

**INDUSTRIAS Y PREDIOS SOTAVENTO S.A.**

---

**ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 1999  
CON EL INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

**INDUSTRIAS Y PREDIOS SOTAVENTO S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1999**

---

**INDICE**

**Páginas No.**

Informe de los Auditores Independientes

3 - 4

Balance general

5

Estado de resultados

6

Estado de evolución del patrimonio del accionista

7

Estado de flujos de efectivo

8 - 9

Notas a los estados financieros

10 - 15

**Abreviaturas usadas:**

S/. - Sucres

US\$. - Dólares de Estados Unidos de América

---

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Accionista de  
**INDUSTRIAS Y PREDIOS SOTAVENTO S.A.:**

1. Hemos auditado el balance general adjunto de **INDUSTRIAS Y PREDIOS SOTAVENTO S.A.** al 31 de diciembre de 1999 (que incluye activos por S/. 94.670 millones, pasivos por S/. 76.913 y patrimonio por S/. 17.757 millones), y los correspondientes estados de resultados (que incluye ingresos por S/. 9.601 millones, gastos por S/. 35.810 millones y pérdida del ejercicio por S/. 26.209 millones), de evolución del patrimonio del accionista y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión, sobre estos estados financieros, basada en nuestra auditoría.
2. Nuestra 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 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 gerencia, así como una evaluación de la presentación de los estados financieros en su conjunto. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para expresar una opinión.
3. En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **INDUSTRIAS Y PREDIOS SOTAVENTO S.A.** al 31 de diciembre de 1999, los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados, modificados en ciertos aspectos por normas y prácticas contables autorizadas o establecidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.
4. Al 31 de diciembre de 1999, la Compañía registró en la cuenta de activo denominada cargos diferidos, las pérdidas en cambio provenientes del ajuste de pasivos en moneda extranjera por S/. 25.109 millones, de conformidad con Resolución No. 99-1-3-3-0011 de octubre 21 de 1999, emitida por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.
5. Durante el año 1999, el entorno económico ecuatoriano fue afectado por el deterioro de la capacidad productiva del País, causado por el fenómeno natural El Niño, la disminución importante de los precios de exportación del petróleo y el banano, la inestabilidad en los mercados financieros internacionales, regionales y locales, así como internamente por el bloqueo de depósitos e inversiones en cuentas bancarias autorizado por el Gobierno Nacional, y la grave crisis del sistema bancario que generó un proceso de saneamiento de este sector en el País. Adicionalmente, el tipo de cambio del Sucre Ecuatoriano con relación al Dólar de E.U.A. ha mostrado un incremento importante,

razón por la cual en enero 9 del 2000 el Gobierno Nacional decidió cambiar la unidad monetaria del Sucre por el Dólar de E.U.A.. A la fecha de este informe, resulta difícil estimar los efectos de estos factores sobre la evolución de la economía nacional y sus consecuencias futuras, si las hubiere, que pudieran afectar la situación financiera de la Compañía. Los estados financieros adjuntos deben ser leídos considerando estas circunstancias.

  
SANCHEZ & SANCHEZ CIA. LTDA.  
SC-RNAE No. 134

Marzo 1 del 2000  
Guayaquil - Ecuador

  
CPA Jaime Suarez Herrera  
Socio  
Registro No. 21.585

**INDUSTRIAS Y PREDIOS SOTAVENTO S.A.****BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999**

	<u>NOTAS</u>	(sucres en miles)
<b><u>ACTIVO</u></b>		
<b>ACTIVO CORRIENTE:</b>		
Caja y banco		1.621
Cuentas por cobrar	3	1.783.472
Impuestos anticipados		<u>132.137</u>
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		<u>1.917.230</u>
ACTIVO FIJO, NETO	4	673.269
INVERSIONES EN ACCIONES	5	66.971.178
CARGO DIFERIDO, DIFERENCIA EN CAMBIO		<u>25.108.884</u>
TOTAL		<u>94.670.561</u>
<b><u>PASIVO Y PATRIMONIO DEL ACCIONISTA</u></b>		
<b>PASIVO CORRIENTE:</b>		
Obligaciones bancarias	6	16.986.508
Cuentas por pagar	7	392.356
Gastos acumulados por pagar	8	<u>1.362.707</u>
TOTAL PASIVO CORRIENTE		<u>18.741.571</u>
OBLIGACIONES A LARGO PLAZO	9	58.171.749
<b><u>PATRIMONIO DEL ACCIONISTA:</u></b>		
Capital social	10	124.000
Reserva legal y facultativa		108.206
Reserva por revalorización del patrimonio	11	43.734.217
Pérdida del ejercicio		<u>( 26.209.182)</u>
TOTAL PATRIMONIO		<u>17.757.241</u>
TOTAL		<u>94.670.561</u>

