

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

49000

25 de Abril de 2004

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 2003 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. La auditoría incluye el examen, basándonos en pruebas, de la evidencia que soportan 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 2003 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.

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

**BALANCE GENERAL
31 DE DICIEMBRE DE 2003
(Expresado en dólares estadounidenses)**

ACTIVO CORRIENTE				PASIVO CORRIENTE	
Caja y bancos	929.776,37	667.164,76	Cuentas por pagar	226.940,94	661.685,06
Documentos y cuentas por cobrar	1.975.855,15	1.201.681,23	Intereses por pagar	1.921.964,31	1.290.104,66
			Impuestos e IESS por pagar	6.955,16	17.041,93
			Otras cuentas por pagar	548.176,44	1.560.160,12
Total del activo corriente	<u>2.905.631,52</u>	<u>1.868.845,99</u>	Total Pasivo Corriente	<u>2.704.036,85</u>	<u>3.528.991,77</u>
ACTIVO FIJO				PASIVO A LARGO PLAZO	
	16.757.839,81	97.605,11	Cuentas y documentos por pagar	-	586,88
CONSTRUCCIONES EN CURSO	-	16.902.349,92	Obligaciones financieras	13.952.081,43	11.537.605,72
ACTIVO DIFERIDO	39.144,39	6.923.858,63	Ingresos diferidos	32.400,29	8.400.358,81
			Total pasivo a largo plazo	<u>13.984.481,72</u>	<u>19.938.551,41</u>
			Total pasivos	<u>16.688.518,57</u>	<u>23.467.543,18</u>
			PATRIMONIO		
			(ver estado adjunto)	2.325.116,47	2.325.116,47
			utilidad ejercicio	688.980,68	
			Total Patrimonio	<u>3.014.097,15</u>	<u>2.325.116,47</u>
Total del Activo	<u>19.702.615,72</u>	<u>25.792.659,65</u>	Total Pasivo y Patrimonio	<u>19.702.615,72</u>	<u>25.792.659,65</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 16 son parte integrante de los Estados Financieros.

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO, S.A.

**ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003
(Expresado en dólares estadounidenses)**

Detalle	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Ingresos		
Concesiones (1)	17.328.042,20	-
	<u>17.328.042,20</u>	<u>-</u>
Gastos		
Seguridad	2.858.174,33	-
Mantenimiento	23.623,31	-
Publicidad	535.675,07	-
Servicios de personal	489.589,97	-
Gastos administración	4.008.693,57	-
Gastos generales	4.853.319,43	-
Depreciaciones y amortizaciones	389.567,07	-
Total gastos :	<u>13.158.642,75</u>	-
Utilidad operacional	4.169.399,45	-
Ingresos (Gastos) no operacionales		
Gastos financieros	4.022.836,54	-
Otros ingresos	551.494,61	-
Otros gastos	9.076,84	-
	<u>3.480.418,77</u>	<u>-</u>
Utilidad (Pérdida), del ejercicio	688.980,68	-
15% Participación trabajadores	103.347,10	-
Impuesto a la renta causado	152.852,36	-
	<u>432.781,22</u>	<u>-</u>
Utilidad (Pérdida) neta del ejercicio	<u>432.781,22</u>	<u>-</u>

(1) Ingresos Declarados según detalle Nota 10.

Las notas explicativas anexas 1 a 16 son parte integrante de los Estados Financieros.

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO, S.A.

ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2003
(Expresado en dólares estadounidenses)

Detalle	Capital Social	Reserva de capital	Aporte futura capitalización	Reserva Revalorización del Patrimonio	Reexpresión monetaria	Resultados acumulados	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 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	2.317.116,47	44.247,51	-	-	-	2.362.163,98
Transferencia a ctas por pagar	-	-	(37.047,51)	-	-	-	(37.047,51)
Saldo al 31 de diciembre de 2002	800,00	2.317.116,47	7.200,00	-	-	-	2.325.116,47
Transferencia a capital	7.200,00	-	(7.200,00)	-	-	-	-
Utilidad (pérdida) neta del año	-	-	-	-	-	688.980,68	688.980,68
Saldo al 31 de diciembre de 2003	8.000,00	2.317.116,47	-	-	-	688.980,68	3.014.097,15

(1) El capital social está representado por 800 acciones de valor nominal de USD.10,00 cada una
Las notas explicativas anexas 1 a 16 son parte integrante de los Estados Financieros.

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO, S.A.

