

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Quito, Abril 26 de 2006

A los miembros del Directorio y
Accionistas de

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO, S.A.

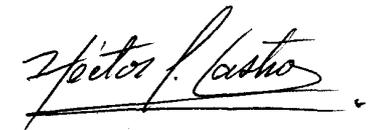
1. Hemos auditado el Balance General adjunto de Inmobiliaria Nuevo Mundo S.A., al 31 de diciembre del 2005 y los correspondientes Estados de Resultados, de Evolución del Patrimonio y de Flujo de Fondos por el año terminado en esa fecha. Estos Estados Financieros son responsabilidad de la Administración 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 2005 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 condiciones económicas que ocurrieron en los últimos años, así como la variación de los índices de inflación hasta el año 2005, efectos que inciden en el crecimiento de la economía nacional y su eventual efecto en la posición económica y financiera de la compañía.

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



Dr. Carlos Almeida A.
Presidente Ejecutivo



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

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

**BALANCE GENERAL
31 DE DICIEMBRE DE 2005
(Expresado en dólares estadounidenses)**

ACTIVO	2005	2004	PASIVO Y PATRIMONIO	2005	2004
ACTIVO CORRIENTE			PASIVO CORRIENTE		
Caja y bancos	798.663,11	202.392,13	Cuentas por pagar	712.657,78	400.829,72
Documentos y cuentas por cobrar	7.058.945,11	3.850.106,86	Intereses por pagar	930.334,81	1.753.369,01
Credito fiscal a favor IVA	374.125,38	680.289,15	Impuestos e IESS por pagar	8.627,12	8.995,49
Credito Tributario a Favor Imp.Renta	475.099,90	296.284,06	Otras cuentas por pagar	5.418,39	505.223,54
Total del activo corriente	8.706.833,50	5.029.072,20	Total Pasivo Corriente	1.657.038,10	2.668.417,76
ACTIVO FIJO	17.570.901,11	17.350.437,53	PASIVO A LARGO PLAZO		
Depreciación Acumulada	(2.385.415,16)	(1.375.244,14)	Obligaciones financieras	19.499.705,45	15.538.995,39
Activo Fijo Neto	15.185.485,95	15.975.193,39	Ingresos diferidos	18.261,89	25.331,09
Activo Diferido	211.807,04	143.381,51	Total pasivo a largo plazo	19.517.967,34	15.564.326,48
Amortización Acumulada	(181.594,31)	(107.573,05)	Total pasivos	21.175.005,44	18.232.744,24
Activo Diferido Neto	30.212,73	35.808,46	PATRIMONIO	2.747.526,74	2.807.329,81
			(ver estado adjunto)		
Total Activo	23.922.532,18	21.040.074,05	Total Pasivo y Patrimonio	23.922.532,18	21.040.074,05

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 2005
(Expresado en dólares estadounidenses)**

Detalle	2005	2004
Ingresos		
Concesiones	6.387.729,13	6.225.121,64
	<u>6.387.729,13</u>	<u>6.225.121,64</u>
Gastos Operacionales		
Seguridad	11.584,33	40.354,44
Mantenimiento, limpieza	73.391,60	97.329,19
Publicidad	827.931,65	781.386,78
Servicios de personal	837.458,31	671.041,51
Gastos administración	609.098,85	517.231,24
Gastos generales	703.351,44	854.585,05
Depreciaciones	1.010.171,02	985.677,07
Total gastos :	<u>4.072.987,20</u>	<u>3.947.605,28</u>
Utilidad operacional	2.314.741,93	2.277.516,36
Ingresos (Gastos) no operacionales		
Gastos financieros	2.404.194,78	2.134.003,18
Rendimientos Financieros	(239,73)	
Otros ingresos	(29.410,05)	(11.370,31)
Otros gastos	-	14.896,26
Sub-total	<u>2.374.545,00</u>	<u>2.137.529,13</u>
Utilidad (Pérdida), del ejercicio contable	(59.803,07)	139.987,23
Gastos no deducibles	370.987,02	
15% Participación trabajadores	-	20.998,08
Impuesto a la renta causado	77.795,99	69.557,02
	<u>77.795,99</u>	<u>69.557,02</u>
Pérdida del ejercicio	<u>(59.803,07)</u>	<u>49.432,13</u>

