

INDUSTRIAS Y PREDIOS SOTAVENTO S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001**

INDICE

Páginas No.

Informe de los Auditores Independientes	3
Balances generales	4
Estados de resultados	5
Estados de evolución del patrimonio del accionista	6
Estados de flujos de efectivo	7 - 8
Notas a los estados financieros	9 - 12

Abreviaturas usadas:

US\$. - Dólares de Estados Unidos de América (E.U.A.)

NEC - Normas Ecuatorianas de Contabilidad



Av. Quito 806 y 9 de Octubre
Edificio Induauto Piso 5 Of. 501-503 • Casilla 09-01-9453
Guayaquil - Ecuador
Telefax: 2296 912 - 2296 281 - 2280 159
E-mail: sanchez@telconet.net

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

1. Hemos auditado los balances generales adjuntos de **INDUSTRIAS Y PREDIOS SOTAVENTO S.A.**, al 31 de diciembre del 2002 y 2001, y los correspondientes estados de resultados, de evolución del patrimonio del accionista y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros, basada en nuestras auditorías.
2. Excepto por lo mencionado en el párrafo 3 correspondiente al año 2002, efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en la República del Ecuador. Estas normas requieren 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. Una auditoría 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 de los estados financieros en su conjunto. Consideramos que nuestras auditorías proveen una base razonable para expresar una opinión.
3. Como está indicado en la nota 4, la Compañía posee inversiones en acciones con participación superior al 20% y 50% del capital de la compañía en que se invierte. En nuestra opinión, las Normas Ecuatorianas de Contabilidad requieren que las inversiones en compañías con porcentajes de participación mayores al 20% sean ajustadas a Valor Patrimonial Proporcional, y que los estados financieros sean consolidados con los de las compañías subsidiarias en que la inversión represente un porcentaje superior al 50% del capital accionario. Al 31 de diciembre del 2002, la Compañía no nos proporcionó los estados financieros de sus compañías asociadas y subsidiarias, con el objeto de establecer los efectos de aumentos en activos, pasivos y resultados.
4. En nuestra opinión, excepto por el efecto de aquellos ajustes si existieran, que se hubieran determinado que son necesarios, si no hubiera existido la limitación al alcance de nuestro trabajo indicado en el párrafo 3 correspondiente al año 2002, 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 del 2002 y 2001, los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esa fecha, de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad y prácticas contables aprobadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

MOORES ROWLAND ECUADOR C. LTDA.
SC-RNAE - 2 No. 373

Febrero 14 del 2003

CPA Jaime Suárez Herrera
Socio
Registro No. 21.585

INDUSTRIAS Y PREDIOS SOTAVENTO S.A.
(Guayaquil – Ecuador)

BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001

	<u>NOTAS</u>	<u>2002</u>	<u>2001</u>
		(Dólares)	
<u>ACTIVOS</u>			
ACTIVOS CORRIENTES:			
Caja y banco		3,342	4,837
Cuentas por cobrar	2	<u>930,859</u>	<u>1,414,369</u>
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		<u>934,201</u>	<u>1,419,206</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Propiedades, neto	3	34,451	36,106
Inversiones en acciones	4	<u>184,572</u>	<u>188,937</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>1,153,224</u>	<u>1,644,249</u>
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO DEL ACCIONISTA</u>			
PASIVOS CORRIENTES:			
Cuentas por pagar	5	<u>882</u>	<u>786</u>
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		<u>882</u>	<u>786</u>
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Cuenta por pagar	2	<u>29,907</u>	<u>0</u>
TOTAL PASIVOS		<u>30,789</u>	<u>786</u>
<u>PATRIMONIO DEL ACCIONISTA:</u>			
Capital social	6	4,960	4,960
Reserva legal y facultativa		4,328	4,328
Reserva de capital		1,634,175	2,120,099
Déficit acumulado		<u>(521,028)</u>	<u>(485,924)</u>
TOTAL PATRIMONIO		<u>1,122,435</u>	<u>1,643,463</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO DEL ACCIONISTA		<u>1,153,224</u>	<u>1,644,249</u>

