

VPECRS0301
000056

INFORME SOBRE

LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE JULIO DE 2000

Banesco
INMUEBLES Y
VALORES, C.A.





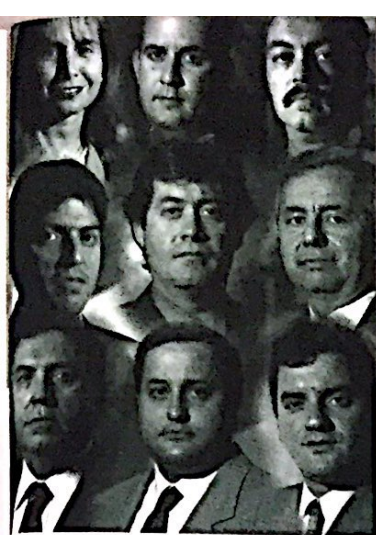
INFORME SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS

al 31 de julio de 2000

2

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 AÑO 2000	7
MERCADO INMOBILIARIO Y SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN	16
ACTIVIDAD BURSÁTIL DE LA ACCIÓN	23
INFORME DEL COMISARIO	29
ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS	31



CUADRO DIRECTIVO Y REPRESENTANTES

3

ASAMBLEA DE ACCIONISTAS

Junta Directiva

PRESIDENTE

Juan Carlos Escotet Rodríguez

DIRECTORES

Fernando Crespo Suñer

Luis Xavier Luján Puigbo

Salvador Cores González

María Josefina Fernández Maroño

Nelson Becerra Méndez

Gonzalo Clemente Rincón

Pedro López Jácome

Gilberto Caraballo Chacín

PRIMER COMISARIO PRINCIPAL

Gordy Palmero Luján

SUPLENTE

Pedro Miliani Torres

SEGUNDO COMISARIO PRINCIPAL

Héctor Mijares

SUPLENTE

Pedro José Fajardo

CONSULTOR JURÍDICO, REPRESENTANTE

JUDICIAL Y SECRETARIO

María Milagros Briceño

AUDITORES EXTERNOS

Lara Marambio,

Fernández Machado y Asociados

Deloitte & Touche

AGENTE DE TRASPASO

Títulos Venezolanos, C.A.

CONVOCATORIA A LA ASAMBLEA

4

CONVOCATORIA

Capital Suscrito y Pagado Bs. 47.826.716.000,00

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. a reunirse en Asamblea General Ordinaria de Accionistas el 30 de octubre de 2000, a las 8:30 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 considerar y resolver sobre los siguientes puntos:

Primero: Aprobación de los Estados Financieros de la Compañía al 31 de julio de 2000, 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: Modificación de la Cláusula Primera de los Estatutos Sociales.

JUAN CARLOS ESCOTET RODRÍGUEZ

Presidente

Nota: Los Estados Financieros, el Informe de los Comisarios, el informe de los Auditores Externos y el Proyecto de modificación de la Cláusula Primera de los Estatutos Sociales, se encuentran a disposición de los accionistas en las oficinas de BANESCO INMUEBLES Y VALORES B.I.V.C.A., C.A. ubicadas en la Avenida Francisco de Miranda, Torre La Primera, Mezzanina, Urbanización Campo Alegre; Caracas.

BANESCO INMUEBLES Y VALORES, C.A.



INFORME DE LA JUNTA DIRECTIVA A LOS ACCIONISTAS

5

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

BIVCA completó su cuarto ejercicio económico como empresa en marcha. Durante dicho período cumplió cabalmente sus actividades de arrendador inversionista en inmuebles valores, intermediario inmobiliario por cuenta propia o de terceros y socio promotor.

En esta ocasión, los ingresos propios del negocio se han repartido de manera casi proporcional entre los ingresos por arrendamiento de su cartera de inmuebles, los cuales alcanzaron la suma de Bs. 5.336 millones y los ingresos por la venta de inmuebles que totalizaron Bs. 6.326 millones.

El comportamiento de BIVCA en lo concerniente a la actividad de compra de inmuebles fue bastante moderado, en vista de las circunstancias económicas que atraviesa el negocio inmobiliario en nuestro país. Las compras alcanzaron un poco más de 6.000 metros cuadrados representados por inmuebles ubicados tanto en Caracas como en Margarita, los cuales se negociaron con resultados positivos y casi totalmente durante este mismo período.

Como ha sido su costumbre, BIVCA ha seguido muy de cerca el comportamiento de las inversiones inmobiliarias hechas en varios desarrollos urbanísticos en los cuales interviene mediante la figura de asociación civil.

En el caso de los desarrollos inmobiliarios de La Boyera y Los Samanes se observa que están en su fase final de construcción y entrega lo cual no irá mas allá de noviembre del año corriente. En cuanto al desarrollo habitacional ubicado en La Trinidad nos complace informar que en mayo pasado se resolvieron las dificultades que existían para la obtención de los permisos de construcción y su terminación está contemplada para el segundo trimestre del próximo año a más tardar.

También fue resuelto el inconveniente referido a los límites del terreno destinado a las oficinas que se construyen en El Rosal y la terminación de las mismas está contemplada para mediados del año 2002 pero con la feliz circunstancia de que en vista de la demora en la construcción se logró cambiar el contrato de asociación civil en el caso de BIVCA por una compra a precio fijo muy favorable. No fue así, lamentablemente en el caso de los

BANESCO INMUEBLES Y VALORES, C.A.

INFORME DE LA JUNTA DIRECTA A LOS ACCIONISTAS

6

apartamentos ubicados en la zona de Caraballeda que aunque no resultaron afectados directamente en su parte física por la tragedia que se registró en dicha zona en diciembre pasado, sí los afecta el hecho de que todavía a esta fecha no se le han restituido los servicios básicos al área geográfica donde se encuentran.

Por otra parte, en enero pasado se concretó favorablemente la venta de la participación en la inversión representada por los proyectos de construcción de un centro comercial en Valle Arriba y de un edificio de viviendas en Palo Verde.

Durante el mes de mayo se decidió disolver el fideicomiso constituido en Banesco Banco Universal con acciones de varias empresas previamente capitalizadas con inmuebles propiedad de BIVCA. Éste fue el paso previo que permitió efectuar la propuesta presentada y aprobada unánimemente en la asamblea extraordinaria celebrada el viernes 7 de julio pasado. Dicha propuesta fue la de invertir totalmente los activos netos de BIVCA de acuerdo con su Balance al 31-5-00 en acciones de Caja Familia. Para ello fue necesario constituir otro fideicomiso en Banesco Banco Hipotecario, el cual quedó a favor de BIVCA para la fecha de cierre de este ejercicio y fue cedido a Banesco Banco Universal el 30 de agosto pasado. Dicho fideicomiso fue la fase inicial para la transformación de los activos netos de BIVCA en acciones de Caja Familia, hecho que ocurrió en fecha posterior al cierre.

El estado de ganancias y pérdidas de la empresa refleja la obtención durante el ejercicio en consideración de ingresos por venta de inmuebles de Bs. 6.326 millones, ingresos por arrendamientos de Bs. 5.336 millones, otros ingresos por Bs. 122 millones e ingresos por costo total de financiamiento por Bs. 344 millones. Así los ingresos totales alcanzaron un monto de Bs. 12.128 millones, suma a la cual le fueron deducidos Bs. 6.638 por concepto de costo de ventas, gastos operacionales por Bs. 2.301 millones e impuesto sobre la renta de Bs. 1.523 millones. En consecuencia, BIVCA obtuvo una utilidad neta durante el ejercicio de Bs. 1.665 millones.

Los activos al cierre del mes de julio sumaron Bs. 76.948 millones, de los cuales el 12,72% (Bs. 9.789 millones) correspondió a locales destinados a oficinas y el 78,91%

BANESCO INMUEBLES Y VALORES, C.A.

INFORME DE LA JUNTA DIRECTA A LOS ACCIONISTAS

7

(Bs. 60.721 millones) correspondió a inversiones en fideicomiso. El resto está conformado por las partidas del activo circulante (Bs. 6.438 millones). Los pasivos alcanzaron una cifra de Bs. 3.265 millones representados especialmente por cuentas por pagar comerciales, impuestos, anticipos recibidos por ventas de inmuebles, dividendos y utilidades estatutarias. El patrimonio totalizó Bs. 73.683 millones, mientras que el valor en libros por acción es de Bs. 15,44 a la fecha de cierre del ejercicio.

En fin, hemos completado otro ejercicio económico en la vida de BIVCA, presentándose ahora un panorama totalmente diferente al que mostramos en ejercicios anteriores.

Una vez más agradecemos a nuestros accionistas, colaboradores y allegados por todo el apoyo y la solidaridad que nos han brindado durante este ejercicio.

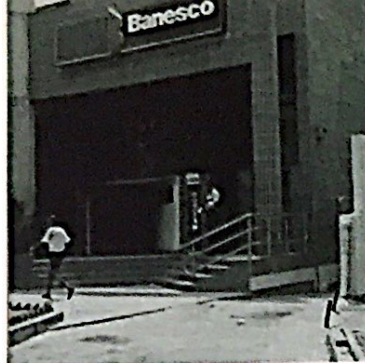
LA ECONOMÍA VENEZOLANA DURANTE EL AÑO 2000

• ENTORNO GENERAL

La década de los noventa finalizó con una de las mayores contracciones en la historia económica de nuestro país. Factores de origen externo tales como la existencia de bajos precios del petróleo durante la primera parte del año, así como también la crisis asiática y las consecuentes crisis financieras rusas y brasileiras; aunado a factores internos de naturaleza política que contemplaron el cambio de poderes públicos, nueva política económica e importantes cambios constitucionales, incidieron desfavorablemente en el desenvolvimiento de las principales variables macroeconómicas.

Al cierre del primer semestre del año 2000 se hace evidente la recuperación de los precios del petróleo, así como también el incremento en las cuotas de producción de los países miembros de la Opep; igualmente, se percibe una mayor estabilidad financiera en el ámbito internacional.

El primer semestre del año culminó con un crecimiento económico de 1.5%, empero para finales del presente año se pretende alcanzar una reactivación económica un poco



INFORME DE LA JUNTA DIRECTA A LOS ACCIONISTAS

8

AGENCIA BANESCO PORLAMAR
Estado Nueva Esparta

más acentuada. Lo anterior se encuentra sustentado en el cumplimiento del Programa Económico Año 2000 cuyos objetivos generales se centran en la reactivación económica y la consolidación de la estabilidad macroeconómica a través de políticas dirigidas a lograr un crecimiento moderado y el descenso de la inflación. En su estrategia económica hace énfasis en las políticas dirigidas a promover la oferta y la inversión privada, fundamentalmente con la implementación de incentivos fiscales y de la inversión pública en infraestructura.

Asimismo, el alza sostenida del precio de la cesta petrolera venezolana en los mercados internacionales ha favorecido el desempeño de las cuentas fiscales del Gobierno Central, el sector externo de la economía, así como también la sostenibilidad del tipo de cambio dentro del actual esquema de bandas cambiarias.

• ACTIVIDAD ECONÓMICA

De acuerdo a cifras del BCV el Producto Interno Bruto (PIB) presentó, para el primer trimestre un leve crecimiento de 0.3%, mientras que en el segundo trimestre la variación fue de 2.6%, lo cual se traduce en un incremento de 1.5% al cierre del primer semestre del presente año. Este comportamiento contrasta significativamente con la disminución de 9.1% registrada durante igual período de 1999 y con la tendencia contractiva que venía registrando el aparato productivo desde el tercer trimestre de 1998.

La recuperación de la economía durante la primera mitad del año se corresponde con el comportamiento positivo de las actividades no petroleras, así como al leve incremento del PIB petrolero registrado durante el segundo trimestre.

El sector petrolero durante el primer trimestre del año, pese a la recuperación de los precios del crudo, registró una contracción de 2.0%, generada, en parte, por los acuerdos de reducción en la producción establecidos por los países miembros de la OPEP en 1999. A pesar, de que en el segundo trimestre la producción de crudo se incrementó, producto del alza en la producción privada, el sector petrolero arrojó al cierre del primer semestre una contracción de 0.6%.

