

INDUSTRIAS Y PREDIOS SOTAVENTO S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS
EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003 Y 2002
CON EL INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**



INDUSTRIAS Y PREDIOS SOTAVENTO S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003 Y 2002**

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



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 2003 y 2002, 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, 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.
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, los estados financieros mencionados en el párrafo 1 presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **INDUSTRIAS Y PREDIOS SOTAVENTO S.A.** al 31 de diciembre del 2003 y 2002, los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en la República del Ecuador.

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

Marzo 19 del 2004

CPA Jaime Suárez Herrera
Socio
Registro No. 21.585

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

BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003 Y 2002

| | <u>NOTAS</u> | <u>2003</u> | <u>2002</u> |
|---|--------------|-------------------|-------------------|
| <u>ACTIVOS</u> | | | (Dólares) |
| ACTIVOS CORRIENTES: | | | |
| Caja y banco | | 0 | 3,342 |
| Cuentas por cobrar | 2 | <u>443,872</u> | <u>930,859</u> |
| TOTAL ACTIVOS CORRIENTES | | <u>443,872</u> | <u>934,201</u> |
| ACTIVOS NO CORRIENTES: | | | |
| Propiedades, neto | 3 | 32,796 | 34,451 |
| Inversiones en acciones | 4 | <u>211,283</u> | <u>184,572</u> |
| TOTAL ACTIVOS | | <u>687,951</u> | <u>1,153,224</u> |
| <u>PASIVOS Y PATRIMONIO DEL ACCIONISTA</u> | | | |
| PASIVOS CORRIENTES: | | | |
| Sobregiro bancario | | 460 | 0 |
| Cuentas por pagar | 5 | <u>14,141</u> | <u>882</u> |
| TOTAL PASIVOS CORRIENTES | | <u>14,601</u> | <u>882</u> |
| PASIVOS NO CORRIENTES: | | | |
| Cuenta por pagar | 2 | <u>65,766</u> | <u>29,907</u> |
| TOTAL PASIVOS | | <u>80,367</u> | <u>30,789</u> |
| <u>PATRIMONIO DEL ACCIONISTA:</u> | | | |
| Capital social | 6 | 4,960 | 4,960 |
| Reserva legal y facultativa | | 4,328 | 4,328 |
| Reserva de capital | | 1,113,147 | 1,634,175 |
| Déficit acumulado | | <u>(514,851)</u> | <u>(521,028)</u> |
| TOTAL PATRIMONIO | | <u>607,584</u> | <u>1,122,435</u> |
| TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO DEL ACCIONISTA | | <u>687,951</u> | <u>1,153,224</u> |
| CUENTA DE ORDEN | | <u>15,339</u> | <u>0</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 2003 Y 2002**

| | <u>NOTAS</u> | <u>2003</u> | <u>2002</u> |
|--|--------------|-------------------|-------------------|
| | | (Dólares) | |
| INGRESOS: | | | |
| Arriendo de propiedades | | <u>3,240</u> | <u>2,160</u> |
| TOTAL | | <u>3,240</u> | <u>2,160</u> |
| GASTOS: | | | |
| Gastos de administración | | 16,486 | 15,170 |
| Gastos financieros | | 349 | 215 |
| Ajuste inversión y otro egreso | | 0 | 4,643 |
| Gastos no deducibles y de ejercicio anterior | 2 | <u>501,246</u> | <u>503,160</u> |
| TOTAL | | <u>518,081</u> | <u>523,188</u> |
| PERDIDA DEL EJERCICIO | | <u>(514,841)</u> | <u>(521,028)</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 2003 Y 2002

| | <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 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 | 4,960 | 4,328 | 1,634,175 | (521,028) | 1,122,435 |
| Pérdida del ejercicio | | | | (514,841) | (514,841) |
| Ajuste Cuenta por pagar | | | | (10) | (10) |
| Absorción de pérdidas acumuladas | | | (521,028) | 521,028 | 0 |
| Saldos al 31 de diciembre del 2002 | <u>4,960</u> | <u>4,328</u> | <u>1,113,147</u> | <u>(514,851)</u> | <u>607,584</u> |

Ver notas a los estados financieros

INDUSTRIAS Y PREDIOS SOTAVENTO S.A.**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003 Y 2002

| | <u>2003</u> | <u>2002</u> |
|---|-------------|--------------|
| | (Dólares) | |
| <u>FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACION:</u> | | |
| Efectivo recibido por arrendamiento de propiedades | 3,240 | 2,160 |
| Efectivo pagado a proveedores | (9,481) | (3,440) |
| Intereses y comisiones pagadas a banco | (349) | (215) |
| Efectivo neto utilizado por las actividades de operación | (6,590) | (1,495) |
| <u>FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE INVERSION:</u> | | |
| Compra de acciones | (33,885) | 0 |
| Efectivo utilizado por las actividades de inversión | (33,885) | 0 |
| <u>FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</u> | | |
| Sobregiro contable | 460 | 0 |
| Efectivo recibido de accionista y compañía relacionada | 265,503 | 0 |
| Efectivo entregado a accionista y compañía relacionada | (228,830) | 0 |
| Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento | 37,133 | 0 |
| Disminución neta de efectivo | (3,342) | (1,495) |
| Efectivo al inicio del período | 3,342 | 4,837 |
| Efectivo al final del período | <u>0</u> | <u>3,342</u> |
| Ver notas a los estados financieros | | |