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 2005
(Expresado en dólares estadounidenses)**

Detalle	Capital Social	Reserva de capital	Aporte futura capitalización	Resultados acumulados	Total
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
Ajuste Años anteriores	-	-	-	(346.754,57)	(346.754,57)
Utilidad (pérdida) neta del año	-	-	-	139.987,23	139.987,23
Saldo al 31 de diciembre de 2004	8.000,00	2.317.116,47	-	482.213,34	2.807.329,81
Pérdida del ejercicio	-	-	-	(59.803,07)	(59.803,07)
Saldo al 31 de diciembre de 2005	8.000,00	2.317.116,47	-	422.410,27	2.747.526,74

(1) El capital social está representado por 800 acciones de valor nominal de USD.10,00 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 2005
(Expresado dólares estadounidenses)**

Descripción	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Flujo de fondos generados por actividades de operación:		
Utilidad (Pérdida) neta del ejercicio	(59.803,07)	139.987,23
Más cargos a resultados que no representan movimientos de fondos:		(346.754,57)
Depreciaciones y Amortizaciones:	<u>1.010.171,02</u>	<u>1.060.629,82</u>
	<u>950.367,95</u>	<u>853.862,48</u>
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas y documentos por cobrar	(3.208.838,25)	(2.850.824,92)
Otros activos corrientes	127.347,93	
Cuentas por pagar	311.828,06	173.888,78
Documentos por pagar	(823.034,20)	(168.595,30)
Obligación IESS e Impuestos	(368,37)	2.040,33
Otras cuentas por pagar	<u>(499.805,15)</u>	<u>(42.952,90)</u>
	<u>(4.092.869,98)</u>	<u>(2.886.444,01)</u>
Fondos netos generados en las operaciones	(3.142.502,03)	(2.032.581,53)
Flujo de fondos aplicados a las actividades de inversión:		
Incremento de Propiedad, planta y equipo	(220.463,58)	(203.030,65)
Incremento de Cargos diferidos	5.595,73	(71.616,82)
	<u>(214.867,85)</u>	<u>(274.647,47)</u>
Flujo de fondos aplicados a las actividades de financiamiento:		
Obligaciones financieras	3.960.710,06	1.586.913,96
Ctas por pagar Socios.		
Ingresos diferidos	<u>(7.069,20)</u>	<u>(7.069,20)</u>
	<u>3.953.640,86</u>	<u>1.579.844,76</u>
Incremento (Decremento), neto de fondos Efectivo a principio de año	<u>596.270,98</u>	<u>(727.384,24)</u>
	<u>202.392,13</u>	<u>929.776,37</u>
Efectivo al fin del año	<u>798.663,11</u>	<u>202.392,13</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 2005**

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.

**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 2004, 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 (2005), 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 2005, 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. Jubilación patronal

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

h. 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.

NOTA 3 – CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2005 comprende:

<u>Detalle</u>	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Cientes	90.790,18	177.080,34
Crédito tributario a favor empresa (IVA)	374.125,38	680.289,15
Crédito tributario a favor empresa (I.RENTA)	475.099,90	296.284,06
Anticipo Proveedores	4.067.473,89	2.593.521,81
Otras Cuentas x Cobrar	2.900.681,04	1.079.504,71
Total al 31 de diciembre	7.908.170,39	4.826.680,07

NOTA 4 - PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS

Al 31 de diciembre de 2005
comprende:

<u>Detalle</u>	<u>2005</u>	<u>2004</u>	<u>Tasa anual de depreciación</u> <u>%</u>
Terrenos	87.124,00	87.124,00	-
Edificios	14.910.414,46	14.730.414,46	5%
Maquinaria y Equipo	2.236.595,01	2.235.397,51	10%
Muebles y Equipo. Oficina	31.941,27	31.900,98	10%
Mobiliario Centro comercial	131.976,59	131.976,59	10%
Equipo Computación	10.246,42	8.772,17	33%
Otros Activos Fijos	2.669,56	2.397,25	10%
Equipo de Comunicación	68.388,85	66.918,85	10%
Vehículos	<u>91.544,95</u>	<u>55.535,72</u>	20%
	17.570.901,11	17.350.437,53	
Menos Amortización Acumulada	(2.385.415,16)	(1.375.244,14)	
Total al 31 de diciembre	<u>15.185.485,95</u>	<u>15.975.193,39</u>	

