mre Moores
Auditores Independientes

INDUSTRIAS SOTAVENTO S.A.

ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS
EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
CON EL INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Independent Member of
BKR
INTERNATIONAL

INDUSTRIAS SOTAVENTO S.A.

ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012

CON EL INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

INDUSTRIAS SOTAVENTO S.A.

ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012

INDICE **Páginas No.**

Informe de los Auditores Independientes	3 - 4
Estados de situación financiera	5
Estados de resultados integral	6
Estados de cambios en el patrimonio neto de los accionistas	7
Estados de flujos de efectivo	8 - 9
Notas a los estados financieros	10 - 20

Abreviaturas usadas:

US$.	- Dólares de Estados Unidos de América
NIIF	- Normas Internacionales de Información Financiera
NIC	- Normas Internacionales de Contabilidad
NEC	- Normas Ecuatorianas de Contabilidad
NIAA	- Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento
SRI	- Servicio de Rentas Internas

Piso 5 - Oficina 501 - 502 • Casilla: 09-01-9453
Telf: (593-4) 2296 281
Telefax: (593-4) 2296 912
e-mail: info.gye@moores.com.ec
Guayaquil - Ecuador

Edificio TorreNova, Av. Shyris 134 y Almagro
Piso 6 - Oficina 6B
Telf: (593-2) 2568207
e-mail: info.uio@moores.com.ec
Quito - Ecuador

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Accionistas de
INDUSTRIAS SOTAVENTO S.A.:

Introducción:

1. Hemos auditado los estados de situación financiera adjuntos de **INDUSTRIAS SOTAVENTO S.A.** al 31 de diciembre del 2013 y 2012, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto de los accionistas y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como el resumen de las principales políticas contables y otras notas explicativas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración sobre los Estados Financieros:

2. La Administración de **INDUSTRIAS SOTAVENTO S.A.** es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno pertinente en la preparación y presentación razonable de los estados financieros para que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea como resultado de fraude o error; seleccionar y aplicar las políticas contables apropiadas; y realizar las estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias del entorno económico en donde opera la Compañía.

Responsabilidad de los Auditores Independientes:

3. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros basada en nuestras auditorías. Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y que planifiquemos y ejecutemos la auditoría para obtener seguridad razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes.

Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas selectivas, de la evidencia que sustenta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluye la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan errores importantes ya sea como resultado de fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración el control interno pertinente de la Compañía en la preparación y presentación razonable de los estados financieros con el propósito de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría incluye también la evaluación de si los principios de contabilidad utilizados son apropiados y si las estimaciones importantes hechas por la Administración de la Compañía son razonables, así como una evaluación de la presentación de los estados financieros en su conjunto. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base razonable para expresar una opinión.

Opinión:

4. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el párrafo 1 presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **INDUSTRIAS SOTAVENTO S.A.** al 31 de diciembre del 2013 y 2012, los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio neto y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

MREMOORES CIA. LTDA.
SC-RNAE-2 No. 676

Febrero 14 del 2014
Guayaquil - Ecuador

C.P.A. Jaime Suarez Herrera
Socio
Registro No. 21.585

INDUSTRIAS SOTAVENTO S.A.

ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
(Expresados en Dólares)

Notas	ACTIVOS	2013	2012
	ACTIVOS CORRIENTES:		
3	Efectivo y equivalentes de efectivo	445,096	2,438
4	Activos financieros	62,523	50,550
5	Servicios y otros pagos anticipados	64,295	7,986
	TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	571,914	60,974
	ACTIVOS NO CORRIENTES:		
6	Activo fijo, neto	73,801	100,939
7	Propiedades de inversión	855,035	710,019
8	Inversiones en acciones	294,166	810,112
	TOTAL ACTIVOS	1,794,916	1,682,044
	PASIVOS Y PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS		
	PASIVOS CORRIENTES:		
9	Obligaciones con instituciones financieras	0	2,500
10	Pasivos financieros	40,562	6,982
	Otros pasivos corrientes	8,891	6,956
	TOTAL PASIVOS CORRIENTES	49,453	16,438
	PASIVOS NO CORRIENTES:		
11	Pasivos financieros a largo plazo	980,668	1,031,058
	TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES	980,668	1,031,058
	TOTAL PASIVOS	1,030,121	1,047,496
	PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS:		
12	Capital social	4,960	4,960
	Reserva legal y facultativa	4,328	4,328
	Utilidades retenidas	755,507	625,260
	TOTAL PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS	764,795	634,548
	TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS	1,794,916	1,682,044

Ver notas a los estados financieros

INDUSTRIAS SOTAVENTO S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRAL
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
(Expresados en Dólares)

