



ALMEIDA ASOCIADOS
AUDITORES Y ASESORES CIA. LTDA.

Noruega 210 y Suiza Edif. Coopseguros Piso 4 • Telfs.: (593-2) 256-406 / 254-546 / 271-584 / 271-691
Fax: 465-804 • Casilla: 183C-Suc. 15 • E-mail: almeida@punto.net.ec Quito - Ecuador

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

25 de abril del 2003

A los miembros del Directorio y
Accionistas de

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO, S.A.

1. Hemos auditado el Balance General adjunto de Inmobiliaria Nuevo Mundo S.A., al 31 de diciembre del 2002 y los correspondientes estados de Resultados, 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 los mismos, basado en nuestra auditoría.
2. Nuestra auditoría se realizó de acuerdo con Normas Ecuatorianas 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, basándose en 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 un criterio.
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 del 2002 y los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esta fecha de conformidad con principios contables generalmente aceptados en el Ecuador.
4. En la Nota 1 la Administración menciona las situaciones económicas que ocurrieron en los últimos años, así como la variación de los índices de inflación hasta el año 2002, efectos que inciden en el crecimiento de la economía nacional y su eventual incidencia en la posición económica y financiera de la compañía.



ALMEIDA ASOCIADOS
AUDITORES Y ASESORES CIA. LTDA.

Noruega 210 y Suiza Edif. Coopseguros Piso 4 • Telfs.: (593-2) 256-406 / 254-546 / 271-584 / 271-691
Fax: 465-804 • Casilla: 183C-Suc. 15 • E-mail: almeida@punto.net.ec Quito - Ecuador

Almeida & Asociados
Auditores y Asesores, Cía. Ltda.
No. de registro en la Superintendencia
de Compañías No. 166

Dr. Carlos Almeida A.
Presidente Ejecutivo

Econ. CPA. Héctor Amable Castro R.
Registro Nacional No. 5969

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

**BALANCE GENERAL
31 DE DICIEMBRE DE 2002**

(Expresado en dólares estadounidenses)

ACTIVO	2002	2001	PASIVO Y PATRIMONIO	2002	2001
ACTIVO CORRIENTE			PASIVO CORRIENTE		
Caja y bancos	667.164,76	656.770,90	Cuentas por pagar	661.685,06	604.693,85
Documentos y cuentas por cobrar	1.201.681,23	350.732,31	Intereses por pagar	1.290.104,66	74.672,16
Total del activo corriente	<u>1.868.845,99</u>	<u>1.007.503,21</u>	Impuestos e IESS por pagar	17.041,93	12.624,26
			Otras cuentas por pagar	<u>1.560.160,12</u>	<u>400.590,91</u>
			Total Pasivo Corriente	<u>3.528.991,77</u>	<u>1.092.581,18</u>
ACTIVO FIJO	97.605,11	87.124,00	PASIVO A LARGO PLAZO		
CONSTRUCCIONES EN CURSO	16.902.349,92	3.829.522,69	Cuentas y documentos por pagar	586,88	2.732.065,00
ACTIVO DIFERIDO	6.923.858,63	7.608.666,81	Obligaciones financieras	11.537.605,72	3.537.605,72
			Ingresos diferidos	8.400.358,81	2.808.400,83
			Total pasivo a largo plazo	<u>19.938.551,41</u>	<u>9.078.071,55</u>
			Total pasivos	23.467.543,18	10.170.652,73
			PATRIMONIO		
			(ver estado adjunto)	2.325.116,47	2.362.163,98
Total del Activo	<u>25.792.659,65</u>	<u>12.532.816,71</u>	Total Pasivo y Patrimonio	<u>25.792.659,65</u>	<u>12.532.816,71</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 14 son parte integrante de los estados financieros.

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO, S.A.

**ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002
(Expresado en dólares estadounidenses)**

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Ingresos		
	-	-
Gastos		
Depreciaciones y amortizaciones	-	-
Gasto terrazas	-	-
Utilidad operacional	-	-
Ingresos (Gastos) no operacionales		
Gastos financieros, netos	-	-
Resultado por exposición a la inflación (REI)	-	-
Diferencial cambiario	-	-
Otros ingresos (gastos), neto	-	-
Utilidad (Pérdida), del ejercicio	-	-
15% Participación trabajadores	-	-
Impuesto a la renta causado	-	-
Utilidad (Pérdida) neta del ejercicio	-	-

Las notas explicativas anexas 1 a 14 son parte integrante de los estados financieros.

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO, S.A.

**ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2002
(Expresado en dólares estadounidenses)**

	Capital Social	Reserva de capital	Aporte futura capitalización	Reserva Revalorización del Patrimonio	Reexpresión monetaria	Total
Saldos al 1 de enero de 2000 (1)	800,00	-	44.247,51	1.850.859,40	-	1.895.906,91
Ajuste resultados años anteriores	-	-	-	-	(3.124,37)	(3.124,37)
Ajuste al 31 de marzo del 2000 de los activos no monetarios del patrimonio, provenientes de ejercicios anteriores, por el índice corrector de brecha entre inflación y devaluación del sucre, según la NEC 17.	-	-	-	608.513,89	410.988,66	1.019.502,55
Transferencia a la cuenta Reserva de Capital requerida por la NEC 17	-	2.867.237,58	-	(2.459.373,29)	(407.864,29)	-
Saldo al 31 de diciembre de 2000	800,00	2.867.237,58	44.247,51	-	-	2.912.285,09
Ajuste reclasificación R.E.I.	-	(550.121,11)	-	-	-	(550.121,11)
Saldo al 31 de diciembre de 2001	800,00	5.184.354,05	44.247,51	(2.459.373,29)	(407.864,29)	2.362.163,98
Transferencia a ctas por pagar	-	-	(37.047,51)	-	-	(37.047,51)
Saldo al 31 de diciembre de 2002	800,00	5.184.354,05	7.200,00	(2.459.373,29)	(407.864,29)	2.325.116,47

(1) El capital social está representado por 2.000 acciones de valor nominal de USD 0,40 cada una

Las notas explicativas anexas 1 a 14 son parte integrante de los estados financieros.

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO, S.A.

**ESTADO DE FLUJO DE FONDOS
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002
(Expresado dólares estadounidenses)**

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Flujo de fondos generados por actividades de operación:		
Utilidad (Pérdida) neta del ejercicio	-	-
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas y documentos por cobrar	(497.643,27)	(350.732,31)
Otros activos corrientes	-	248,52
Cuentas por pagar	56.991,21	305.233,15
Documentos por pagar	1.215.432,50	74.672,16
Obligación IESS e Impuestos	(353.305,65)	12.624,26
Otras cuentas por pagar	1.163.986,88	400.590,91
Fondos netos generados en las operaciones	<u>1.585.461,67</u>	<u>442.636,69</u>
Flujo de fondos aplicados a las actividades de inversión:		
Incremento de Propiedad, planta y equipo	(10.481,11)	(2.877.010,89)
Incremento de Cargos diferidos	(12.388.019,05)	(3.422.839,09)
Flujo de fondos aplicados a las actividades de financiamiento:		
Cuentas por pagar	(2.731.448,12)	2.432.376,05
Obligaciones financieras	8.000.000,00	1.837.605,72
Ctas por pagar Socios.	(37.077,51)	
Ingresos diferidos	5.591.957,98	2.219.450,70
Incremento (Decremento), neto de fondos	<u>10.393,86</u>	<u>632.219,18</u>
Efectivo a principio de año	<u>656.770,90</u>	<u>24.551,72</u>
Efectivo al fin del año	<u><u>667.164,76</u></u>	<u><u>656.770,90</u></u>

Las notas explicativas anexas 1 a 14 son parte integrante de los estados financieros.

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO, S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DE 2002**

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.

En los últimos años las condiciones económicas del país se han mantenido casi estables, debido al sistema de dolarización implantado, y a la prioridad de reducir los índices de inflación, que para diciembre del año 2002, ésta arrojó el 9.3% (acumulada), la misma que tiende a la baja, proyectándose una recuperación mínima de la economía en general para el año 2003.

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

a. Preparación de los estados financieros

Los estados financieros han sido preparados con base a las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y están basados en el costo histórico, modificados para propiedad planta y equipos, otros activos y patrimonio, de acuerdo a procedimientos de ajuste y conversión a dólares estadounidenses establecidas en la NEC 17.

b. Ingresos y gastos

Se reconocen sobre la base de lo devengado. La compañía al hallarse en etapa preoperativa sus gastos se muestran en el activo como gastos preoperacionales y sus ingresos en el pasivo como ingresos diferidos.

c. Propiedades planta y equipos

Se muestran al costo histórico o valor ajustado y convertido a dólares de acuerdo con lo establecido en la NEC 17, según corresponda, menos la correspondiente depreciación acumulada.

El valor de los activos fijos y la depreciación acumulada de los elementos vendidos o retirados, se descargan de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro, el resultado de dichas transacciones se registra cuando se causa. Los gastos de mantenimiento y reparaciones menores se cargan a los resultados del año.

**NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES
POLÍTICAS CONTABLES**
(continuación)

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.

d. Cargos diferidos y otros activos

Corresponden a Gastos preoperacionales, que se amortizan por el método de línea recta. Se muestran al costo histórico o valor ajustado y convertido a dólares de acuerdo con lo establecido en la NEC 17, según corresponda, menos la correspondiente amortización acumulada.

e. Participación de los trabajadores en las utilidades

Corresponde al 15% de la utilidad anual que la compañía debe reconocer a sus trabajadores, de acuerdo con la legislación laboral vigente.

f. Provisión para impuesto a la renta

A partir del año 2002, la tarifa para el impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto del 25% aplicable a las utilidades gravables sujetas a distribución y del 15% sobre las utilidades gravables sujetas a capitalización.

g. Ingresos diferidos y otros pasivos

Corresponden principalmente a Ingresos preoperacionales por contratos de concesión comercial y la cuenta Resultado por Exposición a la inflación (REI) que registró las contrapartidas de los ajustes por corrección de Ajuste por Inflación y Brecha 2 entre inflación y devaluación de las cuentas de Activos, Pasivos no monetarios y Patrimonio.

h. Jubilación patronal

La compañía no constituyó una provisión para este rubro porque considera que el número de empleados y su antigüedad no justifica la realización de cargos por este concepto.

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

i. Reserva de capital

Esta cuenta incluida en el Patrimonio registra la contrapartida de los ajustes por corrección de brecha 1 entre inflación y devaluación de las cuentas de Activos, Pasivos no monetarios y del Patrimonio; que se imputaron inicialmente a la cuenta Reserva por revalorización del patrimonio para su posterior transferencia, junto con el saldo de la cuenta reexpresión monetaria, a la cuenta reserva de capital.

Según lo establecido en las disposiciones legales vigentes y tal como se expone en el Estado de Evolución del Patrimonio del año 2000; se ha procedido a transferir los saldos de la reexpresión monetaria y reserva por revalorización del patrimonio, a la cuenta reserva de Capital.

NOTA 3 – CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2002 y 2001 comprende:

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Clientes	630.027,77	173.350,04
Credito tributario a favor empresa (IVA)	463.715,54	157.830,18
Credito tributario a favor empresa (I.RENTA)	66.072,38	18.652,09
Otras cuentas por cobrar	41.865,54	900,00
	<hr/>	<hr/>
Total al 31 de diciembre	1.201.681,23	350.732,31

NOTA 4 - PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS

Al 31 de diciembre de 2002 y 2001 comprende:

Terrenos	87.124,00	87.124,00	-
Muebles y Equipo.Oficina	2.905,21	-	10%
Equipo Computación	2.795,56	-	33%
Otros Activos Fijos	4.780,34	-	10%
Construcciones en curso	<u>16.902.349,92</u>	<u>3.829.522,69</u>	-
Total al 31 de diciembre	<u>16.999.955,03</u>	<u>3.916.646,69</u>	

El movimiento de los años del rubro son los siguientes:

(Véase página siguiente)

NOTA 4 - PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS
(Continuación)

El movimiento de los años del rubro son los siguientes:

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Saldos iniciales al 1 de enero	3.916.646,69	5.188.869,16
Adiciones netas	13.083.308,34	2.877.010,89
Reclasificación a Diferido	-	<u>(4.149.233,36)</u>
Saldos final al 31 de diciembre	<u>16.999.955,03</u>	<u>3.916.646,69</u>

NOTA 5 – OTROS ACTIVOS

Al 31 de diciembre de 2002 y 2001 comprende:

	<u>2002</u>	<u>2001</u>	<u>Tasa anual de amortización</u> %
Gastos preoperativos	6.923.718,43	7.608.526,61	10
Marcas y patentes	<u>140,20</u>	<u>140,20</u>	10
Total al 31 de diciembre	<u>6.923.858,63</u>	<u>7.608.666,81</u>	

(1) La compañía no calcula amortizaciones por encontrarse en etapa pre - operativa.

El movimiento del rubro son los siguientes:

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Saldos iniciales al 1 de enero	7.608.666,81	36.594,36
Adiciones netas	-	3.422.839,09
Reclasificación de Activos Diferidos	<u>(684.808,18)</u>	<u>4.149.233,36</u>
Total al 31 de diciembre	<u>6.923.858,63</u>	<u>7.608.666,81</u>

NOTA 6 - CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2002 comprende:

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Proveedores	191.977,79	134.986,58
Compañías relacionadas	<u>469.707,27 (1)</u>	<u>469.707,27</u>
Total al 31 de diciembre	<u>661.685,06</u>	<u>604.693,85</u>

(1) Ver detalle en Nota 10.

