

INFORME SOBRE

LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE JULIO DE 1998



Banesco
INMUEBLES Y
VALORES, C.A.



VGCORP
0301
000039



CONTENIDO

CUADRO DIRECTIVO Y REPRESENTANTES	2
CONVOCATORIAS A LA ASAMBLEA	3
INFORME DE LA JUNTA DIRECTIVA A LOS ACCIONISTAS	5
CARTERA DE INMUEBLES	8
LA ECONOMÍA VENEZOLANA DURANTE EL PRIMER SEMESTRE DE 1998	9
EVOLUCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN DURANTE 1998	13
ACTIVIDAD BURSÁTIL DE LA ACCIÓN	21
INFORME DEL COMISARIO	25
ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS	27



CUADRO DIRECTIVO Y REPRESENTANTES

2

ASAMBLEA DE ACCIONISTAS

Junta Directiva

PRESIDENTE

Juan Carlos Escotet R.

DIRECTORES PRINCIPALES

Gilberto Caraballo
Fernando Crespo Súañer
Luis Xavier Luján P.
Salvador Cores González
María Josefina Fernández M.
Nelson Becerra Méndez
Gonzalo Clemente Rincón
Pedro López Jácome

COMISARIOS PRINCIPALES

Juan Román Blanco M.
Héctor Mijares

CONSULTOR JURÍDICO Y REPRESENTANTE JUDICIAL

María Milagros Briceño

AUDITORES EXTERNOS

Fernández, Machado,
De La Vega y Asociados

SUPLENTES

Germán Benítez
Gordy Palmero

SECRETARIO DE LA JUNTA DIRECTIVA

María Milagros Briceño

AGENTE DE TRASPASO

Títulos Venezolanos, C.A.



CONVOCATORIAS A LA ASAMBLEA

3

BANESCO INMUEBLES
Y VALORES C.A.
Urb. El Rosal, Estado Miranda

CONVOCATORIA

CAPITAL SUSCRITO Y PAGADO Bs. 36.330.000.000,00

CAPITAL AUTORIZADO Bs. 72.660.000.000,00

En cumplimiento de lo dispuesto en las cláusulas novena y décima de los Estatutos Sociales, la Junta Directiva convoca a los Señores Accionistas de BANESCO INMUEBLES Y VALORES B.I.V.C.A., C.A. S.A.C.A. a reunirse en Asamblea General Ordinaria de Accionistas el día 30 de octubre de 1.998, a las 10:00 a.m., en las oficinas ubicadas en la Avenida Principal de Las Mercedes, cruce con Calle Guaicaipuro, Edificio Banesco II (Terraza), Urbanización El Rosal, Caracas, con el objeto de tratar lo siguiente:

PRIMERO:

Considerar y resolver sobre la aprobación de los Estados Financieros de la Compañía al 31 de julio de 1.998, debidamente dictaminados por Contadores Públicos en el ejercicio independiente de la profesión, así como el informe de la Junta Directiva con vista del Informe de los Comisarios y de los Auditores Externos.

SEGUNDO:

Considerar y resolver sobre el ajuste del capital social de acuerdo a lo establecido en la normativa contable contenida en la publicación técnica No. 19 (PT19) de la Federación de Colegios de Contadores Públicos de Venezuela.

TERCERO:

Considerar y resolver sobre el decreto y pago de un dividendo con cargo a la cuenta de superávit, acumulado al 31 de julio de 1.998.

CUARTO:

Considerar y resolver sobre el reparto de utilidades estatutarias entre los miembros de la Junta Directiva, en los términos de la cláusula vigésima sexta de los Estatutos Sociales.

QUINTO:

Considerar y resolver sobre el otorgamiento de autorización a la Junta Directiva para adquirir acciones de la propia Compañía en las Bolsas de Valores del país y enajenarlas cuando lo considere conveniente.

BANESCO INMUEBLES Y VALORES, C.A.

CONVOCATORIAS A LA ASAMBLEA

4

SEXTO:

Considerar y resolver sobre la modificación de la cláusula vigésima cuarta de los Estatutos Sociales y el Título VI (cláusulas vigésima segunda y vigésima tercera) de los mismos; todo ello en los términos del proyecto que al efecto presentará la Junta Directiva.

SÉPTIMO:

Designación de los Comisarios.

JUAN CARLOS ESCOTET

Presidente

Nota: El Balance General, el Estado de Ganancias y Pérdidas y los demás documentos relativos a los puntos a tratar en la Asamblea, se encontrarán a disposición de los Accionistas a partir del 15 de octubre de 1.998, en las oficinas de BANESCO INMUEBLES Y VALORES B.I.V.C.A., C.A. S.A.C.A. ubicadas en el Edificio Torre Caroní, Piso 3, Calle Caroní, Urbanización Las Mercedes; Caracas.

Caracas, octubre de 1.998.

CONVOCATORIA

En cumplimiento de lo dispuesto en las cláusulas novena y décima de los Estatutos Sociales, la Junta Directiva convoca a los Señores Accionistas de BANESCO INMUEBLES Y VALORES B.I.V.C.A., C.A. S.A.C.A. a reunirse en Asamblea General Extraordinaria de Accionistas el día 30 de octubre de 1.998, a las 10:30 a.m., en las oficinas ubicadas en la Avenida Principal de Las Mercedes, cruce con Calle Guaicaipuro, Edificio Banesco II (Terraza), Urbanización El Rosal, Caracas, con el objeto de tratar lo siguiente:

ÚNICO:

Considerar y resolver sobre la emisión de Obligaciones por parte de la compañía y, en caso de aprobación, designar al representante común de los Obligacionistas.

JUAN CARLOS ESCOTET

Presidente

Caracas, octubre de 1.998.

BANESCO INMUEBLES Y VALORES, C.A.



INFORME DE LA JUNTA DIRECTIVA A LOS ACCIONISTAS

5

TORRE EL PORVENIR
Maracaibo, Estado Zulia

La Asamblea de Accionistas realizada en marzo de este año aprobó cambiar el ejercicio económico de la empresa. De esta manera, de ahora en adelante el año fiscal estará comprendido entre el 1 de agosto del año y el 31 de julio del año siguiente. Como consecuencia de esa decisión surge este período de ajuste comprendido entre el 01/01/98 y el 31/07/98. Durante estos siete meses, BIVCA ha definido más claramente algunos aspectos de su conceptualización como empresa de la Organización Financiera Banesco, a saber: se ha patentizado la conveniencia estratégica de su existencia tanto para la misma Organización como para terceros, cuyos activos incluyan sumas importantes en inmuebles que más bien podrían destinarse a capital de trabajo. En este sentido, se han comprado y alquilado siete agencias bancarias más. Cinco de ellas están ubicadas en Caracas y las otras dos en Puerto La Cruz y Cumaná respectivamente, lo que representa 2.214 metros cuadrados adicionales. También se añaden 272 metros cuadrados comprados y alquilados a terceros representados en dos locales comerciales ubicados uno en Margarita y otro en Caracas. Así, hemos alcanzado 58.286 metros cuadrados de inmuebles para alquilar que producen Bs. 240 millones mensuales en promedio por concepto de arrendamiento. En inmuebles destinados para la venta y de acuerdo a nuestro lineamiento estratégico de adquirir principalmente viviendas para la clase media hemos alcanzado los 15.703 metros cuadrados dentro de los cuales se destacan las adquisiciones efectuadas en Palo Verde, Caracas, Milagro Norte, Maracaibo y varias inversiones en desarrollos ubicados en la zona metropolitana y promovidas por asociaciones civiles. En febrero de este año y en asociación con la empresa Equipo 18 C.A. decidimos formar parte de un desarrollo inmobiliario a ubicarse en la tercera etapa de la urbanización Palo Verde de Caracas en un terreno de 8.312 metros cuadrados. Con este fin, tanto BIVCA como Equipo 18 participan a partes iguales en la compañía anónima Promotora Pliplenko 1.906, la cual construirá un conjunto residencial, cuyo proyecto se está diseñando actualmente. En enero adquirimos ocho casas de un conjunto residencial en construcción ubicado en Milagro Norte en Maracaibo. El conjunto ya está terminado y en venta. En mayo adquirimos dieciseis participaciones en varios desarrollos residenciales multifamiliares ubicados al este de Caracas y dos participaciones de otro desarrollo multifamiliar ubicado en La Guaira, y cuatro oficinas en El Rosal. Efectuamos estas inversiones de acuerdo al mecanismo de asociaciones civiles gerenciadas por Edivial Construcciones, empresa de reconocido prestigio en este campo.

En los meses de enero y julio vendimos los edificios Torre El Porvenir y Bancarios respectivamente, originándose una importante utilidad, la cual se muestra en el estado de ganancias y pérdidas. Dicho estado presenta ingresos en ventas por Bs. 6.828 millones, a los cuales hay que deducirles Bs. 5.822 millones por concepto de costo de venta, originándose así Bs. 1.005 millones de utilidad bruta en ventas. A esta utilidad se le añaden Bs. 1.634 millones de ingresos por arrendamiento. De esta manera se logra una utilidad bruta en operaciones por Bs. 2.640 millones a la que al deducirles gastos operacionales por Bs. 925 millones, se logra una utilidad operacional de Bs. 1.714 millones. A la utilidad operacional se le agregan Bs. 642 millones por otros ingresos alcanzando así una utilidad antes del impuesto sobre la renta de Bs. 2.357 millones. A este último rubro se le deducen Bs. 352 millones por impuesto sobre la renta y Bs. 168 millones por pérdida monetaria. Así se llega a la suma de Bs. 1.837 millones que corresponden a la utilidad neta de este ejercicio.

Los activos suman Bs. 51.633 millones compuestos mayoritariamente así: Bs. 39.539 millones por activos fijos destinados al arrendamiento y Bs. 6.679 millones por inversiones en inmuebles para su desarrollo y venta. El resto lo conforman las partidas del activo circulante. Los pasivos suman Bs. 2.348 millones y se complementan con un patrimonio de Bs. 48.284 millones.

Dentro de la sección del patrimonio y reflejando la revalorización de los inmuebles se destaca el rubro de actualización del capital social con la suma de Bs. 9.924 millones que, al añadirse los otros integrantes de dicha sección, utilidad y reservas, originan un rendimiento probable de la inversión equivalente al 56,5% el cual se constituye en un indicativo orientador para el accionista del valor real del capital invertido.

En ese mismo sentido, durante el período de tiempo señalado podemos resumir que el comportamiento de la acción en la Bolsa ha oscilado entre un precio de apertura de Bs. 10,40 y un precio de cierre de Bs. 9,00, ubicándose el precio promedio en Bs. 9,43 para un volumen de acciones negociadas de Bs. 9.618,6 millones. Dentro de esos límites, la acción ha registrado un precio máximo de Bs. 10,90 y un mínimo de Bs. 5,50 contrastando este último con un valor en libros por acción de Bs. 13,29 a la fecha de cierre de este ejercicio. La continua revalorización de los inmuebles y una gestión con resultados positivos deben necesariamente reflejarse en un crecimiento sostenido del valor en libros de la acción que esperamos impulse su valor de comercialización.