Notas		2013	2012
13	**INGRESOS:**		
	Arrendamientos	26,400	26,400
	Total	26,400	26,400
	GASTOS:		
14	Gastos de administración	(102,123)	(75,753)
6	Depreciación	(27,139)	(38,937)
	TOTAL	(129,262)	(114,690)
	PERDIDA OPERACIONAL	(102,862)	(88,290)
	OTROS INGRESOS (GASTOS):		
8	Ingresos por venta de acciones	218,708	60,000
	Otros ingresos	37,105	2,510
8	Perdida por valor patrimonial proporcional	(12,284)	(8,393)
	Gastos financieros	(390)	(2,651)
	TOTAL	243,139	51,466
	UTILIDAD (PERDIDA) ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA DEL EJERICICIO	140,277	(36,824)
15	22% IMPUESTO A LA RENTA	8,533	0
	UTILIDAD (PERDIDA) NETA DEL EJERCICIO	131,744	(36,824)
12	**UTILIDAD (PERDIDA) BASICA POR ACCION**	26.56	(7.42)

Ver notas a los estados financieros

INDUSTRIAS SOTAVENTO S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
(Expresados en Dólares)

	Capital social	Reserva legal y facultativa	Utilidades retenidas	Total
Saldos al 1 de enero del 2012	4,960	4,328	663,774	673,062
Ajustes de años anteriores			(1,690)	(1,690)
Pérdida neta del ejercicio	0	0	(36,824)	(36,824)
Saldos al 31 de diciembre del 2012	4,960	4,328	625,260	634,548
Ajustes de años anteriores			(1,497)	(1,497)
Utilidad neta del ejercicio	0	0	131,744	131,744
Saldo al 31 de diciembre del 2013	4,960	4,328	755,507	764,795

Ver notas a los estados financieros

INDUSTRIAS SOTAVENTO S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
(Expresados en Dólares)

	2013	2012
FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACION:		
Efectivo recibido de clientes, neto	26,400	26,400
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(144,920)	(118,089)
Otros ingresos y egresos, neto	228,730	59,958
Efectivo neto provisto (utilizado) por las actividades de operación	110,210	(31,731)
FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE INVERSION:		
Propiedades de inversión	(145,016)	0
Efectivo neto utilizado por las actividades de inversión	(145,016)	(0)
FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Inversiones en acciones	530,354	450,000
Obligaciones con instituciones financieras	(2,500)	(147,500)
Pasivos financieros a largo plazo	(50,390)	(271,191)
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento	477,464	31,309
Aumento (Disminución) neto del efectivo	442,658	(422)
Efectivo en caja y banco al inicio del año	2,438	2,860
Efectivo en caja y banco al final del año	445,096	2,438

Ver notas a los estados financieros

INDUSTRIAS SOTAVENTO S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
CONCILIACION DE LA UTILIDAD (PERDIDA) NETA DEL EJERCICIO CON LAS ACTIVIDADES DE OPERACION
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
(Expresados en Dólares)

	2013	2012
UTILIDAD (PERDIDA) NETA DEL EJERCICIO	131,744	(36,824)
AJUSTES PARA CONCILIAR LA UTILIDAD (PERDIDA) NETA DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Depreciación de activos fijos	27,139	38,937
Ajustes de años anteriores	1,497	1,690
Ajustes por revaluó de inversiones, neto	(14,408)	0
Provisión de impuesto a la renta	8,533	0
(Aumento) Disminución en:		
Activos financieros	(11,973)	(29,127)
Servicios y otros pagos anticipados	(59,303)	(1,561)
Aumento (Disminución) en:		
Pasivos financieros	33,580	897
Otros pasivos corrientes	(6,599)	(5,743)
Total ajuste	(21,534)	(5,093)
EFECTIVO NETO PROVISTO (UTILIZADO) POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACION	110,210	(31,731)

Ver notas a los estados financieros

INDUSTRIAS SOTAVENTO S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012

1. INFORMACION GENERAL DE LA COMPAÑÍA Y OPERACIONES

INDUSTRIAS SOTAVENTO S.A. - Fue constituida en Guayaquil - Ecuador en septiembre 6 de 1974 e inscrita en el Registro Mercantil en octubre 25 de mismo año. Su actividad principal es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendado. La Compañía es de propiedad en un 99.98% de Ricord Investors Corp con el 99.98%, una Compañía constituida en las Islas Vírgenes Británicas y en un 0.02% de Santiago Maspons Guzmán de nacionalidad ecuatoriana. La oficina matriz se ubica en las calles Av. Domingo Comín s/n y Pedro José Bolaños, tiene asignado por el SRI, el Registro Único de Contribuyentes No. 0990274843001 y su dirección electrónica es: www.jramirrsa.com.ec.

