

# Deloitte.



Deloitte & Touche  
Av Amazonas N3517  
Telf (593 2) 225 1319  
Quito - Ecuador  
Av Tulcan 803  
Telf (593 4) 245 2770  
Guayaquil - Ecuador  
www.deloitte.com

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los Accionistas  
de María Teresa Sociedad en Predios Rústicos

Hemos auditado los balances generales adjuntos de María Teresa Sociedad en Predios Rústicos al 31 de diciembre del 2004 y 2003 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de caja por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros son responsabilidad de la administración de la Sociedad. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basada en nuestras auditorias.

Nuestras auditorias fueron efectuadas de acuerdo con normas de auditoria generalmente aceptadas en Ecuador. Estas normas requieren que una auditoria sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable que los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoria incluye el examen, a base de pruebas selectivas, de la evidencia que sustenta 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 administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestras auditorias proveen una base razonable para nuestra opinión.

En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de María Teresa Sociedad en Predios Rústicos al 31 de diciembre del 2004 y 2003, los resultados de sus operaciones y los flujos de caja por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en Ecuador.

Los estados financieros adjuntos han sido preparados asumiendo que la Sociedad continuará operando como negocio en marcha, los cuales prevén la realización de activos y cancelación de pasivos en el curso normal de los negocios. Como esta indicando en la nota 1, durante el año 2004 la Sociedad vendió su inversión en cultivos de caña y entregó en comodato a un accionista los predios donde están desarrollados los cultivos de caña de azúcar. Esta situación origina dudas sustanciales sobre la continuidad de sus operaciones. Los estados financieros adjuntos no incluyen los ajustes necesarios que podrían resultar en la resolución de la incertidumbre referida anteriormente.

*Deloitte & Touche*

SC RNAE 019  
Marzo 18, 2005

*Jaime Castro H.*

Jaime Castro H.  
Socio  
Registro # 7503

Member of  
Deloitte Touche Tohmatsu

## **MARIA TERESA SOCIEDAD EN PREDIOS RUSTICOS**

### **BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004 Y 2003**

(Expresados en U.S. dólares)

<b><u>ACTIVOS</u></b>	<b><u>Notas</u></b>	<b><u>2004</u></b>	<b><u>2003</u></b>
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>			
Banco		7,352	1,339
Cuentas por cobrar	7	1,589,264	
Inventarios, costos interzafra	8		1,102,832
Pagos anticipados		<u>63,634</u>	<u>64,436</u>
Total activos corrientes		<u>1,660,250</u>	<u>1,168,607</u>
<b>PROPIEDADES</b>			
Terrenos	4	121,830	121,830
Obras de infraestructura		<u>          </u>	<u>45,063</u>
Total		121,830	166,893
Menos depreciación acumulada		<u>          </u>	<u>(34,125)</u>
Propiedades, neto		121,830	132,768
<b>OTROS ACTIVOS</b>			
	8	<u>          </u>	<u>817,673</u>
<b>TOTAL</b>		<b><u>1,782,080</u></b>	<b><u>2,119,048</u></b>
<b><u>PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u></b>			
<b>CUENTAS POR PAGAR</b>			
	7	<u>181,362</u>	<u>816,313</u>
<b>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>			
Capital social	5	300,000	3,240
Reservas		1,226,965	1,226,365
Utilidades retenidas		<u>73,753</u>	<u>73,130</u>
Patrimonio de los accionistas		<u>1,600,718</u>	<u>1,302,735</u>
<b>TOTAL</b>		<b><u>1,782,080</u></b>	<b><u>2,119,048</u></b>

Ver notas a los estados financieros

**MARIA TERESA SOCIEDAD EN PREDIOS RUSTICOS**

**ESTADOS DE RESULTADOS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004 Y 2003**

(Expresados en U.S. dólares)