INDUSTRIAS Y PREDIOS SOTAVENTO S.A.**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
CONCILIACION DE LA PERDIDA DEL EJERCICIO CON LAS ACTIVIDADES DE
OPERACION
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003 Y 2002**

| | <u>2003</u> | <u>2002</u> |
|---|-----------------|-----------------|
| | (Dólares) | |
| PERDIDA DEL EJERCICIO | (514,841) | (521,028) |
| AJUSTES PARA CONCILIAR LA PERDIDA DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO UTILIZADO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACION. | | |
| Depreciación y amortización | 1,655 | 1,655 |
| Ajuste de inversiones en acciones | 0 | 4,365 |
| (Aumento) Disminución en: | | |
| Cuentas por cobrar | 501,245 | 483,510 |
| Aumento (Disminución) en: | | |
| Cuentas por pagar | <u>5,351</u> | <u>30,003</u> |
| Total | <u>508,251</u> | <u>519,533</u> |
| EFFECTIVO NETO UTILIZADO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACION | <u>(6,590)</u> | <u>(1,495)</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 2003 Y 2002****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.

Base 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 principios de contabilidad generalmente aceptados en la República del Ecuador y Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) emitidas por la Federación Nacional de Contadores Públicos del Ecuador y aprobadas por la Superintendencia de Compañías.

Hasta el 31 de diciembre del 2003 la Federación Nacional de Contadores Públicos del Ecuador, ha emitido veintisiete NEC, las cuales son similares a la Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) de las cuales se derivan, sin embargo, las NEC emitidas no han sido actualizadas considerando los cambios o enmiendas recientes efectuadas en las NIC. En el futuro se planea adoptar todas las NIC; sin embargo, actualmente para aquellas situaciones específicas que no están consideradas por las NEC se recomienda que las NIC provean los lineamientos a seguirse como principios de contabilidad generalmente aceptados en la República del Ecuador. Para fines tributarios, las NEC deberán considerar las disposiciones de la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación, así como otras normas legales o reglamentarias de carácter tributario.

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 2002.

Reserva de capital.- De acuerdo con Resolución No. 01.Q.ICI.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.

2. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2003 y 2002, un detalle de cuentas por cobrar es el siguiente:

| | <u>2003</u> | <u>2002</u> |
|-------------------------------------|-------------|-------------|
| | (Dólares) | |
| Accionista, Ricord Investors B.I.V. | 404,545 | 909,320 |
| Pasan..... | 404,545 | 909,320 |

2. **CUENTAS POR COBRAR (Continuación)**

| | <u>2003</u> | <u>2002</u> |
|---|----------------|----------------|
| | (Dólares) | |
| Vienen..... | 404,545 | 909,320 |
| Compañías relacionadas: | | |
| Donmar Financial Corp. | 19,738 | 14,252 |
| Intercambio y Agricultura | 5,370 | 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. | 1,013 | 10 |
| Varios (nota 4) | 7,174 | 0 |
| Impuestos | <u>4,041</u> | <u>5,286</u> |
| Total | <u>443,872</u> | <u>930,859</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 2003, la disminución neta de la cuenta se genera principalmente por los siguientes conceptos: castigo por US\$. 500,000 que fueron cargados a resultados como gastos no deducibles (US\$. 500,000 en el año 2002), disminución para compra de acciones por US\$. 33,885 y aumento de pasivo por US\$. 33,487 (creación de pasivo por US\$. 29,907 en el año 2002) a favor de la compañía relacionada El Rosario (ERSA) S.A. Estas cuentas no generan intereses y no tienen fecha específica de vencimiento.

Al 31 de diciembre de 2003, la cuenta varios corresponde a reclasificación de inversiones en compañías que se hallan en proceso de liquidación (nota 4), y la disminución de impuestos se origina por baja de anticipos de los años 1994 a 1997.