El 18 de diciembre del 2012, mediante escritura pública de cambio de nominación social, reforma de objeto social y reforma de los estatutos sociales de la Compañía Anónima INDUSTRIAS Y PREDIOS SOTAVENTO S.A. se procedió a realizar el cambio de la razón social de la Compañía por **INDUSTRIAS SOTAVENTO S.A.**, cuyo objeto social es la actividad mercantil como comisionista, mandatario o mandante, a la presentación de servicios técnicos especializados para empresas comerciales e industriales y podrá promover, fundar y constituir sociedades con otras compañías; dicho cambio estatutario fue aprobado por la Superintendencia de Compañía mediante Resolución SC-IJ-DJG-130002663 celebrada el 30 de abril del 2013 e inscrita en el Registro Mercantil el 7 de junio del 2013.

Operaciones.- La Compañía mantiene inversiones en acciones en otras Compañías cuyas participación accionaria es la siguiente:

Compañías	Participación (%)
Intersea S.A.	99.0%
Intercambio y Agricultura - Agrinter	50.0%
La Casa de Española Cía.Ltda.	50.0%
Cía. de Intercambio y Crédito S.A.	50.0%
Industrial y Aceitera S.A.	14.2%

Hasta enero del 2013, la Compañía **INDUSTRIAS SOTAVENTO S.A.** mantuvo acciones en Xoterrenos S.A., las mismas que fueron vendidas a la compañía Predial e Inversionista LIPIDAVA S.A., nota 8.

2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

Base de presentación.- Los estados financieros adjuntos son preparados de acuerdo con las NIIF (IFRS por sus siglas en Inglés), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en Inglés), las cuales incluyen las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) y los pronunciamientos del Comité de Interpretaciones (CINIIF y SIC por sus siglas en Inglés).

En la República del Ecuador las NIIF son obligatorias a partir del año 2010, para lo cual las Compañías elaboraron cronograma de aplicación expedido por la Superintendencia de Compañías, que fue cumplido por las entidades sujetas a su control y vigilancia. Este cronograma prevé que hasta el año 2012, todas las sociedades ecuatorianas elaboren y presenten estados financieros de acuerdo con NIIF (Completas) o NIIF (PYMES) que depende

2. **PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (Continuación)**

de ciertas características financieras y operativas determinadas por el organismo de control. Con base a lo mencionado, la Compañía implementó legalmente las NIIF (Completas) a partir del ejercicio económico 2012 (período de transición el ejercicio económico 2011) y su aplicación es uniforme incluyendo el ejercicio económico concluido el 31 de diciembre del 2012.

Un resumen de las principales normas contables aplicadas por la Compañía, para la preparación de los estados financieros, definidas en función a las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2013 y 2012, se mencionan a continuación:

Moneda funcional y moneda de presentación.- Los estados financieros adjuntos de la Compañía están expresados en Dólares de los Estados Unidos de América, moneda adoptada por la República del Ecuador en marzo del 2000. Consecuentemente, la moneda funcional del ambiente económico primario donde opera la Compañía y la moneda de presentación de las partidas incluidas en los estados financieros, es el Dólar de los Estados Unidos de América.

Activos y pasivos financieros e instrumentos de patrimonio.- Comprende instrumentos financieros y categorías de no derivados y consistentes en cuentas por cobrar, cuentas por pagar, obligaciones financieras y acciones de la Compañía (instrumentos patrimoniales). Se registran inicialmente a su valor razonable, más los costos de transacción directamente atribuibles a la compra o emisión de éste y se registran en el momento en que existe el compromiso de adquirir tales activos. El reconocimiento de un activo financiero se da de baja cuando el derecho contractual de la Compañía sobre los flujos de efectivo del activo financiero expira o cuando la Compañía transfiere el activo financiero a otra parte sin retener el control o sustancialmente los riesgos y beneficios de ese activo. En el caso de los pasivos financieros, estos se dan de baja cuando la obligación específica expira o es cancelada. Un detalle es el siguiente:

- **Cuentas por cobrar**.- Son registradas al costo, esto al momento de la negociación del arrendamiento del bien inmueble y cuando es efectuada la transferencia al cliente de la totalidad de los riesgos y beneficios de la propiedad, nota 4.
- **Cuentas por pagar**.- Son registradas al costo, esto al momento de la negociación de recepción de servicios, que son utilizados para el giro de negocio, nota 10.
- **Obligaciones con instituciones financieras**.- Están presentados a su valor razonable y posteriormente se registran en base al costo amortizado en función al tiempo de vigencia de las obligaciones. La diferencia entre los fondos recibidos y los valores de redención registrados, se reconocen con cargo a los resultados del año, notas 9.
- **Acciones de la Compañía**.- Están representadas por títulos ordinarios y nominativos que no cotizan en Bolsa de Valores en Ecuador, siendo uno de su principal accionistas Ricord Investors Corp, con el 99.98% de participación, Compañía constituida en las Islas Vírgenes Británicas, nota 12.