BANESCO INMUEBLES Y VALORES, C.A.

INFORME DE LA JUNTA DIRECTA A LOS ACCIONISTAS

9

Sin embargo, pese al resultado negativo del sector petrolero durante el primer semestre, en el mes de junio se estableció un acuerdo de incrementar la producción petrolera de Venezuela en 81 mil barriles diarios para hacerse efectivos a partir de julio. Con esta medida la producción diaria se colocó en 2.920 mil barriles, traduciéndose en un incremento de 6.2% con respecto a la registrada al cierre de 1999.

El sector no petrolero, por su parte, registró un incremento durante el primer semestre de 2.0%, a diferencia de la contracción de 9.7% registrado durante el mismo período de 1999. Este comportamiento obedece a la recuperación generalizada en los diferentes sectores que lo integran, exceptuando Construcción (8.8%) e Instituciones Financieras y Seguros (6.7%). Entre los sectores que presentaron la mayor reactivación destacan, en primer lugar las Comunicaciones, situándose en 19.5%, seguido por Minería con variación de 5.2%, Comercio con 5.1%, mientras que el sector Transporte y Almacenamiento registró un crecimiento de 3.2% y Manufactura 2.2%.

Actividades	I - 99 / I - 98	I - 00 / I - 99
PIB Total	-9,1	1,5
Actividad Petrolera	-6,2	-0,6
Actividad No Petrolera	-9,7	2,0
Minería	-11,1	5,2
Manufactura	-17,1	2,2
Electricidad y Agua	1,1	1,2
Construcción	-19,2	-8,8
Comercio	-23,9	5,1
Transporte y Almacenamiento	-13,1	3,2
Comunicaciones	17,2	19,5
Instituciones Financieras y Seguros	-13,5	-6,7
Bienes Inmuebles y Servicios Prestados a las Empresas	-6,8	0,9
Serv. Comun., Soc. y Personales y Privados no Lucrativos	-0,1	0,0
Produc. Servicios del Gobierno General	1,8	4,5
Resto 1/	-2,1	-0,4

1/ Incluye: Agricultura Privada

BANESCO INMUEBLES Y VALORES, C.A.



INFORME DE LA JUNTA DIRECTA A LOS ACCIONISTAS

10

TORRE EL PORVENIR
Maracaibo, Estado Zulia

La evolución favorable de la actividad económica al cierre del primer semestre, se refleja en la disminución de la tasa de desempleo, ya que según cifras suministradas por la Oficina Central de Estadística e Informática (OCEI), al cierre de mayo la misma se ubicó en 13.8%, siendo inferior en 1.5 puntos porcentuales a la registrada al cierre del primer trimestre del año en curso. Pese a la disminución en la tasa de desempleo, el número de personas ocupadas en el sector informal presentó un crecimiento intermensual de 2 puntos porcentuales al pasar de 51% en abril a 53% en mayo. Según representantes de la OCEI el comportamiento del sector informal se debe al cambio de metodología realizado en las estadísticas, ya que por primera vez se incluye el renglón gubernamental, el cual impulsado por el Plan Bolívar 2000, ha incrementado los puestos de trabajo de carácter informal y por ende es uno de los factores que influyó en la disminución del desempleo.

Según estimaciones oficiales en el tercer y cuarto trimestre del año se proyecta un repunte en la producción que permita alcanzar la meta de reactivación de 2,2% del PIB fijada por el Ministerio de Planificación y Desarrollo.

• BALANZA DE PAGOS

La Balanza de Pagos registró, según cifras preliminares del Banco Central de Venezuela, un saldo positivo de US\$ 2.348 millones al cierre del primer semestre del año, situándose US\$ 2.320 millones por encima del total registrado durante el primer semestre de 1999.

La favorable evolución de la cuenta corriente resulta atribuible al incremento más que proporcional de las exportaciones, tanto tradicionales como no tradicionales, en relación a las importaciones. Al cierre del primer semestre, como consecuencia del aumento de los precios internacionales del petróleo y de la producción, el valor de las exportaciones petroleras creció en 107,6% (US\$ 6.869 millones) con respecto al primer semestre del año pasado; asimismo, las exportaciones no petroleras, impulsadas por una débil demanda interna, incrementaron en 35,5% (US\$ 672 millones) la colocación de sus productos en el exterior. Las importaciones, por su parte, totalizaron al cierre del semestre US\$ 7.379, arrojando un crecimiento interanual de 27,5% (US\$ 1.590 millones), producto en parte del auge experimentado por algunos sectores durante el segundo trimestre del año.

BANESCO INMUEBLES Y VALORES, C.A.

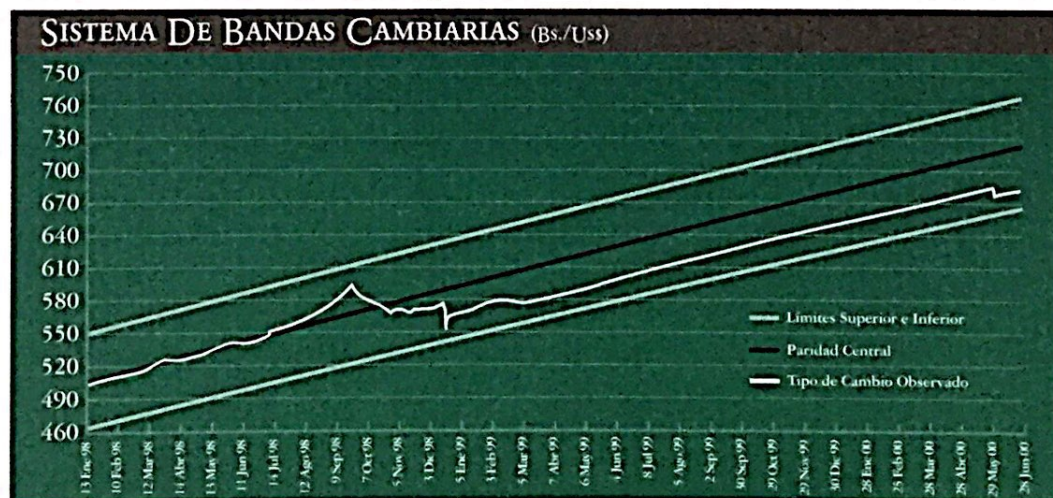
• RESERVAS INTERNACIONALES

Al cierre del primer trimestre del año las reservas internacionales se ubicaron en US\$ 14.419 millones, US\$ 745 millones por debajo del monto alcanzado al cierre de diciembre del año precedente, lo cual significa que el flujo negativo de la cuenta de capital de la balanza de pagos contrarrestó los ingresos derivados de los mayores precios petroleros.

Para el segundo trimestre del año las reservas alcanzaron un monto de US\$ 15.098 millones, lo cual en adición al Fondo de Inversión para la Estabilización Macroeconómica (FIEM) que registró una cifra de US\$ 2.275 millones, arroja un total de activos internacionales administrados por el BCV de US\$ 17.373 millones. Pese a la cancelación de US\$ 773 millones por concepto de servicio de la deuda pública externa (US\$ 628 millones por encima del mes de mayo debido a los pagos especiales que deben efectuarse al final de cada semestre según los contratos de reestructuración suscritos en 1990), las reservas internacionales registraron un incremento a junio de US\$ 674 millones, lo cual, según el BCV, es consecuencia de la reducción de la demanda de divisas por parte de los agentes económicos asociada a la menor variabilidad del tipo de cambio durante el mes de junio.

• TIPO DE CAMBIO

En enero del año en curso fueron ratificados los parámetros que rigen el funcionamiento del sistema de bandas cambiarias (paridad central de inicio de Bs/US\$ 508,5, tasa de



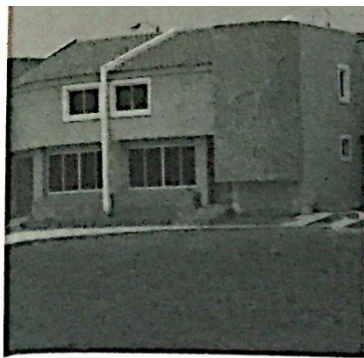
ajuste de la paridad central de 1,28% intermensual y una amplitud de banda de +/- 7,5% alrededor de la paridad central) desde el 14 de enero de 1998.

Durante la primera mitad del año en curso el tipo de cambio mantuvo un promedio del período de Bs/US\$ 667,1 para la compra y Bs/US\$ 668,2 para la venta, luego de cerrar el semestre anterior con un promedio de Bs/\$ 625,3 y Bs/US\$ 626,3, respectivamente, encontrándose en ambos períodos siempre por debajo de la paridad central. El último día hábil del mes de junio cerró con una apreciación de Bs. 2,00 con respecto al valor obtenido a finales del mes de mayo, ubicándose en Bs/US\$ 682 para la venta. Tal situación puede ser en parte explicada por el retiro que hiciera PDVSA, por orden del Ejecutivo, de sus depósitos en la banca, con la intención de frenar la compra de dólares que se venía realizando ante la incertidumbre generada por la proximidad de las elecciones. Inmediatamente después de la medida el tipo de cambio se apreció en Bs. 6,00, por lo que el mes de junio se inicia con una tasa cambiaria de Bs/US\$ 678, significativamente inferior a la prevaleciente para el último día de mayo (Bs/US\$ 684). Con respecto al cierre de diciembre de 1999, cuando la tasa de cambio se ubicó en Bs/US\$ 648,25 alcanzó una depreciación acumulada de 5,2%, 1,6 puntos por debajo de la registrada en el mismo período del año anterior.

• GESTIÓN FISCAL

Según el informe de la Oficina de Programación y Análisis Macroeconómico (OPAM) del Ministerio de Finanzas, al cierre del primer trimestre del año, los ingresos fiscales del Gobierno Central se ubicaron en Bs. 3.413 millardos (18,7 puntos del PIB), 89,7% por encima del valor alcanzado al cierre de igual período del año precedente. Lo anterior tuvo fundamentalmente su origen en el incremento registrado en la recaudación petrolera, la cual, luego de culminar el primer cuarto de 1999 en Bs. 300,9 millardos, cerró con Bs. 1.473,4 millardos a finales del mismo período del presente año. Aunque en menor medida, los ingresos fiscales no petroleros registraron también un crecimiento en relación al primer trimestre del año precedente, al ubicarse en Bs. 1.939,3 millardos luego de registrar Bs. 1.497,7 millardos.