**ESTADO DE FLUJO DE FONDOS
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003
(Expresado dólares estadounidenses)**

Flujo de fondos generados por actividades de operación:		
Utilidad (Pérdida) neta del ejercicio	688.980,68	-
Más cargos a resultados que no representan movimientos de fondos:		
Depreciaciones y Amortizaciones:	387.966,33	
	<u>1.076.947,01</u>	<u>-</u>
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas y documentos por cobrar	(774.173,92)	(497.643,27)
Otros activos corrientes		-
Cuentas por pagar	(434.744,12)	56.991,21
Documentos por pagar	631.859,65	1.215.432,50
Obligación IESS e Impuestos	(10.086,77)	(353.305,65)
Otras cuentas por pagar	(1.011.983,68)	1.163.986,88
	<u>(1.599.128,84)</u>	<u>1.585.461,67</u>
Fondos netos generados en las operaciones	(522.181,83)	1.585.461,67
Flujo de fondos aplicados a las actividades de inversión:		
Incremento de Propiedad, planta y equipo	(145.851,11)	(10.481,11)
Incremento de Cargos diferidos	6.884.714,24	(12.388.019,05)
	<u>6.738.863,13</u>	<u>(12.398.500,16)</u>
Flujo de fondos aplicados a las actividades de financiamiento:		
Cuentas por pagar		(2.731.448,12)
Obligaciones financieras	2.414.475,71	8.000.000,00
Ctas por pagar Socios.	(586,88)	(37.077,51)
Ingresos diferidos	(8.367.958,52)	5.591.957,98
	<u>(5.954.069,69)</u>	<u>10.823.432,35</u>
Incremento (Decremento), neto de fondos Efectivo a principio de año	262.611,61	10.393,86
	<u>667.164,76</u>	<u>656.770,90</u>
Efectivo al fin del año	<u>929.776,37</u>	<u>667.164,76</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 16 son parte integrante de los Estados Financieros.

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO, S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DE 2003**

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 de 9.3% (acumulada) a diciembre de 2002, ésta disminuyó a 6.1% (acumulada) para diciembre de 2003, la misma que tiende a la baja, proyectándose una recuperación mínima de la economía en general para el año 2004.

**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 establecidas en la NEC 17.

b. Ingresos y gastos

Se reconocen sobre la base de lo devengado. La compañía a partir de agosto de 2003, entra en fase operativa y por lo tanto declara para el presente ejercicio, los ingresos y gastos que se encontraban como diferidos y que corresponden a costos y gastos de obra terminada en concepto de locales comerciales entregados a partir de agosto como concesión.

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 y, el resultado de dichas transacciones se registra cuando se causa. Los gastos de mantenimiento y reparaciones menores se cargan a los resultados 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.

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

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 el caso, menos la respectiva amortización acumulada, para el presente ejercicio (2003), el saldo por este concepto corresponde a seguros anticipados.

e. Participación de los trabajadores en las utilidades

El 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

Para el ejercicio económico de 2003, 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

La empresa a partir de Agosto de 2003 entra en fase de operación por obra terminada de locales comerciales entregados a terceros como concesión, por lo tanto transfiere los ingresos diferidos registrados por este concepto para ser devengados.

h. Jubilación patronal

La compañía a no constituyó una provisión para este rubro por cuanto no tiene el personal que cumpla dicho requerimiento.

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 2003 comprende:

<u>Detalle</u>	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Clientes	375.727,86	630.027,77
Crédito tributario a favor empresa (IVA)	903.452,22	463.715,54
Crédito tributario a favor empresa (I.RENTA)	355.556,06	66.072,38
Otras cuentas por cobrar	341.101,84	41.865,54
Total al 31 de diciembre	<u>1.975.837,98</u>	<u>1.201.681,23</u>

NOTA 4 - PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS

Al 31 de diciembre de 2003 comprende:

<u>Detalle</u>	<u>2003</u>	<u>2002</u>	<u>Tasa anual de depreciación</u> <u>%</u>
Terrenos	87.124,00	87.124,00	-
Edificios	14.431.893,09	-	5%
Maquinaria y Equipo	2.052.146,34	-	10%
Muebles y Equipo.Oficina	9.742,35	2.905,21	10%
Mobiliario Centro comercial	113.565,47	-	10%
Equipo Computación	3.285,06	2.795,56	33%
Otros Activos Fijos	1.400,59	4.780,34	10%
Equipo de Comunicación	58.682,91	-	10%
Construcciones en curso	-	16.902.349,92	-
Total al 31 de diciembre	<u>16.757.839,81</u>	<u>16.999.955,03</u>	

Nota.- La empresa al entrar en fase de Operación a partir de agosto de 2003, transfiere la cuenta de construcciones en curso a los activos y costos correspondientes por obra terminada.

El movimiento de los años del rubro son los siguientes:

<u>Detalle</u>	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Saldos iniciales al 1 de enero	16.999.955,03	87.124,00
Disminuciones / Adiciones netas	(242.115,22)	10.481,11
Construcciones en Curso	-	16.902.349,92
Saldos final al 31 de diciembre	<u>16.757.839,81</u>	<u>16.999.955,03</u>

NOTA 5 – OTROS ACTIVOS

Al 31 de diciembre de 2003 comprende:

Detalle	2003	2002
Gastos diferidos	-	6.923.718,43
Seguros anticipados	39.144,39	-
Marcas y patentes	-	140,20
Total al 31 de diciembre	39.144,39	6.923.858,63

El movimiento del rubro son los siguientes:

Detalle	2003	2002
Saldos iniciales al 1 de Enero	6.923.858,63	7.608.666,81
Adiciones netas	-	-
Reclasificación de gastos diferidos	(6.884.714,24)	(684.808,18)
Total al 31 de diciembre	39.144,39	6.923.858,63

NOTA 6 - CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2003 comprende:

Detalle	2003	2002
Proveedores	226.940,94	191.977,79
Compañías relacionadas	(1) 466.412,94	469.707,27
Intereses por pagar	(2) 1.921.964,31	1.290.104,66
Impuestos e IESS por Pagar	6.955,16	17.041,93
Otras Cuentas por Pagar	81.763,50	1.560.160,12
Total al 31 de diciembre	2.704.036,85	3.528.991,77

(1) Ver detalle en Nota 12.