Ver notas a los estados financieros

**INDUSTRIAS Y PREDIOS SOTAVENTO S.A.****ESTADO DE RESULTADOS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1999**

	<u>NOTAS</u>	(sucres en miles)
<b>INGRESOS:</b>		
Dividendos recibidos	12	9.562.866
Otros ingresos		<u>37.985</u>
TOTAL		<u>9.600.851</u>
<b>GASTOS:</b>		
Gastos de administración		810.020
Gastos financieros		4.669.146
Diferencia en cambio		30.312.613
Depreciaciones		<u>18.254</u>
TOTAL		<u>35.810.033</u>
PERDIDA DEL EJERCICIO		<u>( 26.209.182)</u>

Ver notas a los estados financieros

---

**INDUSTRIAS Y PREDIOS SOTAVENTO S.A.**

**ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO DEL ACCIONISTA  
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999**

	Capital social	Reserva legal y facultativa	Reserva Monetaria .. Reserva por Revalorización del patrimonio	Reexpresión monetaria	Pérdida del ejercicio	Total
Saldos al 1 de enero de 1999	124.000	108.206	30.040.976	0	( 9.692.893)	20.580.289
Pérdida del ejercicio					(26.209.182)	(26.209.182)
Absorción de pérdida, año 1998			( 9.692.893)		9.692.893	0
Ajuste de inversiones a valor patrimonial proporcional, año 1998			84.257	( 532.356)		( 448.099)
Corrección monetaria, año 1999			12.642.615	11.191.618		23.834.233
Transferencia	0	0	10.659.262	(10.659.262)		0
Saldos al 31 de diciembre de 1999	<u>124.000</u>	<u>108.206</u>	<u>43.734.217</u>	<u>0</u>	<u>(26.209.182)</u>	<u>17.757.241</u>

Ver notas a los estados financieros

**INDUSTRIAS Y PREDIOS SOTAVENTO S.A.****ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO - METODO DIRECTO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1999**

(sucres en miles)

**FLUJO DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES  
DE OPERACION:**

Dividendos recibidos	9.562.866
Otros ingresos recibidos	37.985
Efectivo pagado a proveedores y compañías relacionadas, neto	( 13.422.545)
Intereses y comisiones pagadas a bancos, incluye diferencia en cambio	( 59.304.428)
Efectivo neto utilizado por las actividades de operación	( 63.126.122)

**FLUJO DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES  
DE INVERSION:**

Compras de inversiones en acciones, neta de retiros	<u>20.517.332</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de inversión	<u>20.517.332</u>

**FLUJO DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES  
DE FINANCIAMIENTO:**

Préstamos bancarios recibidos	339.856
Préstamos bancarios cancelados	( 6.965.889)
Diferencia en cambio	<u>49.231.472</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento	<u>42.605.439</u>
Disminución neto de efectivo	( 3.351)
Efectivo al principio del período	<u>4.972</u>
Efectivo al final del período	<u><u>1.621</u></u>

Ver notas a los estados financieros

**INDUSTRIAS Y PREDIOS SOTAVENTO S.A.****ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO  
CONCILIACION DE LA PERDIDA DEL EJERCICIO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1999**

---

(sucres en miles)

**PERDIDA DEL EJERCICIO** ( 26.209.182)**AJUSTES PARA CONCILIAR LA PERDIDA DEL  
EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO UTILIZADO  
POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACION:**

Gastos que no originan desembolso de fondos:

Depreciaciones 18.254Subtotal 26.190.928**CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS OPERATIVOS:**

Aumento en cuentas por cobrar ( 719.517)

Aumento en cargos diferidos ( 25.108.884)

Disminución en cuentas por pagar ( 1.825.300)

Aumento en gastos acumulados por pagar 786.215

Disminución en obligaciones a largo plazo (10.067.708)Subtotal (36.935.194)**EFECTIVO NETO UTILIZADO POR LAS ACTIVIDADES  
DE OPERACION** (63.126.122)Ver notas a los estados financieros

---

**INDUSTRIAS Y PREDIOS SOTAVENTO S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1999**

---

**1. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES**

**INDUSTRIAS Y PREDIOS SOTAVENTO S.A.** Fue constituida el 6 de septiembre de 1974 en Guayaquil - Ecuador e inscrita el 25 de octubre del mismo año en el Registro Mercantil. Su actividad principal es la compraventa de inversiones en acciones en sociedades nacionales o extranjeras.

