

maría durango vela
quito - ecuador

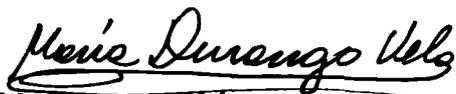
Informe del Auditor Independiente

**A los Accionistas de
Monteaventino Investment S. A.:**

He auditado los balances generales adjuntos de Monteaventino Investment S. A. (una sociedad anónima constituida en el Ecuador) al 31 de diciembre del 2002 y 2001, y los correspondientes estados de resultados, de patrimonio de los accionistas y de flujo de efectivo por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros son responsabilidad de la gerencia de la Compañía. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en mi auditoría.

Mi auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas, de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes hechas por la gerencia, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Considero que la auditoría provee una base razonable para mi opinión.

En mi opinión, los estados financieros, arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Monteaventino Investment S. A. al 31 de diciembre del 2002 y 2001, los resultados de sus operaciones y el flujo de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.



María Durango Vela
Licencia profesional No.16,646
Registro de Auditor Externo en la
Superintendencia de Compañías No.292

19 de marzo del 2003

Monteaventino Investment S. A.

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 y 2001

(Expresado en Dólares de E.U.A)

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
<u>ACTIVO</u>		
CORRIENTE:		
Efectivo en bancos e inversiones temporales	11,444	199,347
Cuentas por cobrar	2,174,524	1,629,386
Impuestos prepagados	47,208	56,474
	-----	-----
Total del activo corriente	2,233,176	1,885,207
CUENTAS POR COBRAR LARGO PLAZO	100,000	-
INVERSIONES EN ACCIONES	3,856,068	4,244,201
TERRENOS, EDIFICIOS, INSTALACIONES Y EQUIPO; neto	1,877,151	2,450,535
	-----	-----
Total del activo	<u>8,066,395</u>	<u>8,579,943</u>

PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

CORRIENTE:		
Dividendos por pagar	-	187,790
Impuestos por pagar	40	47,940
Cuentas por pagar	5,667	4,686
	-----	-----
Total del pasivo corriente	5,707	240,416
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:		
Capital social, neto de Acciones en Tesorería	<u>814,633</u>	<u>814,633</u>
Reserva de Capital	<u>4,012,166</u>	<u>4,012,166</u>
Reserva por revaluación de activos	<u>1,379,301</u>	<u>1,379,301</u>
Utilidades retenidas		
Reserva legal	191,219	191,219
Utilidades por aplicar	<u>1,663,369</u>	<u>1,942,208</u>
	<u>1,854,588</u>	<u>2,133,427</u>
Total del patrimonio de los accionistas	<u>8,060,688</u>	<u>8,339,527</u>
	-----	-----
Total pasivo y patrimonio de los accionistas	<u>8,066,395</u>	<u>8,579,943</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de este balance general.

Monteaventino Investment S. A.

ESTADO DE RESULTADOS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 y 2001

(Expresado en Dólares de E.U.A)

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
INGRESOS:		
Arriendos	326,697	531,190
Intereses y comisiones	3,851	107,882
	-----	-----
	330,548	639,072
GASTOS DE OPERACIÓN:		
Depreciaciones	97,151	96,540
Administrativos	91,205	24,467
Impuestos, contribuciones y otros	37,599	24,936
Arriendos	-	80,269
	-----	-----
	225,955	226,212
	-----	-----
Utilidad en operación	104,593	412,860
OTROS (INGRESOS) EGRESOS:		
Pérdida en venta de acciones	262,130	123,020
Valuación de inversión al valor patrimonial	85,496	(23,091)
Pérdida (utilidad) en venta de activo fijo	9,361	(33,750)
Gasto de intereses	493	-
	-----	-----
	357,480	66,179
	-----	-----
Pérdida (utilidad) antes impuesto a la renta	252,887	(346,681)
PROVISIÓN PARA IMPUESTO A LA RENTA	25,952	103,220
	-----	-----
Pérdida (utilidad) neta	278,839	(243,461)
	=====	=====
Pérdida (utilidad) por cada acciones (expresada en Dólares de E.U.A.)	0.34	0,30
	=====	=====

Las notas adjuntas son parte integrante de este estado.

