

INVERSIONES Y PREDIOS SELBOR S.A.

INFORME DEL COMISARIO

31 DE DICIEMBRE DEL 2003

INDICE

I. Informe del Comisario

- A. Balance General
- B. Estado de Pérdidas y Ganancias
- C. Estado de Flujo de Caja
- D. Estado de Evolución del Patrimonio

II. Información Suplementaria

- A. Opinión respecto de aquellos aspectos requeridos por la Resolución No 92.1.4.3 de la Super Intendencia de Compañías.
- B. Comentarios sobre las operaciones del año 2003 y análisis comparativos de los principales indicadores financieros.



INFORME DEL COMISARIO

Febrero 25 de 2004

A los miembros del Directorio y
Accionistas de

INVERSIONES Y PREDIOS SELBOR S.A.

1. He auditado el balance general adjunto de **Inversiones y Predios Selbor S.A.** al 31 de diciembre del 2003 y el correspondiente estados de pérdidas y ganancias por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basado en mi auditoría.
2. Mi auditoría fue efectuada de acuerdo con normas generalmente aceptadas. Obteniendo certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo. Una auditoría incluye el examen, a base de prueba de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros, incluye también la aplicación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones hechas por la administración. Considero que mi auditoría provee una base razonable para expresar una opinión.
3. En mi opinión, basado en mi examen, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **Inversiones y Predios Selbor S.A.** 31 de Diciembre del 2003 y los resultados de sus operaciones por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.
4. La Compañía prepara sus estados financieros en base a Normas Ecuatorianas de Contabilidad, las cuales podrían diferir en ciertos aspectos de las Normas internacionales de Contabilidad. Por lo tanto los estados financieros adjuntos no tienen como propósito presentar la posición financiera, resultados de operación de **Inversiones y Predios Selbor S.A.** de conformidad con principios de contabilidad y prácticas generalmente aceptadas en países y jurisdicciones diferentes a los de la Republica del Ecuador.

De los Señores Accionistas y Directores, Atentamente,



Ing. Letty Zambrano A.
Comisario .



30 JUL 2004

INVERSIONES Y PREDIOS SELBOR S.A.
BALANCE GENERAL
31 DE DICIEMBRE DEL 2003
(Expresado en dolares estadounidenses)

ACTIVO

ACTIVO CORRIENTE

Caja y bancos
Cuentas y documentos por cobrar
Compañías relacionadas
Inventarios
Gastos Pagados por anticipado
Total del activo corriente

62,972.53
3,935,059.72
1,088.75
1,111,015.30
45,828.37
5,155,964.67

Total de activo

5,155,964.67

PASIVO Y PATRIMONIO

PASIVO CORRIENTE

Cuentas y Documentos por Pagar
Compañías relacionadas
Pasivos Acumulados
Total del Pasivo Corriente

3,688,641.26
223,894.86
234,197.59
4,146,733.71

PATRIMONIO

Capital
Reserva Legal
Reserva Facultativa
Capital Adicional
Utilidades Acumuladas
Utilidad del año

1,000.00
500.00
2.95
666.36
30.38
1,007,031.27

Total de patrimonio

1,009,230.96

Total de Pasivo y Patrimonio

5,155,964.67



30 JUL 2004

INVERSIONES Y PREDIOS SELBOR S.A.

ESTADO DE RESULTADOS

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003

(Expresado en dolares estadounidenses)

Ventas netas	5,096,896.60
Costo de productos vendidos	<u>3,746,717.31</u>
Utilidad bruta	1,350,179.29
Gastos operativos	
Administracion y generales	11,979.33
De ventas	<u>200,000.00</u>
Total gastos operacionales	<u>211,979.33</u>
Utilidad Operacional	1,138,199.96
Otros Ingresos y (Egresos)	
Ventas de Activos	5,532.15
Otros ingresos	200,041.17
Otros egresos	<u>1,042.27</u>
Total otros ingresos no operacionales	<u>204,531.05</u>
Utilidad antes/ P.U.T. e Impuesto a la Renta.	1,342,731.01
Participacion de Utilidades	0.00
Impuesto a la Renta	<u>335,699.74</u>
Utilidad Neta del Ejercicio	<u><u>1,007,031.27</u></u>



II INFORMACION SUPLEMENTARIA

A. OPINION RESPECTO DE AQUELLOS ASPECTOS REQUERIDOS POR LA RESOLUCION No 92.1.4.3. DE LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

En cumplimiento a lo establecido por la Resolución No 92.1.4.3. de la Superintendencia de Compañías expedida el 18 de Septiembre de 1.992 y publicada en el Registro Oficial N°44 del 13 de Octubre de 1.992 (dejando insubsistente a la resolución N° 90.1.5.3. de Mayo 4 de 1990) a continuación presento mi opinión, respecto de aquellos aspectos requeridos por la mencionada Resolución.