	<b>Notas</b>	<b>2004</b>	<b>2003</b>
VENTAS DE CAÑA DE AZUCAR Y SEMILLA	8	<u>1,942,652</u>	<u>1,700,718</u>
COSTO Y GASTOS			
Costo de ventas		1,926,935	1,670,932
Gastos de administración		<u>13,949</u>	<u>29,727</u>
Total		<u>1,940,884</u>	<u>1,700,659</u>
UTILIDAD OPERACIONAL		1,768	59
OTROS INGRESOS		—	<u>800</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		1,768	859
IMPUESTO A LA RENTA	6	<u>(545)</u>	<u>(259)</u>
UTILIDAD NETA		<u>1,223</u>	<u>600</u>

Ver notas a los estados financieros

**MARIA TERESA SOCIEDAD EN PREDIOS RUSTICOS**

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004 Y 2003**

(Expresados en U.S. dólares)

	<u>Capital Social</u>	<u>Reservas</u>	<u>Utilidades Retenidas</u>	<u>Total</u>
ENERO 1, 2003	3,240	1,226,365	72,530	1,302,135
Utilidad neta	—	—	<u>600</u>	<u>600</u>
DICIEMBRE 31, 2003	3,240	1,226,365	73,130	1,302,735
Utilidad neta			1,223	1,223
Apropiación		600	(600)	
Compensación de créditos, nota 5	<u>296.760</u>	—	—	<u>296.760</u>
DICIEMBRE 31, 2004	<u>300.000</u>	<u>1.226.965</u>	<u>73.753</u>	<u>1.600.718</u>

Ver notas a los estados financieros

## **MARIA TERESA SOCIEDAD EN PREDIOS RUSTICOS**

### **ESTADOS DE FLUJOS DE CAJA POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004 Y 2003**

(Expresados en U.S. dólares)

	<b><u>2004</u></b>	<b><u>2003</u></b>
<b>FLUJOS DE CAJA DE ACTIVIDADES DE OPERACION</b>		
Recibido de compañía relacionada	353,388	1,701,783
Pagado a compañía relacionada y otros	(347,634)	(1,340,252)
Impuesto a la renta	259	(17,267)
Otros ingresos		<u>800</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	<u>6,013</u>	<u>345,064</u>
<b>FLUJOS DE CAJA PARA ACTIVIDADES DE INVERSION</b>		
Otros activos, renovación de canteros		<u>(345,952)</u>
<b>CAJA</b>		
Aumento (disminución) neto durante el año	6,013	(888)
Comienzo del año	<u>1,339</u>	<u>2,227</u>
<b>FIN DEL AÑO</b>	<b><u>7,352</u></b>	<b><u>1,339</u></b>
<b>CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACION</b>		
Utilidad neta	<u>1,223</u>	<u>600</u>
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto proveniente de actividades de operación		
Depreciación de propiedades	4,506	4,507
Amortización de inversiones en renovación de canteros	229,536	195,321
Cambios en activos y pasivos		
Cuentas por cobrar	(697,937)	1,065
Inventarios, costo interzafra	1,102,832	(89,211)
Pagos anticipados	804	(17,008)
Cuentas por pagar	<u>(634,951)</u>	<u>249,790</u>
Total	<u>4,790</u>	<u>344,464</u>
<b>EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<b><u>6,013</u></b>	<b><u>345,064</u></b>

Ver notas a los estados financieros

# **MARIA TERESA SOCIEDAD EN PREDIOS RUSTICOS**

## **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004 Y 2003**

---

### **1. OPERACIONES Y ENTORNO ECONOMICO**

La Sociedad está constituida en Ecuador desde 1971 y su actividad principal hasta agosto del 2004, fue el cultivo de caña de azúcar en una extensión de 2,410 hectáreas y la venta de la cosecha de caña de azúcar a Compañía Azucarera Valdez. A partir de septiembre del 2004, la sociedad entregó en comodato a Compañía Azucarera Valdez S. A., los predios donde están desarrollados los cultivos de caña, nota 8

Los estados financieros adjuntos fueron preparados sobre bases contables de empresa en marcha, las cuales prevén la realización de activos y cancelación de pasivos en el curso normal de los negocios. Como está indicado en los estados financieros adjuntos al 31 de diciembre del 2004, la Sociedad vendió a un accionista la inversión en raíces vivas de caña de azúcar por US\$588,136 y entregó en comodato los predios utilizados en su actividad operacional, por un periodo de 5 años que vencen en el año 2009, nota 8