Las NIIF requieren ciertas revelaciones acerca de los instrumentos financieros, que tienen relación con los diferentes riesgos que afectan a la Compañía **INDUSTRIAS SOTAVENTO S.A.**, tales como: mercado, financieros y generales de negocio, tal como se detalla a continuación:

Mercado.- La Compañía gira sobre los arrendamientos de las propiedades de inversión, las cuales se encuentran instrumentalizado bajo contratos de arrendamientos.

Generales de negocio.- La Compañía mantiene pólizas que cubren daños de sus activos.

Efectivo y equivalente de efectivo.- Para propósitos de elaboración de los estados de flujos de efectivo, la Compañía considera las siguientes cuentas: caja, bancos e inversiones temporales y que representan presentación de corto plazo de alta liquidez, nota 3.

2. **PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (Continuación)**

Activos fijos - Están contabilizados al costo de adquisición. Los pagos por reparaciones y mantenimiento a los vehículos son cargados a gastos; la tasa de depreciación anual por los vehículos es del 20%.

Inversiones en acciones - Representan inversiones en acciones en otras Compañías, según la NIC 28 - inversión en acciones, la participación en acciones que fluctúen entre el 1% al 19% tiene un interés minoritario, del 20% al 49% de participación tiene injerencia minoritario y del 50% o más de participación tiene poder de decisión, consecuentemente se debe de realizar el cálculo del valor patrimonial proporcional, nota 8.

Pasivos financieros - Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos en el curso normal del negocio, reconocidas al valor nominal de las facturas relacionadas aproximado a su valor amortizado. El pasivo financiero es clasificado como pasivo corriente cuando tiene vencimiento menor de 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera de lo contrario son presentadas como pasivos no corrientes.

Intereses - Son registrados mediante el método del devengado.

Otros pasivos corrientes - Son provisiones reconocidas cuando la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita como resultado de eventos pasados, cuando es probable vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar una obligación y cuando el monto ha sido estimado de forma fiable. El importe reconocido es una estimación, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

Reserva legal - La Ley de Compañías requiere que el 10% de la utilidad neta anual sea apropiada como reserva legal, hasta que represente por lo menos el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumento de capital.

Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF - Se origina por los ajustes efectuados al término del periodo de transición de las NIIF y cuyos efectos se contabilizaron a partir de enero 1 del 2012. De conformidad con lo establecido en la Resolución SC.G.I.CI.CPAIFRS.11.07, emitida por la Superintendencia de Compañía el 09 de septiembre del 2011 y publicada en el Registro Oficial Nº 566 del octubre 28 del 2011, los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" completas y de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), en lo que corresponda y que se registraron en el patrimonio en la cuenta resultados acumulados, subcuenta "resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF", que generaron un saldo acreedor, sólo podrá ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

Reconocimiento de ingresos - La Compañía reconoce los ingresos por el arrendamiento de las propiedades de inversión, cuando se efectúa la transferencia al cliente de la totalidad de los riesgos, beneficios y servicios sobre la propiedad de los bienes inmuebles.

Provisión para impuesto a la renta - La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el método de impuesto a pagar. Las disposiciones tributarias vigentes establecen que la tasa corporativa de impuesto a la renta será del 22% sobre las utilidades gravables (12% si las utilidades son reinvertidas "capitalizadas" por el contribuyente hasta el 31 de diciembre del año siguiente). Durante el año 2013, la Compañía calculó la provisión para impuesto a la renta aplicando las tasas del 22%, nota 15.

2. **PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (Continuación)**

Con la puesta en marcha del Código Orgánico de la Producción Comercio e Inversiones publicado el 29 de diciembre del 2010, a través del R.O No. 351, se establece por medio de las disposiciones transitorias, la reducción de la tarifa del impuesto a la renta, la misma que se aplicará en forma progresiva a partir de los ejercicios fiscales terminados al 2011, 2012 y 2013 en 24%, 23% y 22%, respectivamente.

Uso de estimaciones.- La preparación de los presentes estados financieros de acuerdo con NIIF requiere que la Administración de la Compañía utilice ciertos estimados contables críticos y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el objeto de definir la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros y su aplicación en las políticas contables de la Compañía. Las estimaciones y supuestos utilizados están basados en el mejor conocimiento por parte de la Administración de los hechos actuales, sin embargo, los resultados finales podrían variar en relación con los estimados originales debido a la ocurrencia de eventos futuros.

