



**EUGENIO RODRIGUEZ MITE**  
ASESOR FINANCIERO – AUDITOR INDEPENDIENTE  
GUAYAQUIL - ECUADOR

**SOSICORP S.A.**

ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004 JUNTO CON EL  
INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

**CONTENIDO**

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

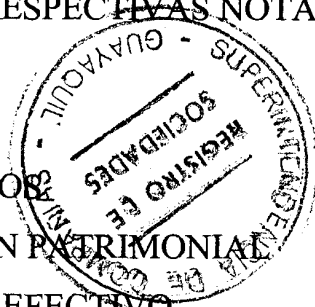
ESTADOS FINANCIEROS Y SUS RESPECTIVAS NOTAS

BALANCE GENERAL

ESTADO DE RESULTADOS

ESTADO DE EVOLUCION PATRIMONIAL

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO



12-7-DIC-2005

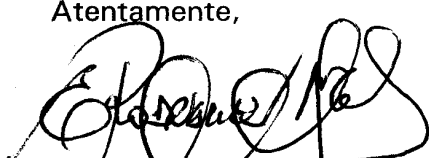


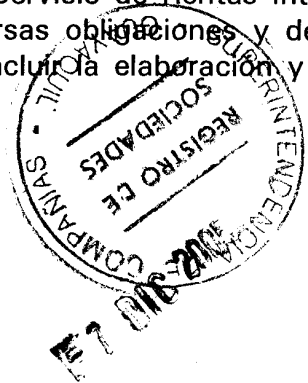
**EUGENIO RODRIGUEZ MITE**  
ASESOR FINANCIERO - AUDITOR INDEPENDIENTE  
GUAYAQUIL - ECUADOR

**INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE  
A LOS ACCIONISTAS DE  
SOSICORP S. A.**

1. He auditado el Balance General adjunto de SOSICORP S. A. al 31 de Diciembre del 2004 y los correspondientes Estados de Resultados, de evolución patrimonial y de Flujos de Efectivo 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 basados en nuestra auditoría.
2. Excepto por lo que se menciona en los dos párrafos siguientes, la auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en el Ecuador. 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 soporta 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 Administración, así como una evaluación de la presentación general de los Estados Financieros. Considero que mi auditoría provee una base razonable para mi opinión.
3. En mi opinión, los referidos estados financieros, descritos en el párrafo 1, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de SOSICORP S.A. al 31 de diciembre del 2004, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con principios y prácticas de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.
4. De acuerdo con disposiciones legales, el informe sobre cumplimiento de obligaciones tributarias del año 2004, será presentado por separado, conjuntamente con los anexos exigidos por el Servicio de Rentas Internas SRI a los contribuyentes; consecuentemente las diversas obligaciones y declaraciones tributarias, podrán tener modificaciones al concluir la elaboración y revisión de los referidos anexos.

Atentamente,

  
EUGENIO RODRIGUEZ MITE  
ING. COM. - C.P.A.  
SC-RNAE 200 - RN 10754  
Noviembre 24 del 2005



**SOSICORP S.A**  
**BALANCE GENERAL**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004**  
**EXPRESADO EN DOLARES DE E.U.A.**

**ACTIVOS**

**ACTIVOS CORRIENTES**

CAJA	183
CUENTAS POR COBRAR	7,992
CUENTAS POR COBRAR A RELACIONADAS	344,960
INVENTARIO – INMUEBLE	103,013
OTROS ACTIVOS CORRIENTES	<u>150,151</u>
<b>TOTAL DE ACTIVOS CORRIENTES</b>	<b>606,299</b>

OTRAS CUENTAS POR COBRAR RELACIONADAS	51,518
---------------------------------------	--------

<b>TOTAL DE ACTIVOS</b>	<b><u>657,817</u></b>
-------------------------	-----------------------

**PASIVOS**

**PASIVOS CORRIENTES**

SOBREGIROS BANCARIOS	3,019
FONDO DE GARANTIA	8,962
OBLIGACIONES BANCARIAS	120,000
GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR	<u>1,219</u>
<b>TOTAL DE PASIVOS CORRIENTES</b>	<b>133,200</b>