A la fecha de emisión de este informe los accionistas no han definido la actividad operacional que realizará la sociedad a partir del año 2005

Las situaciones comentadas precedentemente originan incertidumbre sobre la viabilidad de la sociedad para continuar operando como negocio en marcha. La continuación de la sociedad como negocio en marcha depende de la actividad operacional que establezca la administración de la sociedad y que le permita generar flujos de caja y resultados de operaciones rentables

Los estados financieros han sido preparados en U.S. dólares como resultado del proceso de dolarización de la economía a través del cual el Gobierno Ecuatoriano fijó como moneda de curso legal del país, el dólar de los Estados Unidos de América

Si bien el proceso de dolarización incorpora el dólar de los Estados Unidos de América como una moneda estable, la variación en los índices de precios al consumidor, nota 3, en la República del Ecuador, ha tenido como efecto incrementar ciertos importes incluidos en los estados financieros adjuntos por el año terminado el 31 de diciembre del 2004. Por lo tanto, el análisis comparativo de tales estados financieros debe hacerse considerando tal circunstancia

### **2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

Las políticas contables de la Sociedad están basadas en Normas Ecuatorianas de Contabilidad establecidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. Las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, requieren que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales

estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales

A continuación se resumen las principales prácticas contables utilizadas por la Sociedad en la preparación de sus estados financieros

**Valuación de Propiedades** - Al costo de adquisición El costo de las propiedades se deprecia de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada de 10 para obras de infraestructura

**Impuesto a la Renta** - De conformidad con disposiciones legales, la provisión para impuesto a la renta está constituida a la tasa del 25%

### 3. INDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

**Cambio en los Indices de Precios al Consumidor** - El siguiente cuadro presenta información relacionada con el porcentaje de variación en los índices de precios al consumidor preparado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos

<u>Año Terminado</u> <u>Diciembre 31</u>	<u>Variación</u> <u>Porcentual</u>
2002	9
2003	6
2004	2

### 4. PROPIEDADES

El movimiento de propiedades fue como sigue

	<u>2004</u> (en U S dólares)	<u>2003</u>
Saldo neto al comienzo del año	132,768	137,275
Venta	(6,432)	
Depreciación	<u>(4,506)</u>	<u>(4,507)</u>
Saldo neto al fin del año	<u>121,830</u>	<u>132,768</u>

### 5. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

**Capital Social** - Al 31 de diciembre del 2004 y 2003, el capital social está constituido por 75 millones y 810 000 acciones con valor nominal unitario de US\$0 004, todas ordinarias y nominativas

La Junta Extraordinaria de Accionistas celebrada en septiembre 29 del 2004, resolvió aumentar el capital de la sociedad en US\$296,760, mediante compensación de créditos. El referido aumento fue aprobado por la Superintendencia de Compañías del Ecuador mediante Resolución No 04-G-DIC-0007522 emitida en diciembre 28 del 2004 e inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Milagro en diciembre 29 del 2004.

**Reservas** - Las reservas patrimoniales incluyen

	Diciembre 31	
	<u>2004</u>	<u>2003</u>
	(en U S dólares)	
Legal	4,460	4,460
Facultativa	38,392	37,792
Capital	<u>1,184,113</u>	<u>1,184,113</u>
Total	<u>1,226,965</u>	<u>1,226,365</u>

**Reserva Legal** - La Ley General de Compañías establece una apropiación obligatoria del 10% de la utilidad anual para su constitución hasta que represente el 50% del capital pagado. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

**Reserva Facultativa** - Representan reservas de libre disposición de los accionistas cuyo saldo puede ser distribuido, capitalizado o utilizado para cubrir pérdidas.

**Reserva de Capital** - Incluye los valores de las cuentas Reserva por Revalorización del Patrimonio y Reexpresión Monetaria originadas en la corrección monetaria del patrimonio y de los activos y pasivos no monetarios de años anteriores, respectivamente, transferidos a esta cuenta. Esta reserva puede ser total o parcialmente capitalizada. El saldo de esta cuenta no es disponible para el pago de dividendos en efectivo.