Monteaventino Investment S. A

ESTADO DE PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 y 2001

(Expresado en Dólares de E.U.A)

	<u>CAPITAL SOCIAL</u>	<u>RESERVA DE CAPITAL</u>	<u>RESERVA POR RE- REVALUA CIÓN DE ACTIVOS</u>	<u>UTILIDADES RETENIDAS</u>		
				<u>Reserva Legal</u>	<u>Utilidades por Aplicar</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2000	816,000	4,012,166	1,379,301	116,090	2,173,876	2,289,966
(Menos) Acciones en tesorería	1,367	-	-	-	-	-
Dividendos declarados en Junta Gene- ral de Accionistas del 25 de marzo del 2001	-	-	-	-	(400,000)	(400,000)
Apropiación de utilidades	-	-	-	75,129	(75,129)	-
Utilidad neta	-	-	-	-	243,461	243,461
Saldo al 31 de diciembre del 2001	814,633	4,012,166	1,379,301	191,219	1,942,208	2,133,427
Pérdida neta	-	-	-	-	(278,839)	(278,839)
Saldo al 31 de diciembre del 2002	814,633	4,012,166	1,379,301	191,219	1,663,369	1,854,588

Las notas adjuntas son parte integrante de este estado.

Monteaventino Investment S. A.

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 y 2001

(Expresado en Dólares de E.U.A)

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
(Pérdida) utilidad neta	(278,839)	243,461
Ajustes para conciliar la (pérdida) utilidad con el efectivo neto por actividades de operación -		
Depreciación	97,151	96,540
Pérdida en venta de acciones	262,130	123,020
Pérdida (utilidad) en venta de activos fijos	9,361	(33,750)
Pérdida (utilidad) en valoración de inversiones al valor patrimonial	85,496	(23,091)
Cambios netos en activos y pasivos -		
(Aumento) en cuentas por cobrar	(545,138)	(1,282,475)
Disminución (aumento) en impuesto prepagados	9,266	(52,859)
(Disminución) en dividendos por pagar	(187,790)	-
(Disminución) en impuestos por pagar	(47,940)	(99,584)
Aumento (disminución) en cuentas por pagar	1,021	(14,140)
	-----	-----
Efectivo neto provisto (utilizado) por actividades de operación	(595,282)	(1,042,878)
	-----	-----
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Retiro (adiciones) de terrenos, edificios, y muebles y enseres	109,362	(548,104)
Retiro de acciones, neto de aumentos de capital en subsidiarias	569,508	403,020
(Pérdida) en venta de acciones y dividendos	(262,130)	(123,020)
(Pérdida) utilidad en venta de activo fijo	(9,361)	33,750
	-----	-----
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	407,379	(234,354)
	-----	-----
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Pago de dividendos	-	(212,210)
	-----	-----
Disminución neta en efectivo en caja y bancos	(187,903)	(1,489,442)
EFFECTIVO EN BANCOS E INVERSIONES TEMPORALES:		
Saldo al inicio del año	199,347	1,688,789
	-----	-----
Saldo al final del año	11,444	199,347
	=====	=====

Las notas adjuntas son parte integrante de este estado.

Monteaventino Investment S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 y 2001

(Expresadas en Dólares de E.U.A.)

1. OPERACIÓN:

La Compañía fue constituida bajo las leyes ecuatorianas el 30 de abril de 1996, fecha en la que inició sus operaciones. El objetivo principal de la Compañía es efectuar inversiones en bienes muebles, inmuebles, acciones, títulos y valores de toda clase.

Durante los últimos años el Ecuador viene atravesando un profundo deterioro en su economía, reflejado principalmente por la reducción de la actividad económica, iliquidez del mercado financiero, altas tasas de interés, altos niveles de inflación, etc. por lo que el 9 enero del 2000, el Gobierno Nacional decretó el cambio de moneda en el Ecuador, adoptando como la moneda oficial al Dólar de E.U.A. en reemplazo del Sucre Ecuatoriano; a una tasa de cambio de 25,000 Sucres por cada un Dólar de E.U.A.. Durante el año 2000 y 2001, la economía ha experimentado cierta estabilidad con relación a los años anteriores; sin embargo, el futuro económico del Ecuador aún es incierto, ya que depende de las medidas que tome el gobierno con miras a la recuperación y reactivación económica.