El movimiento de los años del rubro son los siguientes:

<u>Detalle</u>	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Saldos iniciales al 1 de enero	15.975.193,39	16.757.839,81
Disminuciones / Adiciones netas	(789.707,44)	(782.646,42)
Saldos final al 31 de diciembre	<u>15.185.485,95</u>	<u>15.975.193,39</u>

NOTA 5 - OTROS ACTIVOS

Al 31 de diciembre de 2005 comprende:

<u>Detalle</u>	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Seguros anticipados		
Seguros anticipados	211.807,04	143.381,51
Amortización Seguros Anticipados	<u>(181.594,31)</u>	<u>(107.573,05)</u>
Total al 31 de diciembre	<u>30.212,73</u>	<u>35.808,46</u>

NOTA 6 - CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2005 comprende:

<u>Detalle</u>	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Proveedores	87.820,50	227.758,76
Compañías relacionadas	-	466.412,94
Intereses por pagar (1)	930.334,81	1.753.369,01
Impuestos e IESS por Pagar	6.521,23	8.995,49
15% trabajadores	20.998,08	20.998,08
Garantías y anticipos	32.798,92	48.810,60
Otras Cuentas por Pagar	578.564,56	90.680,21
Total al 31 de diciembre	<u>1.657.038,10</u>	<u>2.617.025,09</u>

(1) Ver detalle en Nota 7.

NOTA 7 - INTERESES FINANCIEROS POR PAGAR CORTO PLAZO

<u>Detalle</u>	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Intereses por pagar corto plazo	930.334,81	1.753.369,01
Total al 31 de diciembre	<u>930.334,81</u>	<u>1.753.369,01</u>

NOTA 8 - OBLIGACIONES FINANCIERAS LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre de 2005 comprende:

<u>Detalle</u>	<u>2005</u>	<u>Tasa %</u>	<u>2004</u>
Obligaciones bancarias			
Aldema Investment Corporation (1)	18.836.867,38	15%	14.987.602,72
Shopping Center Retail Inv. Corporattir (2)	500.000,00	15%	500.000,00
	<u>19.336.867,38</u>		<u>15.487.602,72</u>
Intereses por pagar L.plazo	162.838,07		51.392,67
Totales	19.499.705,45		15.538.995,39

(1) Corresponde a 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.
- 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.
- k) USD. 1.000.000.00 préstamo inicial de Septiembre 10 de 2004, con vencimiento en Septiembre 2014, con el Interés del 10.16% anual.
Préstamo registrado el 16 de septiembre de 2004 en el Banco Central.
- l) USD. 700.000.00 préstamo inicial de Septiembre 17 de 2004, con vencimiento en Septiembre 2014, con el Interés del 10.16% anual.
Préstamo registrado el 27 de septiembre de 2004 en el Banco Central.
- m) USD. 1.750.000.00 préstamo inicial de Junio 2005, con vencimiento en Junio del 2015, con el Interés del 15% anual.
- n) USD. 1.700.000.00 préstamo inicial de Noviembre 2005, con vencimiento en Noviembre del 2015, con el Interés del 9.26% anual.
- o) USD. 899.264.66 préstamo inicial del 28 Diciembre 2005, con vencimiento en Diciembre 28 del 2015, con el Interés del 7.77% 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 9 - INGRESOS DIFERIDOS

Al 31 de diciembre de 2005 comprende:

<u>Detalle</u>	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Ingresos preoperacionales	25.331,09	35.345,77
Amortización Ingresos Preoperacionales	(7.069,20)	(10.014,68)
Total al 31 de diciembre	<u>18.261,89</u>	<u>35.345,77</u>

NOTA 10 - COMPAÑÍAS RELACIONADAS Y ACCIONISTAS

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

<u>Detalle</u>	<u>2005</u>	<u>2004</u>
CUENTAS POR PAGAR		
Compañías relacionadas		
Urbanizadora Naciones Unidas S.A.	466.412,94	466.412,94
Total al 31 de diciembre	<u>466.412,94</u>	<u>466.412,94</u>

NOTA 11 – CAPITAL SOCIAL

El capital suscrito y pagado de la compañía al 31 de diciembre del 2005 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 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

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, reformatorio 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 2005 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.