

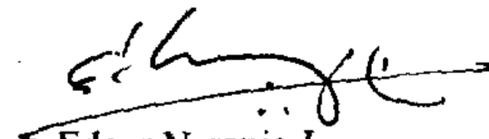
## DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los accionistas  
**Inmobiliaria Nelbacor**  
Guayaquil, Ecuador

1. Hemos examinado el balance general de Inmobiliaria Nelbacor S.A. al 31 de diciembre de 1999, y los estados conexos de resultados, inversión de los accionistas y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados son responsabilidad de la Gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los mencionados estados financieros basándonos en nuestra auditoría.
2. Nuestro examen se efectuó de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Estas normas requieren de la planeación y ejecución de una auditoría que tenga como objetivo obtener una seguridad razonable y determinar si los estados financieros se encuentran libres de errores importantes. La auditoría incluyó aquellas pruebas de los registros de contabilidad y otros procedimientos de auditoría que respaldan las transacciones registradas y su revelación en los estados financieros. La auditoría también incluyó la determinación del uso de los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador y de las estimaciones importantes realizadas por la Gerencia, así como la evaluación en conjunto de la presentación de los estados financieros. Creemos que la auditoría efectuada establece bases razonables para nuestra opinión.
3. En la Nota B se describen las políticas de contabilidad más importantes que ha utilizado la Compañía. Debido a ciertas disposiciones reglamentarias existentes en Ecuador, las prácticas utilizadas difieren en algunos aspectos con la Norma Ecuatoriana de Contabilidad NEC 7 y con algunas Normas Internacionales de Contabilidad como NIC 15, 21 y 29.
4. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Inmobiliaria Nelbacor S.A. al 31 de diciembre de 1999 y los resultados de sus operaciones y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en Ecuador.
5. La situación económica y política del Ecuador continúa deteriorada. Luego de la congelación de los fondos depositados en las instituciones del sector financiero, el Tribunal Constitucional declaró inconstitucional esa congelación, las autoridades financieras han programado un descongelamiento progresivo y a largo plazo. Para detener la desvalorización del sucre e inflación interna el Gobierno decretó la fijación del tipo de cambio en S/.25.000 por cada US Dólar y la aplicación del sistema de dolarización que fue aprobado por el Congreso Nacional. Todo este contexto crea incertidumbre respecto al desarrollo económico de los negocios en el Ecuador, por lo que los estados financieros adjuntos deben leerse considerando las situaciones expresadas en este párrafo.

*Pannell Kerr Forster*

27 de abril del 2000  
Guayaquil, Ecuador



Edgar Naranjo L.

Licencia Profesional No.16.485  
Superintendencia de Compañías No.015

**INMOBILIARIA NELBACOR****BALANCE GENERAL****31 DE DICIEMBRE DE 1999****ACTIVO****ACTIVO CIRCULANTE:**

Efectivo	S/.	1.394.487
Documentos y cuentas por cobrar		1.798.386
Inventario		55.314.250
Anticipo del impuesto a la renta		46.274.893
Impuesto retenido 1% ICC		18.292.069

<b>TOTAL DEL ACTIVO CIRCULANTE</b>		<b>123.074.085</b>
------------------------------------	--	--------------------

<b>PROYECTO EN EJECUCION (Nota C)</b>		<b>4.299.269.028</b>
---------------------------------------	--	----------------------

<b>ACTIVO FIJO (Nota D)</b>		<b>361.555.752.144</b>
-----------------------------	--	------------------------

<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>	<b>S/.</b>	<b>365.978.095.257</b>
-------------------------	------------	------------------------

**PASIVO E INVERSION DE LOS ACCIONISTAS****PASIVO CIRCULANTE:**

Cuentas por pagar (Nota E)	S/.	136.846.062
Pasivos acumulados		3.736.100

<b>TOTAL DEL PASIVO CIRCULANTE</b>		<b>140.582.162</b>
------------------------------------	--	--------------------

<b>CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO (Nota F)</b>		<b>1.921.485.269</b>
---	--	----------------------