3. **EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

Al 31 de diciembre del 2013, corresponden a inversiones en certificados de depósitos a plazo por US$. 400,000 efectuado en el Banco del Pacifico, el cual genera una tasa de interés anual del 4% y presenta vencimiento en enero 20 del 2014, saldos que se mantienen en cuentas corrientes en instituciones bancarias locales por US$. 44,796 (US$. 2,138 en el año 2012), los cuales están disponibles a la vista, no existiendo restricción alguna que limite su uso, adicionalmente, cuenta con caja general por US$. 300 para realizar pagos menores.

4. **ACTIVOS FINANCIEROS**

Al 31 de diciembre del 2013, corresponden a préstamos hacia la Compañía relacionada Ireisa S.A. por US$. 62,523 (US$. 50,550 en el año 2012), cuya fecha de vencimiento promedio es de 355 días y no genera intereses.

5. **SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS**

Al 31 de diciembre del 2013, representan principalmente importes desembolsados a favor de J.C.L. Construcciones S.A. por concepto de ejecución de obras por US$. 40,000 y al pago en exceso del anticipo de impuesto a la renta por US$. 8,533 (US$. 7,986 en el año 2012). De acuerdo a la normativa vigente pueden compensarse en un plazo máximo de tres años con obligaciones presentes y futuras de impuesto a la renta, previa notificación al Director General del SRI. También puede solicitarse el reintegro de las retenciones en la fuente, mediante trámite de pago en exceso, cuando el impuesto a la renta causado en el ejercicio corriente fuere inferior al anticipo pagado más las retenciones.

6. **ACTIVO FIJO, NETO**

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, los activos fijos de la Compañía comprendían 2 vehículos cuyo costo es de US$. 194,685 y por depreciación acumulada en US$. 61,896 (US$. 93,746 en el año 2012), en adición se realizo la baja de un vehículo marca Veracruz GLS por US$. 58,989. La Compañía reconoció como gasto por depreciación de sus activos fijos en US$. 27,139 (US$. 38,937 en el año 2012).

7. **PROPIEDADES DE INVERSIÓN**

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, un detalle es el siguiente:

7. **PROPIEDADES DE INVERSIÓN (Continuación)**

	2013	2012
	(Dólares)	
Terreno	710,017	710,017
Construcciones en procesos	145,016	0
Edificaciones	2	2
Total	855,035	710,019

Terreno - Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, corresponden a tres bienes inmuebles de propiedad de la Compañía **INDUSTRIAS SOTAVENTO S.A.** que son arrendadas bajo contratos de arrendamientos a terceros, cuyos ingresos son registrados contra cuentas de resultados, nota 13. Las propiedades están ubicadas en el barrio centenario y urbanización Castellago – Vía Samborondon, en la ciudad de Guayaquil y otra propiedad ubicada en la ciudad de Salinas.

Construcciones en procesos - Corresponden a desembolsos para adecuaciones y remodelaciones de la vivienda ubicada en Samborondon en la urbanización Castellago solares 43 y 45 por US$. 145,016, dichas mejoras se tienen planificado terminar en el primer semestre del 2014.

8. **INVERSION EN ACCIONES**

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, un detalle es el siguiente:

	Participación %	2013	2012
		(Dólares)	
Intercambio y Agricultura – Agrinter:			
Costo		35,656	35,656
Valor patrimonial proporcional		112,072	124,356
Subtotal	50.0%	147,728	160,012
Intersea S.A.:			
Costo		7,990	7,990
Valor patrimonial proporcional		85,245	85,245
Subtotal	99.0%	93,235	93,235
Cía. de Intercambio y Crédito S.A.:			
Costo		58,061	58,061
Corrección monetaria		(34,829)	(54,533)
Subtotal	50.0%	23,232	3,528
La Casa Española Cía. Ltda.:			
Costo		69,556	69,556
Valor patrimonial proporcional		(45,120)	(52,108)
Subtotal	50.0%	24,436	17,448
Pasan:		288,631	274,223

8. **INVERSION EN ACCIONES (Continuación)**

	Participación %	2013	2012
		(Dólares)	
Vienen:		288,631	274,223
Industrial y Aceitera S.A.:			
Costo		2,394	2,394
Corrección monetaria		3,141	3,141
Subtotal	14.2%	5,535	5,535
Xoterrenos S.A.:			
Costo		0	799
Valor patrimonial proporcional		0	529,555
Subtotal	99.8%	0	530,354
Total		294,166	810,112

El movimiento de las inversiones en acciones por los años terminados el 31 de diciembre del 2013 y 2012, es el siguiente:

	2013	2012
	(Dólares)	
Saldos al inicio del año	810,112	1,268,505
Más: Revalorización por valor patrimonial proporcional	26,892	0
Menos: Pérdida por valor patrimonial proporcional	(12,284)	(8,393)
Menos: Venta de inversiones en acciones	(530,354)	(450,000)
Saldos al final del año	294,166	810,112

Mediante Acta de Junta General de Accionista celebrada el 19 de diciembre del 2012, se aprobó la venta de acciones de Xoterrenos S.A., consecuentemente, el 4 de enero del 2013, la Compañía **INDUSTRIAS SOTAVENTO S.A.** procedió a la venta de las inversiones en acciones que mantenía en la Compañía Xoterrenos S.A. por US$. 760,000, cuyo costo registrado al momento de la negociación fue de US$. 530,354 generando un superávit por venta de acciones de US$. 218,708, nota 14. El 30 de marzo del 2012, la Compañía **INDUSTRIAS SOTAVENTO S.A.** procedió a la venta de las inversiones en acciones que mantenía en la Compañía relacionada Donmar Financial Corp por US$. 510,000, cuyo costo registrado al momento de la negociación fue de US$. 450,000 generando un superávit por venta de acciones por US$. 60,000, nota 14, la cual fue registrado contra ingresos del presente ejercicio.

9. **OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS**

Al 31 de diciembre del 2012, correspondió a saldo por préstamo del Banco Bolivariano, cuyo monto inicial fue de US$. 30,000 y fue concedido el 27 de diciembre del 2011 con fecha de vencimiento el 7 de enero del 2013, con tasa de interés del 9.63%, cabe señalar que dicho

9. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS (Continuación)

préstamo fue cancelado en el mes de enero del 2013. Adicionalmente, en el año 2012, la Compañía procedió a cancelar un préstamo en su totalidad cuyo monto inicial fue de US$. 360,000 realizado en el periodo 2009 y fue cancelado dicho préstamo el 14 de diciembre del 2012, con tasa de interés fue del 9% anual.

10. PASIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2013, representan principalmente a pagos pendientes a J.C.L. Construcciones S.A. por US$. 33,111. En el 2012 representaban a las municipales donde se encuentran domiciliadas las propiedades de inversión que posee la compañía por US$. 1,986 y expensas comunes de la vivienda ubicada en la urbanización Castellago por US$. 1,311.

11. PASIVO FINANCIEROS A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, un detalle es el siguiente:

	2013	2012
	(Dólares)	
Compañías y partes relacionadas:		
Ricord Investors Corp	854,166	904,556
Donmar Financial Corp	126,502	126,502
Total	980,668	1,031,058

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, los saldos por Compañías relacionadas no devengan intereses y no tienen fecha específica de vencimiento, las mismas que se vienen registrando desde años anteriores.

12. PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS

Capital social.- Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, está representado por 4.960 acciones ordinarias y nominativas de US$. 1,00 cada una, de las cuales el 99.98% pertenece a RICORD INVESTORS CORP Compañía constituida en las Islas Vírgenes Británicas y el 0.02% a Santiago Maspons Guzmán de nacionalidad ecuatoriana.

La Compañía en mayo del 2013, ha dado cumplimiento a lo establecido por la Superintendencia de Compañías del Ecuador, la misma que en septiembre 7 del 2009, publicó a través de la Resolución No. SC.SG.SRS.G.09.02 un instructivo mediante el cual se establece los lineamientos que deben cumplir las compañías extranjeras que son accionistas o socias de compañías ecuatorianas, con el fin de regularizar su situación con el Organismo de Control Societario; así como también la información y documentos que deben presentar las sociedades nacionales que tengan como socios o accionistas a compañías extranjeras.

Con base en la Resolución NAC-DGERCG12-00777, emitida por el Servicio de Rentas Internas el 20 de diciembre del 2012 (hasta el 2011 a través de Resolución NAC-DGERCGC11-00393, emitida por el Servicio de Rentas Internas el 17 de octubre del 2011), se dispone que los sujetos pasivos inscritos en el RUC deben obligatoriamente reportar ante el SRI, el domicilio o residencia, porcentaje accionario, etc. a través del anexo de accionistas, partícipes, socio. La Compañía espera cumplir con este requerimiento de información hasta el 28 de febrero del 2014.

12. **PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS (Continuación)**

Utilidad (pérdida) básica por acción.- La utilidad (pérdida) básica por acción, ha sido calculada dividiendo utilidad neta (pérdida) del ejercicio atribuible a los accionistas, entre el promedio ponderado del número de acciones en circulación al 31 de diciembre del 2013 y 2012.

13. **INGRESOS**

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, corresponden a los ingresos por arrendamiento de dos bienes inmuebles ubicados en el Barrio Centenario con un canon de arrendamiento de US$. 1,500 mensuales y del bien ubicado en la Ciudad de Salinas por US$. 700 mensuales.

14. **GASTOS DE ADMINISTRACION**

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, un detalle es el siguiente:

	2013	2012
	(Dólares)	
Honorarios profesionales	56,560	32,794
Mantenimiento de propiedades de inversión	11,340	7,957
Impuestos y contribuciones	10,899	17,397
Mantenimiento de vehículos	6,089	13,963
Servicios básicos	3,616	3,392
Otros	13,619	250
Total	102,123	75,753

15. **IMPUESTO A LA RENTA**

El impuesto a la renta causado por el año terminado el 31 de diciembre del 2013, se determina como sigue:

	(Dólares)
Utilidad antes de impuesto a la renta	140,277
Más:	
Gastos incurridos para generar ingresos exentos	50,400
Gastos no deducibles	15,702
Menos:	
Ingresos exentos	233,117
Amortización de pérdidas	26,738
Base de cálculo para el impuesto a la renta	(53,476)
22% de impuesto a la renta	0

Determinación del pago mínimo de impuesto a la renta para el 2013

	(Dólares)
Anticipo del impuesto a la renta calculado para el año 2013, nota 5	8,533
Pasan:	8,533

15. **IMPUESTO A LA RENTA (Continuación)**

	(Dólares)
Vienen:	8,533
22% de Impuesto a la renta	0
Impuesto a pagar (mayor entre el anticipo y 22% Impuesto a la renta)	8,533

Mediante Decreto Ejecutivo No. 374 publicado en el Suplemento del Registro Oficial No. 209 del 8 de junio del 2010, se publicaron reformas concernientes a la determinación del impuesto a la renta estableciéndose como pago mínimo de impuesto a la renta, el que resultase mayor entre el impuesto a la renta causado y el anticipo calculado, obteniéndose por parte de la Compañía que el mayor entre los dos fue el anticipo cuyo monto ascendió a US$. 8,533.

16. **APLICACION DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA - NIIF**

INDUSTRIAS SOTAVENTO S.A. procedió a cumplir una disposición expresa de la Superintendencia de Compañías y adopto las NIIF y los efectos monetarios originados por tal decisión, se contabilizaron en los registros financieros el 1 de enero del 2012. A los efectos identificados como parte de la aplicación de la NIIF 1 (*Adopción por primera vez de las NIIF*), se les aplicó el tratamiento permitido por la NIC 8 (*Políticas contables, Cambios en las estimaciones contables y Errores*).

La Compañía adoptó las siguientes normas que se exponen a continuación y que son materiales para el desarrollo de sus operaciones de negocios, en base a la información vigente de las mismas publicada en la página WEB del Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (*IASB por sus siglas en inglés*). Un detalle es el siguiente:

NIIF No. 1: Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera
NIC No. 1: Presentación de estados financieros
NIC No. 7: Estado de flujos de efectivo
NIC No. 8: Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores
NIC No. 10: Hechos posteriores a la fecha del balance
NIC No. 11: Contratos de construcción
NIC No. 12: Impuesto sobre las ganancias
NIC No. 16: Propiedad, planta y equipo
NIC No. 18: Ingresos ordinarios
NIC No. 19: Beneficios a los empleados
NIC No. 24: Información a revelar sobre partes relacionadas
NIC No. 28: Inversiones en empresas asociadas
NIC No. 33: Deterioro en el valor de los activos
NIC No. 36: Deterioro del valor de los activos
NIC No. 37: Provisiones, activos y pasivos contingentes
NIC No. 40: Propiedad de inversión

Los ajustes identificados por **INDUSTRIAS SOTAVENTO S.A.** al 31 de diciembre del 2011, fueron realizados para cumplir con una disposición legal, en razón de que las Normas Internacionales de Información Financiera entraron en vigencia a partir del año fiscal 2012. La NIIF 1 (*Adopción por primera vez de las NIIF*) establece que **INDUSTRIAS SOTAVENTO S.A.** no necesita presentar el balance general al 31 de diciembre del 2010 (*de apertura al 1 de enero*

16. APLICACION DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA – NIIF (Continuación)

del 2011) en sus primeros estados financieros con arreglo a las NIIF. Los ajustes surgieron de sucesos y transacciones anteriores a la fecha de transición a las NIIF y por lo tanto **INDUSTRIAS SOTAVENTO S.A.** reconoció los mismos, en la fecha de transición a las NIIF, el 31 de diciembre del 2011, directamente en la cuenta utilidades retenidas (aplicación por primera vez de las NIIF), la que forma parte del patrimonio neto de los accionistas.