CUENTAS POR PAGAR	523,145
-------------------	---------

<b>TOTAL DE PASIVOS</b>	<b>656,345</b>
-------------------------	----------------

**PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS**

CAPITAL SOCIAL	800
UTILIDAD DEL PRESENTE EJERCICIO	<u>672</u>
<b>TOTAL DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>	<b>1,472</b>

<b>TOTAL DE PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>	<b><u>657,817</u></b>
---	-----------------------

**27 DEC 2005**

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

**SOSICORP S.A.**  
**ESTADO DE RESULTADOS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004**  
**EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A.**

**INGRESOS**

INGRESOS POR ADMINISTRACION	45,811
-----------------------------	--------

**GASTOS**

**GASTOS DE ADMINISTRACIÓN**

HONORARIOS - ADMINISTRADOR	6,224
PERSONAL DE LIMPIEZA	4,070
SUMINISTROS Y MATERIALES	5,183
IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES	1,026
CONSUMO DE ELECTRICIDAD EN AREAS COMUNES	5,257
CONSUMO DE AGUA	3,083
GUARDIANIA PRIVADA	7,807
MANTENIMIENTO DE EQUIPOS	3,964
MANTENIMIENTO DE AREAS COMUNES	2,407
OTROS GASTOS	<u>5,736</u>

<b>TOTAL GASTOS ADMINISTRATIVOS</b>	<b>44,757</b>
-------------------------------------	---------------

<b>UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION DE LOS TRABAJADORES</b>	<b>1,054</b>
--	--------------

PARTICIPACION DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES	158
---	-----

<b>UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO A LA RENTA</b>	<b>896</b>
---	------------

IMPUESTO A LA RENTA	224
---------------------	-----

<b>UTILIDAD DEL EJERCICIO</b>	<b>672</b>
-------------------------------	------------

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

**SOSICORP S.A.**  
**ESTADO DE EVOLUCION PATRIMONIAL**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004**  
**EXPRESADO EN DOLARES DE E.U.A.**

	Capital Social	Reserva Legal	Resultados Acumulados	Utilidad del Ejercicio	Total del Patrimonio
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003	800	0	0		800
UTILIDAD DEL EJERCICIO 2004				672	672
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004	<u>800</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>672</u>	<u>1,472</u>

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

**SOSICORP S.A**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004**  
**EXPRESADO EN DOLARES DE E.U.A.**

**FLUJOS DE EFECTIVO PROVENIENTES (UTILIZADOS) EN  
ACTIVIDADES DE OPERACION**

EFFECTIVO RECIBIDO DE LOS PROMITENTES COMPRADORES	37,820
EFFECTIVO PAGADO A PROVEEDORES Y TRABAJADORES	(103,895)
<b>EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<b>(66,075)</b>

**FLUJOS DE EFECTIVO PROVENIENTES (UTILIZADOS) EN  
ACTIVIDADES DE INVERSION**

DISMINUCIÓN DE INVERSIONES	350,030
OTROS	4,436
<b>EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	<b>354,466</b>

**FLUJOS DE EFECTIVO PROVENIENTES (UTILIZADO) EN  
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO**

DISMINUCION DE OBLIGACIONES BANCARIAS	(764,428)
DISMINUCIÓN DE OTROS PRESTAMOS POR PAGAR	(12,662)
AUMENTO DE OBLIGACIONES A LARGO PLAZO	403,145
<b>EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>	<b>(373,945)</b>

**EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE EFECTIVO Y  
EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

**EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO:**

DISMINUCION NETA DURANTE EL AÑO	(85,554)
SALDO AL INICIO DEL AÑO	85,737
<b>SALDO AL FINAL DEL AÑO</b>	<b>183</b>

**LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**SOSICORP S.A**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004**  
**EXPRESADO EN DOLARES DE E.U.A.**

**RECONCILIACIÓN DE LAS UTILIDADES DEL EJERCICIO DEL AÑO CON EL EFECTIVO PROVENIENTE (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN**