**INVERSION DE LOS ACCIONISTAS**

Acciones comunes - autorizadas, emitidas y en circulación 10.000 al valor nominal de S/.1.000 cada una.		10.000.000
Aportes para futuras capitalizaciones (Nota G)		81.297.236
Reserva por revalorización del patrimonio		5.477.493.612
Reserva por avalúo (Nota H)		358.347.236.978

		<b>363.916.027.826</b>
--	--	------------------------

<b>TOTAL DEL PASIVO E INVERSION DE LOS ACCIONISTAS</b>	<b>S/.</b>	<b>365.978.095.257</b>
--	------------	------------------------

<b>CONTINGENTES (Nota I)</b>		
------------------------------	--	--

**Vea notas a los estados financieros**

**INMOBILIARIA NELBACOR**

**INVERSION DE LOS ACCIONISTAS**

**AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1999**

	<u>Acciones comunes</u>	<u>Aportes para futura capitalización</u>	<u>Reserva por revalorización del patrimonio</u>	<u>Reserva por avaluo</u>	<u>Reexpresión monetaria</u>
Saldo al 1 de enero de 1999	S/. 10.000.000	S/.	S/. 3.820.107.295	S/.	S/.
Aporte de accionista		81.297.236			
Avaluo de terrenos (Nota H)				358.347.236.978	
Corrección monetaria			2.775.646.129		(1.118.259.812)
Compensación del saldo acreedor la reexpresión monetaria			<u>(1.118.259.812)</u>		<u>1.118.259.812</u>
Saldo al 31 de diciembre de 1999	<u>S/. 10.000.000</u>	<u>S/. 81.297.236</u>	<u>S/. 5.477.493.612</u>	<u>S/. 358.347.236.978</u>	<u>S/.</u>

Vea notas a los estados financieros

**INMOBILIARIA NELBACOR****ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO****AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1999****CONCILIACION DEL EFECTIVO NETO USADO EN LAS  
ACTIVIDADES DE OPERACION****Gastos que no representan desembolsos de efectivo**

Depreciación	S/.	50.058.893
Transferencia de Activos fijos a obra		495.605.322
		<u>545.664.215</u>

**CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS CORRIENTES:**

## Variación en:

Documentos y cuentas por cobrar		3.132.484.519
Inventario		(37.015.302)
Documentos y cuentas por pagar		35.132.967
Gastos acumulados por pagar		<u>3.736.100</u>

**EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES  
DE OPERACION**S/. 3.680.002.499**ACTIVIDADES DE INVERSION:**

Proyectos en ejecución	S/.	<u>(3.268.925.051)</u>
------------------------	-----	------------------------

Efectivo neto usado en las actividades de inversión

(3.268.925.051)**ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:**

Disminución del pasivo a largo plazo		<u>(420.374.877)</u>
--------------------------------------	--	----------------------

Efectivo neto usado en las actividades de financiamiento

(420.374.877)**DISMINUCION EN EL EFECTIVO**

(9.297.429)

Saldo del efectivo al inicio del año

10.691.916**SALDO DEL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO**S/. 1.394.487

Vea notas a los estados financieros

**INMOBILIARIA NELBACOR****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1999****A. INMOBILIARIA NELBACOR S.A.:**

Fue constituida el 9 de noviembre de 1994 en la ciudad de Guayaquil, Ecuador, mediante escritura pública. Su objeto social es la promoción y/o construcción de proyectos inmobiliarios, compra - venta y administración de bienes raíces; además podrá dedicarse a comprar y vender títulos de acciones, cédulas hipotecarias, bonos, certificados de bonos tributarios y en general todo tipo de papeles o valores fiduciarios.

**B. PRINCIPIOS CONTABLES ECUATORIANOS:**

Principios contables ecuatorianos. Los registros contables se mantienen en sucres (S/) y de acuerdo con los principios contables del Ecuador, los mismos que son utilizados en la preparación de los estados financieros. Las notas que siguen, resumen estos principios y su aplicación a los estados financieros.

Los inventarios de herramientas, materiales y otros están valorados al costo de adquisición que es menor al de mercado.

Sistema de Corrección Monetaria. Los estados financieros han sido preparados sobre la base tradicional del costo histórico, en concordancia con los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador y, ajustados para que reflejen los cambios del poder adquisitivo de la moneda nacional, de acuerdo con las disposiciones legales vigentes.