El gasto fiscal, por su parte, se ubicó al cierre de marzo 2000 en Bs. 3.426,2 millardos (18,8 puntos del PIB), lo cual implica un crecimiento relativo de 38 puntos porcentuales

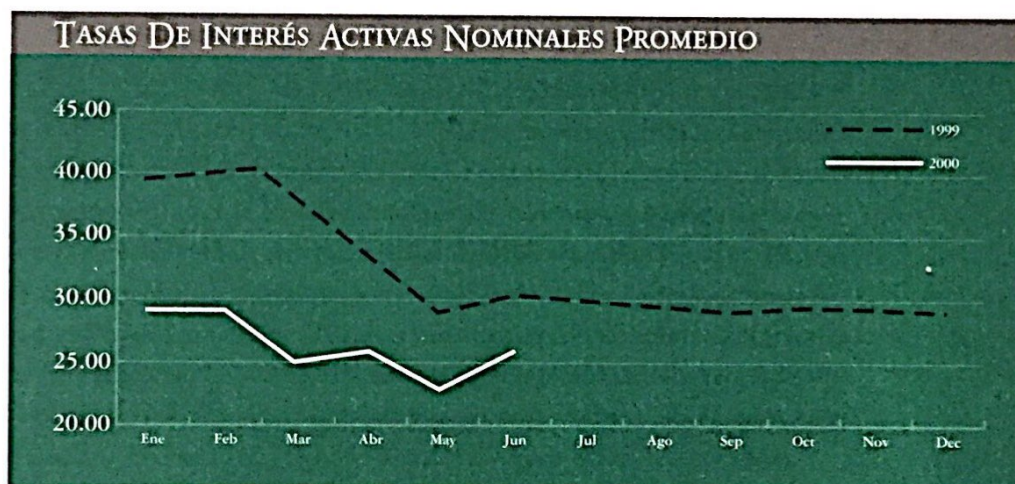


CONJUNTO RINCÓN DE MANGLE
Maracaibo, Estado Zulia

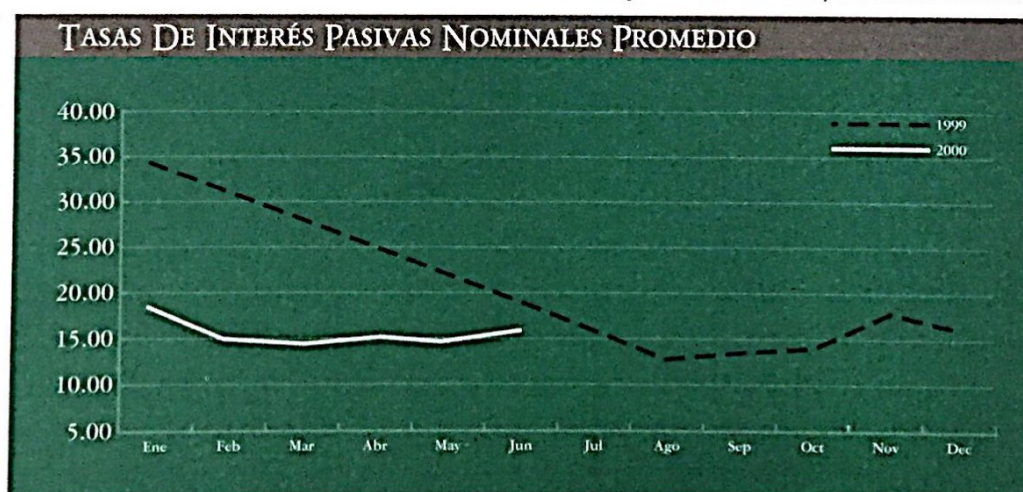
INFORME DE LA JUNTA DIRECTA A LOS ACCIONISTAS

13

con respecto al valor obtenido en el mismo período de 1999, haciendo explícita la mayor expansividad de la política fiscal, producto de las metas planteadas en el Presupuesto 2000. Dentro de este contexto e impulsado en gran medida por la evolución del gasto corriente y extrapresupuestario, destaca el incremento registrado por el gasto primario, el cual luego de ubicarse en Bs. 1.911,4 millardos a finales del primer trimestre del año precedente, culmina el mismo período del 2000 en Bs. 2.930,7 millardos.



Seis Principales Bancos Comerciales y Universales. Fuente: BCV



Seis Principales Bancos Comerciales y Universales. Fuente: BCV

BANESCO INMUEBLES Y VALORES, C.A.



INFORME DE LA JUNTA DIRECTA A LOS ACCIONISTAS

14

AGENCIA BANESCO LA TRINIDAD
Urb. La Trinidad, Estado Miranda

Finalmente, el resultado global del Gobierno Central mostró un déficit de Bs. 13,6 millardos (0,1 puntos del PIB), lo cual implica una sustancial mejora en comparación con el valor obtenido en el primer semestre de 1999, cuando el mismo se ubicó en Bs. 684,5 millardos (5,2 puntos del PIB). El financiamiento de este resultado se llevó a cabo a través de un endeudamiento bruto de Bs. 1.504,8 millardos, figurando como fuente principal las emisiones de títulos de Deuda Pública Nacional (DPN) y, en menor medida, el endeudamiento externo.

• AGREGADOS MONETARIOS Y TASAS DE INTERÉS

De acuerdo a la información del BCV, al cierre de junio la liquidez monetaria (M2) en poder del público se situó en Bs. 12.991,4 millardos, equivalente a un ligero crecimiento acumulado para los primeros seis meses del año de 1,5 puntos porcentuales. Durante el período se produjo una recomposición entre el circulante (monedas y billetes más depósitos a la vista) y el cuasidinero (depósitos de ahorro más depósitos a plazo) como porcentajes de la liquidez monetaria; en detrimento del circulante que disminuyó en 2,4 puntos porcentuales. El cuasidinero luego de ubicarse en 52,2% al cierre de diciembre de 1999 pasó a finales del primer semestre a representar a 53,9% de la liquidez.

Lo anterior tiene su origen en factores estacionales típicos del período como el bajo nivel de actividad económica de los primeros meses del año, así como también la menor demanda de dinero por motivos transaccionales, lo cual conduce a los agentes económicos a desplazar sus activos de los más líquidos a los menos líquidos, reduciendo de esta manera el costo de oportunidad de mantener dinero en efectivo, más aún si se considera que durante gran parte del período la disminución más que proporcional de la inflación en relación a la tasa de interés ha generado tasas de interés reales positivas. Asimismo, el débil crecimiento de la demanda agregada interna, lo cual conduce a una menor demanda de saldos reales, favorece el comportamiento de la liquidez monetaria y su recomposición.

En términos nominales, al cierre del primer semestre del año, las tasas de interés promedio ponderadas para los seis principales bancos comerciales y universales se ubicaron en 16,4% para los depósitos a 90 días y 26,2% para las operaciones activas; lo cual implica

BANESCO INMUEBLES Y VALORES, C.A.

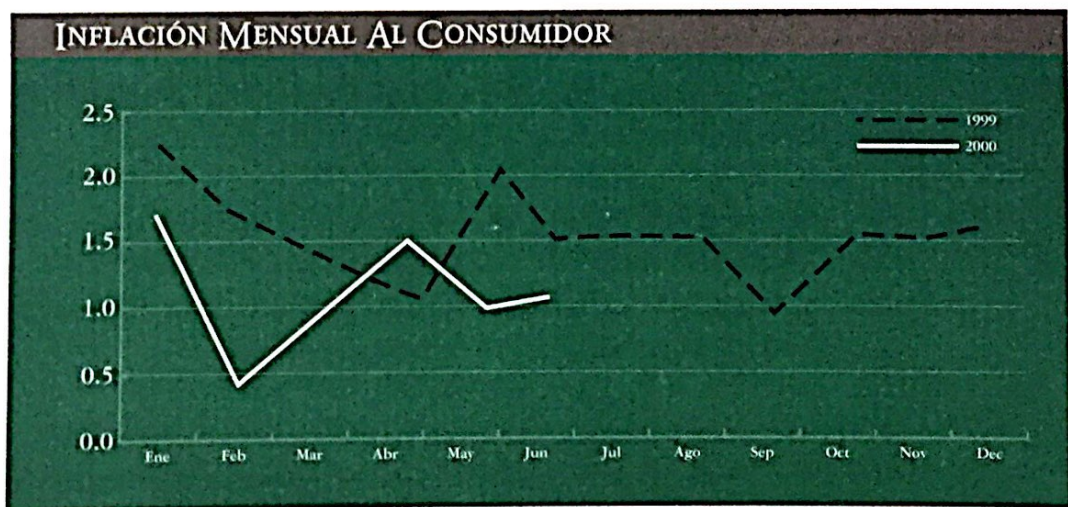
disminuciones de 0,8 y 1,9 puntos porcentuales, respectivamente, y en comparación con finales de 1999. En promedio para el período la tasa pasiva se ubicó en 15,7%, mientras que la activa hizo lo propio en 26,4%.

A lo largo del año las tasas de interés venían mostrando un movimiento descendente progresivo, no obstante, en los meses de mayo y junio la tendencia se revirtió posiblemente como consecuencia de la contracción en la liquidez generada por el retiro de los depósitos de PDVSA del sistema financiero.

• INFLACIÓN

Al cierre del mes de junio el Índice de Precios al Consumidor del Área Metropolitana de Caracas (IPC) registró una variación porcentual de 1,1 puntos, inferior en 0,6 y 0,4 puntos porcentuales a las obtenidas al cierre de diciembre y junio de 1999, respectivamente. Este resultado ha sido alcanzado en un contexto de débil crecimiento en la demanda agregada interna, baja tasa de depreciación cambiaria acumulada y ligero crecimiento de la liquidez monetaria.

Con este resultado la inflación acumulada para el primer semestre del año se ubicó en 6,8%, 3,3 puntos porcentuales por debajo de la registrada en igual período del año pre-



Fuente: BCV



INFORME DE LA JUNTA DIRECTA A LOS ACCIONISTAS

16

PROYECTO EN CONSTRUCCIÓN:
PLAZA REAL
Etapa 1

cedente. Un movimiento de igual signo fue el registrado por la inflación anualizada para el período junio 2000/junio 1999, la cual alcanzó 16,4%, considerablemente inferior a la observada en junio del año anterior cuando alcanzó 23,6%. Lo anterior fundamenta el optimismo del gobierno en cuanto a mantener su meta inflacionaria de 17% para finales del año.

MERCADO INMOBILIARIO Y SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN

Al cierre del primer semestre del año 2000, el sector construcción continuó con su tendencia a la baja, al contraerse en 8.8% del Producto Interno Bruto (PIB) con respecto al mismo período del año anterior, lo que refleja la recesión que experimenta este sector.

Dicho decrecimiento, es explicado fundamentalmente por:

1. El retraso en el inicio de las obras de infraestructura, el cual, es atribuido en buena medida a la cantidad de procedimientos necesarios para el otorgamiento de la buena pro de las obras a las empresas que participan en los procesos de licitaciones. La Ley de Licitaciones, establece 22 pasos administrativos antes de la aprobación de la ejecución.
2. Algunas de las áreas destinadas a nuevos desarrollos han sido objeto de invasiones, originando procesos de desalojo que retrasan su implementación.
3. La falta de definición de reglas en cuanto a las directrices a seguir para la construcción de viviendas bajo la Ley de Política Habitacional, al retardarse la aprobación del reglamento que regula la ley, la cual, se esperaba desde principios de enero de 2000 y fue dada en Consejo de Ministros el día 14 de junio del presente año.
4. El alto desempleo sigue siendo un problema para el sector construcción. Al primer trimestre del año se ubicó en 28,4% lo que se traduce en 267.743 personas desocupadas.

BANESCO INMUEBLES Y VALORES, C.A.

INFORME DE LA JUNTA DIRECTA A LOS ACCIONISTAS

17

	I Trim-99	IV Trim-99	I Trim-00	I Trim-00/ I Trim-99	IV Trim-99
Total Economía	15.6	13.5	15.3	-1.9	13.3
Sector Construcción	22.8	25.0	28.4	9.6	13.6

Fuente: Oficina Central en Estadística e Informática (OCEI)

5. Según organismos del sector, un elemento que influye en el nivel de desempleo en la construcción, es la contratación de personal no sindicalizado por parte del Plan Bolívar 2000, al cual se le remunera con salarios semanales de Bs. 35.000 en contraste con el mínimo mensual de Bs. 49.000 establecido en el contrato colectivo vigente del sector.

6. El Plan Bolívar 2000, además emplea personal de la Fuerza Armada, lo cual, incide en el desplazamiento de la fuerza laboral, además de ser mano de obra que prácticamente no es remunerada.

• DÉFICIT HABITACIONAL

El déficit habitacional se mantiene por el orden de 1,5 millones de viviendas, incorporándose anualmente 80 mil nuevos demandantes.

El Gobierno Central fijó la meta para la construcción de viviendas durante este año en 99.982 unidades, de las cuales, al cierre del primer semestre, se encontraban en ejecución alrededor del 66,05% de las mismas. La Cámara Venezolana de la Construcción (CVC) estima que la puesta en marcha del Plan Nacional de Viviendas contribuirá a revertir la caída del Producto Interno Bruto del sector. Hasta principios del segundo semestre del año, se habían generado 100 mil empleos directos y 200 mil indirectos.

A fin de reactivar el sector construcción mediante el estímulo a la inversión pública y privada, dicha Cámara presentó el Programa de Impulso a la Construcción (PIC 2001). La participación del sector público será a través del Gobierno Nacional, la Asamblea Nacional, los Gobiernos y Asambleas Regionales, incluyendo Alcaldías y Concejos Mu-



EDIFICIO TORRE BANCARIOS
Parroquia Catedral, Caracas

INFORME DE LA JUNTA DIRECTA A LOS ACCIONISTAS

18

nicipales. Del sector privado participarán en el programa, las Cámaras Regionales de la Construcción, la CVC y empresas de servicios públicos, entre otros.

