,929)      (24,647,929)

Cambios en activos y pasivos

Gastos pagados por anticipado

5,766

Cuentas por pagar

5,038,966

Impuestos por pagar

(11,774)

Otras ctas por pagar

(2,722)

5,030,236

Fondos netos generados en las operaciones

(19,617,693)

Flujo de fondos aplicados a las actividades de inversión:

Incremento de Propiedad, planta y equipo y Diferidos

(4,214,401)

(4,214,401)

Flujo de fondos aplicados a las actividades de financiamiento:

Obligaciones a largo plazo

23,706,234

23,706,234

Incremento (Decremento), neto de fondos

(125,860)

Efectivo a principio de año

181,544

Efectivo al fin del año

55,684

Las notas explicativas anexas 1 a 7 son parte integrante de los estados financieros.

## **INMOBILIARIA NUEVO MUNDO, S.A..**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DE 1999**

#### **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.

La Compañía durante 1999 desarrolló sus operaciones en un ambiente económico que estuvo fuertemente afectado por el deterioro de la capacidad productiva de los principales sectores del país y por conflictos políticos internos. Estos eventos desembocaron en una fuerte crisis bancaria, devaluaciones sucesivas y alta inflación, lo que llevó al gobierno del Ecuador a tomar medidas relacionadas con el manejo de la política cambiaria del país, hasta llegar a un esquema de dolarización de la economía, el cual se encuentra en proceso de implementación (a la fecha de este informe) e incluye entre otras reformas al régimen tributario, laboral y de reactivación de la producción. Las dificultades experimentadas en la economía ecuatoriana, han afectado a todos los sectores de la actividad económica del país. Las consecuencias de estas situaciones sobre, las actividades económicas futuras y sobre los estados financieros no pueden aún ser integralmente establecidas.

#### **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 inventarios, gastos pagados por anticipado, planta y equipos, cargos diferidos y patrimonio, según se explica más adelante, de acuerdo con la Ley No. 56 de Régimen Tributario Interno y su Reglamento Decreto No. 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.

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

La Superintendencia de Compañías aún no ha establecido normas de aplicación para 1999 relativas al sistema de corrección monetaria.

**b. Propiedades, planta y equipos**

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

- i) los activos contabilizados al 31 de diciembre de 1998 y su correspondiente depreciación acumulada, se reexpresaron aplicando al costo ajustado a esa fecha el porcentaje de ajuste por inflación anual de 1999, 53%.
- 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 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, reparaciones menores y depreciaciones se cargan a las operaciones del año.

La depreciación de los activos se registra con cargo a los costos y gastos del ejercicio, utilizando tasas que se consideran adecuadas para depreciar los activos durante su vida útil estimada. El método de depreciación es el de línea recta. De acuerdo con 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 aquél en el cual se registra la reexpresión.

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

**c. Cuentas en moneda extranjera**

Los saldos de las cuentas de activo y pasivo en moneda extranjera al cierre del ejercicio han sido convertidos a sucres utilizando los tipos de cambio apropiados vigentes a esa fecha.

**d. Patrimonio**

En el año 1999, de acuerdo con las normas sobre corrección monetaria, el ajuste del patrimonio se efectúa de la siguiente manera:

- i) Los saldos de las cuentas que integran el patrimonio al 31 de diciembre de 1998, con excepción de la Reexpresión monetaria, se reexpresan aplicando el porcentaje de ajuste por inflación anual correspondiente a 1999 del 53%.
- ii) Los aumentos o disminuciones efectivos del patrimonio durante el ejercicio, si los hubiere, se ajustan con base en los porcentajes proporcionales correspondientes.

Los ajustes resultantes de la reexpresión de las cuentas mencionadas anteriormente, excepto los relacionados con la cuenta Utilidades no distribuidas, son acreditados a la cuenta Reserva por revalorización del patrimonio. Los ajustes relacionados con la cuenta Pérdidas Acumuladas, son directamente imputados a este rubro. La contrapartida de estos ajustes se registran como un débito y/o crédito 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 h. El saldo de esta reserva no puede distribuirse como utilidad.

