

**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>
<b><u>ACTIVOS</u></b>		(Dólares)	
<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>			
Caja y banco		0	3,342
Cuentas por cobrar	2	<u>443,872</u>	<u>930,859</u>
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>		<u>443,872</u>	<u>934,201</u>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES:</b>			
Propiedades, neto	3	32,796	34,451
Inversiones en acciones	4	<u>211,283</u>	<u>184,572</u>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<u>687,951</u>	<u>1,153,224</u>
<b><u>PASIVOS Y PATRIMONIO DEL ACCIONISTA</u></b>			
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>			
Sobregiro bancario		460	0
Cuentas por pagar	5	<u>14,141</u>	<u>882</u>
<b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>		<u>14,601</u>	<u>882</u>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES:</b>			
Cuenta por pagar	2	<u>65,766</u>	<u>29,907</u>
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<u>80,367</u>	<u>30,789</u>
<b><u>PATRIMONIO DEL ACCIONISTA:</u></b>			
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>
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<u>607,584</u>	<u>1,122,435</u>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO DEL ACCIONISTA</b>		<u>687,951</u>	<u>1,153,224</u>
<b>CUENTA DE ORDEN</b>		<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)	
<b>INGRESOS:</b>			
Arriendo de propiedades		<u>3,240</u>	<u>2,160</u>
TOTAL		<u>3,240</u>	<u>2,160</u>
<b>GASTOS:</b>			
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>
<b>PERDIDA DEL EJERCICIO</b>		<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)	
<b><u>FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACION:</u></b>		
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)
<b><u>FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE INVERSION:</u></b>		
Compra de acciones	( 33,885)	0
Efectivo utilizado por las actividades de inversión	( 33,885)	0
<b><u>FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</u></b>		
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)	
<b>PERDIDA DEL EJERCICIO</b>	( 514,841)	( 521,028)
<b>AJUSTES PARA CONCILIAR LA PERDIDA DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO UTILIZADO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACION.</b>		
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>
<b>EFECTIVO NETO UTILIZADO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACION</b>	<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>	... Movimiento ...	<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>
		... Movimiento ...	
	<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)

	... Movimiento ...		
	<u>Saldos al</u> <u>01/01/02</u>	<u>Ajustes</u>	<u>Saldos</u> <u>al 31/12/02</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:

	... Movimiento ...				
	<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>
	... (Dólares) ...				
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>	

	... Movimiento ...			
	<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>
	... (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%
Intersea Cia. 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	