El Programa propone el financiamiento y ejecución de proyectos de macrourbano, a fin de dotar de servicios a 3.000 hectáreas de terreno urbano por año. Así como la implementación y desarrollo del mercado secundario de hipotecas; el esquema definitivo del Sistema de Elegibilidad y de Asignación del Subsidio Directo, previsto en las Normas de Operación de la Ley de Subsistema de Vivienda y Política Habitacional.

Otros objetivos planteados por el PIC en el área de vivienda consisten en la eliminación de los subsidios ocultos e indirectos para eliminar distorsiones y competencia desleal dentro del mercado habitacional y la asignación de nuevos recursos extraordinarios a los organismos públicos ejecutores de vivienda, a fin de consolidar el impulso inicial del programa de largo plazo, así como neutralizar los efectos presupuestarios, generados a raíz de la emergencia habitacional causada por las catástrofes naturales ocurridas recientemente.

Igualmente, considera importantes la reactivación del sector inmobiliario, la necesidad de ordenar el Sistema de Registros y Notarías del país, el apoyo en la elaboración y la gestión del desarrollo urbano en los municipios, la creación de fondos de ahorro contractual y previsional, tales como los Fondos de Pensiones, los cuales constituyen una forma viable de financiamiento en la infraestructura habitacional, urbana y de servicios.

Por otra parte, en el área de infraestructura tiene como objetivo la creación de un fondo especial de recursos destinado únicamente a generar un banco de proyectos para obras de vialidad, saneamiento ambiental y equipamiento urbano. Se propone también la aplicación de recursos provenientes del Fides u otras fuentes a la terminación de obras inconclusas de infraestructura. Dada la importancia de la infraestructura en el desarrollo económico y social de una nación, se plantea destinar al menos 5% del PIB a la inversión en el área, así como inducir al Ministerio de Infraestructura a realizar un programa de Obras Públicas Concesionables a corto plazo, con el fin de reactivar el proceso de concesiones nacionales con las que presenten la mayor factibilidad.

BANESCO INMUEBLES Y VALORES, C.A.

Igualmente se observa un mayor interés por parte de los organismos del sector para sumar esfuerzos a fin de promover la interacción entre los distintos integrantes del proceso inmobiliario y de la construcción. Entre las actividades programadas se encuentra la realización de encuentros para promover entrevistas individuales entre los participantes y futuras asociaciones estratégicas. Se busca estimular el proceso inmobiliario en todos los estratos, de manera tal, que todos los eslabones de la cadena (arquitectos, proveedores de materiales, dueños de terrenos y empresas reconocidas del sector de la construcción, entre otros) intercambien información clave de donde se puedan derivar beneficios para todos, hasta llegar al usuario final del inmueble.

Se aspira realizar este tipo de evento cada dos meses, con el objeto de aumentar la participación del sector privado en la recuperación de la industria. A la vez que se trataría de incentivar el financiamiento de los constructores y ampliar la oferta, con lo cual habría mayor oportunidad para la adquisición de viviendas, por las nuevas condiciones de competencia en el mercado que lo anterior pueda generar.

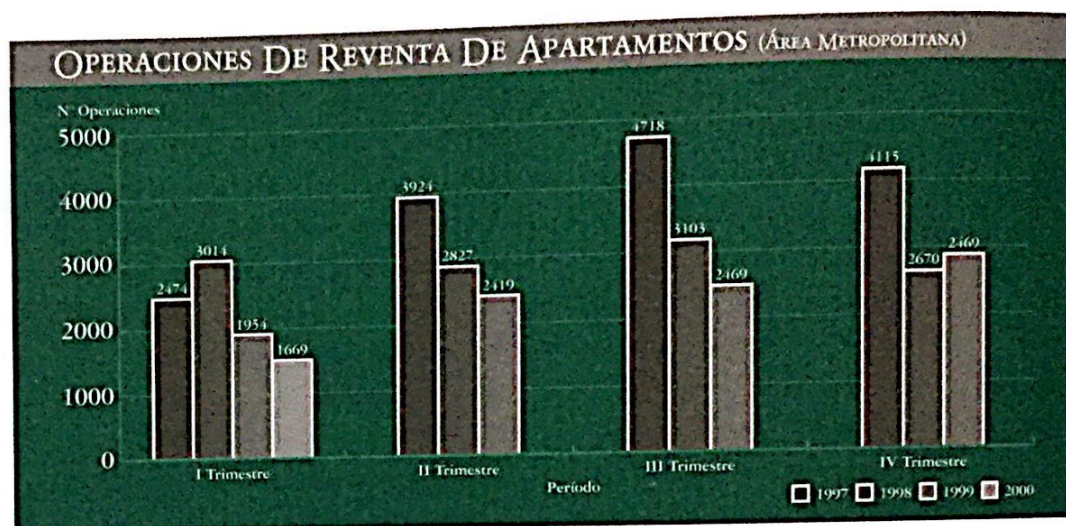
Se espera asimismo que con las recientes reformas a la Ley de Política Habitacional aprobadas el 14 de junio del presente año se incentive la iniciativa privada, dando un impulso a la construcción de viviendas de carácter social.

• SECTOR INMOBILIARIO

La estrecha vinculación entre el sector inmobiliario y de la construcción con algunas variables macroeconómicas como la tasa de inflación, la tasa de devaluación y la inversión petrolera entre otras, ha incidido en forma significativa sobre su comportamiento, observándose durante los últimos años una reducción en las ventas de inmuebles, tanto de locales comerciales como de oficinas y apartamentos. En cambio el mercado de alquileres de locales comerciales ha mostrado un crecimiento, a pesar de no ser en la cuantía que se esperaba, considerando el impulso tomado por las franquicias en Venezuela y el cambio de compras de locales por arrendamientos. Además, en nuestro país, el 80% del metraje cuadrado transado corresponde al segmento de apartamentos y el 20% de participación restante pertenece a locales y oficinas.

INFORME DE LA JUNTA DIRECTA A LOS ACCIONISTAS

20



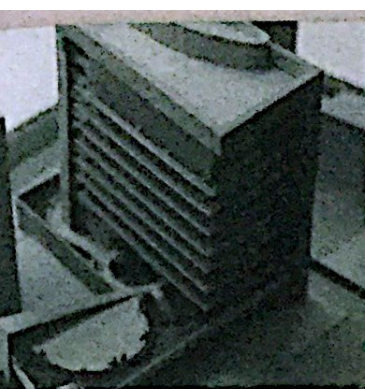
La construcción de inmuebles en la capital para el segundo trimestre del año en curso, se mantuvo estable. En el Área Metropolitana de Caracas, la reventa de viviendas representa alrededor del 80% de los metros cuadrados vendidos anualmente. Durante el primer trimestre, por ese concepto, se realizaron un total de 1.669 operaciones, un monto 14,6% menor que el alcanzado en el mismo trimestre del año 1999.

Gran parte de los desarrollos inmobiliarios actuales están orientados a solventar la situación de escasez de vivienda para la clase media.

En las zonas de La Florida, La Campiña, Bello Monte, San Bernardino, Los Palos Grandes, entre otras, se observan proyectos residenciales con elevados porcentajes de terminación o listos para entregar. Adicionalmente, se encuentran en desarrollo varias obras de usos múltiples, tanto en el este como el oeste de la ciudad, conformadas por edificios de apartamentos y áreas comerciales integradas al conjunto.

Los efectos de la tragedia del Litoral Central sobre el valor de los inmuebles en las distintas zonas del país ya comienzan a verse. Se estima que el valor de los inmuebles en Vargas se redujo en 47% sólo en la zona de la tragedia, ya que en contraste, en la región oeste del litoral central los inmuebles se revalorizaron un 20%. Luego, en vista de lo anterior, la

BANESCO INMUEBLES Y VALORES, C.A.



INFORME DE LA JUNTA DIRECTA A LOS ACCIONISTAS

21

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

región oriental de nuestro país comenzó a experimentar grandes expectativas en cuanto a la inversión inmobiliaria. Sin contar 1999, el crecimiento promedio desde 1994 se estima en 33%.

La evolución de las inversiones inmobiliarias en la Isla de Margarita ha mostrado una tendencia creciente, considerando que durante 1997 las mismas alcanzaron US\$ 170 millones y en el 98, superaron los US\$ 206 millones. En cuanto al año 1999, para los tres primeros trimestres se realizaron 3.600 transacciones, que a pesar de ser inferior al año anterior, se consideró aceptable si se toma en cuenta la recesión económica que comenzó a vivir el país. Igualmente, para 1999 la inversión en el segmento de apartamentos de lujo se originó en capitales privados nacionales.

El segmento correspondiente a la venta y alquiler de oficinas en Caracas se ha visto favorecido con la preferencia de los inversionistas del sector inmobiliario, los cuales han orientado sus capitales hacia inversiones en zonas privilegiadas de la capital, concentrándose un importante número de este tipo de transacciones en lo que ha sido denominado el nuevo centro financiero de Caracas, que va desde Chacaíto hasta Los Palos Grandes, incluyendo La Castellana y El Rosal. A principios del año existía una oferta de 45 mil metros cuadrados aproximadamente de nuevas oficinas en Caracas, con niveles de alquileres que oscilaban entre 25 y 30 dólares el metro cuadrado en promedio, para oficinas de lujo AAA. Una parte considerable de los proyectos de oficinas en ejecución se concentran principalmente en el este de la capital, precisamente en las zonas de El Rosal y Los Palos Grandes.

No obstante, el comportamiento del segmento de oficinas indica que en este segundo trimestre, la demanda de oficinas en Caracas disminuyó en 1,1%, influenciada entre otras por la incertidumbre político - económica que ha venido experimentando el país dentro del proceso de cambios a los cuales se ha visto sometido. Sin embargo, se pronostica un horizonte alentador una vez ya definidos y claros los marcos de actuación legal y política del gobierno, lo cual estimularía a los inversionistas extranjeros, y en consecuencia, generaría nuevas obras. Estadísticas de empresas dedicadas a la asesoría inmobiliaria reportan que el nivel de desocupación de oficinas en Caracas ha mostrado cierta estabili-

BANESCO INMUEBLES Y VALORES, C.A.

dad, ubicándose en aproximadamente 19%, mientras que en períodos anteriores, el mismo había superado el 20%.

Por otro lado, para este año hay organismos privados que estiman un volumen de inversión alrededor de los 50 millones de dólares, dirigidos específicamente a proyectos que se encuentren en la última etapa de construcción o completamente finalizados. Además, se tiene proyectado un crecimiento alentador en la construcción de obras para uso habitacional, sobre todo en viviendas para la clase alta y en el desarrollo de centros comerciales, a lo cual se agrega la ejecución por parte de diferentes organismos gubernamentales de planes de viviendas de interés social, con toda la infraestructura necesaria.

Según representantes de la Cámara Inmobiliaria de Venezuela, el sector experimentará un crecimiento de 6% al cierre del presente año, siendo inferior en dos puntos porcentuales al registrado en 1999. El crecimiento del sector inmobiliario durante este año, estará regido por la construcción de obras para uso habitacional y el desarrollo del mercado de arrendamientos en los centros comerciales, el cual, ha experimentado un buen desempeño debido, entre otras causas, al auge experimentado por las franquicias.

La aprobación en diciembre pasado de la nueva Ley de Arrendamientos Inmobiliarios constituye uno de los avances más recientes en esta materia, a raíz de la cual se han ido incorporando a la oferta viviendas que no habían sido alquiladas por el elevado riesgo que esto implicaba, derivado de la legislación antigua. La Ley actual ha comenzado a incidir favorablemente en la disminución del déficit habitacional, al estimarse que por concepto de alquiler ya entraron al mercado aproximadamente 30 mil viviendas. De hecho, la Cámara Inmobiliaria propone un convenio con las alcaldías para donar terrenos y que el sector privado construya en ellos casas y apartamentos para arrendar, contribuyendo igualmente a reducir el déficit.

Los pronósticos para el sector son favorables, considerando que algunos de los factores que venían afectando su desempeño han desaparecido en gran medida o están en vías de definición.

