

**PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C. LTDA.**  
**AUDITORES INDEPENDIENTES**

*Exp. # 56618*

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

**A los Accionistas de  
TOLEDAMA S.A.  
Guayaquil, Ecuador**

Hemos auditado el balance general de **Toledama S.A.**, al 31 de Diciembre del 2003, y los correspondientes estados de resultados, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría.

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en 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 selectivas, 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 efectuadas por la gerencia, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para nuestra opinión.

En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de **Toledama S.A.**, al 31 de Diciembre del 2003, los resultados de operaciones y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con normas ecuatorianas de contabilidad.

**PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C.LTDA.**  
**SC- RNAE 236**

  
**CESAR SOBREVILLA CORNEJO**  
**REG. 22223**

**Guayaquil, 15 de Enero del 2008**

**TOLEDAMA S.A.**

**BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003  
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

---

**ACTIVOS**

**ACTIVOS CORRIENTES:**

Caja y bancos	8,510
Cuentas y documentos por cobrar (Nota 3)	70,911
Inventarios (Notas 4)	878,611
Gastos anticipados	5,402
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>	<b>963,434</b>

ACTIVO FIJO (Nota 5)	33,333
OTROS ACTIVOS	639
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>997,406</b>

**PASIVOS Y PATRIMONIO**

**PASIVOS CORRIENTES:**

Cuentas por pagar (Nota 6)	840,304
Impuestos por pagar (Nota 7)	2,351
Ventas diferidas (Nota 8)	109,098
<b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>	<b>951,753</b>

**PATRIMONIO**

Capital suscrito (Nota 9)	1,541
Reserva legal (Nota 10)	770
Reserva especial (Nota 11)	20,453
Reserva de capital (Nota 12)	13,648
Utilidades acumuladas	9,241
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>45,653</b>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>	<b>997,406</b>

**TOLEDAMA S.A.**

**ESTADO DE RESULTADOS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003  
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

---

**INGRESOS**

Ventas locales comerciales	106,225
Arriendo de locales comerciales	<u>125,984</u>
<b>TOTAL</b>	<b><u>232,209</u></b>

**COSTOS Y GASTOS**

Costo de venta locales comerciales	96,090
Gastos administrativos y generales	<u>126,607</u>
<b>TOTAL</b>	<b><u>222,697</u></b>

UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA 9,512

Impuesto a la renta 2,403

UTILIDAD NETA **7,109**

**TOLEDAMA S.A.**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003  
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

---

	<u>Capital Suscrito</u>	<u>Legal</u>	<u>Reservas Especial</u>	<u>Capital</u>	<u>Utilidades Acumuladas</u>
31 de diciembre del 2002	1,541	729	13,960	13,648	8,666
Distribucion de utilidades		41	6,493		(6,534)
Utilidad neta					7,109
31 de diciembre del 2003	<u>1,541</u>	<u>770</u>	<u>20,453</u>	<u>13,648</u>	<u>9,241</u>

**TOLEDAMA S.A.**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003  
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

---

**FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDAD DE OPERACION:**

Utilidad neta	7,109
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto utilizado en actividades de operación	
Depreciación	<u>10,000</u>
	17,109

**CAMBIOS NETOS EN ACTIVOS Y PASIVOS**

(Aumento) disminución:	
Cuentas y documentos por cobrar	13,454
Inventarios	(141,710)
Gastos anticipados	(552)
Aumento (disminución):	
Cuentas por pagar	(217,985)
Impuestos por pagar	<u>(1,090)</u>
DISMINUCION NETA DE EFECTIVO	(330,774)
EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	<u>339,284</u>
EFECTIVO AL FIN DEL AÑO	<u><u>8,510</u></u>

**TOLEDAMA S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003  
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

---

**Nota 1 - Operaciones**

La Compañía fue constituida como una compañía anónima el 25 de Marzo de 1988 en Guayaquil - Ecuador e inscrita el 26 de Julio de ese año en el Registro Mercantil. Su actividad principal es la promoción, construcción y venta del Centro Comercial Gran Albocentro.

El Centro Comercial tiene un área total para la venta de 4.091,15 m<sup>2</sup> e incluye 94 locales comerciales de 18,40 a 124,42 metros cuadrados y un área de almacenes de 457,47 metros cuadrados.

**Nota 2 - Resumen de Principales Políticas Contables**

La compañía mantiene sus registros contables en dólares de los Estados Unidos de América de acuerdo con normas ecuatorianas de contabilidad (NEC), las cuales requieren que la Gerencia efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos, para determinar la valuación de algunas de las partidas incluídas en los estados financieros y para efectuar las revelaciones que requieren presentarse. Aún cuando pueden llegar a diferir de su efecto final, la Gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.