INFORME DE LA JUNTA DIRECTIVA A LOS ACCIONISTAS

7

AGENCIA BANESCO PORLAMAR
Estado Nueva Esparta

El resultado financiero de estos siete meses puede calificarse como muy bueno tal como lo refleja la utilidad del ejercicio, el valor en libros de la acción y el rendimiento probable de la inversión. Sin embargo, el mercado de capitales nacional e internacional ha sostenido en estos meses una situación cuyo pronóstico, por parte de los conocedores, no es optimista. A lo anterior se suma el marco económico nacional actual y el ingrediente político electoral del momento. Este escenario nos ha orientado hacia un comportamiento prudente pero siempre a la expectativa de las oportunidades que deberán presentarse. El sector inmobiliario, con una demanda insatisfecha creciente es una invitación y un reto constante. Nuestras últimas palabras son para agradecer el apoyo de nuestros colaboradores y allegados, de nuestros accionistas y en general de todas aquellas personas que han contribuido con los resultados de este ejercicio para BIVCA.

CARTERA DE INMUEBLES

8

INMUEBLES ARRENDADOS

CANTIDAD INMUEBLES	REGIONES	METROS CUADRADOS	SALDO AL 31/07/1998
ZONA CENTRAL			
16	Caracas	8.260,62	6.822.576.682,85
28	Estado Miranda	30.390,95	24.846.010.775,22
15	Estado Aragua	9.401,35	3.389.459.500,73
4	Estado Carabobo	1.321,93	870.988.018,37
ZONA ORIENTAL			
3	Estado Nueva Esparta	1.050,96	822.466.676,70
3	Estado Anzoátegui	553,32	510.597.468,52
1	Estado Sucre	450,22	284.966.400,00
2	Estado Bolívar	417,64	539.929.812,74
ZONA OCCIDENTAL			
13	Estado Zulia	4.690,78	1.092.493.340,15
2	Estado Lara	797,24	717.901.426,74
2	Estado Falcón	950,99	203.298.328,69
89		58.286,00	40.100.688.430,71

INMUEBLES PARA LA VENTA

CANTIDAD INMUEBLES	REGIONES	CARTERA AL 31/07/98
ZONA CENTRAL		
20	Caracas	1.661.469.585,45
2	Estado Miranda	2.974.585.920,00
2	Estado Vargas	100.899.477,80
ZONA ORIENTAL		
14	Estado Nueva Esparta	522.775.177,72
13	Estado Anzoátegui	554.341.810,29
ZONA OCCIDENTAL		
13	Estado Zulia	865.111.731,20
64		6.679.183.702,46

LA ECONOMÍA VENEZOLANA DURANTE EL 1^{ER} SEMESTRE 1998

9

CONJUNTO RINCÓN DE MANGLE
Maracaibo, Estado Zulia

El primer semestre del año estuvo marcado por un deterioro de los principales indicadores macroeconómicos, revirtiéndose parcialmente los resultados positivos obtenidos a raíz de la implementación del programa de estabilización iniciado en 1996, como puede apreciarse en el cuadro que se presenta a continuación:

PRINCIPALES INDICADORES	JUNIO 97	DICIEMBRE 97	JUNIO 98
Inflación Acumulada	14,6%	37,8%	15,8%
Liquidez Monetaria (MM Bs.)	6.168.493	8.945.741	9.114.562
Circulante (M1)	3.032.812	4.630.326	4.545.777
Cuasidinero	3.135.681	4.315.415	4.568.785
Base Monetaria (MM Bs.)	1.930.749	3.004.685	2.817.939
Tasas de Interés Promedio Ponderadas			
Activas	25,89%	26,20%	42,37%
Pasivas	15,06%	16,36%	34,09%
Reservas Int. Netas (MM US\$)	13.991	16.833	15.040
Tipo de Cambio al Cierre (Bs./US\$)	485,75	504,25	547,25
Export. No Tradicionales (MM US\$) (1)	2.296	4.790	2.370
Importaciones (MM US\$) (1)	5.454	12.103	3.873
Inversiones Ext. (MM US\$) (2)(1)	171	529	1.326
Tasa de Desempleo	11,1%	10,6%	11,3%

Fuente: BCV y OCEI

(1) Acumuladas hasta Mayo 98

(2) Acumuladas hasta Junio 98

El período se caracterizó por una fuerte desaceleración del ritmo de crecimiento de la economía, producto de la modificación de los precios del petróleo, los cuales registraron una caída progresiva desde fines del año anterior, pasando la cesta venezolana de un precio promedio en 1997 de 16,86 US\$/barril a 9,80 US\$/barril en junio 98, comportamiento vinculado con una sobreoferta de los países suplidores de crudo y la consecuente acumulación de inventarios.

Esta es una situación poco favorable con efectos adversos de alto impacto en el balance económico de la nación, como lo revela la evolución reciente del aparato productivo venezolano, estando presentes expectativas de contracción del producto interno bruto, asociado a la reducción del gasto y al debilitamiento, tanto de la inversión como del consumo privado, así como un aumento de la tasa de desempleo a 11,3%, luego de ubicarse para igual lapso del año anterior en 11,1%.

LA ECONOMÍA VENEZOLANA DURANTE EL PRIMER SEMESTRE 1998

10

Algunos indicadores todavía no reflejan claramente el bajo nivel de actividad económica del país debido al impulso favorable que traían desde el año pasado, no obstante, en el caso específico de la inversión extranjera ya comienza a deteriorarse, pudiendo apreciarse una importante reducción de sus niveles durante los últimos cuatro meses, cerrando junio 98 en US\$ 13,54 millones, lo cual significa una baja de 12,5% con respecto al mes de mayo, luego de haber alcanzado en febrero un monto de US\$ 1.210 millones.

Por otro lado, el mayor impacto derivado de la caída de los precios del petróleo y de las fuertes expectativas devaluacionistas lo recibieron las reservas internacionales, cuyo nivel descendió en US\$ 480 millones durante el último mes y en US\$ 1.793 millones en comparación al cierre de diciembre pasado.

Esta coyuntura produjo una mayor presión sobre el mercado cambiario, traduciéndose en un comportamiento alcista de la cotización del dólar, ubicándose al concluir el mes de junio 98 en Bs. 547,25, equivalente a una depreciación acumulada durante el semestre de 8,5%, llegando en algunos momentos a situarse por encima de lo previsto en la paridad central del actual esquema de bandas.

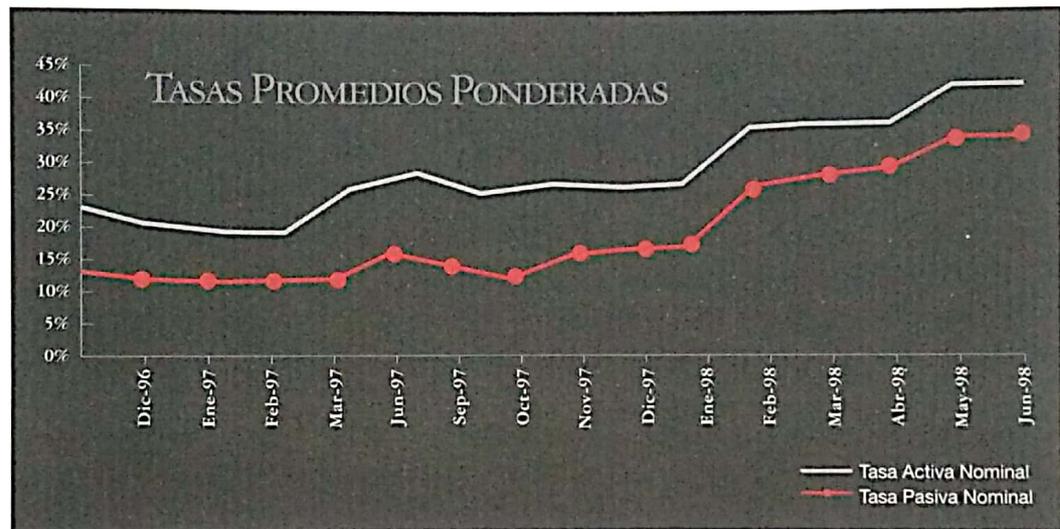
Con el fin de aminorar la demanda de divisas y, a la vez, estimular el ahorro interno, el Banco Central de Venezuela intensificó su política restrictiva mediante el uso de instrumentos de absorción monetaria, colocando en junio Títulos de Estabilización Monetaria a un rendimiento promedio de 43,1% por un monto de Bs. 963 millardos.

Así, la liquidez monetaria cerró el primer semestre del año 98 en Bs. 9.114,5 millardos, lo cual significa un aumento de apenas 1,9% con respecto a diciembre 97, produciéndose al mismo tiempo, un cambio en la importancia de sus agregados, donde resultó favorecido el menos líquido, el cuasidinero, cuya variación acumulada alcanzó a 5,9%, debido al repunte experimentado por los depósitos a plazo (23,6%), ya que los de ahorro redujeron su saldo en 1,7%. El circulante (monedas, billetes y depósitos a la vista) revirtió la tendencia ascendente que mostraba desde el año pasado, registrando una disminución de 1,8%, lo cual está en concordancia con el sostenido incremento de las tasas de interés.



LA ECONOMÍA VENEZOLANA DURANTE EL PRIMER SEMESTRE 1998

AGENCIA BANESCO LA TRINIDAD
Urb. La Trinidad, Estado Miranda



Fuente: B.C.V.

Este comportamiento denota una mayor propensión por parte del público a orientar sus fondos hacia instrumentos más rentables, disminuyendo así la demanda de bienes de consumo y favoreciendo, en última instancia un mayor control sobre la inflación, la cual alcanzó una tasa acumulada para el primer semestre del año de 15,8%, superior en sólo 1,2 puntos a la observada durante igual período del año anterior, luego de haber registrado el Índice de Precios al Consumidor en junio una variación de 1,3%.

La disminución de la demanda agregada interna y la mayor competitividad de los precios de los productos nacionales en el exterior contribuyeron al mantenimiento del impulso reflejado desde el año pasado por el sector exportador no tradicional (13,7% de incremento de las ventas con respecto a 1996), logrando al cierre de junio 98 una cifra acumulada de US\$ 2.370 millones, lo cual representa un aumento de 3,2% contra igual período del año anterior. Por último, la presión sobre las reservas internacionales, aunada a factores como la incertidumbre política y la baja actividad en el resto de los mercados bursátiles mundiales producto de la crisis asiática, se tradujo en una caída sostenida tanto del número de operaciones como del índice de capitalización de la Bolsa de Valores de Caracas, cerrando el mes de junio 98 con un índice que se ubicó en 4.802,58, registrando una variación negativa de 44,5% en comparación al primer semestre de 1997, siendo éste el nivel más bajo registrado desde el mes de agosto de 1996.

