

# **Soluciones S.A.**

*Estados Financieros por el Año Terminado  
el 31 de Diciembre del 2011 e Informe  
de los Auditores Independientes*



## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los Señores Accionistas de  
Solucionesa S.A.:

### **Informe sobre los estados financieros**

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de Solucionesa S.A., que comprenden el balance general al 31 de diciembre del 2011 y los correspondientes estados de resultados, de patrimonio de los accionistas y de flujos de caja por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

### ***Responsabilidad de la Gerencia por los estados financieros***

La gerencia de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, y del control interno determinado por la gerencia como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

### ***Responsabilidad del Auditor***

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros están libres de errores materiales.

Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía a fin de diseñar procedimientos de auditoría apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables utilizadas son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

**Opinión**

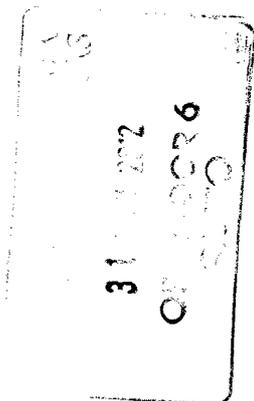
En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de Soluciones S.A. al 31 de diciembre del 2011, el resultado de sus operaciones y sus flujos de caja por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

*Deloitte & Touche*

Quito, Abril 30, 2012  
Registro No. 019



Santiago Sánchez  
Licencia No. 25292

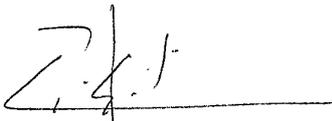


**SOLUCIONSA S.A.**

**BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

<b><u>ACTIVOS</u></b>	<b><u>Notas</u></b>	<b><u>2011</u></b>	<b><u>2010</u></b>
		<b>(en miles de U.S. dólares)</b>	
ACTIVOS CORRIENTES:			
Caja y bancos		10	150
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas		10	49
Gastos anticipados y otras cuentas por cobrar	3	<u>78</u>	<u>55</u>
Total activos corrientes		<u>98</u>	<u>254</u>
CUENTA POR COBRAR A COMPAÑÍA RELACIONADA A LARGO PLAZO		<u>-</u>	<u>12</u>
PROPIEDADES Y EQUIPOS, NETO		<u>-</u>	<u>9</u>
OTROS ACTIVOS	4, 10	<u>1,669</u>	<u>1,619</u>
TOTAL		<u>1,767</u>	<u>1,894</u>

Ver notas a los estados financieros



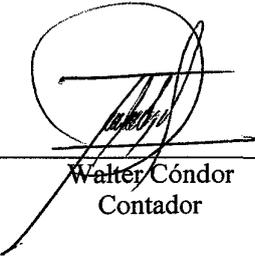
Gonzalo Sánchez  
Representante Legal

---

**PASIVOS Y PATRIMONIO  
DE LOS ACCIONISTAS**

	<b><u>Notas</u></b>	<b><u>2011</u></b>	<b><u>2010</u></b>
		<b>(en miles de U.S. dólares)</b>	
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>			
Sobregiro bancario			123
Cuentas por pagar		14	2
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	5	263	30
Impuesto a la renta por pagar	6		1
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar		<u>6</u>	<u>5</u>
Total pasivos corrientes		<u>283</u>	<u>161</u>
<b>CUENTAS POR PAGAR A COMPAÑÍAS RELACIONADAS A LARGO PLAZO</b>			
	7	<u>1,277</u>	<u>1,737</u>
<b>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS (DÉFICIT PATRIMONIAL):</b>			
	8		
Capital social		151	151
Aportes para futuras capitalizaciones		569	112
Reserva legal		4	4
Déficit acumulado		<u>(517)</u>	<u>(271)</u>
Patrimonio de los accionistas (Déficit patrimonial)		<u>207</u>	<u>(4)</u>
<b>TOTAL</b>		<b><u>1,767</u></b>	<b><u>1,894</u></b>

---

  
Walter Córdor  
Contador

**SOLUCIONSA S.A.**

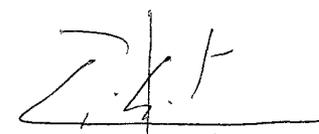
**ESTADO DE RESULTADOS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