INDUSTRIAS SOTAVENTO S.A. - Como parte del proceso de transición y de disposición legal, la Compañía aplicó obligatoriamente las NIIF a partir de enero 1 del año 2012, teniendo como período de transición el año 2011, por lo que en abril 1 del 2011 y septiembre 10 del 2012, cumplió con la presentación del cronograma de implementación y conciliación del patrimonio, respectivamente, ante la Superintendencia de Compañías y el cual incluyó lo siguiente:

- Plan de capacitación.
- Plan de implementación.
- Fecha del diagnóstico de los principales impactos.

Adicionalmente, la Compañía elaboró para los respectivos períodos de transición, lo siguiente:

- Conciliación del patrimonio neto de los accionistas reportado en base a Normas Ecuatorianas de Contabilidad y correspondiente al 31 de diciembre del 2011 y 2010, al patrimonio neto de los accionistas convertido bajo Normas Internacionales de Información Financiera, al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2010.
- Conciliación del estado de resultado (*utilidad del período*) en base a Normas Ecuatorianas de Contabilidad al estado de resultado bajo Normas Internacionales de Información Financiera, al 31 de diciembre del 2011.
- Revelación de asuntos y/o ajustes materiales si los existieren al estado de flujos efectivo del 31 de diciembre del 2011, según el caso, previamente presentado bajo Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

La Compañía durante el año 2011, procedió a identificar los efectos como parte de la aplicación de la NIIF 1 (*Adopción por primera vez de las NIIF*) y los cuales fueron registrados en el Patrimonio de la Compañía el 31 de diciembre del 2011. Un detalle de los ajustes efectuados en el patrimonio es el siguiente:

	Patrimonio de los accionistas	Utilidades retenidas
	(Dólares)	
Registros contables con NEC al 31 de diciembre del 2011	69,281	59,993
Ajuste por valor patrimonial proporcional	603,781	603,781
Registros contables con NIIF al 1 de enero del 2012	673,062	663,774

Estos ajustes identificados por **INDUSTRIAS SOTAVENTO S.A.** al 31 de diciembre del 2011, fueron realizados de manera de cumplir con una disposición expresa de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera. Los ajustes resultantes por US$. 603,781, surgieron de sucesos y transacciones anteriores a la fecha de transición a las NIIF y por lo tanto **INDUSTRIAS SOTAVENTO S.A.** reconoció los mismos el 31 de diciembre del 2011, directamente en la cuenta de utilidades retenidas la que forma parte del patrimonio neto de los accionistas.

17. CONTRATOS

- El 1 de noviembre del 2012, en la ciudad de Guayaquil se celebra la renovación del contrato de arrendamiento del bien inmueble entre la Compañía **INDUSTRIAS SOTAVENTO S.A.** y el señor Santiago Enrique Maspons, dicho bien está compuesto por un lote de terreno y edificación, ubicado en el Barrio Centenario, en la intersección de las calles Dolores Sucres N°. 113 y Maracaibo, cuyo canon de arrendamiento ha sido fijado en US$. 1,500 mensuales, pagaderos dentro de los cinco días hábiles siguientes a la entrega y recepción de la factura respectiva. Cabe señalar que si ninguna de las partes notifica la voluntad de dar por terminado el contrato este se renovara automáticamente por otro período adicional.

- El 1 de noviembre del 2012, en la ciudad de Guayaquil se celebra la renovación del contrato de arrendamiento del bien inmueble entre la Compañía **INDUSTRIAS SOTAVENTO S.A.** y el señor Santiago Enrique Maspons, dicho bien está compuesto por un lote de terreno y edificación, ubicado en la manzana 74 de la ciudad de Salinas, provincia de Santa Elena, cuyo canon de arrendamiento ha sido fijado en US$. 700 mensuales, pagaderos dentro de los cinco días hábiles siguientes a la entrega y recepción de la factura respectiva. Cabe señalar que si ninguna de las partes notifica la voluntad de dar por terminado el contrato este se renovará automáticamente por otro período adicional.

18. RECLASIFICACIONES

Ciertos saldos de los estados financieros adjuntos por el año terminado al 31 de diciembre del 2013 y 2012, han sido reclasificados para propósito de presentación de este informe de conformidad con las normas establecidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en Inglés) y que han sido adoptadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

19. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2013 y hasta la fecha de emisión de este informe (febrero 14 del 2014), no se produjeron eventos que en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros que se adjuntan.