BANESCO INMUEBLES Y VALORES. C.A.

LA ECONOMÍA VENEZOLANA DURANTE EL PRIMER SEMESTRE 1998

12

Los resultados expuestos confirman la persistencia de desequilibrios económicos que continúan afectando el comportamiento de los diferentes mercados, aún cuando no se observaron durante el período incrementos significativos ni en la liquidez ni en la tasa de inflación acumulada. El sector real de la economía ha comenzado a resentir el debilitamiento del gasto público y de la inversión, tanto privada como petrolera. No obstante, la firma del Acuerdo Sombra con el Fondo Monetario Internacional en el mes de junio, en el cual se aprobaron, entre otros, el Fondo de Estabilización Macroeconómica, la continuación de los procesos de modernización de las aduanas y de privatización, transmite una señal de continuidad en las estrategias y políticas trazadas para la recuperación de la economía venezolana.



EVOLUCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN DURANTE 1998

13

PROYECTO EN CONSTRUCCIÓN:
PLAZA REAL
Etapa 1

EVOLUCIÓN RECIENTE:

La economía venezolana repitió durante el período 1996-1997 un proceso de expansión del gasto público, gracias a altos precios del petróleo. Expandió los agregados monetarios, que tuvieron drenaje vía un aumento de las importaciones de bienes transables, y vía los bienes no transables de estructura productiva relativamente rígida en el corto plazo (con relación a la expansión de agregados monetarios como la liquidez) por el aumento de sus precios. Este aumento de los precios de los bienes no transables incentivó el desarrollo de actividades económicas como el sector construcción, pero produciéndose una sobrevaluación real del tipo de cambio.

El sector construcción en Venezuela ha mostrado un comportamiento muy variable y altamente sensible a la coyuntura económica del país. Desde 1993 hasta 1996 (ambos inclusive) el sector ha decrecido y es sólo en 1997 cuando reportó un fuerte crecimiento de 12,6%, siendo el sector de la economía con mayor impulso.

El escenario de 1997, caracterizado por inflación y tasas de interés decrecientes, con tasas reales negativas, un mercado cambiario estable y un sector construcción con una velocidad de revalorización mayor a la inflación y a la devaluación, aunado al proceso de apertura petrolera, creó condiciones con las cuales se beneficiaron tanto el sector construcción, como el sector automotor y el consumo, sean financiados o no.

Los requerimientos de infraestructura para el sector petrolero (el plan de expansión previsto por PDVSA en el año 1997 para ser desarrollado durante el período 1997-2006 contemplaba una inversión de 23 mil millones de dólares, así como 65 mil millones de dólares los sucesivos diez años en lo que a apertura petrolera se refería) y para responder al alto déficit habitacional de 1997, el cual se encontraba cercano a los 1,2 millones de unidades habitacionales, formaron una demanda que hasta el último trimestre del año pasado impulsó el crecimiento del sector.

La participación del sector construcción como componente del PIB y dentro de la actividad no petrolera ha caído notoriamente a partir de 1993 hasta el año 1997 cuando recupera su participación en la actividad económica nacional:

EVOLUCIÓN DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN DURANTE 1998

INDICADORES DE CRECIMIENTO DEL SECTOR

AÑOS	PIB REAL TOTAL	PIB REAL NO PETROLERO	PIB CONSTRUCCIÓN
1989	-8,6	-9,4	-27,1
1990	6,5	4,6	7,7
1991	9,7	8,6	31,2
1992	6,1	7,7	34,5
1993	-0,4	-1,5	-2,3
1994	-3,3	-5,3	-25,7
1995	2,2	2,4	-11,4
1996	-1,6	-3,6	-3,9
1997	5,1	3,3	12,6

Fuente: Cámara de la Construcción, B.C.V, Cálculos propios.

PARTICIPACIÓN DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN EN EL P.I.B.

%	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997
PIB Total	4,99%	5,89%	7,26%	7,21%	5,47%	4,90%	4,78%	6,07%
No Petrolero	6,44%	7,78%	9,42%	9,43%	7,35%	6,89%	6,66%	7,62%

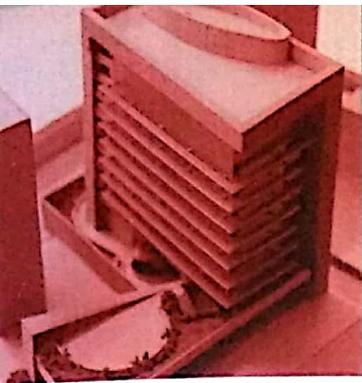
Fuente: B.C.V, Cálculos propios.

La recuperación del sector durante el año 1997 se ve también reflejada en la evolución de su desempleo. En los últimos ocho años (período comprendido entre 1990 y 1997), la tasa de desempleo del sector construcción promedió 18,41%, cuando el promedio de desempleo total en la economía fue de 9,33% con variaciones mayores para el sector construcción en comparación con la economía en general. El desempleo para finales de 1997 en este sector fue de 15,8%, lo que contrasta con el 20,5% de 1996.

TASA DE DESEMPLEO PORCENTUAL EN LA ECONOMÍA Y EN EL SECTOR CONSTRUCCIÓN

AÑOS	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997
Economía	10,4	8,7	7,1	6,3	8,4	10,2	12,4	11,1
Construcción	22,0	17,0	15,0	13,0	27,0	17,0	20,5	15,8

Fuente: O.C.E.I.



EVOLUCIÓN DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN DURANTE 1998

15

PROYECTO EN CONSTRUCCIÓN:
EDIFICIO DE OFICINAS TORRE EPSILON
Urb. El Rosal, Estado Miranda

EVOLUCIÓN DURANTE 1998

En Venezuela, tanto la cantidad como la calidad del gasto e inversión pública son precarias. La inversión pública en materia de construcción no llega a 0,5%, o en el mejor de los casos, a 1% del Producto Interno Bruto, mientras que la recomendación del Banco Mundial para naciones en desarrollo es la de invertir en obras de infraestructura no menos de 8% del Producto Interno Bruto. Aproximadamente un 70% de los recursos en este campo provienen del Estado y el 30% restante de la inversión privada. Esto nos devela lo influyente que resulta para el sector construcción el recorte del presupuesto público. Y del 70% de los recursos que en esta área se destinan a obras públicas, alrededor del 45% proviene de lo que constituye el sistema de Petróleos de Venezuela. En cuanto al sector privado, éste tiene un gran potencial en el turismo para crear proyectos que requieran infraestructura especializada y compleja, así como vialidad y desarrollos de servicios públicos.

Debido a la coyuntura económica actual de precios petroleros bajos que magnifican el tamaño del déficit fiscal y dan a pensar a los agentes económicos la posibilidad de que el gobierno se financie por una vía inflacionaria, ya sea devaluación o emisión de dinero inorgánico, el Banco Central de Venezuela se ha visto en la necesidad de impulsar un alza en las tasas de interés respondiendo a los momentos de iliquidez y para defender el nivel de reservas internacionales. Esta situación afectó contundentemente el funcionamiento de los negocios de construcción e inmobiliario, tanto al prestatario como al prestamista.

El alza de las tasas de interés se reflejó en una disminución en la cartera de préstamos para vivienda de Bs. 72,7 millardos en mayo para cerrar en Bs. 62,1 millardos. El aumento de las tasas de interés ha obligado a ciertas instituciones financieras a contraer la aprobación de créditos tanto para viviendas como para automóviles, como medida de precaución ante la posibilidad de que se deterioren las carteras de crédito.

A diferencia de los dos años anteriores cuando existían marcadas tasas reales negativas que incentivaron a la demanda agregada interna, en 1998, con el aumento de las tasas de interés, se han deprimido los sectores en los cuales el financiamiento juega un papel importante, tal y como es el caso de la construcción, ya que para financiar un proyecto inmobiliario se requiere de un capital considerable, si se toma en cuenta que hasta la preventa es cuando se comenzará a realizar comercialmente parte del inmueble construido (en el caso de edificios de apartamentos u oficinas).

BANESCO INMUEBLES Y VALORES, C.A.

EVOLUCIÓN DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN DURANTE 1998

El panorama expuesto se hace más complejo ante un confuso escenario electoral y frente a la situación de nerviosismo en el mercado cambiario por una posible maxidevaluación derivada de la insostenibilidad del sistema cambiario. En este contexto, es razonable el actuar de los agentes que buscan refugio en el dólar o en activos que sean de rápida liquidación ante la inconveniencia de irse al mercado inmobiliario.

EL MERCADO LABORAL

En lo que a materia laboral se refiere, el nuevo contrato de la Cámara Venezolana de la Construcción con su nuevo tabulador de salarios desde Junio de 1998 al 18-12-1999 beneficia el poder adquisitivo de los distintos trabajadores que se desempeñan en este sector de la economía venezolana. El cuadro se detalla a continuación:

SALARIO DIARIO EN BOLÍVARES PARA EL SECTOR CONSTRUCCIÓN

DENOMINACIÓN	DESDE: 18-06-98	DESDE: 18-12-98	DESDE: 18-06-99	DESDE: 18-12-99
Obrero de 1ra.	5.200	5.700	6.300	7.000
Ayudante	5.700	6.200	6.800	7.500
Oficiales de 2da.	6.600	7.100	7.700	8.400
Oficiales de 1ra.	7.600	8.100	8.700	9.400
Oper. de Maq. Pesa.	8.600	9.100	9.700	10.400
Maestro de Obra	10.200	10.700	11.300	12.000

Fuente: C.V.C.

La variación del antiguo salario mínimo de Bs. 3.700 a Bs. 5.700 representa un incremento de 54,05%, y según uno de los promotores del proyecto Ciudad Casarapa, las obras de interés social tendrán un aumento aproximado de 25% ya que el 45% de los costos de construcción están conformados por la mano de obra.

Los obreros de primera son los que reportan el mayor incremento salarial desde el primer aumento de Junio de 1998 hasta el último estipulado para Diciembre de 1999, siendo éste de 34,61%. Dicho ajuste en el mercado laboral provoca en el mercado inmobiliario un aumento de los precios de los inmuebles vía costos que, dependiendo del tipo de inmueble por su estructura laboral requerida de distinto tipo de especialización, tendrá un incremento de precio diferente entre éstos.



EVOLUCIÓN DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN DURANTE 1998

17

EDIFICIO TORRE BANCARIOS
Parroquia Catedral, Caracas

Como ya se mencionó, el sector de la construcción es uno de los más sensibles ante fluctuaciones en la economía venezolana y funciona como un lente de aumento ante las expansiones y contracciones del país. Cabe destacar que según cifras de la OCEI, para el primer trimestre de 1998, la construcción reporta 17,2% de desempleo, el más alto nivel de este indicador en la economía venezolana y que representa 157 mil 137 trabajadores desocupados o desempleados.