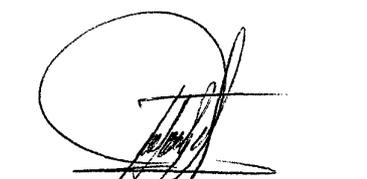
---

	<u>Nota</u>	<u>2011</u> (en miles de U.S. dólares)	<u>2010</u>
INGRESOS POR COMISIONES	9	79	104
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN		<u>269</u>	<u>167</u>
PÉRDIDA OPERACIONAL		<u>(190)</u>	<u>(63)</u>
OTROS INGRESOS (GASTOS):			
Intereses pagados	9	(147)	(157)
Intereses ganados	9	3	1
Otros ingresos (gastos), neto		<u>96</u>	<u>(1)</u>
Total		<u>(48)</u>	<u>(157)</u>
PÉRDIDA ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		(238)	(220)
IMPUESTO A LA RENTA	6	<u>(8)</u>	<u>(7)</u>
PÉRDIDA NETA		<u>(246)</u>	<u>(227)</u>

Ver notas a los estados financieros

---

  
Gonzalo Sánchez  
Representante Legal

  
Walter Córdor  
Contador



**SOLUCIONSA S.A.**

**ESTADO DE FLUJOS DE CAJA  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

---

	<b><u>2011</u></b>	<b><u>2010</u></b>
	<b>(en miles de U.S. dólares)</b>	
<b>FLUJOS DE CAJA EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>		
Recibido de compañías relacionadas	130	79
Pagado a proveedores y compañías relacionadas	(403)	(212)
Intereses pagados	(33)	(157)
Intereses ganados	1	1
Participación a trabajadores		(1)
Impuesto a la renta	(11)	(6)
Otros gastos	<u>(7)</u>	<u>(1)</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	<u>(323)</u>	<u>(297)</u>
<b>FLUJOS DE CAJA DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>		
Adquisiciones de propiedades y equipos		(1)
Precio de venta de propiedades y equipos	120	
Recuperación de préstamos a compañías relacionadas		261
Incremento en otros activos	<u>(50)</u>	<u>(33)</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de inversión	<u>70</u>	<u>227</u>
<b>FLUJOS DE CAJA DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>		
Incremento (pago) de sobregiros bancarios	(123)	123
Pago de préstamos de compañías relacionadas	(221)	(22)
Aportes recibidos de accionistas	<u>457</u>	<u>112</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento	<u>113</u>	<u>213</u>
<b>CAJA Y BANCOS:</b>		
Incremento (disminución) neto durante el año	(140)	143
Saldo al comienzo del año	<u>150</u>	<u>7</u>
<b>SALDOS AL FIN DEL AÑO</b>	<u><b>10</b></u>	<u><b>150</b></u>

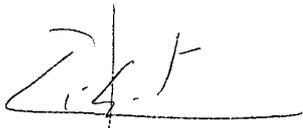
*(Continúa...)*

**SOLUCIONSA S.A.**

**ESTADO DE FLUJOS DE CAJA (Continuación...)  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

	<b><u>2011</u></b>	<b><u>2010</u></b>
	<b>(en miles de U.S. dólares)</b>	
<b>CONCILIACIÓN DE LA PÉRDIDA NETA CON EL EFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>		
Pérdida neta	(246)	(227)
Ajustes para conciliar la pérdida neta con el efectivo neto utilizado en actividades de operación:		
Depreciación de propiedades y equipos	2	1
Utilidad en venta de propiedades y equipos	(113)	
Baja de crédito tributario de impuesto a la renta	10	
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	(69)	(31)
Gastos anticipados y otras cuentas por cobrar	(31)	(8)
Cuentas por pagar	12	(22)
Cuentas por pagar a compañías relacionadas		(2)
Participación a trabajadores		(1)
Impuesto a la renta	(3)	1
Otros gastos acumulados y otras cuentas por pagar	<u>115</u>	<u>(8)</u>
<b>EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<b><u>(323)</u></b>	<b><u>(297)</u></b>
<b>TRANSACCIONES QUE NO GENERARON MOVIMIENTO DE EFECTIVO:</b>		
Reclasificación de cuentas por cobrar corrientes a compañías relacionadas a cuentas por cobrar a largo plazo	<u>-</u>	<u>12</u>
Reclasificación de cuentas por pagar corrientes a compañías relacionadas a cuentas por pagar a largo plazo	<u>-</u>	<u>1,737</u>
Compensación de cuentas por cobrar a compañías relacionadas con cuentas por pagar a compañías relacionadas	<u>103</u>	<u>-</u>
Compensación de cuentas por cobrar a compañías relacionadas con intereses por pagar a compañías relacionadas	<u>17</u>	<u>-</u>

Ver notas a los estados financieros

  
Gonzalo Sánchez  
Representante Legal

  
Walter Córdor  
Contador

## **SOLUCIONSA S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

---

#### **1. OPERACIONES**

Solucionesa S.A. está constituida en el Ecuador desde el 3 de diciembre de 1998 y su actividad principal es la compra, venta, permuta, corretaje, agenciamiento, arrendamiento, anticresis y administración de bienes inmuebles propios.