De acuerdo al Decreto Ejecutivo No.1628, publicado en el Registro Oficial No.350 del 30 de diciembre de 1999, establece en la Disposición Transitoria Quinta que, los saldos deudores o acreedores de la cuenta patrimonial Reexpresión monetaria, producto de la aplicación del sistema de corrección monetaria hasta el 31 de diciembre de 1999, serán transferidos a la cuenta Reserva por revalorización del patrimonio, luego de compensadas las pérdidas de ejercicios anteriores. El saldo acreedor en la parte que sea transferida a la cuenta Reserva por revalorización del patrimonio, podrá ser capitalizado previo al pago del impuesto previsto en el numeral 6 del Artículo 14 de la Ley No.51, publicada en el Registro Oficial No.349 del 31 de diciembre de 1993.

El índice nacional de precios al consumidor calculado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, aplicable al 31 de diciembre de 1999 fue de 53%.

Proyectos en ejecución se encuentran contabilizados y valorados al costo acumulado de construcción más los intereses de financiamiento, gastos administrativos, diferencial cambiario y corrección monetaria.

Las Propiedades, maquinaria y equipo están contabilizados al costo, más la corrección monetaria efectuada de acuerdo a decretos gubernamentales vigentes, con el objeto de reflejar los cambios en el poder adquisitivo de la moneda nacional. Las erogaciones por mantenimiento y reparaciones se cargan a gastos al incurrirse en ellas, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan. La depreciación se calcula por el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos relacionados.

**INMOBILIARIA NELBACOR****B. PRINCIPIOS CONTABLES ECUATORIANOS (Continuación)**

La vida útil estimada de las propiedades, maquinaria y equipo es como sigue:

<u>ACTIVOS</u>	<u>AÑOS</u>
Instalaciones	10
Maquinaria y equipo	10
Muebles y enseres	10

Los ingresos se registran como un menor valor de la cuenta Proyectos en ejecución, hasta cubrir todos los costos del Proyecto, luego de lo cual, se registrará como ganancia en resultados.

Los gastos y costos se acumulan a la cuenta Proyectos en ejecución cuando se causan.

**C. PROYECTOS EN EJECUCION:**

Construcciones en ejecución	(1) S/.	13.689.678.736
Corrección monetaria		2.606.652.554
		<u>16.296.331.290</u>
Menos: Anticipos de clientes	(2)	<u>11.997.062.262</u>
	S/.	<u>4.299.269.028</u>

(1) Representan los costos directos, indirectos y financieros desembolsados para la construcción de la Urbanización Puerto Lucía.

(2) Corresponden a la venta de terreno y de fondeaderos.

**D. ACTIVO FIJO:**

	<u>Saldo al 01-01-99</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Corrección Monetaria</u>	<u>Bajas y/o Retiros</u>	<u>Otros</u>	<u>Saldo al 31-12-99</u>
Al costo de adquisición:						
Terrenos	S/ 300.791.220	S/	S/	S/ 63.768.463	(1) S/ 358.347.236.978	S/ 358.584.259.735
Maquinarias y equipos	171.831.070					171.831.070
Muebles y enseres	35.985.965					35.985.965
Instalaciones	2.690.000					2.690.000
Otros	6.562.120					6.562.120
	<u>517.860.375</u>			<u>63.768.463</u>	<u>358.347.236.978</u>	<u>358.801.328.890</u>
Depreciación acumulada	60.948.981	21.050.702				81.999.683
	<u>456.911.394</u>	<u>21.050.702</u>		<u>63.768.463</u>	<u>358.347.236.978</u>	<u>358.719.329.207</u>
Corrección monetaria:						
Terrenos	2.166.502.241	745.689.263	35.723.059	431.837.061		2.516.077.502
Maquinarias y equipos	199.516.901		196.814.426			396.331.327
Muebles y enseres	86.030.160		64.668.536			150.698.696
Instalaciones	4.532.847		3.828.109			8.360.956
	<u>2.456.582.149</u>	<u>745.689.263</u>	<u>301.034.130</u>	<u>431.837.061</u>		<u>3.071.468.481</u>
Depreciación acumulada	96.211.429	29.007.991	109.826.124			235.045.544
	<u>2.360.370.720</u>	<u>716.681.272</u>	<u>191.208.006</u>	<u>431.837.061</u>		<u>2.836.422.937</u>
	<u>S/ 2.817.282.114</u>	<u>S/ 695.630.570</u>	<u>S/ 191.208.006</u>	<u>S/ 495.605.524</u>	<u>S/ 358.347.236.978</u>	<u>S/ 361.555.752.144</u>

(1) Ver Notas H e I.