Principios contables ecuatorianos.- La Compañía mantiene sus registros contables en sucres, de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad – NEC, emitidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y adoptadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador, las que son utilizadas obligatoriamente en la preparación de los estados financieros.

Estas normas no incluyen la relativa a corrección monetaria, cuyos procedimientos de aplicación establecidos por la Superintendencia de Compañías en Ecuador, difieren con los principios de contabilidad generalmente aceptados, en razón que no es integral y aplica solamente al balance general.

En adición, las referidas normas establecen que las diferencias en cambio, provenientes del ajuste de activos y pasivos en moneda extranjera, sean registradas en los resultados del año. Sin embargo, la Superintendencia de Compañías mediante Resolución No. 99-1-3-3-01 emitida en octubre 21 de 1999, autorizó a las entidades bajo su control el registro de las pérdidas en cambio en la cuenta de activo, cargos diferidos, para que sean amortizadas a cinco años plazo. Este registro ocasionó que al 31 de diciembre de 1999, la Compañía presente activos totales aumentados en S/. 25.109 millones y pérdida del ejercicio disminuida por igual importe.

El resumen de tales normas y su aplicación a los estados financieros, es mencionado a continuación:

Moneda extranjera.- Los pasivos en moneda extranjera están registrados al tipo de cambio de venta del mercado libre de S/. 20.990 por US\$. 1.00 vigente al 31 de diciembre de 1999. Al 1 de marzo del 2000, el Gobierno Nacional y el Banco Central del Ecuador establecieron al US\$ Dólar como moneda de libre circulación en el País, habiendo fijado el tipo de cambio en S/. 25.000 por US\$. 1.00.

Diferencia de cambio.- Es presentada mediante saldo neto, en el estado de resultados y balance general (cargo diferido).

Activos fijos.- Consistentes en terrenos y edificios, están contabilizadas al costo, ajustado por inflación. Los pagos por mantenimiento son cargados a gastos, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan. Los edificios son depreciados en línea recta a razón del 5% anual.

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

Inversiones en acciones.- Están registradas al costo, ajustado por inflación al 31 de diciembre de 1999. De conformidad con el Art. 41 del Reglamento de la Ley de Régimen Tributario Interno, la diferencia entre el valor en libros y el valor patrimonial proporcional, es ajustado en el ejercicio económico siguiente.

Dividendos recibidos.- Son registrados mediante el método del efectivo y representan el 99.59% de los ingresos totales de la Compañía; los cuales están exentos del pago de la tarifa del 15% de Impuesto a la Renta, de acuerdo con el Art. 9 numeral 1 de la Ley de Régimen Tributario Interno.

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 al accionista, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas o para aumento de capital.

Intereses.- Son registrados mediante el método del devengado para obligaciones generadas en pasivos a corto y largo plazo.

2. **CORRECCION MONETARIA DE ESTADOS FINANCIEROS**

La corrección monetaria para el año 1999, fue efectuada de acuerdo con reglamento de aplicación contenido en el Decreto No. 2411 de diciembre 31 de 1994 reformado, y consistió en ajustar partidas no monetarias del balance general. El incremento de las cuentas de activos y pasivos no monetarios es registrado con débito o crédito a "Reexpresión Monetaria". Las cuentas patrimoniales son ajustadas con crédito a "Reserva por Revalorización del Patrimonio" y débito a "Reexpresión Monetaria", excepto déficit acumulado al inicio del año que es ajustado con débito en la misma cuenta y crédito a "Reexpresión Monetaria".

El porcentaje de ajuste anual para el período 1999 fue del 53% (4,416% mensual), resultante de la relación anual de los índices de precios al consumidor del 30 de noviembre de 1999 al 30 de noviembre de 1998.

Cambios en el poder adquisitivo de la moneda nacional.- Los cambios en el poder adquisitivo de la moneda ecuatoriana fueron los siguientes:

<u>Año</u>	<u>Inflación</u>
1995	22%
1996	26%
1997	27%
1998	42%
1999	61%

### 3. CUENTAS POR COBRAR

(sucres en miles)

Compañías relacionadas:

Industrial y Agrícola Cañas S.A.	1.004.445
Xoterrenos S.A.	720.852
Syamas S.A.	52.175
Faunamar S.A.	<u>6.000</u>

Total 1.783.472

Las referidas cuentas por cobrar, no generan intereses y no tienen fecha específica de vencimiento.