3. **PROPIEDADES, NETO**

Durante los años 2003 y 2002, el movimiento de propiedades fue el siguiente:

| | <u>Saldos al</u> <u>01/01/03</u> | ... M o v i m i e n t o ... | <u>Saldos al</u> <u>31/12/03</u> |
|---------------------|-------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------|
| | | <u>Adiciones</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 | <u>(29,257)</u> | <u>(1,655)</u> | <u>(30,912)</u> |
| Total | <u>34,451</u> | <u>(1,655)</u> | <u>32,796</u> |
| | | ... 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 |

3. PROPIEDADES, NETO (Continuación)

| | <u>Saldos al</u> <u>01/01/02</u> | ... Movimiento ... | | <u>Saldos</u> <u>al 31/12/02</u> |
|---------------------|-------------------------------------|--------------------|---|-------------------------------------|
| | | <u>Ajustes</u> | | |
| | | ... (Dólares) ... | | |
| Subtotal | 63,708 | | 0 | 63,708 |
| Menos: Depreciación | (27,602) | (1,655) | | (29,257) |
| Total | <u>36,106</u> | <u>(1,655)</u> | | <u>34,451</u> |

4. INVERSIONES EN ACCIONES

Durante los años 2003 y 2002, el movimiento de inversiones en acciones fue el siguiente:

| | <u>Saldos al</u> <u>01/01/03</u> | <u>Adiciones</u> | <u>Reclasi</u> <u>ficación</u> | <u>Saldos al</u> <u>31/12/03</u> | <u>%</u> <u>participación</u> |
|--|-------------------------------------|------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------|
| | | | | | |
| Ind. y Agrícola Cañas S.A. | 116,235 | 0 | 0 | 116,235 | 51% |
| Ecelco Cia. Ltda. | 21,382 | 0 | 0 | 21,382 | 30% |
| La Casa Española Cía. Ltda. | 0 | 20,000 | 0 | 20,000 | 100% |
| Xoterrenos S.A. | 8,945 | 0 | 0 | 8,945 | 100% |
| Intersea Cia. Ltda. | 13,885 | 13,885 | 0 | 27,770 | 100% |
| Intercambio y Agricultura C.A.- Agrinter | 14,725 | 0 | 0 | 14,725 | 50% |
| Controlec S.A. | 1,226 | 0 | 0 | 1,226 | 20% |
| Exportadora de Calizas S.A.- Explosa | 833 | 0 | (833) | 0 | 14% |
| Pisos Ecuatorianos S.A.-Pise | 561 | 0 | (561) | 0 | 28% |
| Productos Pétreos S.A.-Propesa | 245 | 0 | (245) | 0 | 28% |
| Indust. Aceitera S.A. INASA | 5,535 | 0 | (5,535) | 0 | 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>184,572</u> | <u>33,885</u> | <u>(7,174)</u> | <u>211,283</u> | |

| | <u>Saldos al</u> <u>01/01/02</u> | <u>Ajuste</u> | <u>Saldos al</u> <u>31/12/02</u> | <u>%</u> <u>participación</u> |
|--|-------------------------------------|---------------|-------------------------------------|----------------------------------|
| | | | | |
| 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% |
| Intersea 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% |
| Pasan..... | 182,157 | (4,365) | 177,792 | |

4. **INVERSIONES EN ACCIONES (Continuación)**

. . . Movimiento . . .

| | <u>Saldos ajustados al 01/01/02</u> | <u>Ajuste</u> | <u>Saldos al 31/12/02</u> | <u>% participación</u> |
|--|---|-----------------|-------------------------------|----------------------------|
| | | | (Dólares) | |
| Vienen..... | 182,157 | (4,365) | 177,792 | |
| 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> | |

Las adiciones corresponden a compra de 250.000 acciones a US\$. 20,000 y 400 acciones a US\$. 13,885 cuyos valores nominales son de US\$. 0.04 y US\$. 10 por cada acción respectivamente.

5. **CUENTAS POR PAGAR**

Al 31 de diciembre del 2003 y 2002, incluyen principalmente importes por pagar a proveedores, que no generan intereses y tienen vencimiento de hasta 30 días.

6. **CAPITAL SOCIAL**

Al 31 de diciembre del 2003 y 2002, 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. **CUENTA DE ORDEN**

Al 31 de diciembre del 2003, corresponde a Contribución Especial de Mejoras al M. I. Municipio de Guayaquil por Regeneración Urbana efectuada en el Barrio del Centenario de la ciudad de Guayaquil, donde está ubicada una propiedad de la Compañía. Para el efecto el Municipio ha emitido título de crédito en cumplimiento con lo establecido en el Art. 418 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, establecido en base al avalúo comercial de la propiedad. El importe de la contribución asciende a US\$. 15,333.92 pagaderos en cuotas iguales de US\$. 2,190.56 anuales a partir de julio del 2003 hasta julio del 2009.

8. **IMPUESTO A LA RENTA**

Las declaraciones de impuesto a la renta correspondientes a los años 1999 al 2002, no han sido revisadas por las autoridades fiscales. La Administración considera que de existir revisiones posteriores, las posibles observaciones que surjan no serán significativas.

9. **EVENTOS SUBSECUENTES**

En febrero 27 del 2004, la Superintendencia de Compañías emitió la Resolución No. 04.Q.II.001 publicada en el Registro Oficial No. 289 del 10 de marzo del 2004, en la cual requiere la revelación en el informe de auditoría sobre el estado de cumplimiento de las normas sobre derechos de autor. Con relación a este tema, la administración no ha incurrido en incumplimientos significativos sobre las normas contenidas en la Ley de Propiedad Intelectual y Reglamento.