**E. CUENTAS POR PAGAR:**

Proveedores	S/.	123.634.436
Fondo de garantía		13.211.626
	S/.	<u>136.846.062</u>

**INMOBILIARIA NELBACOR****F. CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO:****DESIMAR S.A.**

Saldo inicial al 1 de enero de 1999	S/.	(216.784.489)
Facturación		868.809.760
Transferencias		(3.215.549)
Gastos cubiertos por Inmobiliaria Nelbacor		19.855.627
Valores con cruce a cuentas	(1)	1.252.819.920
Saldo por pagar al 31 de diciembre de 1999	S/.	<u>1.921.485.269</u>

(1) Corresponde al saldo neto de cuentas por cobrar y por pagar con otras compañías relacionadas.

**G. APORTES PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES:**

Corresponde a la disminución de una cuenta por pagar del accionista principal.

**H. RESERVA POR AVALUO:**

Corresponde al avalúo de los solares # 2, 3, 4, 8, 10, 11, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27 y 28 realizado por la Compañía AVALUAC al valor de US\$ 450,00 y US\$ 650,00 por m<sup>2</sup>, registrado el 31 de diciembre de 1999 por S/.358.347.236.978.

**I. CONTINGENTES:**

Se mantienen hipotecas abiertas sobre algunas propiedades a favor de la Corporación Andina de Fomento y de instituciones bancarias para garantizar préstamos de las relacionadas Nelbacor S.A. y Predialpa S.A. El detalle es el siguiente:

<u>Descripción</u>	<u>Deudor</u>	<u>Acreedor</u>
Solar 21	Nelbacor / Predialpa	Filanbanco
Solar 20	Predialpa	Banco Bolivariano
Solar 10	Predialpa	Banco La Previsora
Solares 2, 3, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 22, 23, 24, 25, 26 y 27	Nelbacor	Corporación Andina de Fomento
Solar 28	Nelbacor	Banco del Pacífico

**J. SITUACION TRIBUTARIA:**

Desde el inicio de las operaciones, las autoridades de Ley no han realizado fiscalización de rentas ni de retenciones en la fuente.

**K. TIPO DE CAMBIO:**

Para la elaboración de estos estados financieros se utilizó el tipo de cambio emitido por el Banco Central del Ecuador vigente al 31 de diciembre de 1999 de S/.21.052 por cada US\$1,00.

## **INMOBILIARIA NELBACOR**

### **L. HECHOS SUBSECUENTES:**

A la fecha de presentación de estos estados financieros por el período terminado al 31 de diciembre de 1999, no han ocurrido eventos o circunstancias que puedan afectar la presentación de los estados financieros a la fecha mencionada.

### **M. SITUACION ECONOMICA – FINANCIERA:**

Los últimos años han marcado un permanente deterioro en la economía del país, causado fundamentalmente por la inestabilidad política y generalización de la corrupción en los sectores públicos y privados. Ese deterioro se agrava a partir del feriado bancario decretado en febrero de 1999, la posterior congelación de los fondos e inversiones colocados en el sector financiero y por los desembolsos que hizo el estado ecuatoriano para rescatar a varios bancos que entraron a la Agencia de Garantías de Depósitos (AGD) para procesos de saneamiento.

El Tribunal Constitucional declaró inconstitucional el Decreto que congeló los fondos de los depositantes, pero las autoridades financieras no observaron la declaración y elaboraron un programa de descongelamiento progresivo para los Bancos abiertos y otros con plazos mas largos para los bancos en poder de la AGD.

La inflación oficial al 31 de diciembre de 1999 fue del 61% y la desvalorización del sucre en alrededor del 192%, el gobierno por decreto ancló el tipo de cambio en S/.25.000 por cada US Dólar e inició un proceso de dolarización vigente a partir de abril del 2000.