Durante los años 2011 y 2010, la Compañía ha mantenido pérdidas por lo que la Administración ha decidido iniciar el desarrollo de proyectos en los terrenos de su propiedad en la ciudad de Manta, a fin de lograr un nivel adecuado de ingresos que soporte la estructura de costos y gastos de la Compañía.

#### **2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

Los estados financieros han sido preparados en U.S. dólares. Las políticas contables de la Compañía están basadas en Normas Ecuatorianas de Contabilidad, las cuales son establecidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. Dichas políticas 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 prácticas contables seguidas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros:

**Caja y Bancos** - Representa el efectivo disponible y saldos en bancos.

**Ingresos por comisiones** - Los ingresos son reconocidos en resultados en el período en que se realiza la prestación del servicio.

**Valuación de Propiedades y Equipos** - Al costo de adquisición. El costo de propiedades y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada de 3 para equipos de computación. Los gastos de mantenimiento y reparaciones ordinarias se cargan directamente a los resultados del año.

**Otros Activos** - Constituyen inmuebles adquiridos para desarrollo de proyectos, los cuales se encuentran registrados a su costo de adquisición. Las inversiones realizadas y otros desembolsos relacionados directamente con proyectos son capitalizados. Los gastos relacionados con honorarios, promoción, entre otros, se registran en los resultados del año.

**Provisión para Impuesto a la Renta** - De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 24% (25% para el año 2010) sobre las utilidades sujetas a distribución y del 14% (15% para el año 2010) sobre las utilidades sujetas a capitalización.

**Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera** - Mediante Resoluciones No. 08.G.DCS.010 del 20 de noviembre del 2008 y SC.DS.G.09.006 del 17 de diciembre del 2009, la Superintendencia de Compañías estableció el cronograma de implementación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) por parte de las compañías y entes sujetos a su control y vigilancia. De acuerdo con este cronograma Soluciones S.A. utilizará las NIIF a partir del 1 de enero del 2012, siendo el 1 de enero del 2011, su fecha de transición

### 3. GASTOS ANTICIPADOS Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de gastos anticipados y otras cuentas por cobrar es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Impuesto al Valor Agregado - IVA	74	45
Crédito tributario de impuesto a la renta (Nota 6)	2	10
Otras cuentas por cobrar	<u>2</u>	—
Total	<u>78</u>	<u>55</u>

### 4. OTROS ACTIVOS

Un resumen de otros activos es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Terrenos	1,071	1,071
Inversiones y costos capitalizados	598	543
Anticipos para compra de terreno	—	<u>5</u>
Total	<u>1,669</u>	<u>1,619</u>

**Terrenos** - Corresponden a 1,200 hectáreas de terreno adquirido por la Compañía, ubicado en la ciudad de Manta, provincia de Manabí y que serán utilizadas en el futuro para el desarrollo de proyectos.

**Inversiones y Costos Capitalizados** - Corresponden a pagos realizados por honorarios y reembolsos de gastos por concepto de levantamiento topográfico y replanteo de linderos de los terrenos de propiedad de la Compañía.

**Anticipos para Compra de Terreno** - Constituyen anticipos entregados por la Compañía para la adquisición del terreno ubicado en la ciudad de Manta. Dichos anticipos fueron liquidados y registrados como parte del costo del terreno durante el año 2011.

Los movimientos de otros activos fueron como sigue:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Saldos netos al comienzo del año	1,619	1,586
Incremento	<u>50</u>	<u>33</u>
Saldos netos al fin del año	<u>1,669</u>	<u>1,619</u>

## 5. CUENTAS POR PAGAR A COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Un resumen de cuentas por pagar a compañías relacionadas es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Superdeporte S.A.	157	
Marathon Casa de Deportes S.A.	68	
Mercadeo, Relaciones Públicas y Promociones Mercaprom S.A.	33	30
Distribuidora Deportiva DIDE S.A.	<u>5</u>	<u>—</u>
Total	<u>263</u>	<u>30</u>

## 6. IMPUESTO A LA RENTA

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 24% (25% para el año 2010) sobre las utilidades sujetas a distribución y del 14 % (15% para el año 2010) sobre las utilidades sujetas a capitalización. Hasta el año 2009, los dividendos en efectivo que se declararon o distribuyeron a favor de accionistas nacionales o extranjeros no se encontraban sujetos a retención adicional alguna. A partir del año 2010, los dividendos distribuidos a favor de accionistas personas naturales residentes en el Ecuador y de sociedades domiciliadas en paraísos fiscales, o en jurisdicciones de menor imposición, se encuentran sujetos a retención para efectos del impuesto a la renta.