Ver notas a los estados financieros

INDUSTRIAS Y PREDIOS SOTAVENTO S.A.ESTADOS DE RESULTADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001

	<u>NOTAS</u>	<u>2002</u>	<u>2001</u>
		(Dólares)	
INGRESOS:			
Dividendos recibidos		0	679,077
Otros ingresos		<u>2,160</u>	<u>2,225</u>
TOTAL		<u>2,160</u>	<u>681,302</u>
GASTOS:			
Gastos de administración		13,515	22,688
Gastos financieros		215	237
Ajuste inversión y otro egreso		4,643	0
Depreciaciones y amortizaciones		1,655	503,834
Gastos no deducibles	2	<u>503,160</u>	<u>640,467</u>
TOTAL		<u>523,188</u>	<u>1,167,226</u>
PERDIDA DEL EJERCICIO		<u>(521,028)</u>	<u>(485,924)</u>

Ver notas a los estados financieros

INDUSTRIAS Y PREDIOS SOTAVENTO S.A.ESTADOS DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO DEL ACCIONISTA
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001

	<u>Capital social</u>	<u>Reserva legal y facultativa</u>	<u>Reserva de capital</u>	<u>Déficit acumulado</u>	<u>Total</u>
		 (Dólares)		
Saldos al 1 de enero del 2001	4,960	4,328	5,045,655	(1,974,162)	3,080,781
Pérdida del ejercicio				(485,924)	(485,924)
Absorción de pérdidas acumuladas			(1,974,162)	1,974,162	0
Ajustes de inversiones en acciones			(951,394)		(951,394)
Saldos al 31 de diciembre del 2001	4,960	4,328	2,120,099	(485,924)	1,643,463
Pérdida del ejercicio				(521,028)	(521,028)
Absorción de pérdidas acumuladas			(485,924)	485,924	0
Saldos al 31 de diciembre del 2002	<u>4,960</u>	<u>4,328</u>	<u>1,634,175</u>	<u>(521,028)</u>	<u>1,122,435</u>

Ver notas a los estados financieros

INDUSTRIAS Y PREDIOS SOTAVENTO S.A.**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO - METODO DIRECTO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001**

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
	(Dólares)	
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACION:</u>		
Dividendos recibidos	0	679,077
Efectivo pagado a proveedores	(3,440)	(26,746)
Intereses y comisiones pagadas a banco	(215)	(237)
Otros ingresos, neto	<u>2,160</u>	<u>2,225</u>
Efectivo neto (utilizado) provisto por las actividades de operación	<u>(1,495)</u>	<u>654,319</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE INVERSION:</u>		
Ventas de acciones	<u>0</u>	<u>4,879,830</u>
Efectivo provisto por las actividades de inversión	<u>0</u>	<u>4,879,830</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</u>		
Efectivo recibido de compañías relacionadas	0	(2,011,546)
Cancelaciones de préstamos a largo plazo	<u>0</u>	<u>(3,520,714)</u>
Efectivo neto utilizado por las actividades de financiamiento	<u>0</u>	<u>(5,532,260)</u>
(Disminución) Aumento neto de efectivo	(1,495)	1,889
Efectivo al inicio del período	<u>4,837</u>	<u>2,948</u>
Efectivo al final del período	<u><u>3,342</u></u>	<u><u>4,837</u></u>
Ver notas a los estados financieros		

INDUSTRIAS Y PREDIOS SOTAVENTO S.A.

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO – METODO DIRECTO
 CONCILIACION DE LA PERDIDA DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO
 (UTILIZADO) PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACION
 POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001**

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
	(Dólares)	
PERDIDA DEL EJERCICIO	(521,028)	(485,924)
AJUSTES PARA CONCILIAR LA PERDIDA DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO (UTILIZADO) PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACION.		
Depreciación y amortización	1,655	503,834
Ajuste de inversiones en acciones	4,365	0
(Aumento) Disminución en:		
Cuentas por cobrar	483,510	640,000
Aumento (Disminución) en:		
Cuentas por pagar	30,003	(1,353)
Gastos acumulados por pagar	<u>0</u>	<u>(2,238)</u>
Total	<u>519,533</u>	<u>1,140,243</u>
EFECTIVO NETO (UTILIZADO) PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACION	<u>(1,495)</u>	<u>654,319</u>

Ver notas a los estados financieros

INDUSTRIAS Y PREDIOS SOTAVENTO S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001****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 acciones en sociedades nacionales o extranjeras.