Debido a que no es posible determinar el efecto de la inestabilidad económica, se desconoce hasta que grado podría afectar las operaciones futuras de la Compañía. Los estados financieros no incluyen ningún ajuste que pudiera resultar de la situación antes mencionada. Los efectos correspondientes a dicha situación, serán expuesto en los estados financieros, cuando se conozcan o se puedan estimar razonablemente.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS DE CONTABILIDAD:

Las políticas de contabilidad que sigue la Compañía están de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, que no difieren substancialmente de los principios de aceptación general; estos principios requieren que la gerencia efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos, para determinar la valuación de algunas de las partidas incluidas en los estados financieros adjuntos, y para efectuar las revelaciones que se requieren presentar en los mismo. Aún cuando pueden llegar a diferir de su efecto final, la gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.

Las principales políticas de contabilidad aplicadas por la Compañía son las siguientes:

(a) Inversiones en acciones -

Las inversiones en acciones en las que la Compañía posee más del 20% están registradas al valor patrimonial proporcional de la compañía emisora, y al costo de adquisición para aquellas inversiones que posee menos del 20%.

(Continuación de la Nota No.2
Políticas de Contabilidad)

(b) Terrenos, edificios, instalaciones y equipos -

Los terrenos, edificios, instalaciones y equipos están registrados a una base que se asemeja al costo histórico. Los costos de mantenimiento, y reparación se cargan a los resultados del año a medida que se incurren. La depreciación se carga a los resultados del año y se calculan bajo el método de línea recta, la tasa de depreciación está determinada en base a la vida probable de los bienes.

(c) Impuesto a la renta -

El impuesto a la renta se carga a los resultados del año.

(d) Utilidad por acción -

La utilidad neta por acción se calcula considerando el promedio de acciones en circulación durante el año.

(e) Registros contables y unidad monetaria -

Los registros contables de la Compañía se llevan en Dólares de E.U.A., que es la unidad monetaria de la República del Ecuador.

3. INVERSIONES TEMPORALES:

Al 31 de diciembre del 2001, el saldo de inversiones temporales incluye depósitos a plazo, con vencimientos indefinidos menores a un año, y generan una tasa promedio de interés anual del 4.5 %.

4. CUENTAS POR COBRAR:

Al 31 de diciembre del 2002 y 2001, la cuenta por cobrar se formaban de la siguiente manera:

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Textiles Nacionales S. A	2,150,220	1,534,744
Compañías relacionadas -		
Zona Franca Metropolitana Metrozona S. A.	-	50,000
Inmobiliaria Sierraverde S.A.	18,388	2,588
Otras	<u>5,916</u>	<u>42,054</u>
	<u>2,174,524</u>	<u>1,629,386</u>

Las principales transacciones efectuadas durante los años 2002 y 2001, con Textiles Nacionales S.A. y sus subsidiarias fueron las siguientes:

Saldo al 31 de diciembre de 2001 y 2000	1,534,744	343,861
Más - (Menos) -		
Préstamos directos, neto de pagos	296,085	1,443,600
Arriendos devengados, neto de impuesto retenidos	319,391	531,620
Intereses y comisiones financieras	-	78,293
Pagos efectuados por Textiles Nacionales S.A. a cuenta	-	(455,403)
Compra de equipos de incendios y otro	-	(407,227)
	-----	-----
Saldo al 31 de diciembre del 2002 y 2001	<u>2,150,220</u>	<u>1,534,744</u>

(Continuación de la Nota No.4
Cuentas por cobrar)

Durante el año 2001, el ingreso por arriendos a la compañía relacionada Sanitex S.A. fueron de 18,216 respectivamente.

5. CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO :

Al 31 de diciembre del 2002, las cuentas por cobrar a largo plazo corresponden a préstamo a la compañía relacionada Monteaventino Investment S. A. otorgados durante el año, pagadero en Dólares de E.U.A.