(2) Ver detalle en Nota 7.

NOTA 7 - INTERESES FINANCIEROS POR PAGAR

<u>Detalle</u>	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Intereses por pagar corto plazo	1.921.964,31	605.313,01
Intereses por pagar corto plazo	<u>164.478,71</u>	<u>684.791,65</u>
Total al 31 de diciembre	<u><u>2.086.443,02</u></u>	<u><u>1.290.104,66</u></u>

NOTA 8 – OBLIGACIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre de 2003 comprende:

<u>Detalle</u>	<u>2003</u>	Tasa %	<u>2002</u>
Obligaciones bancarias			
Aldema Investment Corporation (1)	13.287.602,72	15%	11.037.605,72
Shopping Center Retail Inv.Corporatt (2)	<u>500.000,00</u>	15%	<u>500.000,00</u>
	<u>13.787.602,72</u>		<u>11.537.605,72</u>
Intereses por pagar (3)	<u>2.086.443,02</u>		<u>1.290.104,66</u>
	<u>2.086.443,02</u>		<u>1.290.104,66</u>
Total al 31 de diciembre	<u>15.874.045,74</u>		<u>12.827.710,38</u>

(1) Corresponde a siete obligaciones a favor de :
Aldema 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.

NOTA 8 – OBLIGACIONES FINANCIERAS

(continuación)

- g) USD. 500.000.00 préstamo inicial de Diciembre 2002, con vencimiento en Diciembre 2012, con el Interés del 15% anual.
- h) USD. 999.997.00 préstamo inicial de Febrero 2003, con vencimiento en Febrero 2013, con el Interés del 15% anual.
- i) USD. 500.000.00 préstamo inicial de Julio 2003, con vencimiento en Julio 2013, con el Interés del 15% anual.
- j) USD. 750.000.00 préstamo inicial de Diciembre 2003, con vencimiento en Diciembre 2013, 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.
- (3) Ver detalle en Nota 7

NOTA 9 - CUENTAS POR PAGAR LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre de 2003
comprende:

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Socios	-	586,88
Total al 31 de diciembre	-	586,88

Nota.- Ver detalle en Nota 12

NOTA 10 - INGRESOS DIFERIDOS

Al 31 de diciembre de 2003 comprende:

<u>Detalle</u>	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Ingresos preoperacionales - VUC	-	5.631.751,43
Ingresos preoperacionales - VIC	-	2.167.530,21
Ingresos preoperacionales	35.345,77	50.956,06
Ingresos preoperacionales islas	-	-
Resultado por exposición Inflación R.E.I.	-	550.121,11
Total al 31 de diciembre	35.345,77	8.400.358,81

NOTA 11 - INGRESOS DEL EJERCICIO

Al 31 de diciembre de 2003 comprende ingresos devengados por terminación de obra, y fase de operación que se inicia en Agosto de 2003 :

<u>Detalle</u>	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Ingresos devengados por el año 2001	2.224.029,70	-
Ingresos devengados por el año 2002	5.591.687,69	-
Ingresos devengados por el año 2003	9.512.324,81	-
	-	-
Total al 31 de diciembre	<u>17.328.042,20</u>	<u>-</u>

NOTA 12 - COMPAÑÍAS RELACIONADAS Y ACCIONISTAS

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

<u>Detalle</u>	<u>2003</u>	<u>2002</u>
CUENTAS POR PAGAR		
Compañías relacionadas		
Urbanizadora Naciones Unidas S.A.	466.412,94	469.707,27
	<u>466.412,94</u>	<u>469.707,27</u>
Socios		
Deller Mayer Alberto	-	183.016,27
Deller Klein Michel	-	(365.445,66)
Deller Klein Helen	-	183.016,27
	-	586,88
	<u>-</u>	<u>586,88</u>
Total al 31 de diciembre	<u>466.412,94</u>	<u>470.294,15</u>

NOTA 13 – CAPITAL SOCIAL

El capital suscrito y pagado de la compañía al 31 de diciembre del 2003 es el de USD. 8.000 (OCHO MIL DOLARES), dividido en 800 acciones ordinarias y nominativas de un valor nominal de USD.10,00 cada una, según escritura de Aumento de Capital y Reforma de Estatutos celebrada el 8 de Enero de 2003, ante el Notario Décimo Cuarto del Cantón Quito, y aprobación de la Superintendencia de Compañías mediante Resolución N° 03.Q.IJ 2444 DE Julio de 2003.

NOTA 14 – 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 15 - IMPUESTO A LA RENTA

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 16 – EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2003 y la fecha de emisión del presente informe no se produjeron eventos que, en la opinión de la administración de la compañía, pudieran ser revelados.