NOTA 7 – OBLIGACIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre de 2002 comprende:

	<u>2002</u>		<u>Tasa</u> %	<u>2001</u>	<u>Tasa</u> %
Obligaciones bancarias					
Aldema Investment Corporation	11.037.605,72	(1)	15%	3.537.605,72	15%
Shopping Center Retail Inv.Corporatio	500.000,00	(2)	15%	-	15%
	<u>11.537.605,72</u>			<u>3.537.605,72</u>	
Intereses por pagar	1.290.104,66			74.672,16	
	<u>1.290.104,66</u>			<u>74.672,16</u>	
Total al 31 de diciembre	<u>12.827.710,38</u>			<u>3.612.277,88</u>	

(1) Corresponde a siete obligaciones a favor de :
Aladema Investment Corporation.

- a) USD.499.993,50 con plazo de 900 días, pagos trimestrales de intereses. Vencimiento en noviembre del año 2003.
- b) USD.500.000.00 con plazo de 721 días, pagos trimestrales de intereses. Vencimiento en noviembre del año 2003.
- c) USD.2.537.612.22 con plazo de 702 días, pagos trimestrales de intereses. Vencimiento en diciembre del año 2003.
- d) USD. 2.000.000.00 préstamo inicial de Abril 2002, con vencimiento en Octubre 2012, con el Interés del 15% anual.
- e) USD. 4.000.000.00 préstamo inicial de Mayo 2002, con vencimiento en Mayo 2012, con el Interés del 15% anual.
- f) USD. 1.000.000.00 préstamo inicial de Septiembre 2002, con vencimiento en Septiembre 2012, con el Interés del 15% anual.
- g) USD. 500.000.00 préstamo inicial de Diciembre 2002, con vencimiento en Diciembre 2012, con el Interés del 15% anual.

(2) Corresponde a una obligación a favor de:

- a) USD. 500.000.00 Shopping Center Retail Investment Corporation.
Préstamo inicial de Enero 2002 y con vencimiento Enero 2012, al 15 % anual.

NOTA 8 - CUENTAS POR PAGAR LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre de 2002 comprende:

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Socios	586,88	2.732.065,00
Total al 31 de diciembre	<u>586,88</u>	<u>2.732.065,00</u>

(1) Ver detalle en Nota 10.

NOTA 9 - INGRESOS DIFERIDOS

Al 31 de diciembre de 2002 comprende:

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Ingresos preoperacionales - VUC	5.631.751,43	1.801.050,85
Ingresos preoperacionales - VIC	2.167.530,21	422.978,85
Ingresos preoperacionales	50.956,06	34.250,02
Resultado por exposición Inflación R.E.I.	550.121,11	550.121,11
Total al 31 de diciembre	<u>8.400.358,81</u>	<u>2.808.400,83</u>

NOTA 10 - COMPAÑÍAS RELACIONADAS Y ACCIONISTAS

Los siguientes son los saldos de cuentas por cobrar y por pagar a Compañías relacionadas:

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
CUENTAS POR PAGAR		
Compañías relacionadas		
Urbanizadora Naciones Unidas S.A.	469.707,27	469.707,27
	<u>469.707,27</u>	<u>469.707,27</u>
Socios		
Deller Mayer Alberto	183.016,27	683.016,27
Deller Klein Michel	(365.445,66)	1.366.032,46
Deller Klein Helen	183.016,27	683.016,27
	<u>586,88</u>	<u>2.732.065,00</u>
Total al 31 de diciembre	<u>470.294,15</u>	<u>3.201.772,27</u>

NOTA 11 – CAPITAL SOCIAL

El capital suscrito y pagado de la compañía al 31 de diciembre del 2002 comprende 2,000 acciones ordinarias de un valor nominal de USD.0,40 cada una.

NOTA 12 – RESERVA LEGAL

De acuerdo con la legislación vigente, la compañía debe reservar 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 13 - IMPUESTO A LA RENTA

Situación fiscal

Hasta la fecha de emisión de estos estados financieros, la compañía no ha sido fiscalizada. La compañía se halla abierta a fiscalización por los años 2000 a 2002.

Impuesto a la renta

De acuerdo con la Ley de Reforma Tributaria, publicada en el Registro Oficial No. 325 de 14 de mayo de 2001, reformativo del Art. 38 de la Ley de Régimen Tributario Interno, establece que las sociedades que reinviertan las utilidades que obtengan podrán beneficiarse con una reducción del 10% en la tarifa del Impuesto a la Renta, siempre que efectúe el correspondiente aumento de capital, el mismo que se perfeccionará con la inscripción en el Registro Mercantil hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo posterior a aquel en que se generaron las utilidades materia de la reinversión.

NOTA 14 – EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2002 y la fecha de emisión de estos estados financieros (25 de abril del 2003) no se produjeron eventos que, en la opinión de la administración de la compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.