Las principales políticas contables se resumen a continuación:

**Reconocimientos de Ingresos**

Los ingresos por venta de locales comerciales se registran en los resultados del período en que se formaliza su entrega. El costo de las obras vendidas, es determinado en base al costo de construcción incurrido más el costo estimado por incurrir sobre el área útil vendida.

Los arriendos de locales comerciales son registrados de acuerdo al método del devengado.

**Convenios de Reservación de locales comerciales**

El valor de los convenios por reservación de locales comerciales son registrados con crédito a la cuenta ventas diferidas.

La cuota inicial del 30% es financiada por la compañía mediante la firma de documentos con vencimientos mensuales hasta 18 meses mas gastos por financiamiento

El valor a ser financiado a través de alguna Institución Financiera se registran como documentos por cobrar y tienen vencimientos hasta 20 meses.

Cuando la obra está terminada y se suscribe la escritura de transferencia de dominio, la transacción es registrada como venta y se incluye en los resultados del período eliminando el importe registrado como venta diferida.

**Inventarios**

Los costos de construcción se determinan en base al costo incurrido en el desarrollo y construcción mas los gastos generales y financieros relativos hasta la fecha de terminación de las obras.

#### Activo Fijo

Está registrado al costo de adquisición. Las provisiones para depreciación se cargan a los resultados del año, se calculan bajo el método de línea recta con tasas basadas en la vida probable de los bienes 20% para vehículos.

#### Impuesto a la Renta

Impuesto a la Renta se carga a los resultados del año por el método del impuesto a pagar.

#### Nota 3 - Cuentas y Documentos por Cobrar

##### Clientes

Cuentas por cobrar	42,906
Documentos por cobrar	27,206
Impuesto a la renta (Nota 8)	799
	<u>70,911</u>

#### Nota 4 - Inventarios

Al 31 de diciembre del 2003, representa locales comerciales para la venta ubicados en el Centro Comercial Gran Albocentro.

Durante el año se registro adiciones por \$237.798 que corresponden a gastos por gestiones administrativas y de ventas.

#### Nota 5 - Activo Fijo

El movimiento de activo fijo fue el siguiente:

	<u>Costo</u>	<u>Depreciación acumulada</u>	<u>NETO</u>
Saldo al inicio del año	50,000	(6,667)	43,333
Depreciación		(10,000)	(10,000)
Saldo al fin del año	<u>50,000</u>	<u>(16,667)</u>	<u>33,333</u>

#### Nota 6 - Cuentas por Pagar

Proveedores y contratistas	7,410
Cuotas de reservacion	12,174
Acreeedores varios	
Inmobiliaria Casa de Campo S.A. (Nota 14)	412,172
Sra. Piedad Alvarado de Baquerizo	408,548
	<u>840,304</u>

#### Nota 7 - Impuestos por Pagar

Impuesto al valor agregado	697
Retenciones en la fuente:	
Impuesto a la renta	700
Impuesto al valor agregado	954
	<u>2,351</u>

El movimiento del impuesto a la renta fue el siguiente:

Saldo al inicio del año	1,131
Pagos	(1,131)
Retenciones de terceros	3,202
Impuesto causado	<u>(2,403)</u>
Saldo al fin del año	<u><u>799</u></u>

El impuesto a la renta se calcula a una tasa del 25% sobre la utilidad impositiva, aplicables a las utilidades distribuidas.

#### **Nota 8 - Ventas Diferidas**

Los saldos representan valores por convenio de reservación de tres locales comerciales en el Centro Comercial Gran Albocentro.

#### **Nota 9 - Capital Suscrito**

Al 31 de Diciembre del 2003 está representado por 38,520 acciones ordinarias de \$ 0,04 de valor nominal unitario.

#### **Nota 10 - Reserva Legal**

La Ley requiere que se transfiera a la reserva legal por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta que la reserva llegue por lo menos al 50% del capital suscrito. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendo en efectivo, excepto en caso de liquidación de la compañía pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

#### **Nota 11 - Reserva Especial**

Representan utilidades apropiadas a disposición de los accionistas.

#### **Nota 12 - Reserva de Capital**

Representa el efecto neto de la conversión de los estados financieros de sucres a dólares de los Estados Unidos de América. Esta reserva no puede distribuirse como dividendos a los accionistas pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

#### **Nota 13 - Transacciones Significativas con Partes Relacionadas**

La Compañía no tiene empleados, su personal técnico, administrativo y de ventas son tercerizados a través de la compañía relacionada Inmobiliaria Casa de Campo S.A., los valores facturados durante el año fueron \$ 221.622,49

**Nota 14 - Eventos Posteriores**

Al 27 de noviembre del 2007, el Centro Comercial Gran Albocentro tiene en inventarios 14 locales comerciales y el área de almacenes con un total de 1.339,26 m<sup>2</sup>, que se encuentran alquilados generando un ingreso por arrendamiento.

---