<b>UTILIDADES DEL EJERCICIO</b>	<b>1,054</b>
<b>AJUSTES PARA RECONCILIAR EL RESULTADO DEL AÑO CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	
<b>CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:</b>	
CUENTAS POR COBRAR	(7,991)
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	(63,927)
CUENTAS POR PAGAR Y OTRAS	8,962
GASTOS ACUMULADOS	<u>(4,173)</u>
<b>TOTAL DE LOS AJUSTES</b>	<b>67,129</b>
	-----
<b>EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<b>(66,075)</b>
	=====

**LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

# **SOSICORP S.A**

## **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004**

**EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A.**

### **1.-OBJETIVOS Y OPERACIONES DE LA COMPAÑIA**

#### **a.- OBJETIVOS**

La Compañía SOSICORP S.A. fue constituida el 13 de Julio del 2.000 en la ciudad de Guayaquil, República del Ecuador.- La Compañía principalmente se dedica a la promoción de edificaciones en propiedad horizontal, así como a la administración, y explotación de bienes inmuebles, para la vivienda. Así mismo puede dedicarse a actividades propias de la construcción de toda clase de inmuebles ya sea para viviendas o actividades comerciales o industriales, así como al diseño arquitectónico de las mismas, planificación, supervisión, fiscalización de obras de ingeniería, arquitectónicas, de vialidad, urbanísticas, electromecánicas, metalmecánica, etc. Para cumplir los objetos sociales podrá ejecutar toda clase de negocios permitidos por la Ley y que se consideren necesarios para incentivar el desarrollo de sus negocios.

Si bien el proceso de dolarización incorporó el dólar de los Estados Unidos de América como una moneda estable, la variación en los índices de precios al consumidor (Nota 3) 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 2004. Por lo tanto, el análisis de los estados financieros debe hacerse considerando tal circunstancia.

#### **b.- OPERACIONES.- PROYECTO EDIFICIO CASA DEL RIO**

SOSICORP S.A. al 31 de diciembre del 2004, es la promotora del único proyecto de construcción del edificio denominado CASA DEL RIO que se levanta sobre el solar de su propiedad signado con el número 6 de la manzana A, de la urbanización Entre Ríos del cantón Samborondón con una superficie de 4,172.20 m2.

Este solar lo adquirió el 17 de noviembre del 2000 según consta en la Escritura Publica extendida, ante el Notario del cantón Guayaquil, Abogado Marcos Díaz Casquete e inscrita el 27 de diciembre del mismo año en el Registro de la Propiedad del Cantón Samborondón, conformada por los solares 6-A, 6-B y 6-C de la manzana A de la Urbanización Entre Ríos, actualmente los solares mencionados se encuentran unificados en un solo solar signado con el número 6 de la manzana A.

La compañía SOSICORP S.A. ha sometido al régimen de Propiedad Horizontal el referido solar 6 de la manzana A de la Urbanización Entre Ríos y sobre el cual se esta construyendo el edificio denominado -CASA DEL RIO-, que estará compuesto de sótano, planta baja, y doce plantas altas, tendrá estructura de concreto armado, además: Área de parqueo, Área social, deportiva y de recreación.- Según consta en la certificación numero 006-SG-ICC-S-2.004 del 16 de enero del 2004, suscrito por el Secretario General del Ilustre Municipio de Samborondón.- Al 31 de Diciembre del 2004, la construcción del edificio se encontraba en su fase final y se esperaba terminar el edificio durante el primer semestre del 2005 y luego entregarlo a los promitentes compradores,



Para las ventas de las respectivas alícuotas del terreno, SOSICORP firmó junto con compañía constructora ESTUDIO TÉCNICO INGENIERÍA Y ARQUITECTURA, ETINAR S.A.(Compañía relacionada), para que esta construya las obras que conforman el proyecto inmobiliario CASA DEL RIO, de conformidad con las especificaciones técnicas y los plazos y presupuestos previstos en los respectivos planes con cada uno de los promitentes compradores, Contratos de Reserva y Promesa de Compraventa, y construcción de obras materiales, en los cuales principalmente se detallan el precio pactado para la venta de alícuotas del terreno, las especificaciones técnicas y la responsabilidad de cada comprador de entregar todos los materiales de construcción y las responsabilidades de ETINAR como constructor.