ACTIVIDAD BURSÁTIL DE LA ACCIÓN

Las condiciones del mercado bursátil venezolano durante estos dos últimos años, se han visto afectadas por los acontecimientos económicos y políticos que no han permitido el despegue definitivo de nuestro corro, despegue y desarrollo de un mercado de valores que permita una fuente de financiamiento alternativa y de menor costo, donde nuevas y exitosas empresas puedan acudir para obtener el dinero necesario para llevar a cabo sus estrategias de crecimiento.

El año de 1999, fue un año muy particular para el mercado bursátil. Un año marcado por los altos y bajos de la política interna (elecciones, Asamblea Nacional Constituyente), políticas del orden económico tributario (como el Impuesto a las Transacciones Financieras) y tragedias naturales (como la destrucción del Edo. Vargas y varias regiones del país, diciembre 1999) eventos éstos que influenciaron las expectativas de los inversionistas de manera negativa provocando una merma en la cantidad de acciones negociadas por el orden del 53,95% y una reducción del número de transacciones del 39,10%, lo cual provocó una caída en los volúmenes negociados en la Bolsa de Valores de Caracas por el orden del 45,02% en términos de bolívares y un 52,15% en términos de dólares americanos.

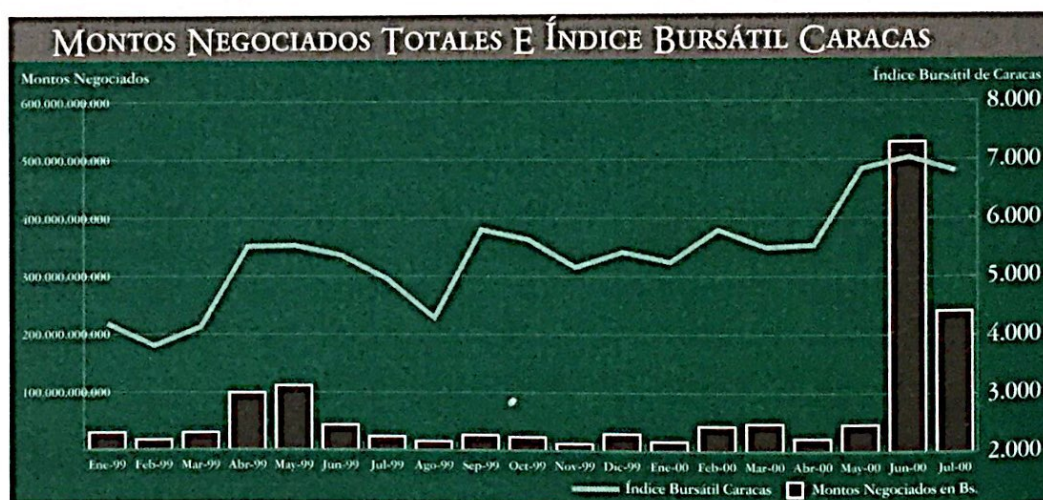
Con estas cifras se evidencia la salida de un gran número de inversionistas de la rueda caraqueña a pesar de la recuperación que pudo experimentar el mercado durante el año, ya que el Índice General de la Bolsa de Valores de Caracas tuvo un repunte del 8,37% empujado principalmente por el crecimiento del Índice Industrial el cual se ubicó en 17,27%, mientras que el Índice Financiero retrocedía un 13,08%.

Este panorama de incertidumbre política persistió en los primeros meses del año 2.000, con un intento de elecciones para el 28 de mayo, que luego se concretaron el 30 de julio. Bajo estas circunstancias el mercado bursátil venezolano continuaba en rumbo a la recuperación pero de manera moderada, ya que hasta el mes de mayo los Índices Bursátiles aumentaban, pero las operaciones y los volúmenes caían considerablemente.

INFORME DE LA JUNTA DIRECTA A LOS ACCIONISTAS

24

Así, tenemos que para el cierre de julio el mercado bursátil ha vivido dos etapas, una hasta mayo, que como dijimos, el Índice General aumentaba en un 31,90% originado principalmente por el incremento del Índice Industrial que obtuvo un incremento del 37,52%, al tiempo que el Índice Financiero aumentaba en un 8,57%; todo esto frente a una caída de las operaciones realizadas y del volumen negociado en bolívares por el orden del 70,10% y 62,16% respectivamente y una segunda etapa representada por los meses de junio y julio, en los cuales los volúmenes negociados en bolívares aumentaron en 440,21% y las operaciones en un 50,75%; mientras que los índices se mantuvieron estables.



El mes de junio se vio afectado por situaciones muy puntuales, como lo fueron la OPA sobre La Electricidad de Caracas por parte de AES Corporation y una operación de recompra realizada por CANTV, operaciones que implicaron un total negociado de medio billón de bolívares como lo muestra el gráfico anterior.

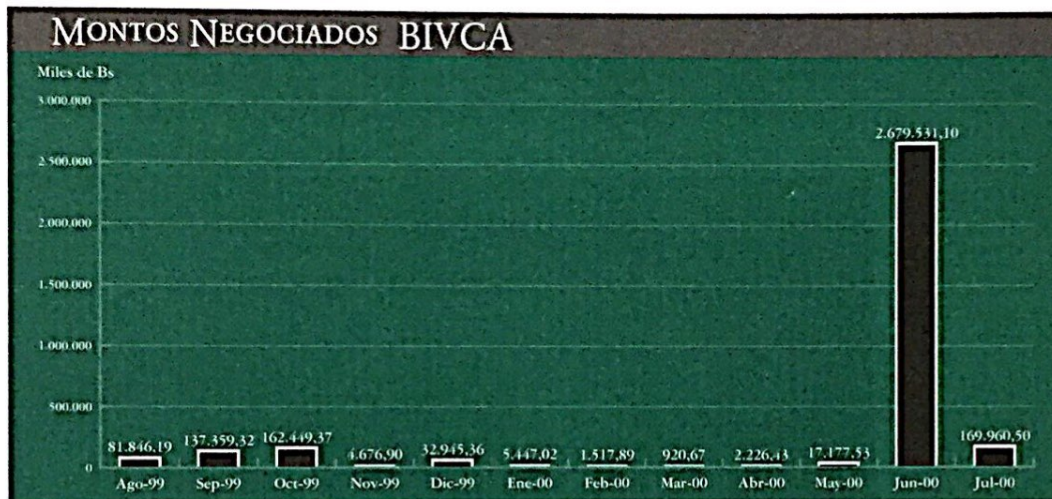
En términos generales, se puede decir que la acción de Banesco Inmuebles y Valores no escapó de la coyuntura que impulsó al mercado, por lo que sus indicadores se vieron afectados de igual manera en los meses de junio y julio. Como confirmación de lo anterior, podemos observar el comportamiento de los montos negociados en miles de Bs. por mes.



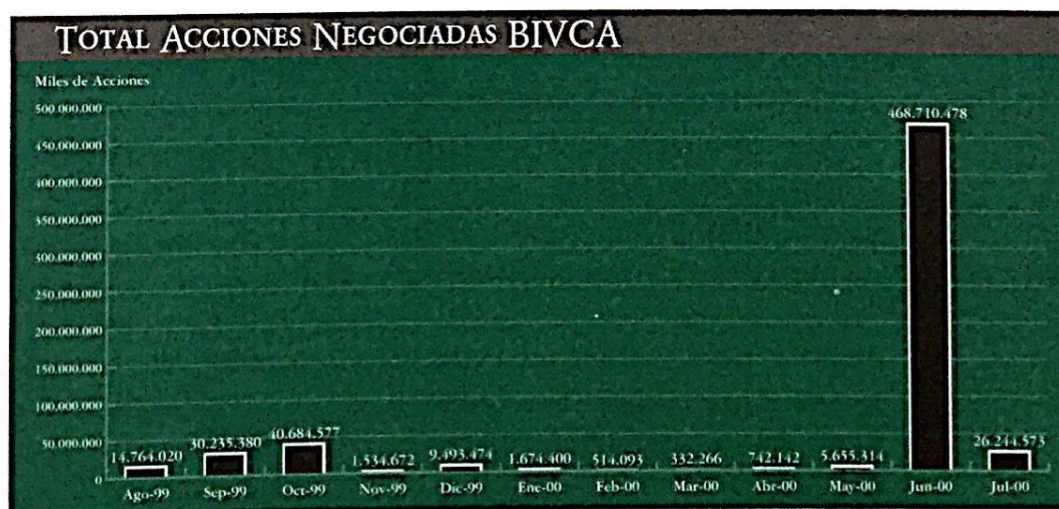
EDIFICIO TORRE BANCARIOS
Parroquia Catedral, Caracas

INFORME DE LA JUNTA DIRECTA A LOS ACCIONISTAS

25



En cifras, desde agosto 99 hasta mayo 2.000 el monto negociado alcanzado fue de Bs. 446.566.663,96 mientras que entre los meses de junio y julio 2.000 el monto negociado alcanzó los Bs. 2.849.491.595,64 lo que representa un incremento del 538,09%. El mismo efecto se obtuvo en las acciones transadas como se muestra en el gráfico, de agosto 99 hasta mayo las acciones transadas fueron 105.630.638 mientras que entre junio y julio 2.000 se transaron 494.955.051 acciones.

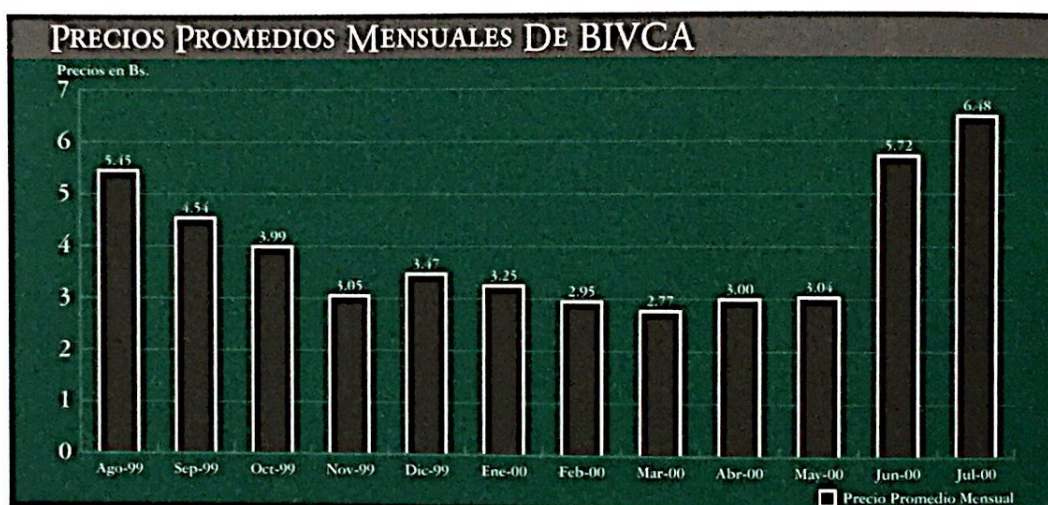


BANESCO INMUEBLES Y VALORES, C.A.

INFORME DE LA JUNTA DIRECTA A LOS ACCIONISTAS

26

En cuanto a los precios promedio, en el período analizado, entre agosto 99 y julio 2.000 aumentaron en un 16,82% al ubicarse en Bs. 6,48 por acción en el mes de julio de 2.000 en comparación con los Bs. 5,54 por acción registrado en agosto 99.



Para profundizar en el análisis del desempeño bursátil de la acción, tenemos que la liquidez bursátil durante el período de enero a julio 2.000 fue de 18,62%; índice que muestra el porcentaje del capital social de la empresa que se ha transado en el período, con lo cual se observa un incremento en comparación al indicador del año 99 que fue de 5,23%. En cuanto a la presencia, ésta fue de 33,81% en el período de enero a julio 2.000, como resultado de negociar 47 días hábiles de los 139 días disponibles, mientras que en el año 99 la presencia fue de 45,23% ya que la acción se negoció en 109 de los 241 días hábiles disponibles. Como dato adicional, en el mismo período de enero a julio 2.000 se transaron un total de 503,87 millones de acciones en 391 operaciones, lo que representa, respectivamente, un 9,78% y un 0,98% del mercado bursátil total.