### 4. ACTIVO FIJO, NETO

Durante el año 1999, el movimiento del activo fijo fue el siguiente:

	Costo reex- presado al 01/01/99	... M o v i m i e n t o ...		Costo reex- presado al 31/12/99
		Adiciones	Corrección monetaria	
..... (sucres en miles) .....				
Terrenos	334.627	0	177.352	511.979
Edificios	<u>365.074</u>	<u>0</u>	<u>193.490</u>	<u>558.564</u>
Subtotal	699.701		370.842	1.070.543
Depreciación acumulada	( 241.402)	( 18.254)	( 137.618)	( 397.274)
Total	<u>458.299</u>	<u>( 18.254)</u>	<u>233.224</u>	<u>673.269</u>

### 5. INVERSIONES EN ACCIONES

Durante el año 1999, el movimiento de las inversiones en acciones fue el siguiente:

	Costo reexpresado al 01/01/99	... M O V I M I E N T O ...				Costo reexpresado al 31/12/99	% participación
		Adiciones	Ajustes	Trans- ferencias	Reexpresión monetaria		
..... (sucres en miles) .....							
Neslandina S.A.	27.012.630				14.316.694	41.329.324	14,96%
Banco de Guayaquil	20.237.122			( 20.237.122)		0	
Nestle S.A.	13.717.725				7.270.394	20.988.119	14,96%
Pivano	974.635				516.557	1.491.192	20,00%
Ind. y Agrícola Cañas	1.751.340		( 532.356)	( 1.004.445)	928.210	1.142.749	51,00%
Inpeca	207.103		( 207.103)			0	
Ecelco Cia. Ltda.	197.071				104.448	301.519	30,00%
Xoterrenos S.A.	89.964				47.681	137.645	100,00%
Intersea	65.655	97.500	( 13.040)		57.179	207.294	50,00%
Intercambio y Crédito	57.258	36.250		835.248	333.444	1.262.200	50,00%
Controlec S.A.	8.400				4.452	12.852	20,00%
Explosa	8.377				4.439	12.816	14,20%
Pise	5.646				2.992	8.638	28,00%
Propesa	2.461				1.304	3.765	28,00%
Redelec	213			( 213)		0	
Indust. Aceitera S.A.	<u>0</u>	<u>59.850</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>13.215</u>	<u>73.065</u>	12,00%
Total	<u>64.335.600</u>	<u>193.600</u>	<u>( 752.499)</u>	<u>( 20.406.532)</u>	<u>23.601.009</u>	<u>66.971.178</u>	

6. OBLIGACIONES BANCARIAS

(sucres en miles)

Banco BolivarianoPréstamo con tasa de interés del 15% y  
vencimiento en junio 16 del 2000.

194.508

Más: Vencimiento corriente de obligación a largo  
plazo - Produbank (US\$ 800.000), nota 916.792.000

Total

16.986.5087. CUENTAS POR PAGAR

(sucres en miles)

Proveedores

384.381

Otras

7.975

Total

392.356Las referidas cuentas por pagar, no generan intereses y no tienen fecha específica de  
vencimiento.8. GASTOS ACUMULADOS POR PAGARRepresentan intereses por pagar, provisionados al 31 de diciembre de 1999;  
relacionados con las obligaciones bancarias, según notas 6 y 9.9. OBLIGACIONES A LARGO PLAZO

(sucres en miles)

Produbank (US\$ 3'372.200)

70.782.471

El Rosario (ERSA) S.A.

3.639.527

Accionista (US\$ 25.810)

541.751

Subtotal

74.963.749

Menos: Vencimiento corriente de obligación a largo plazo

- Produbank (US\$ 800.000), nota 6

( 16.792.000)

Total

58.171.749La obligación con el Produbank genera el 8,75% de interés anual, con vencimientos  
anuales y trimestrales para capital e interés hasta abril 1 del 2001, teniendo como  
garantía los dividendos originados por inversión en acciones con Neslandina S.A. (nota  
5).Las cuentas por pagar al Accionista y El Rosario (ERSA) S.A., no generan intereses y  
no tienen fecha específica de vencimiento.