## 6. IMPUESTO A LA RENTA

La determinación del cálculo del impuesto a la renta es como sigue:

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
	(en U S dólares)	
Utilidad antes del impuesto	<u>1,768</u>	<u>859</u>
Impuesto a la tasa nominal del 25%	442	215
Efecto impositivo por		
Gastos Varios	101	44
Multas e intereses	<u>2</u>	<u>—</u>
Provisión para impuesto a la renta	<u>545</u>	<u>259</u>
Tasa impositiva efectiva	<u>30.83%</u>	<u>30.15%</u>

Las declaraciones de impuesto a la renta, retenciones en la fuente e impuesto al valor agregado, se encuentran fiscalizadas hasta el año 1996, ha prescrito el derecho de la autoridad tributaria para fiscalizar los años 1997 a 2000 y están abiertas para revisión las correspondientes a los años 2001 al 2004, sobre las cuales podrían existir diferencias de criterio en cuanto al tratamiento fiscal de ingresos y gastos

## 7. PRINCIPALES SALDOS CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

	Diciembre 31	
	<u>2004</u>	<u>2003</u>
	(en U S dólares)	
<b>CUENTAS POR COBRAR</b>		
Compañía Azucarera Valdez S A	<u>1.589.264</u>	
<b>CUENTAS POR PAGAR</b>		
Compañía Azucarera Valdez S A		633,416
Victoria Sociedad en Predios Rústicos	146,689	146,689
Rafica Sociedad en Predios Rústicos	<u>26.322</u>	<u>26.322</u>
<b>Total</b>	<u>173.011</u>	<u>806.427</u>

Al 31 de diciembre del 2004 y 2003, cuentas por cobrar y pagar a compañías relacionadas no generan intereses y no tienen fechas de vencimiento establecidas

## 8. CONTRATO

**Siembra y Compra Venta de Caña de Azúcar** En junio del año 2000, la Sociedad suscribió contrato de siembra y compra venta de caña de azúcar con Compañía Azucarera Valdez S A , cuya vigencia es hasta junio del 2004 Los principales términos de este contrato son los siguientes

- María Teresa Sociedad en Predios Rústicos se compromete a vender a Compañía Azucarera Valdez S A , empresa dedicada a la elaboración de azúcar, toda la producción a cosechar, la misma que pagará a la Sociedad, el precio del 75% del valor vigente al momento del inicio del corte de la caña, del saco de 50 Kg netos de azúcar al granel, por cada tonelada métrica de caña de azúcar en cosecha manual o mecánica

Durante el año 2003, la Sociedad vendió 182,481 toneladas métricas de caña de azúcar a Compañía Azucarera Valdez S A por US\$1,700,718

- La Sociedad autoriza a Compañía Azucarera Valdez S A , para que de los valores correspondientes al precio de la caña de azúcar objeto del presente contrato los retenga y con el se cubran los gastos de preparación de terreno, siembra y más labores culturales de la caña de azúcar

Durante el año 2003, Compañía Azucarera Valdez S A , pagó US\$1,907,687 por cuenta de María Teresa Sociedad en Predios Rústicos a los proveedores de bienes y servicios

Durante el año 2004, la Sociedad registró ventas a Compañía Azucarera Valdez S A de caña de azúcar por US\$1,348,084, ventas de raíces vivas de caña y obras de infraestructura por US\$588,136 y por US\$6,432, respectivamente

**Comodato** En Agosto del 2004, Maria Teresa Sociedad en Predios Rústicos suscribió contrato de comodato con Compañía Azucarera Valdez S A Los términos del contrato establecen que la sociedad entrega en comodato a Compañía Azucarera Valdez S A , predios por un total de 2,410 hectáreas para que haga uso de ellos, destinándolos para la siembra, cultivo y cosecha de caña de azúcar hasta la finalización del plazo del contrato, cuya vigencia es de cinco años

## **9. EVENTO SUBSECUENTE**

Entre el 31 de diciembre del 2004 y la fecha del informe de los auditores independientes (marzo 18 del 2005) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros

---