Adicionalmente, tenemos que el valor libros de la acción, que es el valor de la acción con relación al patrimonio de la compañía, pasó de Bs. 12,66 en diciembre 99 con el patrimonio del cierre fiscal de julio 99, a Bs. 15,44 considerando el patrimonio del cierre fiscal de julio 2.000, mientras que la relación precio valor libros pasó de 0,24 a 0,42, lo

INFORME DE LA JUNTA DIRECTA A LOS ACCIONISTAS

27

que representa que el inversionista está pagando en el mercado un 42% del valor de la acción en libros.

Indicadores Bursátiles Básicos

Acción BIV.b	Año 99	Enero - Julio 2000
Precio Apertura	8,50	3,00
Precio Promedio	6,00	5,00
Precio de Cierre	3,00	6,50
Precio Máximo	9,00	7,00
Precio Mínimo	3,00	3,00
Valor en Libros	12,66	15,44
Relación Precio / Valor Libros	0,24	0,42
Monto Negociado de B.I.V.b (Bs.)	1.373.772.320,22	2.876.781.127,34
Monto Negociado de B.I.V.b (US\$)	2.115.937,34	4.184.408,91
Monto Negociado B.V.C. (Bs.)	462.326.868.274,06	944.987.346.816,09
Monto Negociado B.V.C. (US\$)	712.093.721,67	1.374.527.049,91
% B.I.V.b / Volumen Total B.V.C.	0,30%	0,30%
Volumen Total de Acciones B.I.V.b	245.420.910	503.873.266
Volumen Promedio de Acciones B.I.V.b	1.018.344	3.624.988
Volumen de Acciones B.V.C.	6.515.643.217	5.151.767.479
% B.I.V.b / Total de Acciones B.V.C.	3,77%	9,78%
Nº Operaciones B.I.V.b	408	391
Nº Operaciones B.V.C.	88.370	39.836
% Operaciones B.I.V.b / Total B.V.C.	0,46%	0,98%
Acciones en Circulación	4.689.071.600	4.768.867.453
Presencia*	45,23%	33,81%
Liquidez Anualizada**	5,23%	18,62%
Cierre Tipo de Cambio (Bs./US\$)	649,25	687,50

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 en circulación proyectada en el año.

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

BANESCO INMUEBLES Y VALORES, C.A.

Los valores, en general, del mercado bursátil están dando reflejos de recuperación al igual que ciertos valores macroeconómicos, lo que podría presagiar una recuperación en el mediano plazo, siempre y cuando las directrices que se sigan en la puesta en marcha de la economía logren, definitivamente, aclarar la incertidumbre de los inversionistas, tanto nacionales con extranjeros.

INFORME DEL COMISARIO

29

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

De conformidad con la designación de Comisarios efectuada en la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la Compañía, celebrada en fecha 29 de octubre de 1999, 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 de Banesco Inmuebles y Valores, C.A., al 31 de julio de 2000, y los estados conexos de ganancias y pérdidas, de movimientos de las cuentas del patrimonio y de flujos del efectivo por el año terminado en esa fecha. Durante el período examinado se celebró una Asamblea Extraordinaria de Accionistas en fecha 7 de julio de 2000.

Nuestra revisión se basó en el examen efectuado por la Firma de Contadores Públicos Independientes Lara Marambio, Fernández, Machado 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.

BANESCO INMUEBLES Y VALORES, C.A.

INFORME DEL COMISARIO

30

A través de los resultados obtenidos de los procedimientos aplicados, hemos constatado que en Banesco Inmuebles y Valores, C.A., se han cumplido las normas establecidas por la Comisión Nacional de Valores respecto a la creación y mantenimiento de Provisiones, Apartados y Reservas; al 31 de julio de 2000, en consecuencia, consideramos que la Junta Directiva de la Compañía ha desarrollado una adecuada gestión administrativa.

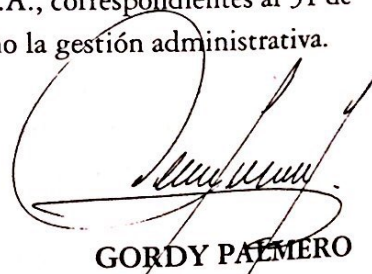
De lo anterior, y basados en el informe de los Contadores Públicos Independientes, Lara Marambio, Fernández Machado y Asociados, emitido en fecha 27 de agosto de 2000, sobre el balance general al 31 de julio de 2000, y los estados conexos de ganancias y pérdidas, de movimientos de las cuentas del patrimonio y de flujos del efectivo por el año terminado en esa fecha, en nuestra opinión los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de Banesco Inmuebles y Valores, C.A., al 31 de julio de 2000, 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., correspondientes al 31 de julio de 2000, presentados por la Junta Directiva, así como la gestión administrativa.



HÉCTOR E. MIJARES C.

Comisario
C.P.C. 1804



GORDY PALMERO

Comisario
C.P.C. 7202

27 de agosto de 2000

BANESCO INMUEBLES Y VALORES, C.A.

ESTADOS FINANCIEROS

al 31 de julio de 2000 y 1999

31

CONTENIDO

OPINIÓN DE LOS CONTADORES PÚBLICOS INDEPENDIENTES	32
ESTADOS FINANCIEROS	
Balances Generales	34
Estados de Ganancias y Pérdidas	36
Estados de Movimientos de las Cuentas del Patrimonio	37
Estados de Flujos del Efectivo	38
Notas a los Estados Financieros	39
INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA - EXPRESADA EN CIFRAS HISTÓRICAS	
Balances Generales - Anexo I	51
Estados de Ganancias y Pérdidas- Anexo II	53
Estados de Movimientos de las Cuentas del Patrimonio - Anexo III	54
Estados de Flujos del Efectivo - Anexo IV	55

A LOS ACCIONISTAS Y JUNTA DIRECTIVA

de Banesco Inmuebles y Valores, C.A.

32

1. Hemos examinado los balances generales de Banesco Inmuebles y Valores, C.A., al 31 de julio de 2000 y 1999, y los estados de ganancias y pérdidas, de movimientos de las cuentas del patrimonio y de flujos del efectivo por los años terminados en esas fechas. Los estados financieros que se acompañan y sus notas fueron preparados de acuerdo con las normas establecidas por la Comisión Nacional de Valores 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 nuestro examen.

2. Efectuamos nuestro examen 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 nuestro examen proporciona una base razonable para sustentar nuestra opinión.

3. Banesco Inmuebles y Valores, C.A., 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.

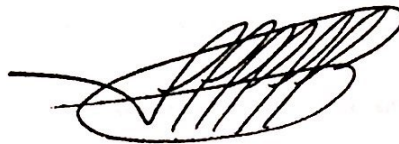
4. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos examinados por nosotros, presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de Banesco Inmuebles y Valores, C.A., al 31 de julio de 2000 y 1999, y los resultados de sus operaciones, los movimientos en las cuentas del patrimonio y sus flujos del efectivo, por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las normas de contabilidad establecidas por la Comisión Nacional de Valores.

5. Nuestro examen se efectuó con el propósito de expresar una opinión sobre los estados financieros de Banesco Inmuebles y Valores, C.A., al 31 de julio de 2000 y 1999. La

BANESCO INMUEBLES Y VALORES, C.A.

información complementaria incluida en los Anexos I al IV, relacionada con los balances generales, y los estados conexos de ganancias y pérdidas, de movimientos de las cuentas del patrimonio y de flujos de efectivo, expresados en cifras históricas, se presenta para propósito de análisis adicional, y difiere en su presentación, de las normas de Contabilidad establecidas por la Comisión Nacional de Valores, 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 al examen de los estados financieros básicos, expresados en valores actualizados.

Lara Marambio,
Fernández Machado & Asociados



JAIME MACHADO CAPOTE

Contador Público

C.P.C. 20.852

C.N.V. N° M - 782

27 de agosto de 2000

BANESCO INMUEBLES Y VALORES, C.A.

BALANCES GENERALES

al 31 de julio de 2000 y 1999
(Expresados en miles de bolívares)

34

ACTIVO

	2000	1999
Activo Circulante		
Efectivo y Equivalentes de Efectivo (Nota 3)	6.352.126	1.398.954
Cuentas por Cobrar		
Clientes	59.182	40.224
Empresas e Instituciones Relacionadas	16.573	-
Total Cuentas por Cobrar	75.755	40.224
Anticipos a Proveedores	-	80.878
Impuestos Pagados por Anticipado	10.000	287.627
Total Activo Circulante	6.437.881	1.807.683
Activos Fijos, netos de Depreciación (Nota 4)	9.789.373	61.784.929
Inversiones en Inmuebles (Nota 5)	-	9.604.939
Inversiones en Fideicomiso (Nota 6)	60.721.037	-
Inversiones en Acciones	-	192.377
Cargos Diferidos, netos de Amortización	-	330.675
Total Activo	76.948.291	73.720.603

Véanse las notas a los estados financieros consolidados.

BALANCES GENERALES

35

PASIVO

	2000	1999
Cuentas por Pagar		
Comerciales	737.353	730.079
Fideicomiso (Nota 7)	695.400	-
Empresas e Instituciones Relacionadas	281.398	131.608
Total Cuentas a Pagar	1.714.151	861.687
Anticipos Recibidos por Venta de Inmuebles	270.967	152.293
Utilidades Estatutarias por Pagar	260.967	109.294
Dividendos por Pagar	47.357	35.620
Impuesto Sobre la Renta	954.249	556.339
Total Pasivo Circulante	3.247.691	1.715.233
Depósitos Recibidos en Garantía	17.463	13.743
Total Pasivo	3.265.154	1.728.976
Patrimonio		
Capital Social (Nota 8)	47.826.716	46.890.716
Actualización del Capital Social	19.919.596	19.833.203
Reserva Legal	696.228	574.390
Utilidades no Distribuidas	5.358.530	4.811.251
Acciones en Tesorería	(117.933)	(117.933)
Total Patrimonio	73.683.137	71.991.627
Total Pasivo y Patrimonio	76.948.291	73.720.603

Véanse las notas a los estados financieros consolidados.

BANESCO INMUEBLES Y VALORES, C.A.

ESTADOS DE GANANCIAS Y PÉRDIDAS

al 31 de julio de 2000 y 1999
(Expresados en miles de bolívares)

36

	2000	1999
Ingresos por Ventas de Inmuebles	6.325.739	1.881.136
Costos de Ventas	(6.637.745)	(1.752.881)
(Pérdida) Utilidad Bruta en Ventas	(312.006)	128.255
Ingresos por Arrendamientos	5.336.167	5.406.132
	5.024.161	5.534.387
Gastos Operacionales:		
Depreciación de Activos Fijos	1.054.513	1.207.753
Amortización de Cargos Diferidos	156.142	121.585
Amortización de Seguros	43.401	80.398
Honorarios Profesionales	240.757	105.461
Comisiones por Ventas	14.204	22.146
Provisión para Contingencias	293.440	-
Gastos Legales y de Registro	126.746	33.908
Otros Gastos Generales	371.945	505.476
Total Gastos Operacionales	2.301.148	2.076.727
Utilidad Neta en Operaciones	2.723.013	3.457.660
Otros Ingresos	122.147	212.344
Utilidad antes del Impuesto Sobre La Renta y del Ingreso Integral de Financiamiento	2.845.160	3.670.004
Ingreso Integral de Financiamiento (Nota 10)	343.519	1.000.599
Utilidad antes del Impuesto sobre la Renta	3.188.679	4.670.603
Impuesto Sobre la Renta (Nota 12)	1.523.318	695.204
Utilidad Neta del Ejercicio	1.665.361	3.975.399
Promedio Ponderado de Acciones en Circulación	4.241.294	4.172.750
Utilidad por Acción, expresada en bolívares	0,39	0,95

Véanse las notas a los estados financieros consolidados.

BANESCO INMUEBLES Y VALORES, C.A.