Bases de presentación.- Los estados financieros adjuntos son presentados en Dólares de los Estados Unidos de América, moneda adoptada por la República del Ecuador en marzo del 2000, y sus registros contables son preparados de acuerdo con NEC, emitidas por la Federación Nacional de Contadores y aprobadas por la Superintendencia de Compañías. Para aquellas situaciones específicas que no están consideradas en las NEC, son aplicadas las políticas o prácticas contables establecidas o permitidas por la referida Superintendencia.

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

Propiedades.- Están registradas al costo de adquisición. Los edificios son depreciados al 5% anual aplicando el método de línea recta, considerando una vida útil estimada de los edificios en 20 años.

Inversiones en acciones.- La Compañía posee inversiones en acciones en compañías subsidiarias y relacionadas, las cuales están registradas al valor patrimonial proporcional reportado por las compañías receptoras de las inversiones hasta el 31 de diciembre de 2000.

Reserva de capital.- De acuerdo con Resolución No. 01.Q.ICL.017 emitida por la Superintendencia de Compañías, publicada en el R.O. No. 483 del 28 de diciembre del 2001, el saldo de la cuenta reserva de capital no podrá distribuirse como utilidades ni utilizarse para pagar capital suscrito no pagado, en cambio podrá ser capitalizado, en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio concluido, si las hubiere, y de la compensación contable del saldo deudor de la cuenta reserva por valuación, o devuelto a los accionistas en caso de liquidación de la compañía.

Dividendos.- Son registrados mediante el método del efectivo y provienen de las inversiones en acciones según nota 4. De acuerdo con el artículo 9 numeral 1 del Régimen Tributario Interno, los dividendos están exentos del pago del impuesto a la renta.

Amortización.- Corresponde a diferencia en cambio del año 1999, cuyo cargo final a resultados fue registrado en el año 2001.

2. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2002 y 2001, un detalle de cuentas por cobrar es el siguiente:

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
	(Dólares)	
Accionista, Ricord Investors B.I.V.	909,320	1,324,554
Otras cuentas por cobrar	<u>0</u>	<u>77,552</u>
Pasan.	909,320	1,402,106

2. CUENTAS POR COBRAR (Continuación)

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
	(Dólares)	
Vienen.	909,320	1,402,106
Compañías relacionadas:		
Donmar Financial Corp.	14,252	0
Granjas Marinas del Ecuador S.A. (Gramarec)	1,739	1,739
Chaseri S.A.	240	240
Kaelt S.A.	12	12
Ireisa S.A.	10	10
Tobel S.A.	0	10
Syamas S.A.	0	4,966
Impuestos	<u>5,286</u>	<u>5,286</u>
Total	<u>930,859</u>	<u>1,414,369</u>

La cuenta por cobrar al accionista proviene del año 2001, por venta de inversiones en acciones y compensación de obligaciones a largo plazo canceladas en ese año. Durante el año 2002, la disminución neta de la cuenta se genera principalmente por los siguientes conceptos: castigos por US\$. 500,000 que fueron cargados a resultados como gastos no deducibles (US\$. 640,000 en el año 2001), creación de pasivo por US\$. 29,907 a favor de la compañía relacionada El Rosario (ERSA) S.A. Estas cuentas no generan intereses y no tienen fecha específica de vencimiento.

3. PROPIEDADES, NETO

Durante el año 2002 y 2001, el movimiento de propiedades fue el siguiente:

	... M o v i m i e n t o ...		
	<u>Saldos al</u> <u>01/01/02</u>	<u>Ajustes</u>	<u>Saldos</u> <u>al 31/12/02</u>
	... (Dólares) ...		
Terrenos	30,600	0	30,600
Edificios	<u>33,108</u>	<u>0</u>	<u>33,108</u>
Subtotal	63,708	0	63,708
Menos: Depreciación acumulada	<u>(27,602)</u>	<u>(1,655)</u>	<u>(29,257)</u>
Total	<u>36,106</u>	<u>(1,655)</u>	<u>34,451</u>