MERCADO INMOBILIARIO

Para el mes de abril, el tipo de inmueble más comercializado en Caracas fue el de los apartamentos, los cuales capitalizaron un 67,01% del total general de inmuebles, seguido por las quintas que representaron el 12,57% del total, así como por los terrenos que representaron el 9,34%, mientras que los locales comerciales y oficinas reportaron el 6,81% y el 1,96% respectivamente.

En la zona de Guarenas-Guatire de enero a marzo el total de ventas fue de 1.202 unidades:

MES	TOTAL VENTAS (UNIDADES)	%	TOTAL VENTAS (BS.)	%
Enero	351	29,20	7.802.861	34,01
Febrero	386	32,11	6.747.260	29,41
Marzo	465	38,69	8.394.537	36,59
Totales	1.202	100,00	22.944.658	100,00

Nota: Bs.x1000
Fuente: Organización AKROS.

Se puede observar una tendencia creciente en las ventas de inmuebles en el sector de Guarenas-Guatire, incremento que representó un 20,47% de variación del mes de febrero a marzo, mientras que de enero a febrero el incremento sólo fue del 9,97%.

EVOLUCIÓN DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN DURANTE 1998

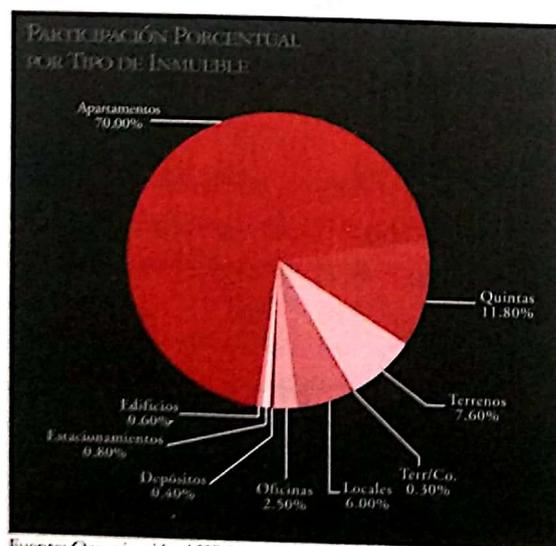
La participación porcentual en el total de ventas por tipo de inmuebles en el sector de Guarenas-Guatire del 01 de enero al 31 de marzo se describe en el siguiente cuadro:

TIPO DE INMUEBLE	PARTICIPACIÓN % DEL TOTAL DE VENTAS
Apartamentos	76,21%
Quintas	9,48%
Terrenos	4,41%
Locales	6,07%

Fuente: Organización AKROS.

Un nuevo nicho con gran potencial se ha desarrollado, que es el de los centros comerciales. Esto debido a que en Venezuela el promedio de metros cuadrados en este renglón es comparativamente bajo en relación con los Estados Unidos de Norteamérica y algunos países de Latinoamérica. De uno a dos años estarán disponibles en el área metropolitana un total de 280 mil metros cuadrados de área neta vendible, que conformarían aproximadamente unos 18 nuevos centros comerciales.

En el mes de junio las ventas totales de inmuebles en Caracas registraron 2.526 unidades, mostrándose a continuación la participación porcentual de cada tipo de inmueble sobre el total comercializado:



Fuente: Organización AKROS

BANESCO INMUEBLES Y VALORES, C.A.



EDIFICIO CAJA FAMILIA
Parroquia El Recreo, Caracas

EVOLUCIÓN DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN DURANTE 1998

19

DÉFICIT HABITACIONAL

La situación de déficit habitacional de Venezuela tiene una tendencia creciente año tras año, debido a la incorporación anual al mercado de aproximadamente 80 mil familias demandantes, lo que produce la necesidad de crear viviendas de manera sostenida en una cantidad superior a este requerimiento. Sin embargo, actualmente se construyen entre 40 mil y 70 mil unidades al año. El déficit habitacional actual según la Cámara Venezolana de la Construcción es de 1.400.000 unidades habitacionales, no obstante, se tienen estimaciones de que pudiera situarse en 1.700.000 unidades. En este campo, la clase media se encuentra afectada por un déficit cercano a 800 mil unidades.

LEY DE POLÍTICA HABITACIONAL

Un elemento que ha actuado como impulsor en el sector construcción e inmobiliario ha sido la Ley de Política Habitacional la cual, en su concepto, está enfocada a la asistencia de familias con bajo poder adquisitivo, que representarían un segmento del mercado que en el sistema financiero no tendrían posibilidad de acceso por su baja capacidad de pago y por los actuales niveles de tasas de interés.

Con la entrada en vigencia de la Reforma a la Ley de Política Habitacional pautada para el primero de enero de 1999, se espera la generación de 120 mil viviendas de interés social anuales. Según fuentes del gremio, sería necesario, a este ritmo de construcción anual, generar unas 80 mil unidades adicionales para, en 10 años, poder cubrir el déficit habitacional actual. Estas cifras contrastan con la construcción de sólo unas 300 mil soluciones habitacionales en los últimos 10 años y de 160 mil en los últimos cuatro años.

Con el incremento del valor de la Unidad Tributaria de 5.400 a 7.400 bolívares, se ha ampliado el escenario de familias elegibles para salir beneficiadas con el subsidio directo a la demanda destinado a grupos familiares con ingresos menores a 125 Unidades Tributarias y que está establecido en la Reforma a la Ley de Política Habitacional. Ahora podrán entrar aquellos grupos familiares con ingresos menores a 925 mil bolívares.

También se requiere otra modificación legal que beneficie al nicho de mercado que busca comprar inmuebles para luego alquilarlos, ya que la legislación actual obliga a los propietarios a mantener sus viviendas desocupadas. A esta limitación se suma el problema que representa la insuficiencia de los actuales niveles de los alquileres como tasa de beneficio requerida.

BANESCO INMUEBLES Y VALORES, C.A.

EVOLUCIÓN DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN DURANTE 1998

CONCLUSIONES Y PERSPECTIVAS

Es definitivamente necesario para el sector construcción e inmobiliario, que el gobierno nacional revise tanto la cantidad como la calidad del gasto público debido a la posibilidad de redistribuir el gasto con un criterio de eficiencia ante un escenario de escasez. También es necesario que se tome en cuenta el proceso de desinversión pública que durante años se ha producido en Venezuela, a fin de estimular el desarrollo de la infraestructura necesaria para la evolución del país y, por lo tanto, para el levantamiento de la construcción. Sin embargo, como producto de la continuidad de los proyectos iniciados en 1996 y 1997, las perspectivas inmediatas para el sector son de un crecimiento posible entre 3% y 6%. Es importante hacer notar que, a pesar de las circunstancias por las que atraviesa el país desde finales de 1997, B.I.V.C.A sólo ha caído un 33% del valor de emisión desde el 03 de noviembre de 1997 hasta el 04 de Agosto de 1998, pasando de 10 a 7 Bs. por acción, mientras que la Bolsa de Caracas, por medio de su índice de capitalización bursátil, nos muestra una caída en el mismo período de 50,50%, pasando de 9.405,66 a 4.656,05 unidades. La explicación para esto se encuentra en la particularidad de que los "activos subyacentes" a esta acción son, en su mayoría, fijos.



ACTIVIDAD BURSÁTIL DE LA ACCIÓN

21

La coyuntura económica internacional iniciada a mediados del año pasado ha desestabilizado a los mercados financieros internacionales. La región asiática, comenzando por Tailandia, ha caído en una crisis que ha envuelto, gracias a la globalización, al resto del mundo, lo cual nos hace presagiar, que la economía mundial puede entrar en una depresión generalizada. Esta opinión se refuerza ante la caída en los precios de los commodities (materias primas), bienes ampliamente demandados por Asia.

El efecto inmediato es sobre los mercados financieros, que reaccionan de manera instantánea a las noticias provenientes de la región, para luego extenderlo a todos los ámbitos económicos, situación que se agrava por las relaciones de intercambio que mantienen estos países con el resto del mundo (considerando que naciones como Japón y Corea tienen a su favor un superávit comercial con los Estados Unidos). Para completar el panorama, China "gracias" a la estructura de su economía, mantiene una estabilidad precaria de todo el área asiática al no devaluar el yuan.

El panorama económico nacional, además de verse afectado por esta coyuntura externa, se degenera aún más con los actuales niveles de precios de la cesta petrolera venezolana, lo que ha llevado a reconducir el presupuesto público nacional. Este contexto, en unión con la incertidumbre político electoral, ha provocado una presión creciente sobre el tipo de cambio, compensada en cierta medida con la elevación de las tasas de interés internas, produciendo, como es normal, una brusca caída del mercado bursátil nacional.

Como reflejo de lo antes mencionado, en los primeros siete meses del año 98, la Bolsa de Valores de Caracas cayó un 44,01%, llegando el Índice General a niveles de 4.846,37 puntos para el último día del mes de julio, en comparación al registro de finales del año pasado cuando éste se ubicaba en 8.656,04 puntos. Dentro de este mismo ámbito, las acciones de Banesco Inmuebles y Valores, no escaparon a todo este movimiento, reflejando una caída para el mismo período de un 32,69%; situándose el precio en Bs. 7,00 a finales de julio.

Los montos negociados alcanzaron la cifra de Bs. 9.657 millones, lo que representa el 1,85% del total negociado en la Bolsa de Valores de Caracas el cual alcanzó los Bs. 522.822 millones. El total de acciones de Banesco Inmuebles y Valores transadas fue de 953.147.643, que equivale al 12,52% del total de acciones transadas en la Bolsa de Valores de Caracas.

En cuanto a los indicadores de presencia y liquidez anualizada, se negociaron las acciones de Banesco Inmuebles y Valores en 121 días de los 139 hábiles en el semestre, es decir,

ACTIVIDAD BURSÁTIL DE LA ACCIÓN

22

que la presencia fue de 87,05% al cierre de julio 98, a diferencia del cierre a diciembre 97, donde se obtuvo una presencia de 100%. En lo que respecta a la liquidez anualizada, ésta se ubicó en 85,30% en diciembre del 97, mientras que al cierre de junio 98 alcanzó el valor de 46,24%, lo que refleja que a final del año, de mantenerse los volúmenes negociados, se habrá transado el 46,24% de las acciones en circulación, cifras muy alentadoras en relación a empresas nuevas en la Bolsa, ya que se encuentra dentro de las 6 acciones más líquidas del mercado accionario.

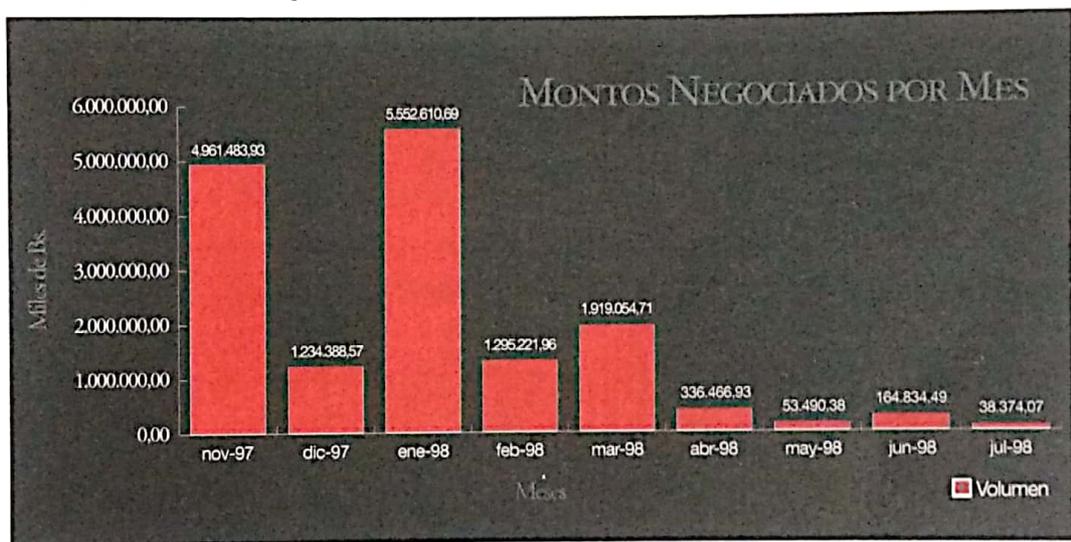
Bajo las premisas antes expuestas, tanto de la situación externa como interna, una recuperación del mercado bursátil puede que sea lenta, ya que al tiempo que se resuelvan algunas de las incertidumbres internas persistirán otras externas, que pueden mantener deprimido el mercado, pero, teniendo en cuenta el tipo de negocio de la empresa, al poseer ésta una cartera grande de inmuebles que constantemente se revalorizan manteniendo el valor de la empresa misma, BIVCA entra entre las primeras que suelen beneficiarse de las recuperaciones económicas. En cuanto a esto, otro tipo de indicador es el Valor en Libros, es decir, que el valor del patrimonio de la empresa entre las acciones en circulación se ubicó en Bs. 13,29 por acción al cierre de julio 98, mientras la relación Precio / Valor Libros se ubicó para la misma fecha, en 0,53, es decir, que la acción se está comprando a un 53% de su valor patrimonial, por lo que se podría generar una ganancia del mismo valor si se considera que, en el momento de repunte de la Bolsa, el precio pueda llegar a su Valor Libros actual.



BANESCO INMUEBLES Y VALORES, C.A.

ACTIVIDAD BURSÁTIL DE LA ACCIÓN

En el período observado que va desde noviembre 97 hasta julio 98, el precio de cierre de la acción BIV.b, ha caído en menor grado que el IBC. Como referencia la acción ha caído un 30,00%; mientras que el IBC ha descendido un 47,83%.



INDICADORES BURSÁTILES BÁSICOS

ACCIÓN BIV.b	NOV-DIC. 1997	ENE-JULIO. 1998
Precio Apertura	10,00	10,40
Precio Promedio	10,30	9,43
Precio de Cierre	10,40	7,00
Precio Máximo	11,40	10,90
Precio Mínimo	10,00	5,50
Valor en Libros	10,82	13,29
Relación Precio/Valor Libros	0,96	0,53
Monto Negociado de B.I.V.b (Bs.)	5.336.651.385,00	9.657.021.751,40
Monto Negociado de B.I.V.b (US\$)	10.572.860,59	17.447.193,77
Monto Negociado B.V.C. (Bs)	180.562.215.240,87	522.822.624.622,98
Monto Negociado B.V.C. (US\$)	357.726.033,17	944.575.654,24
% B.I.V.b/Volumen Total B.V.C.	2,96%	1,85%
Volumen Total de Acciones B.I.V.b	516.513.807	953.147.643
Volumen Promedio de Acciones B.I.V.b	12.597.898	6.857.177
Volumen de Acciones B.V.C.	1.961.021.909	7.613.694.331
% B.I.V.b/Total Acciones B.V.C.	26,34%	12,52%
No. Operaciones B.I.V.b	1.414	2.570
No. Operaciones B.V.C.	29.597	83.686
% Operaciones B.I.V.b/Total B.V.C.	4,78%	3,07%
Acciones en Circulación	3.633.000.000	3.633.000.000
Presencia*	100,00%	87,05%
Liquidez Anualizada**	85,30%	46,24%
Cierre Tipo de Cambio (Bs./\$)	504,75	553,50

B.V.C.: Bolsa de Valores de Caracas

B.I.V.b: Banesco Inmuebles y Valores clase "b"

Siglas utilizadas en la Bolsa de Valores de Caracas, Bolsa de Valores de Maracaibo y Bolsa Electrónica de Valores de Venezuela.

*Presencia: Relación de los días negociados por los días hábiles del mes.

**Liquidez anualizada: Relación de las acciones negociadas por las acciones en circulación proyectadas en el año.

Fuente: Bolsa de Valores de Caracas y Banesco Casa de Bolsa.



INFORME DEL COMISARIO

25

Señores
Accionistas de
Banesco Inmuebles y Valores, C.A.
y Compañías Filiales
Presente.

De conformidad con la designación de Comisarios efectuada en la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la Compañía, celebrada en fecha 27 de marzo de 1998 y conforme a las disposiciones contenidas en los Artículos 304 y 305 del Código de Comercio, en concordancia a lo establecido en los Estatutos Sociales de la Compañía, y en las normas interprofesionales para el ejercicio de la función de Comisario, hemos examinado el balance general consolidado de **Banesco Inmuebles y Valores, C.A. y Compañías Filiales**, al 31 de julio de 1998, y los estados conexos consolidados de ganancias y pérdidas, de movimiento de las cuentas de patrimonio y de flujos del efectivo por el período de siete meses terminado en esa fecha.

Nuestra revisión se basó en el examen efectuado por la Firma de Contadores Públicos y Consultores Gerenciales Fernández, Machado, De la Vega y Asociados, e incluyó el análisis de los estados financieros, pruebas selectivas a los registros de contabilidad y aquellos procedimientos que consideramos necesarios de acuerdo a las circunstancias.

En el período examinado, no se observaron violaciones a los Estatutos o a la Ley por parte de los Directores. Asimismo, de la revisión de Actas de Junta Directiva no se observaron votos salvados ni se desprenden observaciones que nos hagan presumir violaciones Legales o Estatutarias.

En relación con lo establecido en el Artículo 310 del Código de Comercio, durante el período examinado no se recibieron denuncias de ningún tipo por parte de los Accionistas de la Compañía.

A través de los resultados obtenidos de los procedimientos aplicados y las revisiones realizadas, hemos constatado que en **Banesco Inmuebles y Valores, C.A.**, y **Compañías Filiales**, se han cumplido las normas establecidas por la Comisión Nacional de Valores respecto a la creación y mantenimiento de Provisiones, Apartados y Reservas, en consecuencia, consideramos que la Junta Directiva de la Compañía ha desarrollado una adecuada gestión administrativa.

De lo anterior, y basados en los informes de los Auditores Externos Fernández, Machado, De la Vega y Asociados, emitido en fecha 28 de agosto de 1998, sobre el balance general consolidado al 31 de julio de 1998, y los estados conexos consolidados de ganancias y pérdidas, de movimiento de las cuentas de patrimonio y de flujos del efectivo por el período de siete meses terminado en esa fecha, en nuestra opinión los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente la situación financiera de **Banescos Inmuebles y Valores, C.A. y Compañías Filiales**, al 31 de julio de 1998, de conformidad con las normas establecidas por la Comisión Nacional de Valores.

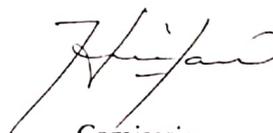
Con base en lo antes expuesto, recomendamos a los señores accionistas que se aprueben los estados financieros de **Banescos Inmuebles y Valores, C.A. y Compañías Filiales**, correspondientes al período de siete meses terminado el 31 de julio de 1998, presentado por la Junta Directiva, así como la gestión administrativa.

Juan Román Blanco M.



Comisario
C.P.C. 1897
S.B.I.F. 190

Héctor Mijares



Comisario
C.P.C. 1804

28 de agosto de 1998

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

31 de julio de 1998 y 31 de diciembre de 1997

27

CONTENIDO

A LOS ACCIONISTAS Y JUNTA DIRECTIVA	28
ESTADOS FINANCIEROS	
Balances Generales Consolidados	30
Estados Consolidados de Ganancias y Pérdidas	31
Estados Consolidados de Movimiento de las Cuentas del Patrimonio	32
Estados Consolidados de Flujos del Efectivo	33
Notas a los Estados Financieros Consolidados	34
INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA - EXPRESADA EN CIFRAS HISTÓRICAS	
Balances Generales Consolidados	44
Estados Consolidados de Ganancias y Pérdidas	45
Estados Consolidados de Movimiento de las Cuentas del Patrimonio	46
Estados Consolidados de Flujos del Efectivo	47

A LOS ACCIONISTAS Y JUNTA DIRECTIVA

28

Hemos examinado los balances generales consolidados de BANESCO Inmuebles y Valores, C.A. y Compañías Filiales, al 31 de julio de 1998 y 31 de diciembre de 1997, y los estados conexos consolidados de ganancias y pérdidas, de movimientos de las cuentas del patrimonio y de flujos del efectivo por el período de siete meses terminado el 31 de julio de 1998, y por el período comprendido entre el 21 de abril de 1997, fecha de su constitución, y el 31 de diciembre de 1997. Los estados financieros consolidados que se acompañan fueron preparados y son responsabilidad de la gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad es la de expresar una opinión sobre los mismos, basados en los resultados de nuestros exámenes.

Efectuamos nuestros exámenes de acuerdo con normas de auditoría de aceptación general. Esas normas requieren que planifiquemos y realicemos el examen para obtener una seguridad razonable de que los estados financieros no incluyen errores significativos; también incluyen revisar, sobre una base selectiva, la evidencia que respalda los montos y las informaciones que muestran los estados financieros, así como la evaluación de las normas de contabilidad utilizadas y las estimaciones contables importantes hechas por la gerencia y la adecuada presentación de los estados financieros. Consideramos que nuestros exámenes proporcionan una base razonable para sustentar nuestra opinión.

La presentación de los estados financieros consolidados adjuntos se efectuó sobre una base comparativa, debido a que los saldos de las compañías filiales que consolidan con BANESCO Inmuebles y Valores, C.A. al 31 de julio de 1998, no son significativos y por lo tanto no generan inconsistencia en la aplicación de los Principios de Contabilidad de Aceptación General.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos examinados por nosotros, presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de BANESCO Inmuebles y Valores, C.A. y Compañías Filiales, al 31 de julio de 1998 y 31 de diciembre de 1997, el resultado de sus operaciones, de sus movimientos en las cuentas de patrimonio y de sus flujos del efectivo, por el período de siete meses terminado el 31 de julio de 1998, y por el período comprendido entre el 21 de abril de 1997, fecha de su constitución, y el 31 de diciembre de 1997, de conformidad con Principios de Contabilidad de Aceptación General y cumplen con las normas para la elaboración de los estados financieros de las entidades sometidas al control de la Comisión Nacional de Valores.

A LOS ACCIONISTAS Y JUNTA DIRECTIVA

29

Nuestros exámenes se efectuaron con el propósito de expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados de BANESCO Inmuebles y Valores, C.A. y Compañías Filiales considerados en su conjunto. La información complementaria incluida en los anexos I al IV, relacionada con los balances generales consolidados, y los estados conexos consolidados de ganancias y pérdidas, de movimientos de las cuentas del patrimonio y de los flujos del efectivo, expresados en cifras históricas, se presenta para propósito de análisis adicional, y difieren en su presentación, de los Principios de Contabilidad de Aceptación General en Venezuela, debido a que los estados financieros son exigidos en cifras ajustadas por inflación. Dicha información ha sido objeto de los mismos procedimientos de auditoría aplicados a los exámenes de los estados financieros básicos, expresados en valores actualizados.

Fernández, Machado,
De la Vega y Asociados
(FEMAVE)



Jaime Machado Capote
Contador Público
C.P.C. 20.852
C.N.V. N° M - 782

28 de agosto de 1998

Ref. 1291/8a291i03

BALANCES GENERALES CONSOLIDADOS

(Expresados en miles de bolívares)

	31 de julio de 1998	31 de diciembre de 1997
ACTIVO		
Activo Circulante		
Efectivo y Equivalentes del Efectivo	2.195.004	4.385.674
Cuentas por Cobrar		
Clientes	453	699
Empresas e Instituciones Relacionadas (Nota 8)	2.734.457	3.003
Total Cuentas por Cobrar	2.734.910	3.702
Anticipos Proveedores	14.807	-
Gastos Pagados por Anticipado	138.458	66.334
Total Activo Circulante	5.083.179	4.455.710
Activos Fijos, netos de Depreciación (Nota 3)	39.539.551	35.988.722
Inversiones en Inmuebles (Nota 4)	6.679.184	6.946.477
Inversiones en Acciones (Nota 5)	135.092	-
Cargos Diferidos, netos de Amortización	196.509	244.830
Total Activo	51.633.515	47.635.739
PASIVO		
Cuentas por Pagar		
Comerciales	2.987.461	104.714
Empresas e Instituciones Relacionadas (Nota 8)	-	939.356
Total Cuentas a Pagar	2.987.461	1.044.070
Anticipos Recibidos por Venta de Inmuebles	24.485	-
Gastos Acumulados por Pagar	5	696
Impuestos por Pagar (Nota 9)	336.754	143.672
Total Pasivo	3.348.705	1.188.438
PATRIMONIO		
Capital Social (Nota 6)	36.330.000	36.330.000
Actualización del Capital Social	9.923.730	9.923.730
Reservas de Capital		
Reserva Legal	332.449	48.066
Reserva Estatutaria	332.449	48.066
Total Reservas de Capital	664.898	96.132
Utilidades no Distribuidas, netas de Pérdidas Monetarias por Bs. 167.867 mil y Bs. 235.558 mil al 31 de julio de 1998 y 31 de diciembre de 1997 (Nota 7)	1.366.182	97.439
Total Patrimonio	48.284.810	46.447.301
Total Pasivo y Patrimonio	51.633.515	47.635.739

Véanse las notas a los estados financieros consolidados

BANESCO INMUEBLES Y VALORES, C.A.

ESTADOS CONSOLIDADOS DE GANANCIAS Y PÉRDIDA

(Expresados en miles de bolívares)

	Período de siete meses terminado el 31 de julio de 1998	Desde el 21 de abril de 1997, fecha de constitución, hasta el 31 de diciembre de 1997
Ingresos por Ventas	6.828.030	-
Costo de Venta	(5.822.487)	-
Utilidad Bruta de Ventas	1.005.543	-
Ingresos por Arrendamientos	1.634.477	445.318
Utilidad Bruta en Operaciones	2.640.020	445.318
Gastos Operacionales		
Depreciación de Activos Fijos	445.569	116.339
Amortización de Cargos Diferidos	49.806	11.312
Amortización de Seguros	9.963	-
Comisiones por Ventas	85.492	-
Otros Gastos Generales	334.800	5.231
Total Gastos por Operación	925.630	132.882
Utilidad neta en Operaciones	1.714.390	312.436
Otros Ingresos	642.690	260.365
Utilidad antes del Impuesto Sobre la Renta	2.357.080	572.801
Impuesto Sobre la Renta (Nota 9)	(351.704)	(143.672)
Utilidad neta del Ejercicio antes de la Pérdida Monetaria	2.005.376	429.129
Pérdida Monetaria	(167.867)	(235.558)
Utilidad neta del Ejercicio	1.837.509	193.571
Promedio ponderado de acciones de circulación	3.633.000.000	891.046.575
Utilidad por acción, expresada en bolívares	0,51	0,22

Véanse las notas a los estados financieros consolidados

ESTADOS CONSOLIDADOS DE MOVIMIENTO DE LAS CUENTAS DEL PATRIMONIO

Período de siete meses terminado el 31 de julio de 1998 y desde el 21 de abril de 1997, fecha de constitución, hasta el 31 de diciembre de 1997
(Expresados en miles de bolívares)

	Capital Social	Actualización del capital	Reservas de Capital	Utilidades no Distribuidas	Total
Aporte Inicial de Capital	4.030.000	1.974.700	-	-	6.004.700
Aumento de Capital	32.300.000	7.949.030	-	-	40.249.030
Utilidad neta del Ejercicio	-	-	-	193.571	193.571
Reserva Legal	-	-	48.066	(48.066)	-
Reserva Estatutaria	-	-	48.066	(48.066)	-
Saldos al 31 de diciembre de 1997	36.330.000	9.923.730	96.132	97.439	46.447.301
Utilidad neta del Ejercicio	-	-	-	1.837.509	1.837.509
Reserva Legal	-	-	284.383	(284.383)	-
Reserva Estatutaria	-	-	284.383	(284.383)	-
Saldos al 31 de julio de 1998	36.330.000	9.923.730	664.898	1.366.182	48.284.810

Véanse las notas a los estados financieros consolidados.

BANESCO INMUEBLES Y VALORES, C.A.

ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DEL EFECTIVO

(Expresados en miles de bolívares)

	Período de siete meses terminado el 31 de julio de 1998	Desde el 21 de abril de 1997, fecha de constitución, hasta el 31 de diciembre de 1997
Actividades Operacionales		
Utilidad neta del Ejercicio	1.837.509	193.571
Conciliación de la Utilidad neta del ejercicio con el monto neto de efectivo provisto por las actividades operacionales		
Depreciación de Activos Fijos	445.569	116.339
Ganancia en Venta de Activo Fijo	(7.564)	-
Amortización de Cargos Diferidos	49.806	11.312
Pérdida Monetaria	167.867	235.558
Cambios en Activos y Pasivos		
Aumento en Cuentas por Cobrar	(2.731.208)	(3.701)
Aumento en Anticipos Proveedores	(14.807)	-
Aumento en Gastos Pagados por Anticipado	(72.124)	(66.334)
Aumento en Cargos Diferidos	(1.485)	(256.152)
Aumento en Cuentas por Pagar	1.943.391	1.043.593
(Disminución) Aumento en Gastos Acumulados por Pagar	(691)	696
Aumento en Anticipos Recibidos por Venta de Inmuebles	24.485	-
Aumento en Impuesto por Pagar	193.082	143.672
Efectivo neto Provisto por las Actividades Operacionales	1.833.830	1.418.914
Actividad de Inversión		
Aumento en Activos Fijos	(3.988.835)	(30.135.113)
(Disminución) Aumento en Inversiones en Inmuebles	267.294	(6.947.050)
Aumento en Inversiones en Acciones	(135.092)	-
Efectivo neto Usado en las Actividades de Inversión	(3.856.633)	(37.082.163)
Actividad de Financiamiento		
Aumento de Capital	-	40.249.030
Efecto de la Pérdida Monetaria producto de la actualización por inflación	(167.867)	(235.558)
(Disminución) Aumento neto del Efectivo y Equivalentes de Efectivo	(2.190.670)	4.350.223
Efectivo y Equivalentes de Efectivo al Inicio	4.385.674	35.451
Efectivo y Equivalentes de Efectivo al Final	2.195.004	4.385.674

Véanse las notas a los estados financieros consolidados

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

al 31 de julio de 1998 y 31 de diciembre de 1997

34

1. CONSTITUCIÓN Y OBJETO

BANESCO Inmuebles y Valores, C.A. fue constituido el 21 de abril de 1997, con el objeto principal de realizar operaciones de compra, venta, permuta, administración y arrendamiento de bienes muebles e inmuebles, así como la ejecución y venta de proyectos inmobiliarios.

2. RESUMEN DE POLÍTICAS IMPORTANTES DE CONTABILIDAD

PRINCIPIOS DE CONSOLIDACIÓN

Los estados financieros consolidados, incluyen las cuentas de BANESCO Inmuebles y Valores, C.A. y sus filiales. Las transacciones y las cuentas más significativas entre las Compañías han sido eliminadas a los fines de la consolidación.

A continuación se mencionan las empresas filiales que forman parte de la consolidación, cuyos estados financieros no han sido auditados, al 31 de julio de 1998:

	%
	PARTICIPACIÓN
Desarrollos 353607, C.A.	99
Inversiones XX - XXIV, C.A.	99
Desarrollos 24795, C.A.	99
Desarrollos 181098, C.A.	99
Inversiones 17654, C.A.	99

INFORMACIÓN FINANCIERA AJUSTADA POR LOS EFECTOS DE LA INFLACIÓN

Los estados financieros ajustados por los efectos de la inflación han sido elaborados con base en la Declaración de Principios de Contabilidad N° 10 (DPC 10) - Normas para la elaboración de estados financieros ajustados por efectos de la inflación - y sus boletines de actualización, emitidos por la Federación de Colegios de Contadores Públicos de Venezuela. El método utilizado para efectuar el ajuste de los estados financieros es el Nivel General de Precios (NGP). El mismo consiste en sustituir la unidad de medida empleada por la

contabilidad tradicional (como histórico) por una moneda constante actualizada a la fecha de los estados financieros. Para fines del ajuste se utilizó el «Índice de Precios al Consumidor» (IPC) para el área metropolitana de Caracas, publicado por el Banco Central de Venezuela, mediante el cual se reexpresaron los valores contenidos en los balances generales consolidados, estados consolidados de ganancias y pérdidas, y estados consolidados de flujos del efectivo, de aquellas partidas clasificadas como no monetarias. A continuación se presenta un resumen de las principales bases utilizadas para la elaboración de los estados financieros consolidados a valores actuales:

ACTIVOS Y PASIVOS MONETARIOS

Los rubros de activos y pasivos monetarios se presentan a sus valores nominales. Las partidas monetarias en los estados financieros consolidados son el efectivo y equivalentes del efectivo, las cuentas por cobrar, el impuesto pagado por anticipado y todas las cuentas que forman parte del pasivo a corto plazo.

Para efectos de la presentación de los estados financieros consolidados con cifras comparativas, las partidas monetarias de fechas anteriores se actualizan a la fecha de cierre.

ANTICIPO PROVEEDORES

Los anticipos a proveedores corresponden a erogaciones efectuadas para los proyectos de construcción, los cuales son considerados partidas no monetarias y se actualizan según la fecha de origen de los pagos.

GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO

Los gastos pagados por anticipado incluyen el monto correspondiente a la póliza de seguros de los inmuebles propiedad de la Compañía, los cuales son considerados como una partida no monetaria y se actualizan según su fecha de pago.

ACTIVOS FIJOS

Los inmuebles que conforman los activos fijos se presentan a valores actualizados y se deprecian por el método de línea recta, sobre la base de 50 años de vidas útiles y estimadas. Mediante el método de ajuste del Nivel General de Precios, los montos brutos de los

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
al 31 de julio de 1998 y 31 de diciembre de 1997

36

inmuebles se actualizan a partir de su fecha de origen. Se considera como fecha de origen de un inmueble, o de una parte significativa del mismo, la fecha en que se incurrió en el costo. El monto reexpresado de los inmuebles no excede de su valor recuperable de las operaciones futuras, el cual es equivalente al valor de utilización económica para la entidad en función de su ramo de actividad.

La depreciación acumulada de cada activo se obtiene al aplicar al valor bruto reexpresado la vida útil transcurrida hasta la fecha del balance, manteniéndose la proporción entre el valor bruto y la depreciación acumulada a la fecha.

INVERSIONES EN INMUEBLES

Las inversiones en inmuebles para la venta se consideran partidas no monetarias y se actualizan a partir de su fecha de origen.

INVERSIONES EN ACCIONES

A continuación se mencionan las empresas incluidas en el rubro de inversiones en acciones de los estados financieros consolidados, las cuales se registran por el método de participación patrimonial y se actualizan en base al patrimonio reexpresado de las compañías subsidiarias:

	%
	PARTICIPACIÓN
Desarrollos REHOV 1977 de Venezuela, C.A.	50
Promotora Pliplenko 1906, C.A.	50

CARGOS DIFERIDOS

Los cargos diferidos corresponden a gastos de publicidad, los cuales son amortizados por el método de línea recta en un período estimado de 3 años. Los mismos son considerados partidas no monetarias y se actualizan según la fecha de origen de los montos que los conforman.

CAPITAL SOCIAL

El procedimiento aplicado para obtener el valor de actualización de esta cuenta, depende de la fuente que origina los distintos aumentos de capital social. En este sentido existen dos tratamientos distintos para fuentes diferentes:

BANESCO INMUEBLES Y VALORES, C.A.

En el caso de los aumentos de capital en efectivo, éstos son ajustados considerando las fechas en las cuales se registraron en la contabilidad.

En el caso de dividendos en acciones, éstos son actualizados considerando la fecha de su origen como parte del patrimonio (superávit) y no la de su capitalización.

RESERVA LEGAL

Para ajustar esta cuenta se descompone el saldo de la misma en los distintos aportes que la conforman, y se actualiza cada capa con base en el índice de precios al consumidor promedio del ejercicio en el cual se registró cada aumento de la reserva legal.

UTILIDADES NO DISTRIBUIDAS

Las utilidades no distribuidas están conformadas por los resultados ajustados de cada ejercicio de la Compañía.

GANANCIAS Y PÉRDIDAS DEL EJERCICIO

Los ingresos y gastos asociados con rubros monetarios son reexpresados en base al índice de precios al consumidor de cada mes, hasta la fecha de cierre. Los costos y gastos asociados con partidas no monetarias son reexpresados en función de la depreciación y amortización de tales partidas, sobre la base de la fecha de origen de los mismos.

UTILIDAD POR ACCIÓN

La utilidad por acción resulta de dividir la ganancia neta de la Compañía al cierre del ejercicio, entre el número de acciones promedio ponderado que hubo en circulación durante cada período.

PÉRDIDA MONETARIA

La Pérdida Monetaria corresponde a la diferencia entre la posición monetaria al cierre del ejercicio actual y la existente al cierre del ejercicio anterior.

Los índices de precios al consumidor, utilizados para reconocer los efectos de la inflación, publicados por el Banco Central de Venezuela, a los fines de reexpresar los estados financieros fueron 13.828,50 y 11.702,70 al 31 de julio de 1998 y 31 de diciembre de 1997, respectivamente. Además, se utilizaron los índices de precios al consumidor mensuales para ajustar las cuentas de ganancias y pérdidas.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

al 31 de julio de 1998 y 31 de diciembre de 1997

38

EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO

Para propósitos del estado de flujos de efectivo la Compañía considera como equivalentes de efectivo las inversiones a corto plazo de alta liquidez y que son fácilmente convertibles en efectivo, con vencimiento de tres meses o menos.

3. ACTIVOS FIJOS

El detalle de los activos fijos, expresados en miles de bolívares, es el siguiente:

	31 de julio de 1998	31 de diciembre de 1997
Edificios	21.032.734	20.032.447
Locales Comerciales	2.556.792	1.111.571
Locales de Oficina	16.511.163	14.961.043
	40.100.689	36.105.061
Menos: Depreciación Acumulada	561.138	116.339
	39.539.551	35.988.722

Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 1997, la Compañía decidió asociar a los activos fijos incorporados en el período, los gastos incurridos por la constitución y emisión de acciones de la empresa, como una forma de asociar en el futuro los ingresos que obtenga la Compañía por la explotación de dichos activos, con el gasto en que incurrirá por los mismos. El valor de la capitalización fue de Bs. 1.776 millones y los valores actualizados por inflación no superan, en ningún caso, los valores de mercado.

Al 31 de julio de 1998, en el rubro de activos fijos se encuentran registrados Bs. 2.342 millones correspondientes a inmuebles adquiridos por la Compañía, sobre los cuales la gerencia se encuentra realizando los trámites requeridos, para su protocolización ante los Registros Subalternos.

4. INVERSIÓN DE INMUEBLES

El siguiente es un detalle de las inversiones de inmuebles, expresado en miles de bolívares:

	31 de julio de 1998	31 de diciembre de 1997
Terrenos	525.298	-
Locales de Oficina	416.412	-
Apartamentos	522.456	-
Proyectos de Construcción	4.680.674	-
Locales Comerciales	534.344	665.064
Anticipos para Compra de Inmuebles	-	752.311
Edificios	-	5.529.102
	6.679.184	6.946.477

A continuación se presentan los detalles de las inversiones en proyectos de construcción que mantiene la Compañía por Bs. 4.680 millones, al 31 de julio de 1998:

Inversión de Bs. 522,7 millones, a través de la firma del documento de opción de compra entre Organización Kara, C.A. y Banesco Inmuebles y Valores, C.A.; donde se adquieren 14 apartamentos, los cuales se encuentran en construcción. Se consideró un tiempo estimado de culminación de la obra el 1 de agosto de 1998.

Inversión de Bs. 75,6 millones, a través de la firma del documento de opción de compra firmado entre Bella Vista Plaza, C.A. y Banesco Inmuebles y Valores, C.A.; se adquiere 1 apartamento el cual se encuentra totalmente construido al 31 de julio de 1998; sólo se está en espera del permiso de habitabilidad para efectuar la protocolización de la venta.

Inversión de Bs. 949,4 millones, a través de la firma del documento de opción de compra firmado entre Promotora Pliplenko 1906, C.A. y Banesco Inmuebles y Valores, C.A.; se adquiere un terreno para la construcción del Proyecto Palo Verde. Al 31 de julio de 1998, no se ha iniciado la construcción del proyecto.

Inversión de Bs. 2.016,9 millones, a través de la firma del documento de opción de compra firmado entre Desarrollos REHOV 1977 de Venezuela, C.A. y Banesco Inmuebles y Valores, C.A.; se adquiere un terreno para la construcción del Centro Comercial Colinas de Valle Arriba. Al 31 de julio de 1998, el proyecto se encuentra en desarrollo.

Inversión de Bs. 1.115,9 millones, a través de la firma del documento de opción de

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

al 31 de julio de 1998 y 31 de diciembre de 1997

40

compra firmado entre Las Asociaciones Civiles Colina Real, Loma Real y Banesco Inmuebles y Valores, C.A.; se adquieren cuotas de participación sobre 14 apartamentos, los cuales se encuentran en construcción.

5. INVERSIONES EN ACCIONES

El siguiente es un detalle de las inversiones en acciones, expresado en miles de bolívares, al 31 de julio de 1998:

Desarrollos REHOV 1977 de Venezuela, C.A.	64.296
Promotora Pliplenko 1906, C.A.	70.796
	<hr/>
	135.092

Estas compañías se encuentran en etapa preoperativa.

6. CAPITAL SOCIAL

Durante el mes de mayo de 1997 se celebraron Asambleas Extraordinarias de Accionistas en las que se aprobaron las siguientes modificaciones al documento constitutivo estatutario de la empresa:

- En Asamblea Extraordinaria de Accionistas, celebrada el 28 de mayo de 1997, se decidió modificar la denominación social de BANESCO Fondo de Inmuebles y Valores, C.A. por BANESCO Inmuebles y Valores, C.A.
- En Asamblea Extraordinaria de Accionistas, celebrada el 29 de julio de 1997, se decidió modificar el valor nominal y el número de las acciones en circulación, quedando compuesto el capital social por 3.633.000.000 de acciones con un valor nominal de Bs. 10 cada acción. Anteriormente el capital social estaba compuesto por 403.000.000 de acciones con un valor nominal de Bs. 10 cada acción.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
al 31 de julio de 1998 y 31 de diciembre de 1997

7. PÉRDIDA MONETARIA

A continuación se indica el origen de la pérdida monetaria, en miles de bolívares:

	31 de julio de 1998			31 de diciembre de 1997		
	En Cifras Históricas	Reexpresado en Moneda Constante	Ganancia o (Pérdida) Monetaria	En Cifras Históricas	Reexpresado en Moneda Constante	Ganancia o (Pérdida) Monetaria
Activos Monetarios al Inicio	3.773.275	4.458.880	(685.605)	-	-	-
Pasivos Monetarios al Inicio	1.008.384	1.191.608	183.224	-	-	-
Ingresos	597.317	635.126	(37.809)	588.477	597.178	(8.698)
Egresos	744.493	771.996	27.503	126.448	126.448	-
Compras de Activos Fijos	3.752.691	4.088.131	335.440	28.200.195	30.556.283	2.356.088
Ventas de Activos Fijos	90.000	99.297	(9.297)	-	-	-
Compras de Inversiones en Inmuebles	5.082.680	5.555.194	472.51	5.623.425	5.878.861	255.436
Ventas de Inversiones en Inmuebles	7.871.226	8.462.507	(591.281)	-	-	-
Aumento de Anticipos Proveedores	13.872	14.807	935	-	-	-
Aumento neto de Gastos Pagados por Anticipado	37.336	39.853	2.517	-	-	-
Compra de Inversiones en Acciones	1.100	135.092	133.992	-	-	-
Aumento de Cargos Diferidos	-	-	-	203.519	216.765	13.246
Aumento de Capital	-	-	-	36.330.000	39.245.410	(2.815.410)
			(167.86)			(199.338)
						1.1817
Factor de Actualización al 31 de julio de 1998						(235.558)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
al 31 de julio de 1998 y 31 de diciembre de 1997

42

8. SALDOS Y TRANSACCIONES CON EMPRESAS E INSTITUTOS RELACIONADOS

A continuación se presenta el detalle de los saldos con empresas e instituciones relacionadas, expresados en miles de bolívares:

	31 de julio de 1998	31 de diciembre de 1997
Operaciones Activas		
Efectivo y Equivalentes de Efectivo		
Efectivo en Bancos		
BANESCO Banco Universal, S.A.C.A.	2.179.212	4.385.674
Cuentas por Cobrar		
BANESCO Seguro, C.A.	2.700.000	-
Caja Familia, E.A.P., C.A.	25.555	3.003
BANESCO Banco Universal, S.A.C.A.	8.902	-
	2.734.457	3.003
Total Operaciones Activas	4.913.669	4.388.677
Operaciones Pasivas		
Cuentas por Pagar		
BANESCO Banco Universal, S.A.C.A.	-	939.356
Ganancias y Pérdidas		
Ingresos por operaciones		
BANESCO Banco Universal, S.A.C.A.	-	255.707

9. IMPUESTO SOBRE LA RENTA

En fecha 11 de mayo de 1998, BANESCO Inmuebles y Valores, C.A. fue autorizada por el Servicio Nacional Integrado de Administración Tributaria (SENIAT) para el cambio de ejercicio fiscal de acuerdo con el artículo 13 de reglamento de la ley de Impuesto sobre la Renta, a partir del ejercicio gravable que va del 1 de agosto hasta el 31 de julio de cada año, debiendo presentar su declaración de rentas por un período corto que abarque desde el 1 de enero al 31 de julio de 1998. De acuerdo con lo anterior, la Compañía presenta un gasto para el ejercicio corto por concepto de Impuesto sobre la Renta de Bs. 303,5 millones, para lo cual registró el apartado correspondiente. Al 31 de diciembre de 1997, el gasto por este concepto fue de Bs. 232,5 millones.

La Ley de Impuesto a los Activos Empresariales establece un monto mínimo de impuesto a ser pagado por todo contribuyente. Este impuesto es del 1% del promedio del activo total de la compañía al principio y al final del año, ajustados por inflación. Se calcula conjuntamente con el impuesto sobre la renta, debiéndose cancelar el que resulte más alto de los dos. Al 31 de julio de 1998, la Compañía determinó un gasto por este impuesto de Bs. 260 millones el cual es inferior al Impuesto sobre la Renta. Al 31 de diciembre de 1997, la Compañía estuvo exenta de este impuesto.

BALANCES GENERALES CONSOLIDADOS

(Expresados en miles de bolívars)

	31 de julio de 1998	31 de diciembre de 1997
ACTIVO		
Activo Circulante		
Efectivo y Equivalentes del Efectivo	2.195.004	3.711.326
Cuentas por Cobrar		
Clientes	453	591
Empresas e Instituciones Relacionadas	2.734.457	2.541
Total Cuentas por Cobrar	2.734.910	3.132
Anticipos Proveedores	13.872	-
Gastos Pagados por Anticipado	136.570	56.134
Total Activo Circulante	5.080.356	3.770.592
Activos Fijos, netos de Depreciación	31.438.180	28.109.582
Inversiones en Inmuebles	6.020.360	5.623.425
Inversiones en Acciones	1.100	-
Cargos Diferidos, netos de Amortización	156.530	194.619
Total Activo	42.696.526	37.698.218
PASIVO		
Cuentas por Pagar		
Comerciales	2.987.461	88.613
Empresas e Instituciones Relacionadas	-	794.919
Total Cuentas a Pagar	2.987.461	883.532
Anticipos Recibidos por Venta de Inmuebles	24.485	-
Gastos Acumulados por Pagar	5	589
Impuestos por Pagar	336.754	121.581
Total Pasivo	3.348.705	1.005.702
PATRIMONIO		
Capital Social	36.330.000	36.330.000
Reservas de Capital		
Reserva Legal	301.782	36.252
Reserva Estatutaria	301.782	36.252
Total Reservas de Capital	603.564	72.504
Utilidades no Distribuidas	2.414.257	290.012
Total Patrimonio	39.347.821	36.692.516
Total Pasivo y Patrimonio	42.696.526	37.698.218

ESTADOS CONSOLIDADOS DE GANANCIAS Y PÉRDIDAS

(Expresados en miles de bolívares en cifras históricas)

	Periodo de siete meses terminado el 31 de julio de 1998	Desde el 21 de abril de 1997, fecha de constitución, hasta el 31 de diciembre de 1997
Ingresos por Ventas	6.342.677	-
Costo de Venta	(4.685.744)	-
Utilidad Bruta de Ventas	1.656.933	-
Ingresos por Arrendamientos	1.528.549	372.088
Utilidad Bruta en Operaciones	3.185.482	372.088
Gastos Operacionales		
Depreciación de Activos Fijos	350.478	90.612
Amortización de Cargos Diferidos	39.573	8.900
Amortización de Seguros	9.334	-
Comisiones por Ventas	79.825	-
Otros Gastos Generales	327.839	4.868
Total Gastos por Operación	807.049	104.380
Utilidad neta en Operaciones	2.378.433	267.708
Otros Ingresos	613.701	216.389
Utilidad antes Impuesto Sobre la Renta	2.992.134	484.097
Impuesto Sobre la Renta	(336.829)	(121.581)
Utilidad neta del Ejercicio	2.655.305	362.516
Promedio ponderado de acciones de circulación	3.633.000.000	891.046.575
Utilidad por acción, expresada en bolívares	0,73	0,41

ESTADOS CONSOLIDADOS DE MOVIMIENTOS
DE LAS CUENTAS DEL PATRIMONIO

Período de siete meses terminado el 31 de julio de 1998 y desde 21 de abril de 1997,
fecha de constitución, hasta 31 de diciembre de 1997.
(Expresados en miles de bolívares en cifras históricas)

	Capital Social	Reservas de Capital	Utilidades no Distribuidas	Total
Aporte Inicial de Capital	4.030.000	-	-	4.030.000
Aumento de Capital	32.300.000	-	-	32.300.000
Utilidad neta del Ejercicio	-	-	362.516	362.516
Reserva Legal	-	36.252	(36.252)	-
Reserva Estatutaria	-	36.252	(36.252)	-
Saldos al 31 de diciembre de 1997	36.330.000	72.504	290.012	36.692.516
Utilidad neta del Ejercicio	-	-	2.655.305	2.655.305
Reserva Legal	-	265.530	(265.530)	-
Reserva Estatutaria	-	265.530	(265.530)	-
Saldos al 31 de julio de 1998	36.330.000	603.564	2.414.257	39.347.821

ESTADOS CONSOLIDADOS DE MOVIMIENTOS
DE LAS CUENTAS DEL PATRIMONIO

Período de siete meses terminado el 31 de julio de 1998 y desde 21 de abril de 1997,
fecha de constitución, hasta 31 de diciembre de 1997.
(Expresados en miles de bolívares en cifras históricas)

	Capital Social	Reservas de Capital	Utilidades no Distribuidas	Total
Aporte Inicial de Capital	4.030.000	-	-	4.030.000
Aumento de Capital	32.300.000	-	-	32.300.000
Utilidad neta del Ejercicio	-	-	362.516	362.516
Reserva Legal	-	36.252	(36.252)	-
Reserva Estatutaria	-	36.252	(36.252)	-
Saldos al 31 de diciembre de 1997	36.330.000	72.504	290.012	36.692.516
Utilidad neta del Ejercicio	-	-	2.655.305	2.655.305
Reserva Legal	-	265.530	(265.530)	-
Reserva Estatutaria	-	265.530	(265.530)	-
Saldos al 31 de julio de 1998	36.330.000	603.564	2.414.257	39.347.821

ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DEL EFECTIVO

Período de siete meses terminado el 31 de julio de 1998 y desde 21 de abril de 1997, fecha de constitución, hasta 31 de diciembre de 1997.
(Expresados en miles de bolívares en cifras históricas)

	Período de siete meses terminado el 31 de julio de 1998	Desde el 21 de abril de 1997, fecha de constitución, hasta el 31 de diciembre de 1997
Actividades Operacionales		
Utilidad neta del Ejercicio	2.655.305	362.516
Conciliación de la Utilidad neta del ejercicio con el monto neto de efectivo provisto por las actividades operacionales		
Depreciación de Activos Fijos	350.478	90.612
Ganancia en Venta de Activo Fijo	(16.384)	-
Amortización de Cargos Diferidos	39.573	8.900
Cambios en Activos y Pasivos		
Aumento en Cuentas por Cobrar	(2.731.778)	(3.132)
Aumento en Anticipos Proveedores	(13.872)	-
Aumento en Gastos Pagados por Anticipado	(80.436)	(56.134)
Aumento en Cargos Diferidos	(1.485)	(203.519)
Aumento en Cuentas por Pagar	2.103.929	883.532
(Disminución) Aumento en Gastos Acumulados por Pagar	(583)	589
Aumento en anticipos recibidos por Venta de Inmuebles	24.485	-
Aumento en Impuestos por Pagar	215.173	121.581
Efectivo neto Provisto por las Actividades Operacionales	2.544.405	1.204.945
Actividad de Inversión		
Aumento en Activos Fijos	(3.662.692)	(24.200.194)
Aumento en Inversiones en Inmuebles	(396.935)	(5.623.425)
Aumento en Inversiones en Acciones	(1.100)	-
Efectivo neto Usado de las Actividades de Inversión	(4.060.727)	(29.823.619)
Actividades de Financiamiento		
Aumento de Capital	-	32.300.000
(Disminución) Aumento neto del Efectivo y Equivalentes de Efectivo	(1.516.322)	3.681.326
Efectivo y Equivalentes de Efectivo al Inicio	3.711.326	30.000
Efectivo y Equivalentes de Efectivo al Final	2.195.004	3.711.326