6. INVERSIONES EN ACCIONES :

Al 31 de diciembre del 2002 y 2001, las inversiones se formaban de la siguiente manera:

	<u>2002</u>	<u>2001</u>	Partici- pación
Zona Franca Metropolitana Metrozona S.A.	3,005,642	2,777,636	100%
Inmobiliaria Sierraverde S.A.	789,431	736,061	99.92%
Productos Sanitarios Sanitex S. A.	55,193	55,193	30%
Banco Solidario S. A.	-	669,509	
Otras	5,802	5,802	-
	<u>3,856,068</u>	<u>4,244,201</u>	

Al 31 de diciembre del 2002, y por el año terminado en esa fecha, los estados financieros de las compañías emisoras mostraban las siguientes cifras:

	<u>Activo</u>	<u>Patrino- nio de los accionistas</u>	<u>(Perdidas) Utilidades</u>
Zona Franca Metropolitana Metrozona S.A.	3,732,081	3,010,107	4,465
Inmobiliaria Sierraverde S.A.	850,701	816,052	25,989
Productos Sanitarios Sanitex S.A.	455,340	183,976	-
	<u>3,732,081</u>	<u>3,010,107</u>	<u>4,465</u>

Al 31 de diciembre del 2001, y por el año terminado en esa fecha, los estados financieros de las compañías emisoras mostraban las siguientes cifras:

	<u>Activo</u>	<u>Patrino- nio de los accionistas</u>	<u>(Perdidas) Utilidades</u>
Zona Franca Metropolitana Metrozona S.A.	3,067,330	2,638,771	(138,865)
Inmobiliaria Sierraverde S.A.	822,906	790,063	53,957
Productos Sanitarios Sanitex S.A.	455,340	183,976	(975,480)
Banco Solidario S.A.	113,530,070	11,357,750	1,602,480
	<u>3,067,330</u>	<u>2,638,771</u>	<u>(138,865)</u>

Al 31 de diciembre del 2002 y 2001, las acciones Productos Sanitarios Sanitex S.A., estaban dadas en garantía, por préstamos otorgados a Textiles Nacionales S.A.

(Continuación de la Nota No.6
Inversiones en acciones)

El movimiento de inversiones durante los años fue como sigue:

Saldo al 31 de diciembre de 2001 y 2000	4,244,201	4,624,130
Más (menos) –	-	-
Venta de acciones	(669,508)	(403,020)
Aporte para futuros aumentos de capital	366,871	-
Reconocimiento de la pérdida del valor patrimonial en Sanitex S.A.	-	(35,923)
Reconocimiento de las utilidades del año 2001 y 2000, neto	(85,496)	59,014
	<u> </u>	<u> </u>
Saldo al 31 de diciembre del 2002 y 2001	<u>3,956,068</u>	<u>4,244,201</u>

7. TERRENOS, EDIFICIOS, INSTALACIONES Y EQUIPO :

Al 31 de diciembre del 2002 y 2001, los terrenos, edificios, instalaciones y equipo estaban constituidos de la siguiente manera:

	<u>2002</u>	<u>2001</u>	<u>Tasa de Depreciación</u>
Terrenos	592,181	592,181	-
Edificios	1,516,114	1,665,277	5%
Instalaciones y equipos	170,750	170,750	10%
Equipo en tránsito y construcciones en curso	-	376,780	==
	<u> </u>	<u> </u>	
	2,279,045	2,804,988	
Menos - Depreciación acumulada	401,894	354,453	
	<u> </u>	<u> </u>	
	<u>1,877,151</u>	<u>2,450,535</u>	

Al 31 de diciembre del 2002 y 2001, los terrenos y edificios se encuentran hipotecados, como garantía de préstamos a Textiles Nacionales S. A.