Una reconciliación entre la pérdida según estados financieros y la pérdida tributaria, es como sigue:

**ESPACIO EN BLANCO**

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Pérdida según estados financieros	(238)	(220)
Gastos no deducibles	<u>29</u>	<u>2</u>
Pérdida tributaria	<u>(209)</u>	<u>(218)</u>
Impuesto a la renta causado	—	—
Anticipo calculado (1)	<u>8</u>	<u>7</u>

(1) A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles.

Para el año 2011, la Compañía determinó un anticipo de impuesto a la renta de US\$8 mil; sin embargo, no generó un impuesto causado, razón por la cual registró en resultados US\$8 mil equivalente al impuesto a la renta mínimo.

Los movimientos de la provisión (crédito tributario) de impuesto a la renta fueron como sigue:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	1	(10)
Provisión del año	8	7
Pagos efectuados	(11)	(6)
Reclasificación a crédito tributario de años anteriores (Nota 3)	—	<u>10</u>
Saldos al fin del año (Nota 3 para el año 2011)	<u>(2)</u>	<u>1</u>

**Aspectos Tributarios del Código Orgánico de la Producción** - Con fecha diciembre 29 del 2011 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el mismo que incluye entre otros aspectos tributarios los siguientes:

- La reducción progresiva en tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, así tenemos: 24% para el año 2011, 23% para el año 2012 y 22% a partir del año 2013.
- Deducción del 100% adicional para el cálculo de impuesto a la renta de ciertos gastos incurridos por “Medianas Empresas”.
- La reducción progresiva del porcentaje de retención en la fuente de impuesto a la renta en pagos al exterior conforme la tarifa de impuesto a la renta para sociedades.

**Aspectos Tributarios de la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado** - Con fecha noviembre 24 del 2011 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 583 la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado, la misma que incluye entre otros aspectos tributarios el siguiente:

- La tarifa del Impuesto a la Salida de Divisas - ISD se incrementó del 2% al 5%. Por presunción se considera hecho generador de este impuesto el uso de dinero en el exterior y se establece como exento de este impuesto el pago de dividendos a compañías o personas naturales que no estén domiciliadas en paraísos fiscales. Los pagos de este impuesto en la importación de materias

primas, insumos y bienes de capital, que consten en el listado que establezca el Comité de Política Tributaria y que sean utilizados en procesos productivos, pueden ser utilizados como crédito tributario de impuesto a la renta.

## 7. CUENTAS POR PAGAR A COMPAÑÍAS RELACIONADAS A LARGO PLAZO

Constituyen cuentas por pagar que fueron reclasificadas a largo plazo en el año 2010, en función de un acuerdo firmado en dicho año. Estas cuentas generan una tasa de interés equivalente a la tasa referencial del Banco Central del Ecuador (8.17% y 8.41% al 31 de diciembre del 2011 y 2010, respectivamente).

Un resumen de cuentas por pagar a compañías relacionadas a largo plazo es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Superdeporte S.A.	662	757
Marathon Casa de Deportes S.A.	288	329
Distribuidora Deportiva DIDE S.A.	132	154
Inmobiliaria Investa S.A.	110	212
Confecciones Recreativas FIBRÁN Cía. Ltda.	85	105
Equinox S.A.	—	<u>180</u>
Total	<u>1,277</u>	<u>1,737</u>

## 8. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

**Capital Social** - El capital social autorizado consiste de 150,800 acciones de US\$1 valor nominal unitario.

**Reserva Legal** - La Ley de Compañías requiere que un 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

**ESPACIO EN BLANCO**

## 9. TRANSACCIONES SIGNIFICATIVAS CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Las principales transacciones con compañías relacionadas, durante los años 2011 y 2010, se desglosan como sigue:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Comisiones ganadas	<u>79</u>	<u>103</u>
Intereses pagados	<u>147</u>	<u>157</u>
Intereses ganados	<u>3</u>	<u>1</u>

## 10. GARANTÍAS

Al 31 de diciembre del 2011, la Compañía ha entregado en garantía terrenos por un valor comercial de US\$8.7 millones (US\$8.9 millones para el 2010), por obligaciones bancarias adquiridas por compañías relacionadas.

## 11. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2011 y la fecha de emisión de los estados financieros (abril 30 del 2012), no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.

---