	... M o v i m i e n t o ...		
	<u>Saldos al</u> <u>01/01/01</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Saldos al</u> <u>31/12/01</u>
	... (Dólares) ...		
Terrenos	30,600	0	30,600
Edificios	<u>33,108</u>	<u>0</u>	<u>33,108</u>
Subtotal	63,708	0	63,708
Menos: Depreciación acumulada	<u>(25,946)</u>	<u>(1,656)</u>	<u>(27,602)</u>
Total	<u>37,762</u>	<u>(1,656)</u>	<u>36,106</u>

4. INVERSIONES EN ACCIONES

Durante el año 2002 y 2001, el movimiento de inversiones en acciones fue el siguiente:

. **Movimiento**

	<u>Saldos ajustados al 01/01/02</u>	<u>Ajuste</u>	<u>Saldos al 31/12/02</u>	<u>% participación</u>
 (Dólares)			
Ind. y Agrícola Cañas S.A.	116,235	0	116,235	51,00%
Ecelco Cia. Ltda.	21,382	0	21,382	30,00%
Xoterrenos S.A.	8,945	0	8,945	100,00%
Interesa Cía. Ltda.	13,885	0	13,885	50,00%
Intercambio y Agricultura C.A.- Agrinter	19,090	(4,365)	14,725	50,00%
Controlec S.A.	1,226	0	1,226	20,00%
Exportadora de Calizas S.A.- Explosa	833	0	833	14,20%
Pisos Ecuatorianos S.A.-Pise	561	0	561	28,00%
Productos Pétreos S.A.-Propesa	245	0	245	28,00%
Indust. Aceitera S.A. INASA	5,535	0	5,535	14,25%
Cía Intercambio y Crédito C.A.- Interagrícola	<u>1,000</u>	<u>0</u>	<u>1,000</u>	100,00%
Total	<u>188,937</u>	<u>(4,365)</u>	<u>184,572</u>	

. **Movimiento**

	<u>Saldos al 01/01/01</u>	<u>Ventas</u>	<u>Ajustes</u>	<u>Saldos al 31/12/01</u>	<u>% participación</u>
 (Dólares)				
Neslandina S.A.	4,185,703	(4,185,703)	0	0	0
Nestlé S.A.	1,563,477	(694,127)	(869,350)	0	0
Ind. y Agrícola Cañas S.A.	116,235	0	0	116,235	51%
Ecelco Cia. Ltda.	21,382	0	0	21,382	30%
Xoterrenos S.A.	8,945	0	0	8,945	100%
Interesa Cía. Ltda..	15,113	0	(1,228)	13,885	50%
Intercambio y Agricultura C.A.- Agrinter	99,906	0	(80,816)	19,090	50%
Controlec S.A.	1,226	0	0	1,226	20%
Exportadora de Calizas S.A.- Explosa	833	0	0	833	14%
Pisos Ecuatorianos S.A.-Pise	561	0	0	561	28%
Productos Pétreos S.A.-Propesa	245	0	0	245	28%
Indust. Aceitera S.A. INASA	5,535	0	0	5,535	14%
Cía Intercambio y Crédito C.A.- Interagrícola	<u>1,000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1,000</u>	100%
Total	<u>6,020,161</u>	<u>(4,879,830)</u>	<u>(951,394)</u>	<u>188,937</u>	

Al 31 de diciembre del 2001, la Compañía vendió las acciones que poseía en Nestlé S.A. y Neslandina S.A. por US\$. 4,879,830 a Triple Investors Corp.. Posteriormente Ricord Investors B.I.V. asumió mediante convenio de sustitución de deudora, la obligación producto de esta venta (nota 2).

5. **CUENTAS POR PAGAR**

Al 31 de diciembre del 2002 y 2001, incluyen principalmente importes por pagar a proveedores, que no generan intereses y tienen vencimiento promedio de 30 días.

6. **CAPITAL SOCIAL**

Al 31 de diciembre del 2001 y 2001, el capital social está representado por 4.479 acciones serie "A" a valor nominal de US\$. 0.40 cada una y 79.210 acciones serie "B" a valor nominal de US\$. 0.04.

7. **IMPUESTO A LA RENTA**

Las declaraciones de impuesto a la renta correspondientes a los años 1999 al 2001, no han sido revisadas por las autoridades fiscales. La Administración considera que de existir revisiones posteriores, las posibles observaciones que surjan no serán significativas.

8. **EVENTOS SUBSECUENTES**

Al 31 de diciembre del 2002 y hasta la fecha de emisión de este informe 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.