ESTADOS DE MOVIMIENTOS DE LAS CUENTAS DE PATRIMONIO

al 31 de julio de 2000 y 1999
(Expresados en miles de bolívares)

37

	Capital Social	Actualización del Capital Social	Reserva Legal	Utilidades no Distribuidas	Acciones en Tesorería	Total
Saldos al 31 de julio de 1998, Actualizados a Moneda de julio de 2000	36.330.000	29.486.862	946.859	1.988.651	-	68.752.372
Actualización del Capital Social	9.923.730	(9.923.730)	-	-	-	-
Dividendo en Acciones	636.986	270.071	-	(907.057)	-	-
Ajustes a las Reservas Estatutarias	-	-	(473.430)	473.430	-	-
Traspaso de las Reservas Estatutarias al Pasivo	-	-	-	(214.879)	-	(214.879)
Dividendos en Efectivo	-	-	-	(302.371)	-	(302.371)
Utilidad Neta del Ejercicio	-	-	-	3.975.399	-	3.975.399
Apartado para Reserva Legal	-	-	100.961	(100.961)	-	-
Apartado para Utilidades Estatutarias	-	-	-	(100.961)	-	(100.961)
Compra de Acciones	-	-	-	-	(117.933)	(117.933)
Saldos al 31 de julio de 1999 Actualizados a Moneda de julio de 2000	46.890.716	19.833.203	574.390	4.811.251	(117.933)	71.991.627
Aumento de Capital	936.000	86.393	-	(1.022.393)	-	-
Dividendo en Efectivo	-	-	-	(155.891)	-	(155.891)
Utilidad Neta del Ejercicio	-	-	-	1.665.361	-	1.665.361
Ajuste a las Reservas Estatutarias	-	-	-	348.576	-	348.576
Apartado Reserva Legal	-	-	121.838	(121.838)	-	-
Apartado para Utilidades Estatutarias	-	-	-	(166.536)	-	(166.536)
Saldos al 31 de julio de 2000	47.826.716	19.919.596	696.228	5.358.530	(117.933)	73.683.137

Véanse las notas a los estados financieros consolidados.

BANESCO INMUEBLES Y VALORES, C.A.

ESTADOS DE FLUJOS DEL EFECTIVO

al 31 de julio de 2000 y 1999
(Expresados en miles de bolívares)

38

Actividades operacionales		
Utilidad neta del ejercicio	1.665.361	3.975.399
Conciliación de la utilidad neta del ejercicio on el monto neto de efectivo provisto por las actividades operacionales		
Utilidad bruta en ventas	-	(128.255)
Depreciación de activos fijos	1.054.513	1.207.753
Ganancia en venta de activo fijo	-	(5.149)
Amortización de cargos diferidos	156.142	121.585
Amortización seguros	43.401	80.398
(Pérdida) Ganancia monetaria	13.238	(459.793)
Cambios en activos y pasivos operacionales		
(Aumento) disminución en cuentas por cobrar	(35.530)	312.226
Disminución (aumento) anticipos proveedores	80.878	(59.792)
Disminución (aumento) gastos pagados por anticipado	234.226	(170.851)
Disminución (aumento) cargos diferidos	174.533	(172.080)
Aumento (disminución) cuentas por pagar	685.928	(3.392.650)
Aumento dividendos por pagar	11.737	35.620
Disminución gastos acumulados por pagar	-	(7)
Aumento utilidades estatutarias	151.672	-
Aumento anticipos recibidos por venta de inmuebles	118.674	117.427
Aumento impuesto sobre la renta por pagar	397.910	76.780
Aumento depósitos en garantía	3.719	13.743
Efectivo provisto por las actividades operacionales	4.756.402	1.897.399
Actividades de inversión		
Adquisición de activos fijos	-	(3.602.214)
Venta de activos fijos	-	118.572
Adquisición de inversiones en inmuebles	-	(1.846.377)
Venta de inversiones en inmuebles	-	1.881.136
Inversión en acciones	192.377	-
Inversiones en títulos valores	173.521	-
Efectivo neto provisto (usado) en las actividades de inversión	365.898	(3.448.883)
Actividades de financiamiento		
Dividendos en efectivo	(155.890)	(302.371)
Utilidades estatutarias pagadas	-	(214.879)
Compra de acciones en tesorería	-	(117.933)
Efectivo neto usado en las actividades de financiamiento	(155.890)	(635.183)
Efecto de la (pérdida) ganancia monetaria producto de la actualización por inflación	(13.238)	459.793
Aumento (disminución) neto del efectivo y equivalentes de efectivo	4.953.172	(1.726.874)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio	1.398.954	3.125.828
Efectivo y equivalentes de efectivo al final	6.352.126	1.398.954

Véanse las notas a los estados financieros consolidados.

BANESCO INMUEBLES Y VALORES, C.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

al 31 de julio de 2000 y 1999

39

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 de la ejecución y venta de proyectos inmobiliarios.

2. RESUMEN DE POLÍTICAS IMPORTANTES DE CONTABILIDAD

PRINCIPIOS DE CONSOLIDACIÓN

Al 31 de julio de 1999, los estados financieros, incluyen las cuentas de Banesco Inmuebles y Valores, C.A., y sus filiales. Las transacciones y las cuentas más significativas entre las Compañías fueron eliminadas a los fines de la consolidación.

A continuación se mencionan las empresas filiales que formaban parte de la consolidación, al 31 de julio de 1999:

	% Participación
Inversiones XX-XXIV, C.A.	100
Inversiones 17654, C.A.	99
Desarrollos 24795, C.A.	99
Desarrollos 181098, C.A.	99
Desarrollos 353607, 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

Durante el mes de julio de 2000, Banesco Inmuebles y Valores, C.A., constituyó un fideicomiso de inversión a través del cual transfirió la propiedad de las acciones mantenidas en esas filiales. En este sentido, al 31 de julio de 2000, Banesco Inmuebles y Valores, C.A., no presenta estados financieros consolidados.

BANESCO INMUEBLES Y VALORES, C.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

al 31 de julio de 2000 y 1999

40

Debido a que la Compañía ha registrado en sus libros la participación en los patrimonios de las filiales, el cambio contable no representa ningún efecto sobre el patrimonio de Banesco Inmuebles y Valores, C.A., al 31 de julio de 2000.

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 el balance general, estado de ganancias y pérdidas, y estado 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 y efectos por cobrar, el impuesto pagado por anticipado y todas las cuentas que forman el 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.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

al 31 de julio de 2000 y 1999

41

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 vida útil estimada.

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 por las operaciones futuras, el cual es equivalente al valor de utilización económica para la Compañía en función de su ramo de actividad. Es política de la Compañía crear una provisión para aquellos inmuebles que excedan su valor recuperable con base en los valores de mercado.

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.

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.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

al 31 de julio de 2000 y 1999

42

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, estos 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 195,97 y 169,932 al 31 de julio de 2000 y 1999, respectivamente.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

al 31 de julio de 2000 y 1999

43

Asimismo, se utilizaron los índices de precios al consumidor mensuales para ajustar las cuentas de ganancias y pérdidas.

EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

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. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

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

	31 de julio de	
	2000	1999
Caja	250	116
Bancos en Moneda Nacional	498.567	1.173.077
Banco en Moneda Extranjera (Nota 11)	704.559	225.761
Colocación en Moneda Extranjera	5.148.750	-
	6.352.126	1.398.954

Al 31 de julio de 2000, Banesco Inmuebles y Valores mantiene una colocación en el exterior a 90 días, a una tasa de interés del 6% equivalente a US\$ 7.500 miles.

4. ACTIVOS FIJOS

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

	31 de julio de	
	2000	1999
Edificios	-	34.498.170
Locales de Oficina	10.350.350	5.879.688

BANESCO INMUEBLES Y VALORES, C.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

al 31 de julio de 2000 y 1999

44

	31 de julio de	
	2000	1999
Locales Comerciales	-	23.035.392
	10.350.350	63.413.250
Menos Depreciación Acumulada	560.977	1.628.321
	9.789.373	61.784.929

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

5. INVERSIONES EN INMUEBLES

El siguiente es un detalle de las inversiones en inmuebles, expresado en miles de bolíva- res, al 31 de julio de 1999:

Proyectos de Construcción	6.334.483
Apartamentos	1.491.376
Terrenos	748.060
Locales de Oficina	592.967
Locales Comerciales	438.053
	9.604.939

Al 31 de julio de 2000, las inversiones en inmuebles forman parte de un fideicomiso de inversión constituido por Banesco Inmuebles y Valores, C.A., durante el mes de julio de 2000, en una Institución Financiera Relacionada. (Nota 6)

Al 31 de julio de 1999, este rubro incluye las siguientes inversiones en inmuebles:

- El renglón de apartamentos incluye Bs. 1.061 millones, en 29 apartamentos compra- dos a Organización Kara, C.A., los cuales se encontraban en trámites de protocolización de documentos.

BANESCO INMUEBLES Y VALORES, C.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

al 31 de julio de 2000 y 1999

45

- 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 Plinplenko 1906, C.A. y Banesco Inmuebles y Valores, C.A. Al 31 de julio de 1999, la Compañía estaba realizando movimientos de tierra del terreno.
- Inversión de Bs. 2.516 millones, efectuada para la adquisición de un terreno destinado a la construcción del Centro Comercial Colinas de Valle Arriba, mediante la firma de un documento 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 había 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, El Arenal y Banesco Inmuebles y Valores, C.A. Al 31 de julio de 1999, estos inmuebles se encontraban en construcción.

6. INVERSIÓN EN FIDEICOMISO

En fecha 27 de julio de 2000, Banesco Inmuebles y Valores, constituyó un fideicomiso de inversión transfiriendo al fiduciario bienes y derechos de su propiedad por Bs. 60.721.037 miles en valores actualizados y (Bs. 59.763.342 miles en valores históricos), los cuales incluyen inversiones en inmuebles, cuotas de participación en Sociedades Civiles, acciones en Sociedades Mercantiles y otros bienes y derechos.

El 15 de agosto de 2000, Banesco Inmuebles y Valores, C.A., vendió a través de Banesco Capital Market, INC, títulos de la Deuda Pública Externa de Venezuela (DCB) al 82,63% de su valor, equivalente a Bs. 1.238 millones. Estos títulos habían sido transferidos al Fideicomiso de Inversión constituido el 27 de julio de 2000.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

al 31 de julio de 2000 y 1999

46

7. CUENTAS POR PAGAR - FIDEICOMISO

Las cuentas por pagar al fideicomiso, corresponden al cobro de arrendamientos, efectos por cobrar y venta de inmuebles, desde la fecha de constitución del fideicomiso, hasta el 31 de julio de 2000.

8. PATRIMONIO

Al 31 de julio de 2000, el Capital Social está compuesto por 530.527.736 acciones clase A y 4.252.143.864 acciones clase B, respectivamente, con un valor nominal de Bs. 10 cada una, totalmente pagadas.

En Asamblea Ordinaria de Accionistas, celebrada el 29 de octubre de 1999, se decretó un dividendo en acciones por Bs. 936 millones (Bs. 1.022.393 mil a valores actualizados por inflación), y un dividendo en efectivo a valores actualizados de Bs. 156 millones (valores históricos Bs. 140 millones), con cargo a las utilidades distribuidas del 31 de julio de 1999.