En cuanto la entrega de obras y a la transferencia de alícuotas de terreno, las partes en conjunto con el cliente dejan expresa constancia en dicho contrato que SOSICORP debe cumplir con la transferencia de las alícuotas reservadas, cuando se encuentren totalmente terminados los respectivos departamentos, y que se encuentren inscritos en el registro de la propiedad, la escritura publica contentiva del régimen de propiedad horizontal del referido Edificio CASA DEL RIO en construcción, así como su respectivo Reglamento Interno para los futuros condóminos; que se haya realizado la inspección final; y que exista la autorización legal al Municipio del Cantón Samborondón y que el cliente haya a su vez cumplido con todos los valores a entregar a SOSICORP y a la constructora.

## **2.- POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

Las políticas contables de la Compañía son las establecidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador (FNCE) y autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. Estas políticas están basadas en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y determinadas prácticas emitidas por la misma Superintendencia, las cuales requieren que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

A continuación se resumen las principales políticas y prácticas contables seguidas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros:

### **RECONOCIMIENTO DE INGRESOS Y GASTOS DEL PROYECTO-EDIFICIO CASA DEL RIO**

Los ingresos por la venta de alícuotas del terreno, donde se está construyendo el edificio denominado CASA DEL RIO, se registrarán de conformidad con la Normas Ecuatorianas de Contabilidad N° 15 (NEC 15) Contratos de Construcción, sobre el Método del Contrato u obra Terminada.- Este método aplica cuando el resultado del avance de un contrato de construcción no puede ser estimado confiablemente durante el proceso de construcción, en estos casos los ingresos del contrato y los costos asociados pueden ser reconocidos como ingresos y gastos respectivamente, a la terminación del contrato, luego de formalizar totalmente la entrega del inmueble a los promitentes compradores, incluye el pago total del valor de la alícuota del terreno y de la

construcción de los departamentos ordenados por ellos, según lo acordado en el Contrato de Reserva y Promesa de Compraventa, y Construcción de Obras Materiales.

Sin embargo, al 31 de diciembre del 2004, la compañía reconoció como ingresos y gastos, los valores entregados por los condóminos a SOSICORP, que es la responsable del custodio del referido edificio en construcción, responsabilidad a desempeñar hasta que el edificio CASA DEL RIO esté totalmente terminado y entregado a los condóminos.

### **EFFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES**

Representan el dinero en caja y los saldos en bancos, valores de libre disposición por parte de la Compañía.

### **VALUACIÓN DE INVENTARIO - INMUEBLE**

El inmueble consistía en un terreno, que corresponde al solar 6 de la manzana A de la Urbanización Entre Ríos, del Cantón Samborondón con una superficie de 4172,20 m2, terreno disponible para la venta. El inmueble está registrado en una base que se asemeja al costo histórico, incluye las mejoras al terreno con la finalidad de lograr concretar el referido proyecto.

## **3.- INDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR**

Los porcentajes de variación anual en los índices de precios al consumidor preparado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos, son como siguen:

<u>Año Terminado</u> <u>Diciembre 31</u>	<u>Variación</u> <u>Porcentual</u>
2001	22.00
2002	9.50
2003	6.07
2004	2.00

## **4.- CUENTAS POR COBRAR A RELACIONADAS**

Al 31 de diciembre del 2004 las Cuentas por Cobrar correspondían a:

PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S.A.	74,233
VIGERANO S.A	<u>270,727</u>
	<u><u>344,960</u></u>

Estas Cuentas por Cobrar no generan interés alguno a favor de la Compañía.- Al 31 de Diciembre del 2004, la Administración de la Compañía consideró que no era necesaria provisión alguna por no existir problemas de cobrabilidad.- Estos valores fueron cancelados en los primeros meses del año 2005.- A la fecha de este informe, el auditor verificó que no era necesario provisión alguna por problemas de cobrabilidad.

## 5.- INVENTARIO - INMUEBLE

Al 31 de diciembre del 2004, el inventario consistía en un terreno disponible para la venta, donde se encontraba en proceso de construcción el edificio CASA DEL RIO.- A dicha fecha, el costo del terreno era de US\$ 103,013.