El movimiento de los terrenos, edificios, instalaciones y equipo durante los años fue como sigue:

Saldo al 31 de diciembre de 2001 y 2000	2,450,535	1,998,971
Más (menos) –		
Aportes como inversiones en Zona Franca Metropolitana Metrozona S.A.	(366,871)	-
Adiciones, neto	-	548,104
Venta de activo fijo, neto	(109,362)	-
Depreciación del año	(97,151)	(96,540)
	<u> </u>	<u> </u>
Saldo al 31 de diciembre del 2002 y 2001	<u>1,877,151</u>	<u>2,450,535</u>

8. IMPUESTOS POR PAGAR:

Al 31 de diciembre del 2002 y 2001, los impuestos por pagar se formaban de la siguiente manera:

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Impuesto a la renta	-	44,246
Retenciones en la fuente a terceros	40	3,694
	---	-----
	40	47,940
	==	=====

9. CAPITAL SOCIAL:

Al 31 de diciembre del 2001, el capital social está formado por 204,000,000 acciones ordinarias y nominativas con un valor nominal de cien Sucres cada una, totalmente pagadas. Al 31 de diciembre del 2002, el capital social está formado por 816,000 acciones ordinarias y nominativas con un valor nominal de un Dólar de E.U.A., totalmente pagadas. La emisión de acciones en Dólares de E.U.A., según disposiciones de la Superintendencia de Compañías se concluyó el 22 de enero del 2002.

10. RESERVA POR REVALUACIÓN DE ACTIVOS FIJOS:

La compañía subsidiaria Zona Franca Metropolitana Metrozona S. A., de acuerdo con la resolución de su Junta General Universal de Accionistas del 11 de diciembre del 2000, contrató los servicios de un perito evaluador para que establezca el valor de mercado de sus terrenos y edificios en funcionamiento y en construcción; una vez aceptado el estudio en su Junta General Universal de Accionistas del 20 de diciembre del 2000 la Compañía revaluó sus activos, de acuerdo con lo establecido en el artículo No.238 de la Ley de Compañías. El efecto de la revaluación se débito o acreditó a las siguientes cuentas:

	<u>Débito</u> <u>(Crédito)</u>
Terrenos	1,978,198
Edificios	(598,897)

Reserva por revaluación de activos fijos	1,379,301
	=====

11. RESERVA LEGAL:

La Ley requiere que se transfiera a la reserva legal por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta que la reserva llegue por lo menos hasta el 50% del capital social. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendos en efectivo, excepto en el caso de liquidación de la Compañía, pero puede utilizarse para cubrir pérdidas en operación o para capitalizarse.

12. CONTRATO DE ARRENDAMIENTO:

El 1 de diciembre del 2000, la Compañía firmo un contrato de arrendamiento de todos sus terrenos y edificios con Textiles Nacionales S. A. y sus Subsidiarias, quienes reconocerán un canon de arrendamiento anual de fijo durante los siguientes dos años, las adiciones de activos serán alquiladas desde el mes de uso a un canon de arrendamiento mensual equivalente al 8% del valor de adquisición; posteriormente, el canon de arrendamiento será ajustado por el índice de precios al consumidor determinado de diciembre a diciembre publicado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos - INEC. Este contrato es por tiempo indefinido. Sin embargo, durante el año 2001, el canon de arrendamiento facturado fue del 2%, de acuerdo con un nuevo convenio de arrendamiento ajustado a las condiciones del mercado inmobiliario y económico del Ecuador.

15. IMPUESTO A LA RENTA:

(a) Conciliación tributable entre la utilidad contable y la utilidad -

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
(Pérdida) utilidad antes de impuesto a la renta	(252,887)	346,680
Más (Menos) -		
Pérdida (ingresos) por venta de acciones	262,130	123,020
Pérdida (utilidad) en venta de activo fijo	9,361	(33,750)
Pérdida (ingresos) por valuación de acciones	85,496	(23,091)
(Ingresos) gastos no deducibles	(293)	19
	-----	-----
Base imponible	103,807	412,878
	-----	-----
Provisión para impuesto a la renta 25%	25,952	103,220
Menos - Anticipos	-	53,224
Retenciones en la fuente	26,199	5,750
	-----	-----
Impuesto (pagado en exceso) a pagar	247	44,246
	=====	=====

(b) Contingencias -

La Compañía no ha sido fiscalizada desde su constitución.

(c) Tasa de impuesto a la renta -

El impuesto a la renta se calcula a una tasa del 25% sobre las utilidades gravables del año.

(d) Dividendos en efectivo -

Los dividendos en efectivo no son tributables.