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 (Bs. 907.057 mil a valores actualizados por inflación). 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. 302.371 mil, a valores actualizados por inflación), el cual fue cancelado el 24 de febrero de 1999.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

al 31 de julio de 2000 y 1999

47

9. SALDOS Y TRANSACCIONES CON EMPRESAS E INSTITUCIONES RELACIONADAS

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

	31 de julio de	
	2000	1999
Activos		
Bancos Moneda Nacional		
Banesco Banco Universal, C.A.	491.495	1.156.032
Bancos Moneda Extranjera		
Banesco Internacional de Panamá	697.694	225.761
	<u>1.189.189</u>	<u>1.381.793</u>
Cuentas por Cobrar		
Inversiones 16754	6.573	-
Inversiones F-2000	10.000	-
	<u>16.573</u>	<u>-</u>
Inversiones en Acciones		
Desarrollos Rehov 1977 de Venezuela, C.A.	-	91.560
Promotora Pliplenko 1906, C.A.	-	100.816
	<u>-</u>	<u>192.376</u>
Total Activos	<u>1.205.762</u>	<u>1.574.169</u>
Pasivos		
Cuentas por Pagar		
Inversiones XX-XXIV	57.051	-
Desarrollos 24795	169.056	-
Desarrollo 181098	8.706	-
Banesco Banco Universal, C.A.	46.585	131.608
	<u>281.398</u>	<u>131.608</u>

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

al 31 de julio de 2000 y 1999

48

	31 de julio de	
	2000	1999
Operaciones de Ganancias y Pérdidas		
Ingresos por Arrendamientos		
Banesco Banco Universal, C.A.	3.027.354	2.402.751
Caja Familia, Entidad de Ahorro y Préstamo, C.A.	1.132.668	1.510.241
Banesco Holding, C.A.	-	922.065
	4.160.022	4.835.057
Costo Integral de Financiamiento		
Ingresos por Intereses		
Banesco Banco Universal, C.A.	18.311	485.690
Banesco Seguro, C.A.	-	42.698
Caja Familia, Entidad de Ahorro y Préstamo, C.A.	91.474	-
Banesco Internacional de Panamá, C.A.	-	5.338
	109.785	533.726
Total Ingresos	4.269.807	5.368.783
Otros Gastos Generales		
Banesco Banco Universal, C.A.	265.274	47.582
Banesco Seguros, C.A.	-	17.680
	265.274	65.262

10. INGRESO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO

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

	31 de julio de	
	2000	1999
Ingresos Financieros	356.757	533.726
(Pérdida) Ganancia Monetaria	(13.238)	459.793
Ganancia en Cambio	-	7.080
	343.519	1.000.599

BANESCO INMUEBLES Y VALORES, C.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

al 31 de julio de 2000 y 1999

49

11. ACTIVOS Y PASIVOS EN MONEDA EXTRANJERA

El siguiente es un detalle de los Activos y Pasivos en moneda extranjera, constituidos por dólares estadounidense al 31 de julio de 2000 y 1999, a una tasa de cambio de Bs. 686,50 y Bs. 611,25, por cada dólar, respectivamente, expresados en miles:

	31 de julio de			
	2000		1999	
	US\$	Bs.	US\$	Bs.
Activos				
Efectivo y Equivalente de Efectivo				
Disponibilidades	8.526	5.853.309	319	225.761
Cuentas por Cobrar				
Clientes	-	-	12	8.462
Total Activos	8.526	5.853.309	331	234.223
Pasivos				
Depósitos Recibidos en Garantía	25	17.463	19	13.743
Exceso de Activos sobre Pasivos				
en Moneda Extranjera	8.501	5.835.846	312	220.480

12. IMPUESTOS

IMPUESTO SOBRE LA RENTA

La Ley de Impuesto Sobre la Renta establece un ajuste regular por efecto de la inflación para el cálculo del Impuesto sobre la renta. La relación entre la ganancia antes de impuesto y el impuesto sobre la renta causado está afectada principalmente por los ingresos de arrendamientos devengados y no cobrados del año 1999, los cuales incrementan el enriquecimiento gravable del período, y por el ajuste regular por inflación.

La conciliación de la provisión consolidada del impuesto sobre la renta registrada y el monto calculado aplicando la tasa de impuesto a la utilidad antes de impuesto sobre la renta al 31 de julio de 2000, se presenta a continuación, expresada en miles de bolívares:

INFORME DE LA JUNTA DIRECTA A LOS ACCIONISTAS

50

	Valores Históricos
Utilidad antes del Impuesto sobre la Renta	4.850.367
Efecto Fiscal de las Partidas en Conciliación:	
Mas: Partidas no Deducibles	
Ganancia en Venta de Inmuebles para la Venta	1.180.472
Provisión Inmuebles para la Venta	226.912
Otros	187.326
	1.594.710
Menos: Partidas no Gravables	925.120
Alquileres por Cobrar	59.182
	984.302
Menos: Reajuste por Inflación Fiscal	963.369
Enriquecimiento Neto	4.497.406
Gasto de Impuesto sobre la Renta	1.523.318
Menos: Rebajas de Impuesto:	
Retenciones	448.666
Excedentes de Impuesto a los Activos Empresariales no Compensados	120.403
Impuesto Estimado a Pagar	954.249

IMPUESTOS A LOS ACTIVOS EMPRESARIALES

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.

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA BALANCES GENERALES

al 31 de julio de 2000 y 1999

(Expresados en miles de bolívares en cifras históricas)

51

ACTIVO

	2000	1999
Activo Circulante		
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	6.352.126	1.208.704
Cuentas por Cobrar		
Clientes	59.182	34.755
Empresas e Instituciones Relacionadas	16.573	-
Total Cuentas por Cobrar	75.755	34.755
Anticipos a Proveedores	-	62.307
Impuestos Pagados por Anticipado	10.000	247.678
Total Activo Circulante	6.437.881	1.553.444
Activos Fijos, netos de Depreciación	5.592.946	43.722.763
Inversiones en Inmuebles	-	6.853.847
Inversiones en Fideicomiso	59.510.109	-
Inversiones en Acciones	-	135.146
Cargos Diferidos, netos de Amortización	-	277.986
Total Activo	71.540.936	52.543.186

Véanse las notas a los estados financieros consolidados.

BANESCO INMUEBLES Y VALORES, C.A.

BALANCES GENERALES

52

PASIVO

	2000	1999
Pasivo a Corto Plazo		
Cuentas por Pagar		
Comerciales	737.353	630.792
Fideicomiso	695.400	-
Empresas e Instituciones Relacionadas	281.398	113.710
Total Cuentas a Pagar	1.714.151	744.502
 Anticipos Recibidos por Venta de Inmuebles	 270.967	 131.582
 Utilidades Estatutarias por pagar	 260.967	 94.431
 Dividendos por Pagar	 47.357	 30.776
 Impuesto Sobre la Renta	 954.249	 480.680
 Total Pasivo a Corto Plazo	 3.247.691	 1.481.971
 Depósitos en Garantía	 17.463	 11.874
 Total Pasivo	 3.265.154	 1.493.845
 Patrimonio		
Capital Social	47.826.716	46.890.716
Corrección Monetaria	13.174.292	-
Reserva Legal	1.151.998	766.962
Utilidades no Distribuidas	6.214.136	3.483.023
Acciones en Tesorería	(91.360)	(91.360)
Total Patrimonio	68.275.782	51.049.341
 Total Pasivo y Patrimonio	 71.540.936	 52.543.186

Véanse las notas a los estados financieros consolidados.

BANESCO INMUEBLES Y VALORES, C.A.

ESTADOS DE GANANCIAS Y PÉRDIDAS

al 31 de julio de 2000 y 1999

(Expresados en miles de bolívares en cifras históricas)

53

	2000	1999
Ingresos por Ventas de Inmuebles	5.944.686	1.562.761
Costos de Ventas	(4.835.200)	(1.299.387)
Utilidad Bruta en Ventas	1.109.486	263.374
Ingresos por Arrendamientos	5.014.723	4.349.867
	6.124.209	4.613.241
Gastos Operacionales:		
Depreciación de Activos Fijos	614.797	687.370
Amortización de Cargos Diferidos	87.206	67.839
Amortización de Seguros	37.877	59.797
Honorarios Profesionales	226.256	83.694
Comisiones por Ventas	13.348	17.537
Provisión para Contingencias	275.763	-
Gastos Legales y de Registros	119.111	25.999
Otros Gastos Generales	349.538	404.831
Total Gastos Operacionales	1.723.896	1.347.067
Utilidad Neta en Operaciones	4.400.313	3.266.174
Otros Ingresos	114.788	191.494
Utilidad antes del Impuesto sobre la Renta y del Ingreso Integral de Financiamiento	4.515.101	3.457.668
Ingreso Integral de Financiamiento	335.266	405.822
Utilidad antes de Impuesto sobre la Renta	4.850.367	3.863.490
Impuesto Sobre la Renta	(1.523.318)	(550.000)
Utilidad Neta del Ejercicio	3.327.049	3.313.490
Promedio Ponderado de Acciones en Circulación	4.241.294	4.172.750
Utilidad por Acción, expresada en bolívares	0,78	0,79

Véanse las notas a los estados financieros consolidados.

BANESCO INMUEBLES Y VALORES, C.A.

ESTADOS DE MOVIMIENTOS DE LAS CUENTAS DE PATRIMONIO

al 31 de julio de 2000 y 1999

(Expresados en miles de bolívares en cifras históricas)

54

	Capital Social	Actualización del Capital Social	Reserva Legal	Utilidades no Distribuidas	Acciones en Tesorería	Total
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
Dividendos en Acciones	636.986	-	-	(636.986)	-	-
Ajustes a 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	-	-	-	-	(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)
	46.890.716	-	766.962	3.483.023	(91.360)	51.049.341
Aumento de Capital	936.000	-	-	(936.000)	-	-
Dividendos en Efectivo	-	-	-	(140.000)	-	(140.000)
Ajustes a las Utilidades Estatutarias	-	-	-	340.000	-	340.000
Utilidad Neta del Ejercicio	-	-	-	3.327.049	-	3.327.049
Apartado Reserva Legal	-	-	385.036	(385.036)	-	-
Apartado para Utilidades Estatutarias	-	-	-	(166.536)	-	(166.536)
Efecto de la incorporación del Ajuste por Inflación en Libros	-	13.174.292	-	-	-	13.174.292
Efecto de la Reestructuración sobre el Patrimonio de las Afiliadas	-	-	-	691.636	-	691.636
Saldos al 31 de julio de 2000	47.826.716	13.174.292	1.151.998	6.214.136	(91.360)	68.275.782

Véanse las notas a los estados financieros consolidados.

BANESCO INMUEBLES Y VALORES, C.A.

ESTADOS DE FLUJOS DEL EFECTIVO

al 31 de julio de 2000 y 1999

(Expresados en miles de bolívares en cifras históricas)

55

	2000	1999
Utilidad neta del ejercicio	3.327.049	3.313.490
Conciliación de la utilidad neta del ejercicio, con el monto neto de efectivo provisto por las actividades operacionales		
Utilidad Bruta en Ventas	-	(263.374)
Depreciación de activos fijos	614.797	687.370
Pérdida por Anulación de Venta de Activo Fijo	-	273.230
Ganancia en venta de Activo Fijo	-	(26.083)
Amortización de cargos diferidos	87.206	67.839
Amortización de seguros	37.877	59.797
Cambios en activos y pasivos operacionales		
(Aumento) disminución en cuentas por cobrar	(41.000)	155
Disminución (aumento) en anticipos proveedores	62.307	(47.500)
Disminución (aumento) en gastos pagados por anticipado	199.801	(169.017)
Disminución (aumento) en cargos diferidos	190.780	(149.317)
Aumento (disminución) en cuentas por pagar	1.309.731	(2.242.959)
Aumento en dividendos por pagar	16.581	30.776
Disminución de Gastos Acumulados por Pagar	-	(5)
Aumento en anticipos recibidos por venta de inmuebles	139.385	107.097
Aumento en impuestos sobre la renta por pagar	473.569	143.926
Aumento en depósitos en garantía	5.589	11.874
Efectivo neto provisto por las actividades operacionales	6.423.672	1.797.299
Actividades de inversión		
Variación neta de inmuebles para la venta	-	88.710
Venta de inversión en acciones	135.146	-
Variación neta de inversiones en títulos valores	(1.275.396)	-
Variación neta de activo fijo	-	(2.417.728)
Efectivo neto usado en las actividades de inversión	(1.140.250)	(2.329.018)
Actividades de financiamiento		
Dividendos en efectivo	(140.000)	(212.330)
Utilidades estatutarias pagadas	-	(150.891)
Compra de acciones en tesorería	-	(91.360)
Efectivo neto usado en las actividades de financiamiento	(140.000)	(454.581)
Aumento (disminución) neta del efectivo y equivalentes de efectivo	5.143.422	(986.300)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio	1.208.704	2.195.004
Efectivo y equivalentes de efectivo al final	6.352.126	1.208.704

Véanse las notas a los estados financieros consolidados.

BANESCO INMUEBLES Y VALORES, C.A.