**f. Reexpresión Monetaria**

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

**NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES  
POLITICAS CONTABLES**

(Continuación)

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, pasivo y patrimonio, en sus aspectos significativos.

Según lo establecido en las disposiciones legales vigentes, permiten que el saldo acreedor de la Reexpresión monetaria sea compensado en el balance general, total o parcialmente, con el saldo de las pérdidas acumuladas y luego con el saldo de la Reserva por revalorización del patrimonio.

**NOTA 3 - POSICION EN MONEDA EXTRANJERA**

La posición neta en moneda extranjera al 31 de diciembre de 1999 expresada en dólares estadounidenses, está representada por:

	<u>US\$</u>
<b><u>Posición activa</u></b>	
Caja / Bancos	1,120
	<hr/> 1,120
<b><u>Posición Pasiva</u></b>	
Obligaciones Bancarias Largo Plazo	1,700,000
Otros pasivos a largo plazo	48,622
	<hr/> 1,748,622
<b><u>Posición neta pasiva</u></b>	<hr/> <u>(1,747,502)</u>

El tipo de cambio en el mercado libre utilizado por la compañía al 31 de diciembre de 1999 fue de S/.20.525 por US\$ 1.

A la fecha de la emisión de los estados financieros, el tipo de cambio del dólar estadounidense se incrementó hasta alcanzar un valor de S/.25,000. Según disposiciones legales vigentes el tipo de cambio se congeló en los S/.25,000 para dar inicio a un esquema de dolarización de la economía.

#### NOTA 4 - PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS

Al 31 de diciembre de 1999 comprende:

	<u>S/m.</u>	<u>Tasa anual de depreciación %</u>
Terrenos	65,580,151	-
Construcciones en curso	<u>29,856,005</u>	-
Total al 31 de diciembre de 1999	<u>95,436,156</u>	

El movimiento del rubro es el siguiente

Saldo al 1 de enero de 1999	32,027,962
Adiciones netas	3,960,737
Corrección monetaria	<u>59,447,457</u>
Total al 31 de diciembre de 1999	<u>95,436,156</u>

#### NOTA 5 - OBLIGACIONES A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre de 1999 se encuentra conformado por:

	<u>Tasa anual de interés %</u>	<u>S/m.</u>	
Aldemas Investments Corporation	10.00	34,892,500	(1)
Socios	-	7,492,224	
Ingresos diferidos	-	<u>1,054,554</u>	
Total		<u>43,439,278</u>	

(1) Equivalente a US\$.1,700,000, plazo 12 años, con 3 de gracia para el pago de intereses, como de capital. Vencimiento en el 2008.

## **NOTA 6 - IMPUESTO A LA RENTA**

### **Situación fiscal**

Hasta la fecha de emisión de estos estados financieros, la compañía ha sido fiscalizada hasta el año 1996. La compañía se halla abierta a fiscalización por los años 1997 a 1999.

### **Impuesto a la renta**

De acuerdo con la ley de Reordenamiento en materia económica en el área Tributaria - Financiera, publicada en el R.O. 78-S de 1998, se suspendió de manera temporal la obligación de declarar y pagar el Impuesto a la Renta, a partir del ejercicio 1999. Sin embargo, posteriormente fue expedida la Ley para la reforma de las Finanzas públicas en la que restituye a partir del 1ro. de mayo de 1999 la obligación de declarar y pagar el Impuesto a la Renta.

Como consecuencia de lo enunciado precedentemente, en 1999 se conjuraron dos periodos fiscales: enero - abril y mayo - diciembre.

## **NOTA 7 - EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre de 1999 y la fecha de emisión de estos estados financieros (30 de junio de 2000) no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros.