



INFORME SOBRE

LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE JULIO DE 1999

Banesco
INMUEBLES Y
VALORES, C.A.





CONTENIDO

CUADRO DIRECTIVO Y REPRESENTANTES	3
CONVOCATORIA A LA ASAMBLEA	4
INFORME DE LA JUNTA DIRECTIVA A LOS ACCIONISTAS	5
LA ECONOMÍA VENEZOLANA DURANTE EL PERÍODO 1998-1999	8
MERCADO INMOBILIARIO Y SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN	12
ACTIVIDAD BURSÁTIL DE LA ACCIÓN	18
INFORME DEL COMISARIO	22
ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS	24



CUADRO DIRECTIVO Y REPRESENTANTES

ASAMBLEA DE ACCIONISTAS

Junta Directiva

PRESIDENTE

Juan Carlos Escotet R.

DIRECTORES PRINCIPALES

Jorge Caraballo

Fernando Crespo Súnier

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.

CONVOCATORIA A LA ASAMBLEA

4

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

CONVOCATORIA

CAPITAL SUSCRITO Y PAGADO Bs. 46.890.716.000,00

CAPITAL AUTORIZADO Bs. 72.660.000.000,00

En cumplimiento de lo dispuesto en las cláusulas novena y décima de los Estatutos Sociales, se 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 29 de octubre de 1999, a las 8:00 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 considerar y resolver sobre los siguientes puntos:

PRIMERO:

Aprobación de los Estados Financieros de la Compañía al 31 de julio de 1999, debidamente dictaminados por Contadores Públicos en el ejercicio independiente de la profesión, así como del informe de la Junta Directiva, con vista del informe de los Comisarios y de los Auditores Externos.

SEGUNDO:

Reparto de dividendos.

TERCERO:

Reparto de utilidades estatutarias entre los miembros de la Junta Directiva.

CUARTO:

Designación de Comisarios.

JUAN CARLOS ESCOTET

Presidente

Nota: Los Estados Financieros, el informe de los Comisarios y el informe de los Auditores Externos se encuentran a disposición de los accionistas en las oficinas de **BANESCO INMUEBLES Y VALORES B.I.V.C.A., C.A. S.A.C.A.** ubicadas en la Avenida Principal de las Mercedes, cruce con calle Guaicaipuro, Edificio Banesco II, piso 11, Urbanización El Rosal, Caracas.

Caracas, Octubre de 1999.

BANESCO INMUEBLES Y VALORES, C.A.



INFORME DE LA JUNTA DIRECTIVA A LOS ACCIONISTAS

5

TORRE EL PORVENIR
Maracaibo, Estado Zulia

Finalizado nuestro primer ejercicio económico de doce meses, comprendido entre el día primero de agosto de 1998 y el día 31 de julio de 1999, BIVCA ha participado en actividades como arrendador, intermediario inmobiliario por cuenta propia o de terceros, socio promotor y en especial, como observador de la conducta del mercado inmobiliario venezolano.

BIVCA ha obtenido su mayor volumen de ingresos de los arrendamientos ocasionados por la cartera de inmuebles arrendados tanto a las empresas de Banesco Organización Financiera como a terceros.

En el caso de los inmuebles arrendados a Banesco Organización Financiera, el monto de los alquileres fue ajustado a partir del día primero de julio del presente año para que alcanzasen un rendimiento equivalente al 10% del valor reexpresado de dichos inmuebles en los balances de BIVCA al 30 de junio de 1999, libres de gastos por mantenimiento y condominio, los cuales son cancelados por el arrendatario. Estos arrendamientos son ajustables semestralmente. De igual forma, se procedió a ajustar los contratos de arrendamiento con terceros en la oportunidad que correspondió en cada caso. Así, el arrendamiento por alquileres de nuestra cartera se mantiene dentro de los promedios representativos del mercado venezolano.

El rubro correspondiente a inmuebles arrendados se incrementó en vista de la compra y su inmediato alquiler de dos oficinas, dos agencias bancarias y dos edificios de oficinas, todos localizados en Caracas. Las oficinas están en La Castellana. Una agencia bancaria está en Santa Mónica y otra en Prados del Este. Un edificio de oficinas situado en Sabana Grande y el otro en el centro de la ciudad. Con estas adquisiciones, BIVCA logró 54.572 metros cuadrados de oficinas y locales comerciales en alquiler al cierre del ejercicio.

El rubro de inmuebles destinados a la venta alcanzó un saldo neto de compras y ventas de 15.772 metros cuadrados. Este incremento fue moderado en vista de las circunstancias recesivas que afectan la intermediación inmobiliaria. A pesar de esto también se generaron ingresos por la venta e intermediación de inmuebles en Caracas, Maracaibo, Margarita y Puerto La Cruz.

Como promotor inversionista, BIVCA ha monitoreado su participación en diversos desarrollos inmobiliarios en los que interviene de acuerdo con la figura de asociación civil. La observación del comportamiento de la inversión de BIVCA en este tipo de asociación se comenta a continuación:

- Los apartamentos vacacionales ubicados en la zona costera de Caraballeda registran un elevado incremento de la oferta, lo cual contrasta con la restricción de la demanda debida a la recesión económica que afecta en primera instancia a este tipo de vivienda. El desarrollo

BANESCO INMUEBLES Y VALORES, C.A.

INFORME DE LA JUNTA DIRECTIVA A LOS ACCIONISTAS

6

inmobiliario en el cual invirtió la empresa estará listo para febrero del año 2000, fecha en la cual se estima mejorará la demanda y por tanto, se venderán adecuadamente nuestras propiedades en dicho desarrollo.

- Los desarrollos inmobiliarios de La Boyera y Los Samanes llevan un buen ritmo de construcción, estimándose su terminación entre julio y noviembre del año 2000. Sin embargo, el conjunto de apartamentos ubicado en La Trinidad sufrió un retraso importante como consecuencia de dificultades con la obtención de la permisología. Ya subsanado ese obstáculo y con el cronograma de construcción rediseñado, se estima su terminación para marzo del año 2001. Estos apartamentos están destinados a ser vivienda residencial para clase media alta y su venta está programada para mediados del año 2000. Para esta fecha se estima un repunte en la demanda de inmuebles de este tipo.
- La fecha estimada de terminación del edificio de oficinas a ubicarse en El Rosal era diciembre del año 2001 en principio. No obstante, una circunstancia imprevista con los límites del terreno detuvo por varios meses la marcha inicial de la obra. Sin embargo, esta dificultad se ha transformado en una excelente oportunidad para mejorar la ubicación y la capacidad física del inmueble y su estacionamiento. Se espera que en los próximos días cristalicen definitivamente las ventajas obtenidas por este imprevisto y con ello pueda reformularse el cronograma del proyecto.
- Los proyectos de construcción de un centro comercial en Valle Arriba y de un edificio de viviendas en Palo Verde, en sociedad con Equipo 18, C.A. se encuentran a la espera de la reactivación económica que con seguridad encabezará la recuperación de los precios del petróleo.

El entorno actual exige un estrecho seguimiento del mercado inmobiliario, a objeto de poder anticipar las primeras señales de reactivación del sector, aprovechar las oportunidades que el mismo ofrezca y así continuar con nuestro plan de inversiones en estos proyectos. Mientras tanto, la empresa está estudiando las fórmulas más adecuadas de financiamiento, teniendo muy presente el comportamiento del mercado de capitales, el cual dio origen a BIVCA. En este sentido, se ha comenzado un proceso de reorganización de los activos de la empresa, como se explica a continuación:

- Durante los meses de junio y julio, nuestras filiales poseídas totalmente fueron capitalizadas por BIVCA con inmuebles de su propiedad así: Inversiones 17654 con un local en el centro comercial Macaracuay Plaza ubicado en Macaracuay, Desarrollos 181098 con el edificio Caroní ubicado en Las Mercedes, Desarrollos 24795 con el edificio Los Llanos ubicado en Sabana Grande e Inversiones XXXXIV con el edificio La Hoyada en el centro. Todos ellos situados en



INFORME DE LA JUNTA DIRECTIVA A LOS ACCIONISTAS

7

AGENCIA BANESCO PORLAMAR
Estado Nueva Esparta

Caracas. Las acciones en esas empresas fueron cedidas en fideicomiso a Banesco Banco Universal con la intención de que se preparase la titularización de los inmuebles señalados en cabeza de dichas filiales, para así tener diseñadas fuentes de financiamiento alternas, una vez mejore el comportamiento del mercado de capitales en el mediano plazo.

De acuerdo con el estado de ganancias y pérdidas, durante el ejercicio se obtuvieron ingresos por ventas de inmuebles de Bs. 1.625 millones, ingresos por arrendamientos de Bs. 4.670 millones, otros ingresos por Bs. 183 millones e ingresos de financiamiento por Bs. 864 millones. Los ingresos totales alcanzaron un monto de Bs. 7.342 millones. A esta suma le deducimos Bs. 1.514 millones por concepto de costo de venta, los gastos operacionales por Bs. 1.794 millones, Bs. 600 millones por impuesto sobre la renta. En consecuencia, BIVCA obtuvo una utilidad neta durante el ejercicio de Bs. 3.434 millones.

Los activos al mes de julio 99 sumaron Bs. 63.695 millones, de los cuales el 83,8% (Bs. 53.382 millones) correspondieron a inmuebles destinados al arrendamiento y el 13,0% (Bs. 8.298 millones) a inmuebles para su desarrollo y venta. El resto estaba conformado por las partidas del activo circulante y otros activos. Los pasivos alcanzaron una cifra de Bs. 1.493 millones compuestos fundamentalmente por cuentas por pagar comerciales y el apartado de impuesto sobre la renta a ser cancelados en el corto plazo. El patrimonio totalizó Bs. 62.201 millones, mientras que el valor en libros por acción es de Bs. 13,2651 a la fecha de cierre del ejercicio.

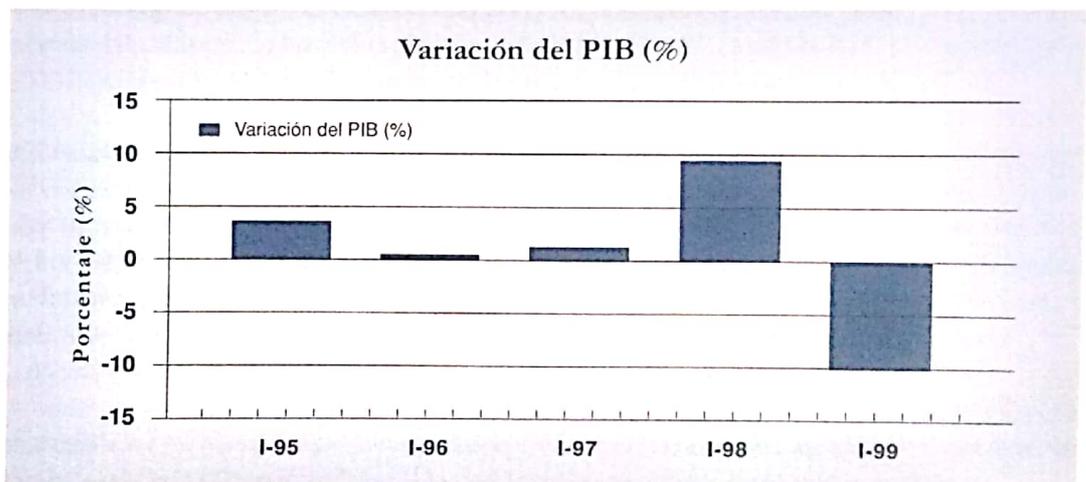
El balance financiero de nuestro primer ejercicio económico de doce meses es favorable, si se compara con el comportamiento observado por la economía venezolana en general. Las expectativas de reactivación del sector inmobiliario y el mercado de capitales están siempre presentes, con base en un crecimiento estimado del Producto Interno Bruto del orden del 2% para el año 2000. En capítulo aparte se comenta el entorno económico en medio del cual se han desenvuelto la empresa y los mercados con los cuales se encuentra íntimamente vinculada, el bursátil, el inmobiliario y el sector de la construcción, en procura de una mayor comprensión de la actualidad que nos envuelve y determina, así como de las interesantes posibilidades que representa para los inversionistas el negocio inmobiliario.

Por último, dejamos constancia de nuestro agradecimiento por el apoyo que siempre nos han brindado nuestros colaboradores y allegados y en especial, nuestros accionistas.

LA ECONOMÍA VENEZOLANA DURANTE 1998 - 1999

La actividad económica en Venezuela ha sufrido una contracción resultante de la caída de la demanda agregada interna, tanto pública como privada, la cual, en forma global lo hizo en -4,8%. Una de las consecuencias de dicha reducción del consumo es la fuerte desaceleración de la inflación.

La variación del producto interno bruto durante el primer semestre de 1999 fue de -9,5%. Sólo los sectores Electricidad y Agua y Comunicaciones mostraron una variación porcentual positiva de 2,2% y 18,9%, respectivamente, siendo este último el único que durante los últimos años ha mantenido un crecimiento constante.



La debilidad de los precios del crudo en los mercados internacionales en comparación con los del año pasado contribuyó al decrecimiento del sector petrolero en 10,5% durante el primer semestre, afectando al resto de los sectores debido a la dependencia de algunos de ellos con respecto al gasto en infraestructura del sector petrolero y del sector público.

El sector no petrolero decreció en 8,6%, que si bien representa un menor nivel que el del petrolero, evidencia la generalidad de la recesión en Venezuela. Un ejemplo de lo anterior lo constituye la fuerte contracción de la actividad manufacturera, debido a la caída de la demanda agregada interna y, específicamente, del componente del gasto y consumo final. Por otra parte, el consumo final del gobierno cayó en 0,7%, mientras que el consumo final privado lo hizo en -5,0%.

Otro elemento explicativo de la caída de la actividad económica y de la demanda agregada, es la variación negativa durante el primer trimestre por parte de la inversión bruta fija; tanto pública como privada, las cuales lo hicieron en 39,1% y 19,3%, respectivamente.



LA ECONOMÍA VENEZOLANA DURANTE 1998 - 1999

9

CONJUNTO RINCÓN DE MANGLE
Maracaibo, Estado Zulia

SECTOR EXTERNO

La comparación de las estadísticas mensuales sobre la evolución del comercio internacional durante 1999 revela niveles inferiores a los observados en 1998 durante igual período. El total de las importaciones entre enero y abril de 1999 cayó en 34,3%, si se compara con el nivel del año pasado, mientras que las exportaciones (excluyendo las petroleras) lo hicieron en 26,3%, pasando de esta manera de US\$ 5.068 millones a US\$ 3.330 millones y US\$ 1.995 millones a US\$ 1.471 millones, respectivamente.

La caída de la demanda agregada interna así como de la actividad económica explica el retroceso en los niveles de las importaciones, dada la menor necesidad de bienes finales importados. Al disminuir el consumo final y la actividad económica interna, menor será la cantidad de bienes intermedios provenientes del exterior que serán requeridos por la industria nacional.

MERCADO CAMBIARIO, RESERVAS INTERNACIONALES Y PRECIOS DEL PETRÓLEO

El tipo de cambio durante el primer semestre del año se devaluó en 6,8%, pasando de Bs. 564,5 por dólar a finales de diciembre de 1998 a Bs. 606 por dólar al cierre del mes de junio del presente año. Durante 1999 se mantiene el proceso de sobrevaluación del bolívar, explicado por la ventaja que le lleva la inflación al ritmo devaluacionista, continuando el deterioro en los términos de intercambio del país. Sin embargo, el tipo de cambio permanece por debajo de la paridad central del sistema de bandas, recuperando estabilidad y de hecho, el nivel de reservas internacionales no ha experimentado ningún movimiento significativo.

La devaluación del semestre equivale a una tasa intermensual de 1,2%, mientras que la paridad central se devalúa a un ritmo de 1,28% intermensual, como está estipulado en la política cambiaria planteada por el B.C.V.

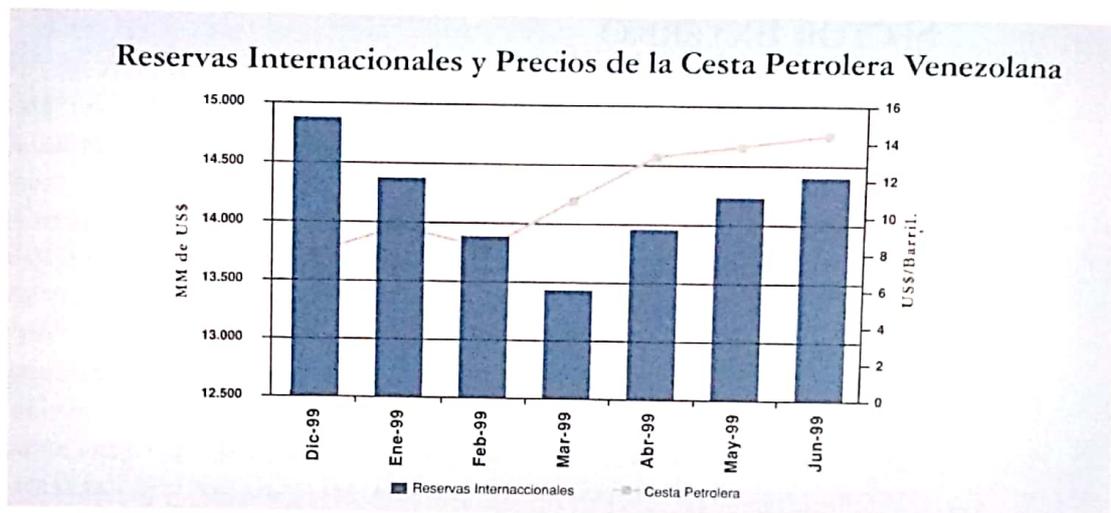
Una de las variables que durante el primer semestre del año mostró mejor comportamiento es el precio de la cesta petrolera venezolana, cuya variación porcentual durante el lapso fue de 79,1%, elevándose de US\$ 7,93 por barril a finales del 98 a US\$ 14,20 por barril al cierre de junio de 1999.

Es importante destacar que el fondo de estabilización macroeconómica operará sobre todo excedente con respecto a US\$ 9,00 por barril del precio de la cesta venezolana, lo cual viene a ser un avance en lo que al vínculo a reglas fiscales se refiere, evitando de esta manera la discrecionalidad del gasto público ante eventuales y volátiles repuntes del precio del crudo.

BANESCO INMUEBLES Y VALORES, C.A.

LA ECONOMÍA VENEZOLANA DURANTE 1998 - 1999

10



INFLACIÓN Y LIQUIDEZ

La liquidez monetaria durante el primer semestre de 1999 retrocedió en 2,7%, pasando de Bs. 10.622 millardos en diciembre de 1998 a Bs. 10.333 millardos al 18 de junio de 1999 (en términos corrientes). Expresada en bolívares constantes de 1984, la caída asciende a 11,7%, al pasar de Bs. 69 millardos en diciembre de 1998 a Bs. 61 millardos para igual lapso.

Durante el período se produjo una recomposición entre el circulante y el cuasidinero como porcentajes de la liquidez monetaria, aumentando el último su participación de 53,5% en diciembre de 1998 a 57,5% al 18 de junio de 1999, en desmedro de la participación del primero, la cual pasó de 46,5% en diciembre de 1998 a 42,5% en junio de 1999.

La variación porcentual del circulante en términos corrientes y del cuasidinero de cierre de diciembre de 1998 a junio de 1999 fue de -11,1% y 4,6%, respectivamente.

Este comportamiento es cónsono con la caída de la demanda agregada y por tanto, la menor necesidad de saldos reales para enfrentar la cancelación de transacciones de compra-venta, sobre todo en lo que al consumo se refiere. Dado que el nivel de transacciones en la economía ha evidenciado una importante disminución, su contra-flujo monetario debe de hacerlo también; así como hace evidente una recomposición de la participación de los componentes más líquidos a los menos líquidos, en vista de la menor utilización de los medios de cambio y de pago.

El comportamiento de la inflación, si bien se ha desacelerado, acumula en el primer semestre del presente año 10,1%. Si se compara con la inflación acumulada para el primer semestre de los últimos años evidencia un retroceso, ya que para los primeros semestres de 1996, 1997 y 1998 la inflación acumulada fue de 62,3%, 14,7% y 15,8%, respectivamente. De hecho, representa la tasa más baja desde 1988 hasta la fecha para igual período.

TASAS DE INTERÉS

Las tasas han mostrado una tendencia de estabilización a la baja, en respuesta a la menor inflación y a la política monetaria implementada por el ente emisor a través de sus operaciones de mercado abierto. Las tasas activas no preferenciales y los depósitos a 90 días en diciembre de 1998 se encontraban en 44,1% y 35,3%, respectivamente, pasando en junio de 1999 a niveles de 31,0% y 18,6%, lo que representa disminuciones de 13,1 y 16,7 puntos porcentuales, respectivamente.

Durante el primer semestre del año, las tasas de interés reales no solo han decrecido sino que se han hecho negativas, por lo menos en el caso de las pasivas. Esta disminución de las tasas reales no ha motivado el consumo ni el crédito, lo cual puede explicarse por la profundidad de la caída de la demanda agregada, el incremento del desempleo y la pérdida de poder adquisitivo.

Un fenómeno explicado anteriormente y que también es afectado por las tasas de interés es la recomposición de los activos financieros, de más líquidos a menos líquidos. Este ocurre ya que el costo de oportunidad que significa la mayor tasa de interés en activos financieros menos líquidos se potencia ante menores necesidades transaccionales. Dado que se está demandando y produciendo menos en la economía, pues menor será la necesidad de mantener efectivo y mayor su costo de oportunidad de mantenerlo (ante la caída del consumo actual).

Lo antes expuesto pone en evidencia una situación difícil para la economía venezolana, recesión con inflación, caída en la demanda agregada interna e incertidumbre ante las políticas que establezcan y lleven al país por una senda de crecimiento económico.

Por medio del proyecto Bolívar 2000, el gobierno nacional espera crear empleos y reactivar de cierta forma algunos sectores de la economía. Nos encontramos en un período de expectativa, a la espera de señales que permitan la toma de decisiones de inversión. También, por ser un primer año de un nuevo gobierno, es de suponer un cambio estructural en algunas de las series temporales de variables económicas, lo cual tiene que ver con el juego de la toma de decisiones entre agentes interactuantes.

MERCADO INMOBILIARIO Y SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN

12

La economía venezolana durante los primeros meses del presente año experimentó una profundización de la tendencia de decrecimiento de 1998.

Para el primer trimestre del año la economía reportó un desempeño negativo de 9,8%. La caída de la demanda agregada, del poder adquisitivo, de la actividad económica tanto del sector petrolero (-10,7% para el primer trimestre) como del sector no petrolero (-9,0% para el primer trimestre), así como el recorte presupuestario, afectaron de manera muy significativa el desempeño del sector construcción.

En primera instancia la caída de los precios del petróleo provocó la paralización de múltiples proyectos de infraestructura en dicho sector, también la incertidumbre acerca de la regularización de los precios de la gasolina desmotivó a uno de los subsectores que prometían un excelente desempeño y rápido desarrollo. Por otro lado, los recortes del presupuesto nacional en la mayoría de los casos tocan en primera instancia los proyectos de desarrollo de infraestructura, que para el sector construcción representan una participación histórica importante, ya que según propios voceros del sector asciende a 70% la dependencia respecto al sector público.

El sector construcción para el primer semestre del año reportó un decrecimiento de 22% según cifras del Banco Central de Venezuela, pasando de esta manera el Producto Interno Bruto del sector de Bs. 16.352 millones en el primer semestre de 1998 a Bs. 12.748 millones en el primer semestre de 1999, con pocas expectativas de mejor desempeño en el transcurso del año.

La variación en el primer trimestre de 1999 fue de -19,3%, con lo cual descendió el P.I.B. de Bs. 6.956 millones en 1998 a Bs. 5.616 millones para igual lapso de 1999. Este comportamiento poco favorable del subsector de la construcción se mantuvo durante el segundo trimestre del año en curso, llegando a un valor de -24,1% la variación y un nivel de actividad económica de Bs. 7.132 millones, contrastando con Bs. 9.396 millones de 1998.



MERCADO INMOBILIARIO Y SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN

PROYECTO EN CONSTRUCCIÓN
Plaza Real
Etapa 1

INDICADORES DE CRECIMIENTO DEL SECTOR

AÑOS	PIB REAL TOTAL	PIB REAL NO PEROLERO	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	-0,2%	-2,5%	1,1%
1997	5,9%	3,9%	9,7%
1998	-0,7%	-0,8%	-1,1%
1999	-9,5%	-8,6%	-22%

Fuente: Cámara de la Construcción, B.C.V. Cálculos propios.
Nota: En el año 1999 se refiere el primer semestre.

Otro aspecto que evidencia el deterioro que ha sufrido la actividad económica del sector construcción es su participación en el PIB total. Para el primer semestre de 1998 el sector aportaba al PIB total 5,4%, mientras que para el primer semestre de 1999 su participación se ubicó en 4,7%. El Banco Mundial recomienda para economías similares a la venezolana una participación no menor al 8%.

MERCADO LABORAL:

La mayor parte del incremento del desempleo durante el primer semestre del año ocurrió en actividades relacionadas con bienes no transables, comprendidos por la construcción, comercio, electricidad, gas y agua, transporte, establecimientos financieros y gobierno, llegando la cifra a 82.000 puestos de trabajo perdidos. Las cifras según la Cámara Venezolana de la Construcción muestran una tasa de cesantía de 22% y una tasa de desempleo de 27% para el primer trimestre del año, siendo este uno de los sectores más afectados por la contracción económica.

Un aspecto de vulnerabilidad del empleo de estrato inferior en el mercado laboral dentro del sector construcción es su poca especialización y por tanto, su baja productividad, lo que determina el gran número de desempleados y su rápido aumento ante una coyuntura de recesión, así como sueldos bajos con poco poder de compra.

MERCADO INMOBILIARIO Y SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN

EVOLUCIÓN E ÍNDICE DE PRECIOS:

En estudios previos se ha comprobado que la variabilidad de las series temporales del sector construcción es mucho mayor no solo con respecto a la de la economía en su conjunto, sino también con respecto a la mayoría de los otros sectores de la economía nacional. La recesión en el sector construcción ha sido tan acentuada, así como la caída del poder adquisitivo del venezolano que los precios en este sector han variado en forma menos que proporcional que el índice de precios al consumidor.

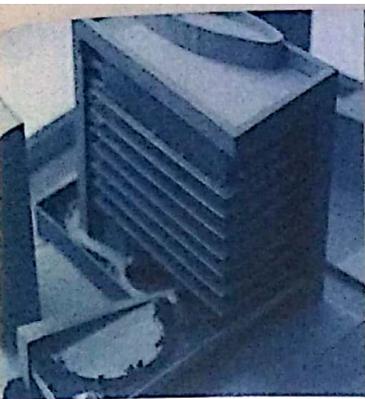
La inflación en la economía venezolana en los primeros siete meses de 1999 ascendió a 11,9%, mientras que el índice de precios de insumos a la construcción varió sólo 7,2% y 5,6%, respectivamente, a nivel de productor y de mayorista. Los precios en el sector construcción presentaron un comportamiento estacional de alta variación en el mes de febrero de 1999, cuando las variaciones respectivas a nivel de productor y mayorista alcanzaron 3% y 1,5%, contrastando con junio, cuando la variación de precios fue negativa a los niveles de 0,6% y 1,4% a nivel de productor y mayorista, en ese orden.

Dentro de los componentes del índice de precios a nivel de mayorista de insumos de la construcción, los que reportaron la mayor variación de diciembre de 1998 a julio de 1999 fueron Pilotaje, Productos de Concreto y Carpintería, con 33,9%, 16,9% y 12,2%, respectivamente, mientras que de julio del año pasado a julio del presente fueron Pilotaje, Productos de Concreto y también Sistemas Hidroneumáticos, así como Materiales y Accesorios Eléctricos, con variaciones de 33,9%, 22,6%, 29,6% y 22,2%, respectivamente.

SECTOR INMOBILIARIO:

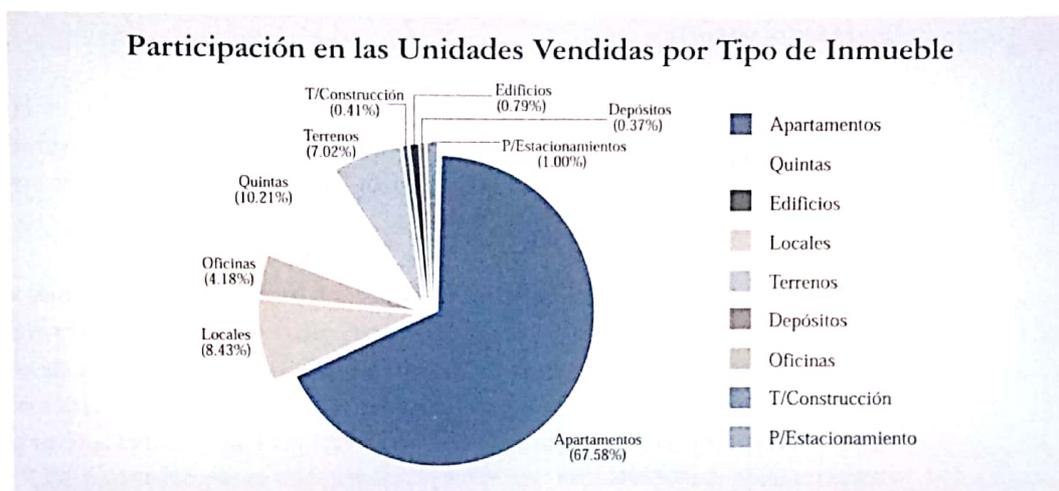
Durante el primer semestre de 1999, el monto transado en ventas de inmuebles en Caracas alcanzó Bs. 466.257 millones, siendo marzo y junio los meses con los mayores montos transados, con Bs. 101.721 millones y Bs. 103.140 millones, respectivamente, montos que conjuntamente representaron el 44% del total.

Al culminar los primeros seis meses del año 99 y como suele estar caracterizada la actividad comercial en el sector inmobiliario, el tipo de inmueble con mayor volumen de ventas fue el de apartamentos, el cual alcanzó una participación de 67,5% del total de unidades comercializadas. Dentro de este mismo tipo de inmueble comercializado, las ventas primarias representaron el 17%, mostrando de esta manera la paralización del sector construcción. Ante este



MERCADO INMOBILIARIO Y SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN

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



hecho es importante destacar que el déficit habitacional en Venezuela estimado en 1.500.000 unidades se ha ido profundizando ya que la capacidad de construcción es cercana a las 50.000 unidades, mientras que la demanda crece anualmente en 80.000 unidades.

El otro tipo de inmueble más comercializado durante dicho período fueron las quintas, cuya participación sobre el total de unidades comercializadas se ubicó en 10,2%. El tercer tipo de inmueble en participación fue el de locales comerciales, alcanzando el 8,4%, destacando el hecho de que el 63,2% de éstas son ventas primarias.

En otra instancia resalta que la urbanización con mayor participación en el número de ventas de apartamentos en Caracas es La Candelaria con el 8%, seguida de las urbanizaciones San Juan y El Recreo con 4,7% y 4,3%, respectivamente. Sin embargo en el sub-renglón de operaciones primarias resaltan las urbanizaciones Lomas del Avila, El Recreo y Campo Alegre, con porcentajes de 11,2%, 10,1% y 8,6%, respectivamente. Entre los apartamentos otorgados por el financiamiento de Ley de Política Habitacional las urbanizaciones con mayor actividad fueron Caricuao y el 23 de Enero, con participaciones de 12,7% y 9%.

De las cifras anteriores se infiere que son las urbanizaciones de los estratos sociales extremos las que han tenido movimiento comercial, por distintas vías de financiamiento, uno por una alta capacidad de pago y el otro gracias a la Ley de Política Habitacional, quedando marginados los estratos sociales medios al mantener sus residencias en urbanizaciones de clase intermedia, con lo que se evidencia lo asimétrico que ha sido hasta entonces el movimiento del mercado respecto a esta clase social.

FINANCIAMIENTO:

En este punto existen dos eventos importantes a destacar. El primero es la posibilidad de emitir bonos de deuda pública para el financiamiento de proyectos de infraestructura ya en marcha. Estos bonos tendrían cupones trimestrales y una cotización que se estima esté lo más próxima a su valor nominal.

Y el segundo concierne al financiamiento de la construcción y adquisición de viviendas, resaltando el hecho de que tanto el gobierno central, como el B.C.V y las distintas instituciones financieras hayan celebrado un convenio por medio del cual el proceso de descenso de las tasas de interés se mantenga, dando la posibilidad de financiamiento más accesible tanto a constructores como a los compradores. La tasa de interés para operaciones activas promedio de los seis principales bancos disminuyó en los primeros ocho meses del año en 19,7 puntos porcentuales, pasando de 49,7% en diciembre de 1998 a 30% en agosto de 1999.

HECHOS RESALTANTES PARA AMBOS SECTORES:

El hecho más importante para el sector es la recuperación de los precios del petróleo a niveles de 20 US\$ por barril a mediados del mes de septiembre, lo cual sin duda alguna ayudará a la ejecución de proyectos de viviendas populares así como a la reactivación de proyectos de infraestructura.

Otro hecho significativo para el futuro desempeño del sector construcción es la decisión de iniciar y continuar con el proyecto de la línea 4 del Metro de Caracas, lo que ayudará a toda la actividad económica relacionada.

También es importante que las zonas industriales se han ido transformando en centros corporativos, ya que la concentración del sector servicios y de los centros de planificación y comercialización alrededor de la capital ha provocado una reubicación de industrias hacia la periferia, donde el metro cuadrado es más económico y, por ende, más susceptible de nuevos desarrollos urbanísticos.

Transcendente para el sector, también lo es el llamado «Primer Plan Nacional de Desarrollo Territorial» de febrero de 1999, coordinado por Fernando Travieso y el actual viceministro de Transporte y Comunicaciones, en el que se plantea el desarrollo del eje Orinoco-Apure, y que según los partidarios generaría unos seiscientos mil empleos directos, para los que el sector construcción representaría su nicho de trabajo.



MERCADO INMOBILIARIO Y SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN

17

EDIFICIO CAJA FAMILIA
Parroquia El Recreo, Caracas

En el Informe de Junta Directiva correspondiente al ejercicio anterior de BIVCA se mencionaba la importancia tanto para el sector de la construcción como para el inmobiliario, de una revisión minuciosa tanto de la cantidad como de la calidad del gasto público. Inversión que conlleve a un desarrollo sostenido de la infraestructura necesaria para una evolución favorable de las economías regionales, continuando con los proyectos interrumpidos temporalmente y/o adecuándolos a las nuevas circunstancias que rodean el entorno económico nacional.

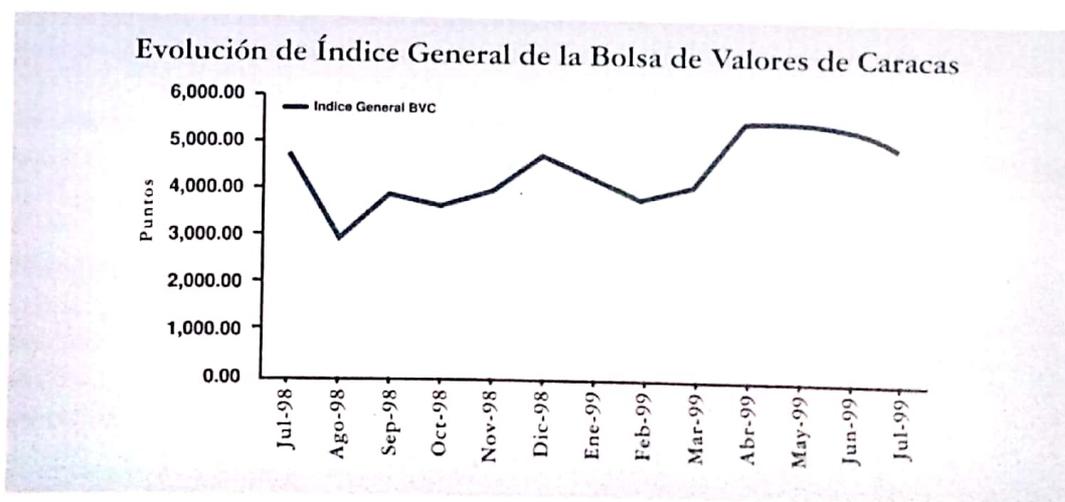
Uno de los efectos inmediatos, como se ha evidenciado en períodos anteriores, sería la reactivación de la construcción y de los sectores conexos y por ende, una mayor generación de empleo, directo e indirecto. En la actualidad se encuentran en discusión los aspectos relativos al gasto del sector público. De las decisiones que se tomen al respecto dependerá en gran medida la evolución futura de los sectores que nos ocupan. Los comentarios anteriores se mantienen en plena vigencia, considerando la elevada interrelación existente entre gasto público, construcción y empleo.

ACTIVIDAD BURSÁTIL DE LA ACCIÓN

La coyuntura internacional provocada por la crisis asiática de finales del 97, y que produjo una fuerte caída de los precios de los Commodities (materias primas), entre ellos los precios del petróleo, provocó una profunda recesión en la economía venezolana, que al mismo tiempo se vio afectada por una incertidumbre política, primero puntualizada por las elecciones presidenciales en diciembre de 1998, luego con el referéndum convocatorio a una Asamblea Constituyente en abril de 1999 y para finalizar, con las elecciones de los miembros de la Asamblea en julio de 1999.

Esta incertidumbre se ha extendido más allá de las elecciones puntuales que hemos definido, por algunos desacuerdos que ha tenido la Asamblea Nacional Constituyente con el Congreso y con algunos de los poderes constituidos, provocando opiniones sesgadas de la prensa internacional.

Todo esto ha hecho que los efectos recesivos de los elementos económicos internacionales se profundizaran un poco más, al producirse un ambiente poco propicio para las inversiones del sector privado, donde muchas empresas han cerrado y las que aún se mantienen abiertas funcionan a menos del 50% de la capacidad instalada y con la inversión mínima de mantenimiento, según cifras de Conindustria.

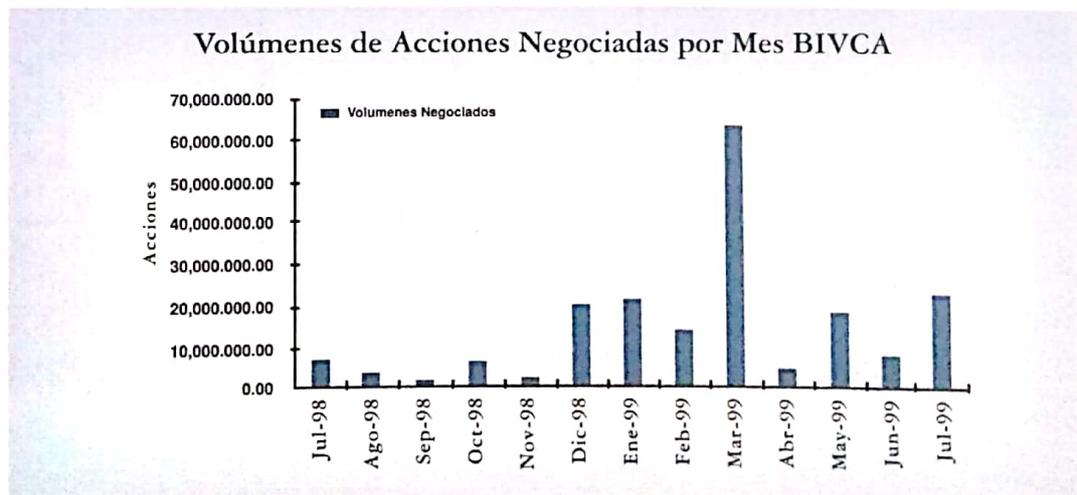


El mercado bursátil no ha escapado a este panorama, por lo que durante el año 98 se produjo una caída en los montos negociados por el orden del 56,39% al pasar de Bs. 1,927 billones en 1.997 a Bs. 840 mil millones en el año 1998 y por si fuera poco, la caída en el mismo rubro hasta julio 99 fue de 57,76%.

Con respecto al volumen de acciones negociadas tenemos que la caída durante 1998 fue del 19,55%, al pasar de 17,587 millones de acciones en el año 1997 a 14,149 millones de acciones en el año 1998 y durante el transcurso de enero a julio de 1999 la caída del volumen ha sido de 52,18%, considerando la cifra del volumen anualizado del año 1999.

En este mismo orden de ideas, el Índice General de Capitalización Bursátil Caracas, tuvo un descenso de 44,68% durante el año 1998 al pasar de 8.656,04 puntos el 31 de diciembre de 1997 a 4.788,68 puntos el 31 de diciembre de 1998, en cambio para el período enero - julio de 1999 el Índice experimentó un leve aumento del 3,42%.

Bajo esta perspectiva los resultados del desempeño de la acción de Banesco Inmuebles y Valores no escaparon a toda la incertidumbre del mercado bursátil, la liquidez de la acción durante el período enero - julio 99 fue de 5,63%, lo que quiere decir que se transó el 5,63% del capital social de la empresa, y con relación a la presencia, esta fue de 44,93%, como resultado de que en el período enero - julio 99 la acción se negoció en 62 de los 138 días hábiles de negociación, adicionalmente se transaron, en el mismo lapso, un total de 148,708 millones de acciones en total de 59.879 operaciones, lo que representa, respectivamente, un 3,45% y un 0,51% del mercado bursátil total.



INDICADORES BURSÁTILES BÁSICOS

ACCIÓN BIV.b	año-1998	enero-julio-1999
Precio Apertura	10,40	8,50
Precio Promedio	7,45	7,00
Precio de Cierre	8,50	5,92
Precio Máximo	10,90	9,00
Precio Mínimo	4,00	5,00
Valor en Libros	13,29	13,27
Relación Precio/Valor Libros	0,64	0,45
Monto Negociado de B.I.V.b (Bs.)	8.547.008.544,40	954.495.187,96
Monto Negociado de B.I.V.b (US\$)	15.127.448,75	1.556.453,63
Monto Negociado B.V.C. (Bs)	840.856.086.388,67	355.200.337.169,57
Monto Negociado B.V.C. (US\$)	1.488.240.860,86	579.209.681,48
% B.I.V.b/Volumen Total B.V.C.	1,02%	0,27%
Volumen Total de Acciones B.I.V.b	861.386,227	148.708,487
Volumen Promedio de Acciones B.I.V.b	3.515,862	1.077,598
Volumen de Acciones B.V.C.	14.149.985,162	4.316.324,549
% B.I.V.b/Total Acciones B.V.C.	6,09%	3,45%
No. Operaciones B.I.V.b	2,877	305
No. Operaciones B.V.C.	135,782	59,879
% Operaciones B.I.V.b/Total B.V.C.	2,12%	0,51%
Acciones en Circulación	3.633.000.000	4.689.071.600
Presencia*	63,27%	44,93%
Liquidez Anualizada**	23,71%	5,63%
Cierre Tipo de Cambio (Bs./\$)	565,00	613,25

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

22

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 30 de octubre 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 del Comisario, hemos examinado el balance general consolidado de **Banesco Inmuebles y Valores, C.A.** y **Compañías Filiales**, al 31 de julio de 1999, y los estados consolidados conexos de ganancias y pérdidas, de movimientos de las cuentas del patrimonio y de flujos del efectivo por el año terminado en esa fecha.

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

En el periodo examinado, no se observaron violaciones a los Estatutos o a la Ley por parte de los Directores. Asimismo, de la revisión de las 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 el informe de los Contadores Públicos Independientes, emitido en fecha 13 de septiembre de 1999, sobre el balance general consolidado al 31 de julio de 1999, y los estados consolidados conexos de ganancias y pérdidas, de movimientos de las cuentas del patrimonio y de flujos del efectivo por el año terminado en esa fecha, en nuestra opinión los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente la situación financiera de **Banesco Inmuebles y Valores, C.A.** y **Compañías Filiales**, al 31 de julio de 1999, y los resultados de sus operaciones, los movimientos de las cuentas del patrimonio y sus flujos del efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Principios de Contabilidad de Aceptación General y las normas establecidas por la Comisión Nacional de Valores.

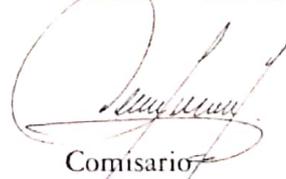
Con base en lo antes expuesto, recomendamos a los señores accionistas que se aprueben los estados financieros de **Banesco Inmuebles y Valores, C.A.** y **Compañías Filiales**, correspondientes al 31 de julio de 1999, presentados por la Junta Directiva, así como la gestión administrativa.

HECTOR E. MIJARES C.



Comisario
C.P.C. 1804

GORDY PALMERO



Comisario
C.P.C. 7202

13 de septiembre de 1999

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

31 de julio de 1999 y 31 de julio de 1998

24

CONTENIDO

DICTAMEN DE LOS CONTADORES PÚBLICOS INDEPENDIENTES	25
ESTADOS FINANCIEROS	
Balances Generales Consolidados	27
Estados Consolidados de Ganancias y Pérdidas	28
Estados Consolidados de Movimiento de las Cuentas del Patrimonio	29
Estados Consolidados de Flujos del Efectivo	30
Notas a los Estados Financieros	31
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

Hemos examinado los balances generales consolidados de Banesco Inmuebles y Valores, C.A. y Compañías Filiales, al 31 de julio de 1999 y 1998, y los estados conexos consolidados de ganancias y pérdidas, de movimientos de las cuentas del patrimonio y de flujos del efectivo por el año terminado el 31 de julio de 1999 y por el período de siete meses terminado el 31 de julio de 1998. 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.

Banesco Inmuebles y Valores, C.A. y Compañías Filiales, presenta sus estados financieros de conformidad con las normas de contabilidad establecidas por la Comisión Nacional de Valores, las cuales no difieren significativamente 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 1999 y 1998, los resultados de sus operaciones, de sus movimientos en las cuentas del patrimonio y sus flujos del efectivo, para el año terminado el 31 de julio de 1999 y por el período de siete meses terminado el 31 de julio de 1998, de conformidad con las normas de contabilidad establecidas por la Comisión Nacional de Valores.

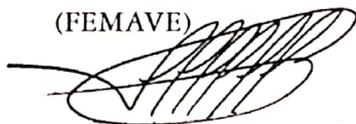
A LOS ACCIONISTAS Y JUNTA DIRECTIVA

26

Como se explica en la Nota 12 a los estados financieros, Banesco Inmuebles y Valores, C.A. está ejecutando un plan dirigido a que sus sistemas de información sean compatibles con el año 2000. Asimismo, está evaluando con sus proveedores y clientes el impacto que pudiera tener la llegada del milenio sobre sus operaciones. Debido a la incertidumbre general que existe en relación con el cambio de milenio, no se puede determinar, a esta fecha, si las consecuencias de las fallas del año 2000, si las hubiere, tendrán algún impacto sobre los sistemas de información y las operaciones de la Compañía.

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 difiere 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

13 de septiembre 1999
Ref: 1291/9a291i02

BANESCO INMUEBLES Y VALORES, C.A.

BALANCES GENERALES CONSOLIDADOS

(Expresados en miles de bolívares)

	31 de julio de 1999	31 de julio 1998
ACTIVO		
Activo Circulante		
Efectivo y Equivalentes de Efectivo (Nota 3)	1.208.704	2.700.733
Cuentas por Cobrar		
Clientes	34.755	557
Empresas e Instituciones Relacionadas (Nota 9)	-	3.364.476
Total Cuentas por Cobrar	34.755	3.365.033
Anticipos a Proveedores	69.879	18.218
Gastos Pagados por Anticipado	248.511	170.359
Total Activo Circulante	1.561.849	6.254.343
Activos Fijos, netos de Depreciación (Nota 4)	53.382.520	48.649.298
Inversiones en Inmuebles (Nota 5)	8.298.720	8.217.939
Inversiones en Acciones (Nota 6)	166.214	166.214
Cargos Diferidos, netos de Amortización	285.705	242.077
Total Activo	63.695.008	63.529.871
PASIVO		
Pasivo a Corto Plazo		
Cuentas por Pagar		
Comerciales	630.792	3.675.770
Empresas e Instituciones Relacionadas (Nota 9)	113.710	-
Total Cuentas a Pagar	744.502	3.675.770
Anticipos Recibidos por Venta de Inmuebles	131.582	30.124
Utilidades Estatutarias por pagar	94.431	-
Dividendos por Pagar	30.776	-
Gastos Acumulados por Pagar	-	6
Impuesto Sobre la Renta (Nota 11)	480.680	414.342
Total Pasivo a Corto Plazo	1.481.971	4.120.242
Depósitos Recibidos en Garantía	11.874	-
Total Pasivo	1.493.845	4.120.242
PATRIMONIO		
Capital Social (Nota 7)	46.890.716	36.330.000
Actualización del Capital Social	10.803.621	20.580.635
Reservas de Capital		
Reserva Legal	503.477	409.046
Reserva Estatutaria	-	409.046
Total Reservas de Capital	503.477	818.092
Utilidades no Distribuidas	4.105.244	1.680.902
Acciones en Tesorería	(101.895)	-
Total Patrimonio	62.201.163	59.409.629
Total Pasivo y Patrimonio	63.695.008	63.529.871

Véanse las notas a los estados financieros consolidados

BANESCO INMUEBLES Y VALORES, C.A.

ESTADOS CONSOLIDADOS DE GANANCIAS Y PÉRDIDAS

(Expresados en miles de bolívares)

	Año terminado el 31 de julio de 1999	Período de siete meses terminado el 31 de julio de 1998
Ingresos por Ventas de Inmuebles	1.625.312	8.401.208
Costos de Ventas	(1.514.499)	(7.163.988)
Utilidad Bruta en Ventas	110.813	1.237.220
Ingresos por Arrendamientos	4.670.928	2.011.061
	4.781.741	3.248.281
Gastos Operacionales		
Depreciación de Activos Fijos	1.043.505	548.228
Amortización de Cargos Diferidos	105.050	61.281
Amortización de Seguros	69.464	12.258
Honorarios Profesionales	91.119	-
Comisiones por Ventas	19.134	105.188
Gastos Legales y de Registros	29.297	-
Otros Gastos Generales	436.735	411.938
TOTAL GASTOS OPERACIONALES	1.794.304	1.138.893
Utilidad Neta en Operaciones	2.987.437	2.109.388
Otros Ingresos	183.466	13.838
Utilidad antes del Impuesto Sobre la Renta	3.170.903	2.123.226
Impuesto Sobre la Renta (Nota 11)	(600.659)	(432.737)
Utilidad antes del Costo Integral de Financiamiento	2.570.244	1.690.489
Ingreso Integral de Financiamiento (Nota 8)	864.523	570.384
Utilidad Neta del Ejercicio	3.434.767	2.260.873
Promedio Ponderado de Acciones en Circulación	4.172.750.135	3.633.000.000
Utilidad por Acción, expresada en bolívares	0,82	0,62

Véanse las notas a los estados financieros consolidados

ESTADOS CONSOLIDADOS DE MOVIMIENTOS DE LAS CUENTAS DEL PATRIMONIO

Año terminado el 31 de julio de 1999 y el Período de siete meses terminado el 31 de julio de 1998
(Expresados en miles de bolívares)

	Capital Social	Actualización del capital	Reservas de Capital	Utilidades no Distribuidas	Acciones en Tesorería	Total
Saldos al 31 de diciembre de 1997	36.330.000	20.580.635	118.282	119.839	-	57.148.756
Utilidad Neta del Ejercicio	-	-	-	2.260.873	-	2.260.873
Apartado para Reserva Legal	-	-	349.905	(349.905)	-	-
Apartado para Reservas Estatutarias	-	-	349.905	(349.905)	-	-
Saldos al 31 de julio de 1998	36.330.000	20.580.635	818.092	1.680.902	-	59.409.629
Actualización del Capital Social	9.923.730	(9.923.730)	-	-	-	-
Dividendos en Acciones	636.986	146.716	-	(783.702)	-	-
Ajuste de las Reservas Estatutarias	-	-	(409.046)	409.046	-	-
Traspaso de las Reservas Estatutarias al Pasivo	-	-	-	(185.657)	-	(185.657)
Dividendos en Efectivo	-	-	-	(261.250)	-	(261.250)
Utilidad Neta del Ejercicio	-	-	-	3.434.767	-	3.434.767
Apartado para Reserva Legal	-	-	94.431	(94.431)	-	-
Apartado para Utilidades Estatutarias	-	-	-	(94.431)	-	(94.431)
Compra de Acciones en Tesorería	-	-	-	-	(101.895)	(101.895)
Saldos al 31 de julio de 1999	46.890.716	10.803.621	503.477	4.105.244	(101.895)	62.201.163

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)

	Año terminado el 31 de julio de 1999	Período de siete meses terminado el 31 de julio de 1998
Actividades Operacionales		
Utilidad Neta del Ejercicio	3.434.767	2.260.873
Conciliación de la Utilidad Neta del ejercicio con el monto neto de Efectivo Provisto por las Actividades Operacionales		
Utilidad Bruta en Ventas	(110.813)	(1.237.220)
Depreciación de Activos Fijos	1.043.505	548.228
Pérdida por Anulación de Venta de Activo Fijo	298.121	-
Ganancia en Venta de Activo Fijo	(4.449)	(9.307)
Amortización de Cargos Diferidos	105.050	61.281
Amortización Seguros	69.464	12.258
(Ganancia) Pérdida Monetaria	(397.264)	206.544
Cambios en Activos y Pasivos Operacionales		
Cuentas por Cobrar	269.765	(3.360.478)
Anticipos Proveedores	(51.661)	(18.219)
Gastos Pagados por Anticipado	(147.616)	(100.999)
Cargos Diferidos	(148.678)	(1.827)
Cuentas por Pagar	(2.931.268)	2.391.148
Dividendos por pagar	30.776	-
Gastos Acumulados por Pagar	(6)	(850)
Anticipos Recibidos por Venta de Inmuebles	101.458	30.126
Impuesto Sobre la Renta por Pagar	66.338	237.567
Depósitos en Garantía	11.874	-
Efectivo neto Provisto por las Actividades Operacionales	1.639.363	1.019.125
Actividades de Inversión		
Adquisición de Activos Fijos	(3.112.333)	(5.030.038)
Venta de Activos Fijos	102.447	122.175
Adquisición de Inversiones en Inmuebles	(1.595.280)	(6.835.109)
Venta de Inversiones en Inmuebles	1.625.312	8.401.208
Aumento de Inversiones en Acciones	-	(166.217)
Efectivo neto Usado en las Actividades de Inversión	(2.979.854)	(3.507.981)
Actividades de Financiamiento		
Dividendos en Efectivo	(261.250)	-
Utilidades Estatutarias Pagadas	(185.657)	-
Compra de Acciones en Tesorería	(101.895)	-
Efectivo neto Usado en las Actividades de Financiamiento	(548.802)	-
Efecto de la Ganancia (Pérdida) Monetaria producto de la actualización por inflación	397.264	(206.544)
Disminución neta del Efectivo y Equivalentes de Efectivo	(1.492.029)	(2.695.400)
Efectivo y Equivalentes de Efectivo al Inicio	2.700.733	5.396.133
Efectivo y Equivalentes de Efectivo al Final	1.208.704	2.700.733

Véanse las notas a los estados financieros consolidados



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

al 31 de julio de 1999 y 31 de julio de 1998

31

1. CONSTITUCIÓN Y OBJETO

BANESCO Inmuebles y Valores, C.A. fue constituida 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 1999 y 1998:

	%
	PARTICIPACIÓN
Inversiones XX - XXIV, C.A.	100
Desarrollos 353607, C.A.	99
Desarrollos 24795, C.A.	99
Desarrollos 181098, C.A.	99
Inversiones 17654, C.A.	99
INM897, Inversiones, C.A.	99
Inversiones OV6927Y, C.A.	99
Inversiones IXV370, C.A.	99
Inversora AIN059, C.A.	99
Inversora OKA343, C.A.	99

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

al 31 de julio de 1999 y 31 de julio de 1998

32

Durante el ejercicio terminado el 31 de julio de 1999, Banesco Inmuebles y Valores, C.A. celebró con una institución financiera relacionada, contratos de fideicomiso para la administración de las acciones que conforman el capital social de cuatro (4) de sus filiales.

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 (costo 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.

ANTICIPOS A 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.

BANESCO INMUEBLES Y VALORES, C.A.

GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO

Los gastos pagados por anticipado incluyen los valores correspondientes a las pólizas de seguros de los inmuebles propiedad de la Compañía, los cuales son considerados partidas no monetarias 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 estimadas.

Mediante el método del ajuste del Nivel General de Precios, los montos brutos de los 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 presentan a valores actualizados en función del patrimonio ajustado por inflación de las compañías emisoras de las acciones:

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

al 31 de julio de 1999 y 31 de julio de 1998

34

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

En el caso de los aumentos de capital en efectivo, estos 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 (utilidades no distribuidas) y no la de su capitalización.

RESERVA LEGAL

La reserva legal está compuesta por los montos de reserva de cada ejercicio de la Compañía, determinadas en función de las utilidades actualizadas.

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 con base en el 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.

GANANCIA (PÉRDIDA) MONETARIA

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

El índice de precios al consumidor, utilizado para reconocer los efectos de la inflación, publicado por el Banco Central de Venezuela, a los fines de reexpresar los estados financieros fueron 17.014,60 y 13.828,50 al 31 de julio de 1999 y 1998, respectivamente. Además, se utilizaron los índices de precios al consumidor mensuales para ajustar las cuentas de ganancias y pérdidas.

EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO

Para propósitos del estado de flujos del 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. EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO

El siguiente es un detalle del efectivo y equivalentes de efectivo, expresado en miles de bolívares:

	31 de julio de	
	1999	1998
Caja	100	123
Bancos Moneda Nacional, incluye Bs. 998 millones y Bs. 2.681 millones en 1999 y 1998, respectivamente con instituciones relacionadas (Nota 9)	1.013.545	2.700.610
Banco Moneda Extranjera (Nota 9 y 10)	195.059	-
	1.208.704	2.700.733

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
al 31 de julio de 1999 y 31 de julio de 1998

4. ACTIVOS FIJOS

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

	31 de julio de	
	1999	1998
Edificios	29.806.610	25.878.675
Locales de Oficina	5.080.083	3.145.876
Locales Comerciales	19.902.705	20.315.334
	54.789.398	49.339.885
Menos Depreciación Acumulada	1.406.878	690.587
	53.382.520	48.649.298

Al 31 de julio de 1999, los activos fijos incluyen Bs. 1.049 millones correspondientes a inmuebles adquiridos por la Compañía, sobre los cuales la Gerencia se encuentra realizando los trámites, para la protocolización ante los Registros Subalternos de los documentos de propiedad.

5. INVERSIONES EN INMUEBLES

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

	31 de julio de	
	1999	1998
Proyectos de Construcción		
Apartamentos	5.473.028	5.758.970
Terrenos	1.288.557	642.830
Locales Comerciales	646.328	646.327
Locales de Oficina	378.480	657.457
	512.327	512.355
	8.298.720	8.217.939

Al 31 de julio de 1999, las inversiones en inmuebles incluyen Bs. 1.928 millones correspondientes a inmuebles adquiridos por la Compañía, sobre los cuales la Gerencia se encuentra realizando los trámites de registro.

Al 31 de julio de 1999, este rubro incluye las siguientes inversiones en inmuebles:
Inversión de Bs. 1.061 millones, en 29 apartamentos comprados a Organización Kara, C.A., los cuales se encuentran en trámites de protocolización de documentos al 31 de julio de 1999.

Inversión de Bs. 1.168 millones, realizada para la adquisición de un terreno para la construcción del Proyecto Palo Verde, a través de la firma de un documento de opción de compra entre Promotora Pliplenko 1906, C.A. y Banesco Inmuebles y Valores, C.A. Al 31 de julio de 1999, la Compañía se encuentra realizando los movimientos de tierra del terreno.

Inversión de Bs. 2.516 millones, efectuada para la adquisición de un terreno destinados a la construcción del Centro Comercial Colinas de Valle Arriba, mediante la firma de un documento de opción de compra entre Desarrollos REHOV 1977 de Venezuela, C.A. y Banesco Inmuebles y Valores, C.A. Al 31 de julio de 1999, no se ha iniciado la construcción del proyecto.

Inversión de Bs. 2.153 millones, para la adquisición de cuotas de participación sobre 18 apartamentos y 4 locales comerciales, a través de la firma del documento de opción de compra entre Las Asociaciones Civiles Colina Real, Loma Real, Plaza Real, el Rosal, Arenal y Banesco Inmuebles y Valores, C.A. Al 31 de julio de 1999, estos inmuebles se encuentran en construcción.

6. INVERSIONES EN ACCIONES

El siguiente es un detalle de las inversiones en acciones, expresado en miles de bolívares, al 31 de julio de 1999 y 1998:

Desarrollos REHOV 1977 de Venezuela, C.A.	79.108
Promotora Pliplenko 1906, C.A.	87.106
	<hr/>
	166.214

Al 31 de julio de 1999, estas compañías se encuentran en etapa preoperativa.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

al 31 de julio de 1999 y 31 de julio de 1998

38

7. PATRIMONIO

Al 31 de julio de 1999 y 1998, el capital social está compuesto por 4.689.071.600 acciones y 3.633.000.000 acciones, respectivamente, con un valor nominal de Bs. 10 cada una, totalmente pagadas.

En Asamblea Ordinaria de Accionistas, celebrada el 30 de octubre de 1998, se decidió aumentar el capital social de la Compañía en Bs. 10.560.716.000, mediante la capitalización de la actualización del capital social por Bs. 9.923.730 mil y el decreto de dividendo en acciones por Bs. 636.986 mil. Esta capitalización se realizó de acuerdo con lo establecido en la normativa contable contenida en la Publicación Técnica N° 19 (PT-19) de la Federación de Colegios de Contadores Públicos de Venezuela. Este aumento de capital social fue autorizado por la Comisión Nacional de Valores en comunicación N° CNV-RV-043 de fecha 19 de enero de 1999.

Asimismo, en dicha Asamblea Ordinaria de Accionistas se decretó un dividendo en efectivo por la cantidad de Bs. 212.330 mil (Bs. 261.250 a valores actualizados por inflación), el cual fue cancelado el 24 de febrero de 1999.

8. COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO

El siguiente es un detalle del Costo Integral de Financiamiento, expresado en miles de bolívares:

	Año terminado el 31 de julio de 1999	Periodo de siete meses terminado el 31 de julio de 1998
Ingresos por Intereses	461.142	776.928
Ganancia (Pérdida) Monetaria	397.264	(206.544)
Ganancia en Cambio	6.117	-
	864.523	570.384

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
al 31 de julio de 1999 y 31 de julio de 1998

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

	31 de julio de 1999			31 de julio de 1998		
	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	5.039.967	6.201.176	(1.161.209)	3.773.275	4.458.880	(685.605)
Pasivos Monetarios al Inicio	3.348.700	4.120.242	771.542	1.008.384	1.191.608	183.224
Ingresos	4.921.100	5.317.204	(396.104)	2.125.866	2.269.603	(143.737)
Egresos	808.831	878.520	69.689	744.493	771.996	27.503
Compras de Activos Fijos	2.507.728	3.112.333	604.605	3.752.691	4.088.131	335.440
Ventas de Activos Fijos	90.000	102.447	(12.447)	90.000	99.297	(9.297)
Anulación de Venta de Activo Fijo	2.700.000	3.060.513	360.513	-	-	-
Compras de Inversiones en Inmuebles	1.474.051	1.595.280	121.229	5.082.680	5.555.194	472.514
Ventas de Inversiones en Inmuebles	1.562.761	1.625.312	(62.551)	6.342.677	6.828.030	(485.353)
Aumento de Anticipos Proveedores	47.500	51.661	4.161	13.872	14.807	935
Aumento de Seguro Pagado por Anticipado	56.635	60.250	3.615	37.336	39.853	2.517
Compra de Acciones	-	-	-	1.100	135.092	133.992
Compra de Acciones en tesorería	91.360	101.895	10.535	-	-	-
Dividendo en Efectivo	212.330	261.250	48.920	-	-	-
Reverso de Utilidades Estatutarias	150.891	185.657	34.766	-	-	-
	-	-	-	-	-	-
						(167.867)
Factor de Actualización						1.2304
Ganancias (Pérdida) Monetaria			397.264			(206.544)

9. SALDOS Y TRANSACCIONES CON EMPRESAS E INSTITUCIONES RELACIONADAS

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

	31 de julio de	
	1999	1998
Activos		
Efectivo y Equivalentes de Efectivo		
Bancos Moneda Nacional		
Banesco Banco Universal, S.A.C.A.	998.818	2.681.305
Bancos Moneda Extranjera		
Banesco Internacional de Panamá	195.059	-
	1.193.877	2.681.305
Cuentas por Cobrar		
Banesco Seguro, C.A.	-	3.322.082
Caja Familia, Entidad de Ahorro y Préstamos, C.A.	-	31.442
Banesco Banco Universal, S.A.C.A.	-	10.952
	-	3.364.476

BANESCO INMUEBLES Y VALORES, C.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

al 31 de julio de 1999 y 31 de julio de 1998

	31 de julio de	
	1999	1998
vienen	1.193.877	6.045.781
<u>Inversiones en Acciones</u>		
Desarrollos Rehov 1977 de Venezuela, C.A.	79.108	-
Promotora Pliplenko 1906, C.A.	87.106	-
	166.214	-
Total Activos	1.360.091	6.045.781
<u>Pasivos</u>		
<u>Cuentas por Pagar</u>		
Banesco Banco Universal, S.A.C.A.	113.710	-
<u>Operaciones de Ganancias y Pérdidas</u>		
<u>Ingresos por Arrendamientos</u>		
Banesco Banco Universal, S.A.C.A.	2.075.990	1.375.570
Caja Familia, Entidad de Ahorro y Préstamo, C.A.	1.304.857	525.056
Banesco Holding, C.A.	796.669	-
	4.177.516	1.900.626
<u>Costo Integral de Financiamiento</u>		
<u>Ingresos por Intereses</u>		
Banesco Banco Universal, S.A.C.A.	419.639	776.928
Banesco Seguro, C.A.	36.891	-
Banesco Internacional de Panamá	4.612	-
	461.142	776.928
Total Ingresos	4.638.658	2.677.554
<u>Gastos Operacionales</u>		
<u>Otros Gastos Generales</u>		
Banesco Banco Universal, S.A.C.A.	41.111	-
Banesco Seguros, C.A.	15.276	-
	56.387	-

10. ACTIVOS Y PASIVOS EN MONEDA EXTRANJERA

El siguiente es un detalle de los Activos y Pasivos en moneda extranjera, constituidos por dólares estadounidense a una tasa de cambio de Bs. 611,25 por cada dólar, al 31 de julio de 1999, expresados en miles de bolívares:

	US\$	Bs.
<u>Activos</u>		
<u>Efectivo y Equivalente de Efectivo</u>		
Banco en Moneda Extranjera	319	195.059
<u>Cuentas por Cobrar</u>		
Clientes	12	7.311
Total Activos	331	202.370
<u>Pasivos</u>		
Depósitos Recibidos en Garantía	19	11.874
Exceso de Activos sobre Pasivos en Moneda Extranjera	312	190.496

11. IMPUESTO SOBRE LA RENTA

El ejercicio fiscal de la Compañía concluye el 31 de julio de cada año. Durante los ejercicios terminados el 31 de julio de 1999 y 1998, la Compañía presenta un gasto de Impuesto Sobre la Renta por Bs. 601 millones y Bs. 433 millones, respectivamente, para los cuales registró los apartados correspondientes.

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 1999 y 1998, la Compañía determinó este gasto el cual resultó inferior al Impuesto Sobre La Renta.

12. PROYECTO AÑO 2.000

Banesco Inmuebles y Valores, C.A. consciente de la complejidad de los problemas a los cuales se enfrentan los sistemas de cómputo, con la llegada del nuevo milenio, y las consecuencias que se pueden generar de no tomarse acciones oportunas, reconoce la necesidad de asegurarse que sus operaciones no serán afectadas negativamente, por el impacto del nuevo milenio debido a fallas en sus sistemas con motivo del surgimiento de errores en el procesamiento de datos, en los cálculos realizados por sus aplicaciones, sistemas de información y en equipos de computación.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

al 31 de julio de 1999 y 31 de julio de 1998

42

En este sentido, Banesco Inmuebles y Valores, C.A., se encuentra inmersa dentro del proyecto «Año 2000» que está ejecutando Banesco Organización Financiera conjuntamente con todas las empresas que la integran.

De acuerdo al Oficio N° H-CNV-A- 375 de fecha 12 de octubre de 1998, emitido por la Comisión Nacional de Valores, a continuación mencionamos los avances de Banesco Inmuebles y Valores, C.A., relacionados con el proyecto «Año 2000».

ADECUACIÓN DE LAS ACTIVIDADES PREVISTAS EN EL OFICIO N° H-CNV-A- 375 DE FECHA 12 DE OCTUBRE DE 1998

- En cuanto a la fase de elaboración del plan de trabajo, el proyecto «Año 2000» de Banesco Organización Financiera fue iniciado a finales del año de 1996 con el cambio y/o actualización de tecnología. Se definió la necesidad de evaluar la aplicación IBS, la cual es ejecutada en ambiente AS/400.
- Con respecto a la fase de desarrollo del plan de trabajo, la Compañía decidió remediar internamente (llevando los campos de fechas a 8 dígitos) la plataforma central de procesamiento (aplicaciones IBS ejecutada en ambiente AS/400). Además, decidió la contratación de empresas proveedoras de software/hardware para la remediación de otras aplicaciones, tales como aplicación central de administración de cajeros automáticos, actualización de sistemas operativos y aplicativos de la red de cajeros automáticos, recursos humanos y nómina.
- Para la fase de implantación del plan, se efectuó la remediación de la aplicación IBS (plataforma central de manejo de activos, pasivos y contabilidad) en el ambiente año 2000 preparado para tal fin. En la actualidad Banesco Organización Financiera se encuentra en producción desde el mes de julio del presente año con un ambiente totalmente remediado con respecto al año 2000; sin embargo, se están realizando pruebas de fechas críticas.

NIVEL DE CUMPLIMIENTO DE LOS CRONOGRAMAS DE TRABAJO

El cronograma de trabajo planteado, está adaptado a la planificación interna de la Compañía.

FECHAS ESTIMADAS PARA CULMINAR PRUEBAS DEFINITIVAS

La Organización culminó un primer período a pruebas para finales del mes de junio de 1999, cuya finalidad fue determinar que los cambios efectuados en las estructuras de datos y programas, al efectuar la remediación a ocho dígitos en campos de fechas, no impactaron la funcionalidad de los módulos de IBS. Actualmente, se está efectuando una segunda fase de pruebas, a fin de verificar fechas críticas, la cual se estima culminar a finales de septiembre de 1999.

COSTOS ESTIMADOS

El presupuesto estimado por concepto del proyecto año 2000 de Banesco Organización Financiera, asciende a US\$ 1.000.000, de los cuales se han ejecutado US\$ 966.784. Banesco Inmuebles y Valores, C.A. participa en dicho monto en un dos por ciento.

PLAN DE CONTINGENCIAS

El comité del año 2000 de Banesco Organización Financiera y el equipo de trabajo del proyecto «Año 2000» está en proceso de elaboración del Plan de Contingencias Corporativo para subsanar cualquier eventual falla en los servicios suministrados por terceros. Sin embargo, debido a que la llegada del año 2000 implica un impacto en un contexto mucho mayor que las áreas del negocio de Banesco Inmuebles y Valores, C.A., podrían surgir situaciones externas que a la fecha, no pueden ser previstas y/o identificadas por la Institución para ser incluidas en el mencionado Plan de Contingencias.

BALANCES GENERALES CONSOLIDADOS

(Expresados en miles de bolívares)	31 de julio de 1999	31 de julio de 1998
ACTIVO		
Activo Circulante	1.208.704	2.195.004
Efectivo y Equivalentes de Efectivo		
Cuentas por Cobrar	34.755	453
Clientes	-	2.734.457
Empresas e Instituciones Relacionadas	34.755	2.734.910
Total Cuentas por Cobrar		
Anticipos a Proveedores	62.307	13.872
Gastos Pagados por Anticipado	247.678	136.570
Total Activo Circulante	1.553.444	5.080.356
Activos Fijos, netos de Depreciación	43.722.763	31.438.180
Inversiones en Inmuebles	6.853.847	6.020.360
Inversiones en Acciones	135.146	1.100
Cargos Diferidos, netos de Amortización	277.986	156.530
Total Activo	52.543.186	42.696.526
PASIVO		
Pasivo a Corto Plazo		
Cuentas por Pagar		
Comerciales	630.792	2.987.461
Empresas e Instituciones Relacionadas	113.710	-
Total Cuentas a Pagar	744.502	2.987.461
Anticipos Recibidos por Venta de Inmuebles	131.582	24.485
Utilidades Estatutarias por pagar	94.431	-
Dividendos por Pagar	30.776	-
Gastos Acumulados por Pagar	-	5
Impuesto Sobre la Renta	480.680	336.754
Total Pasivo a Corto Plazo	1.481.971	3.348.705
Depósitos en Garantía	11.874	-
Total Pasivo	1.493.845	3.348.705
PATRIMONIO		
Capital Social	46.890.716	36.330.000
Reservas de Capital		
Reserva Legal	766.962	301.782
Reserva Estatutaria	-	301.782
Total Reservas de Capital	766.962	603.564
Utilidades no Distribuidas	3.483.023	2.414.257
Acciones en Tesorería	(91.360)	-
Total Patrimonio	51.049.341	39.347.821
Total Pasivo y Patrimonio	52.543.186	42.696.526

Véanse las notas a los estados financieros consolidados

BANESCO INMUEBLES Y VALORES, C.A.

ESTADOS CONSOLIDADOS DE GANANCIAS Y PÉRDIDAS

(Expresados en miles de bolívares en cifras históricas)

	Año terminado el 31 de julio de 1999	Período de siete meses terminado el 31 de julio de 1998
Ingresos por Ventas de Inmuebles	1.562.761	6.342.677
Costos de Ventas	(1.299.387)	(4.685.744)
Utilidad Bruta en Ventas	263.374	1.656.933
Ingresos por Arrendamientos	4.349.867	1.528.549
	4.613.241	3.185.482
Gastos Operacionales		
Depreciación de Activos Fijos	687.370	350.478
Amortización de Cargos Diferidos	67.839	39.573
Amortización de Seguros	59.797	9.334
Honorarios Profesionales	83.694	-
Comisiones por Ventas	17.537	79.825
Gastos Legales y de Registros	25.999	-
Otros Gastos Generales	404.831	327.839
Total Gastos Operacionales	1.347.067	807.049
Utilidad Neta en Operaciones	3.266.174	2.378.433
Otros Ingresos	597.316	613.701
Utilidad antes del Impuesto Sobre la Renta	3.863.490	2.992.134
Impuesto Sobre la Renta	(550.000)	(336.829)
Utilidad Neta del Ejercicio	3.313.490	2.655.305
Promedio Ponderado de Acciones en Circulación	4.172.750.135	3.633.000.000
Utilidad por Acción, expresada en bolívares	0,79	0,73

ESTADOS CONSOLIDADOS DE MOVIMIENTOS DE LAS CUENTAS DEL PATRIMONIO

Año terminado el 31 de julio de 1999 y el período de siete meses,
terminado el 31 de julio de 1998
(Expresados en miles de bolívares en cifras históricas)

	Capital Social	Reservas de Capital	Utilidades no Distribuidas	Acciones en Tesorería	Total
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
Apartado para Reserva Legal	-	265.530	(265.530)	-	-
Apartado para Reservas Estatutarias	-	265.530	(265.530)	-	-
Saldos al 31 de julio de 1998	36.330.000	603.564	2.414.257	-	39.347.821
Actualización del Capital Social	9.923.730	-	-	-	9.923.730
Dividendo en Acciones	636.986	-	(636.986)	-	-
Ajuste de las Reservas Estatutarias	-	(301.782)	301.782	-	-
Traspaso de las Reservas Estatutarias al Pasivo	-	-	(150.891)	-	(150.891)
Dividendos en Efectivo	-	-	(212.330)	-	(212.330)
Utilidad Neta del Ejercicio	-	-	3.313.490	-	3.313.490
Apartado para Reserva Legal	-	434.513	(434.513)	-	-
Apartado para Utilidades Estatutarias	-	-	(94.431)	-	(94.431)
Compra de Acciones en Tesorería	-	-	-	(91.360)	(91.360)
Efecto de la Reestructuración del Patrimonio de acuerdo a la Publicación Técnica N° 19	-	30.667	(1.017.355)	-	(986.688)
Saldos al 31 de julio de 1999	46.890.716	766.962	3.483.023	(91.360)	51.049.341

ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DEL EFECTIVO

Período de siete meses terminado el 31 de julio de 1998
(Expresados en miles de bolívares en cifras históricas)

	Año terminado el 31 de julio de 1999	Período de siete meses terminado el 31 de junio de 1998
Actividades Operacionales		
Utilidad Neta del Ejercicio	3.313.490	2.655.305
Conciliación de la Utilidad Neta del ejercicio con el monto neto de Efectivo Provisto por las Actividades Operacionales		
Utilidad Bruta en Ventas	(263.374)	(1.656.933)
Depreciación de Activos Fijos	687.370	350.478
Pérdida por Anulación de Venta de Activo Fijo	273.230	-
Ganancia en Venta de Activo Fijo	(26.083)	(16.384)
Amortización de Cargos Diferidos	67.839	39.573
Amortización de Seguros	59.797	9.334
Cambios en Activos y Pasivos Operacionales		
Cuentas por Cobrar	155	(2.731.778)
Anticipos Proveedores	(47.500)	(13.872)
Gastos Pagados por Anticipado	(169.017)	(89.770)
Cargos Diferidos	(149.317)	(1.485)
Cuentas por Pagar	(2.242.959)	2.103.929
Anticipos Recibidos por Venta de Inmuebles	107.097	24.485
Dividendos por Pagar	30.776	-
Gastos Acumulados por Pagar	(5)	(583)
Impuestos Sobre la Renta por Pagar	143.926	215.173
Depósitos en Garantía	11.874	-
Efectivo neto Provisto por las Actividades Operacionales	1.797.299	887.472
Actividades de Inversión		
Adquisición de Activo Fijos	(2.507.728)	(3.752.691)
Venta de Activo Fijos	90.000	90.000
Adquisición de Inversiones en Inmuebles	(1.474.051)	(5.082.680)
Venta de Inversiones en Inmuebles	1.562.761	6.342.677
Aumento de Inversiones en Acciones	-	(1.100)
Efectivo neto Usado en las Actividades de Inversión	(2.329.018)	(2.403.794)
Actividades de Financiamiento		
Dividendos en Efectivo	(212.330)	-
Utilidades Estatutarias Pagadas	(150.891)	-
Compra de Acciones en Tesorería	(91.360)	-
Efectivo neto Provisto en las Actividades de Financiamiento	(454.581)	-
Disminución neta del Efectivo y Equivalentes de Efectivo	(986.300)	(1.516.322)
Efectivo y Equivalentes de Efectivo al Inicio	2.195.004	3.711.326
Efectivo y Equivalentes de Efectivo al Final	1.208.704	2.195.004