10. **CAPITAL SOCIAL**

Al 31 de diciembre de 1999, el capital social está representado por 4.479 acciones serie "A" a valor nominal de S/. 10.000 cada una y 79.210 acciones serie "B" a valor nominal de S/. 1.000 cada una.

11. **RESERVA POR REVALORIZACION DEL PATRIMONIO Y REEXPRESION MONETARIA**

Al 31 de diciembre de 1999, los incrementos de las cuentas patrimoniales relacionadas con la corrección monetaria del año 1999 fueron los siguientes:

	<b><u>Reserva por revalorización del patrimonio</u></b>	<b><u>Reexpresión monetaria</u></b>
	(sucres en miles)	
Saldos al 1 de enero de 1999	30.040.976	0
Absorción de pérdida de pérdida, año 1998	( 9.692.893)	0
Ajuste de inversiones en acciones a valor patrimonial proporcional, año 1998	84.257	( 532.356)
Activo fijo, neto		233.224
Inversiones en acciones, año 1999		23.601.009
Capital social	65.720	( 65.720)
Reserva legal y facultativa	57.349	( 57.349)
Reserva revalorización del patrimonio	12.519.546	(12.519.546)
Transferencia	<u>10.659.262</u>	<u>(10.659.262)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 1999	<u>43.734.217</u>	<u>0</u>

El saldo de la cuenta reserva por revalorización del patrimonio no puede distribuirse como dividendo en efectivo, pudiendo ser objeto de capitalización o devolución, en caso de liquidación de la Compañía; estas operaciones no están gravadas con impuesto a la renta.

Al 31 de diciembre de 1999, la Compañía transfirió el saldo acreedor de la cuenta reexpresión monetaria a la cuenta reserva por revalorización del patrimonio, de conformidad con lo establecido en Disposición Transitoria Quinta, del Decreto Ejecutivo No. 1628 publicado en el R.O. No. 350 del 30 de diciembre de 1999.

12. **DIVIDENDOS RECIBIDOS**

	(sucres en miles)
Nestlé del Ecuador S.A.	7.785.907
Banco de Guayaquil S.A.	<u>1.776.959</u>
Total	<u>9.562.866</u>

**13. IMPUESTO A LA RENTA**

Al 31 de diciembre de 1999, el Servicio de Rentas Internas concluyó la revisión fiscal del ejercicio económico 1994, y no existen glosas pendientes por liquidar o pagar por parte de Industrias y Predios Sotavento S.A.

Para el año 1999, la Ley de Régimen Tributario Interno estableció dos ejercicios impositivos, el primero desde enero 1 al 30 de abril de 1999 y el segundo desde mayo 1 al 31 de diciembre de 1999, el cual está gravado con la tarifa del 15% de Impuesto a la Renta. Durante estos períodos coexiste el Impuesto del 1% a la Circulación de Capitales (ICC), considerado gasto después de determinar la participación del 15% de las utilidades, que corresponden a los trabajadores. El 1% del ICC grava todas las transacciones monetarias efectuados a través de las instituciones del sistema financiero nacional.

Con relación al párrafo precedente, la Compañía durante el primero y segundo período presentó pérdidas por S/. 5.690 y S/. 20.519 millones respectivamente.

A partir del año 2000, fueron reformadas ciertas disposiciones tributarias, que establecieron la tarifa del 25 % de Impuesto a la Renta para el año 2000 y reducción del ICC al 0.80 %.

**14. EVENTOS SUBSECUENTES**

En enero 9 del 2000, el Gobierno Nacional decidió cambiar la unidad monetaria del Sucre Ecuatoriano por el Dólar de E.U.A., fijando el tipo de cambio en S/. 25.000 por US\$. 1,00. Con este nuevo modelo, el Gobierno Nacional espera estabilizar el mercado cambiario del País, bajar las tasas de interés, disminuir la inflación y crear un ambiente propicio para la entrada de capitales extranjeros para la reactivación de la capacidad productiva del Ecuador. Al 1 de marzo del 2000, el Congreso Nacional aprobó la Ley para la Transformación Económica del Ecuador, que permitirá la implementación de la dolarización en el País.

De acuerdo con cronograma elaborado por la Agencia de Garantía de Depósitos (AGD), a partir del 21 de febrero del 2000 fue iniciada la devolución de los depósitos e inversiones bloqueados en bancos cerrados. Esta devolución cubre tres etapas con término en junio del 2000, y reintegra hasta US\$. 7.000 al público. El cronograma establece que la AGD emitirá bonos especiales a 3 y 5 años plazo, por los saldos retenidos y no pagados.

---