## 6.- OTROS ACTIVOS CORRIENTES

Esta cuenta incluye valores entregados por SOSICORP a los proveedores en calidad de anticipos, por cuenta de los promitentes compradores, los mismos que ordenaron construir departamentos en el referido Edificio CASA DEL RIO a Etinar S.A.. Al 31 de diciembre del 2004 el saldo neto de dichos valores consistían en:

PROPUERTAS	63,575
CONSTRUCTORA PALOSA	70,621
RIVERTSA	21,989
DIALVI	14,335
OTROS, neto de entregas de los promitentes compradores por US\$ 32,644	(20,369)
	<u>150,151</u>

## 7- OBLIGACIONES BANCARIAS

Al 31 de diciembre del 2004 las Obligaciones con el Banco Bolivariano consistían en:

OPERACIÓN	NUMERO	VENCIMIENTO	% INTERES	VALOR
DOCUMENTO DESC. AVAL	040456	Ene.03-2005	14%	120,000

Esta obligación estaba garantizada mediante hipoteca abierta sobre el terreno donde se construye el referido edificio CASA DEL RIO.

## 8- GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR

Al 31 de Diciembre del 2004 el movimiento y los saldos de los Gastos Acumulados por pagar consistían en:

	<u>SALDOS AL</u> <u>31-12-2003</u>	<u>INCREMENTO</u> <u>(DISMINUCIÓN)</u>	<u>SALDOS AL</u> <u>31-12-2004</u>
PARTICIPACION DE LOS			
TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES	0	158	158
IMPUESTO A LA RENTA	0	224	224
IMPUESTOS	<u>5,009</u>	<u>(4,172)</u>	<u>837</u>
	<u>5,009</u>	<u>(3,790)</u>	<u>1,219</u>

## 9.- CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2004, las Cuentas por Pagar por US\$ 523,145 representaban el saldo neto de los valores entregados por los promitentes compradores a SOSICORP, para cubrir gradualmente los costos de las alícuotas del terreno y principalmente, para cubrir los valores de los materiales y accesorios.

Al 31 de diciembre del 2004, los valores recibidos por SOSICORP fueron US\$ 5,891,934, de los cuales fueron entregados a ETINAR para la construcción de los departamentos en el edificio CASA DEL RIO US\$ 5,368,789.

#### **10.- CAPITAL SOCIAL**

Al 31 de Diciembre del 2004 el Capital Social de La Compañía era de US\$ 800 correspondientes a 800 acciones ordinarias de US\$ 1 cada una.

#### **11.- RESERVA LEGAL**

De conformidad con la Ley General de Compañías, de la utilidad anual debe segregarse al cierre de cada ejercicio, una cantidad no menor al 10 % como Fondo de Reserva Legal hasta que la misma sea igual al 50 % del Capital Social.- La Reserva Legal no está disponible para ser repartida a los Accionistas, puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

#### **12.- PARTICIPACIÓN DE LAS UTILIDADES A TRABAJADORES**

De conformidad con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades anuales de la Compañía en un 15 % de la utilidad del ejercicio.- El movimiento del 2004 de la provisión para participación de trabajadores fue como sigue:

SALDOS AL COMIENZO DEL AÑO	0
PROVISIÓN DEL AÑO 2004	158
PAGOS EFECTUADOS	<u>0</u>
	<b>158</b>
	=====

#### **13.- IMPUESTO A LA RENTA**

De conformidad con disposiciones legales, para el año 2004, la provisión para el impuesto a la renta se calcula a la tarifa del 25 % sobre las utilidades sujetas a distribución y del 15 % sobre las utilidades sujetas a capitalización. Los dividendos en efectivo que se declaren o distribuyan a favor de accionistas nacionales o extranjeros no se encuentran sujetos a retención adicional alguna. Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

UTILIDAD SEGÚN ESTADOS FINANCIEROS	<b>1,054</b>
( - ) 15 % PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES	(158)
AMORTIZACIÓN DE PERDIDAS TRIBUTARIAS	(0)
( + ) GASTOS NO DEDUCIBLES	(0)
INGRESOS EXENTOS	<u>(0)</u>
UTILIDAD GRAVABLE	<b>896</b>
	-----
<b>25 % DE IMPUESTO A LA RENTA</b>	<b>224</b>
	=====