1. En mi opinión los administradores de **Inversiones y Predios Selbor S.A.** han cumplido razonablemente las normas legales, estatutarias y reglamentarias vigentes, así como todas aquellas resoluciones dictadas por la Junta General de Accionistas por el Directorio y por los máximos organismos de la compañía.
2. En mi opinión los administradores de **Inversiones y Predios Selbor S.A.** me han prestado toda su colaboración para el normal desempeño de mis funciones de comisario.
3. En mi opinión la correspondencia, libro de actas de Juntas Generales de Accionistas y de Directorio, libro de Acciones y Accionistas, así como los comprobantes y registros contables de **Inversiones y Predios Selbor S.A.**, se llevan y conservan de conformidad con las disposiciones legales vigentes.
4. En mi opinión la custodia y conservación de bienes de **Inversiones y Predios Selbor S.A.** y bienes de terceros bajo la responsabilidad de la sociedad es adecuada.
5. Para el desempeño de mis funciones de comisario de **Inversiones y Predios Selbor S.A.**, he dado cumplimiento a lo dispuesto en el Art. 321 de la Ley de compañías.
6. En mi opinión los procedimientos de control interno implantados por la administración de la compañía son adecuados y ayudan a dicha administración de tener un grado razonable (no absoluto) de seguridad de que los activos están salvaguardados contra pérdidas por uso o disposición no autorizadas, y que las transacciones han sido efectuadas adecuadamente para permitir la preparación de los estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados. En vista de las limitaciones inherentes a cualquier sistema de control interno contable es posible que existan errores e irregularidades no detectadas. Igualmente, la proyección de cualquier evaluación del sistema hacia períodos futuros está sujeta al riesgo de que los procedimientos se tornen inadecuados por cambios en las condiciones o que el grado de cumplimiento en las mismas se deteriore.
7. Cuantas veces consideré necesario, me he reunido con los funcionarios de la Compañía, para tratar lo que ha sido conveniente en las circunstancias, particularmente luego de recibir los estados financieros mensuales.

B. COMENTARIOS SOBRE LAS OPERACIONES DEL AÑO 2003 ANALISIS COMPARATIVO DE LOS PRINCIPALES INDICADORES FINANCIEROS.

1. Marco referencial

La compañía fue constituida bajo las leyes de la República del Ecuador el 5 de Febrero de 1976, siendo su objeto social la compra y venta de papeles .



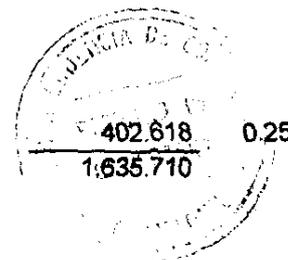
2. Comentarios

2.1 Si bien el proceso de dolarización incorpora el dólar de los Estados Unidos de América como una moneda estable, la variación en los índices de precios al consumidor en la República del Ecuador, ha tenido como efecto incrementar ciertos importes incluidos en los estados financieros adjuntos por el año terminado el 31 de diciembre del 2003. Por lo tanto, el análisis comparativo de los estados financieros debe hacerse considerando tal circunstancia.

La información relacionada con el porcentaje de variación de los índices de precios al consumidor, preparada por el Instituto de Estadísticas y Censos, mantiene para el año 2002 un índice de variación del 9.36% y la el año 2003 un índice de variación del 6.07 %

2.3. Los siguientes son los principales indicadores financieros al 31 de Diciembre de 2003 y 2002

A. INDICES DE LIQUIDEZ	2003 U.S.\$.	%	2002 U.S. \$	%
1. Razón Corriente:				
<u>Activo corriente</u>	5.155.965	1.24	1.517.478	1.36
<u>Pasivo corriente</u>	4.146.734		1.113.629	
2. Prueba ácida				
<u>Act. Cte. (-inv.)</u>	4.044.949	0.98	921.295	0.82
<u>Pasivo Corriente</u>	4.146.734		1.113.629	
3. Porción de caja				
<u>Cajas Bcos+Val.Neg</u>	62.973	0.02	915	0.01
<u>Pasivo corriente</u>	4.146.734		1.113.629	
B. INDICES DE ENDEUDAMIENTO (000)				
1. Razón de deuda				
<u>Deuda Total</u>	4.146.734	4.11	1.113.629	2.75
<u>Patrimonio</u>	1.009.231		404.818	
2. Índice Patrimonio/Activo				
<u>Patrimonio Neto</u>	1.009.231	0.20	404.818	2.67
<u>Activo Total</u>	5.155.965		1.518.446	
C. INDICES DE RENTABILIDAD				
1. Margen neto:				
<u>Utilidad Neta</u>	1.007.031	0.20	402.618	0.25
<u>Ventas</u>	5.096.897		1.635.710	



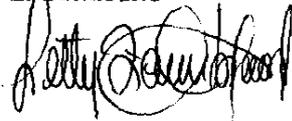
2. Margen bruto:

Utilidad bruta	1.350.179	0.27	540.800	0.33
Ventas	5.096.897		1.635.710	

3. Rentabilidad del Capital

Utilidad neta	1.007.031	0.99	402.618	0.99
Patrimonio	1.009.231		404.818	

El Comisario



Ing. Letty Zambrano A.

5 4 JUL 2004

