

# **Soluciones S.A.**

*Estados Financieros por el Año Terminado  
el 31 de Diciembre del 2003 e Informe de  
los Auditores Independientes*

---

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los Señores Accionistas de  
Solucionesa S.A.:

1. Hemos auditado el balance general adjunto de Solucionesa S.A. al 31 de diciembre del 2003 y los correspondientes estados de resultados, de patrimonio de los accionistas y de flujos de caja por el año terminado en esa fecha. Dichos estados financieros son responsabilidad de la gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre dichos estados financieros basada en nuestra auditoría.
2. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en el Ecuador. Dichas 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 sustenta 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 gerencia, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para nuestra opinión.
3. Al 31 de diciembre del 2003, el saldo de gastos anticipados y otras cuentas por cobrar incluye US\$178 mil que corresponden a anticipos entregados a terceros por honorarios y reembolsos de gastos por los servicios de levantamientos topográficos y estudios realizados en terrenos de su propiedad. Los principios de contabilidad generalmente aceptados, requieren que tales desembolsos sean imputados a los resultados del año en que se incurrir. Los efectos de la situación comentada precedentemente, fueron los de sobrevaluar gastos anticipados y otras cuentas por cobrar y utilidades retenidas, al 31 de diciembre del 2003, en US\$178 mil y sobrevaluar la utilidad neta por el año terminado en esa fecha en el referido importe.
4. En nuestra opinión, excepto por los efectos del asunto mencionado en el párrafo anterior, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de Solucionesa S.A. al 31 de diciembre del 2003, los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de caja por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.
5. El balance general de Solucionesa S.A. al 31 de diciembre del 2002 y los correspondientes estados de resultados, de patrimonio de los accionistas y de flujos de caja por el año terminado en esa fecha, no fueron auditados por nosotros. Por lo tanto, no expresamos una opinión sobre los mismos.

  
Junio 30, 2004  
Registro No. 019

  
Basem Bader  
Licencia No. 8398  
Deloitte Touche Tohmatsu

**SOLUCIONSA S.A.****BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003 Y 2002**

(Expresados en U.S. dólares)

<b><u>ACTIVOS</u></b>	<b><u>Notas</u></b>	<b><u>2003</u></b>	<b><u>No Auditado 2002</u></b>
<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>			
Bancos			455
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas		6,069	
Gastos anticipados y otras cuentas por cobrar	4	<u>180,832</u>	<u>5,123</u>
Total activos corrientes		<u>186,901</u>	<u>5,578</u>
<b>PROPIEDADES:</b>			
Edificios	5,11	280,000	280,000
Menos depreciación acumulada		<u>32,667</u>	<u>18,667</u>
Propiedades, neto		<u>247,333</u>	<u>261,333</u>
<b>OTROS ACTIVOS</b>			
	6	<u>733,424</u>	<u>733,424</u>
<b>TOTAL</b>		<b><u>1,167,658</u></b>	<b><u>1,000,335</u></b>
<b><u>PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u></b>			
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>			
Obligaciones bancarias		9,693	87,386
Cuentas por pagar	7	309,225	300,000
Préstamos de compañías relacionadas	8	770,125	544,469
Otros gastos acumulados y otras cuentas por pagar		<u>521</u>	<u>11,225</u>
Total pasivos corrientes		<u>1,089,564</u>	<u>943,080</u>
<b>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:</b>			
Capital social	9	400	400
Aportes para futuras capitalizaciones		33	
Reserva legal		4,415	
Utilidades retenidas		<u>73,246</u>	<u>56,855</u>
Patrimonio de los accionistas		<u>78,094</u>	<u>57,255</u>
<b>TOTAL</b>		<b><u>1,167,658</u></b>	<b><u>1,000,335</u></b>

Ver notas a los estados financieros

**SOLUCIONSA S.A.**

**ESTADOS DE RESULTADOS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003 Y 2002**  
(Expresados en U.S. dólares)

	<b><u>Nota</u></b>	<b><u>2003</u></b>	<b>No Auditado <u>2002</u></b>
INGRESOS POR SERVICIOS	10	108,000	108,000
COSTO DE LOS SERVICIOS		<u>16,114</u>	<u>16,130</u>
MARGEN BRUTO		91,886	91,870
GASTOS DE ADMINISTRACION Y VENTAS		<u>54,025</u>	<u>18,040</u>
UTILIDAD DE OPERACIONES		37,861	73,830
OTROS GASTOS		<u>3,065</u>	<u>14,893</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		34,796	58,937
Menos impuesto a la renta		<u>8,874</u>	<u>10,420</u>
UTILIDAD NETA		<u>25,922</u>	<u>48,517</u>

Ver notas a los estados financieros

**SOLUCIONSA S.A.**

**ESTADOS DE PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003 Y 2002**

(Expresados en U.S. dólares)

	<u>Capital Social</u>	<u>Aportes para Futuras Capitalizaciones</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Utilidades Retenidas</u>	<u>Total</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2001	400			8,338	8,738
Utilidad neta	—	—	—	<u>48,517</u>	<u>48,517</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2002 (No auditado)	400			56,855	57,255
Utilidad neta				25,922	25,922
Aportes recibidos		33			33
Transferencia			4,415	(4,415)	
Ajustes	—	—	—	<u>(5,116)</u>	<u>(5,116)</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2003	<u>400</u>	<u>33</u>	<u>4,415</u>	<u>73,246</u>	<u>78,094</u>

Ver notas a los estados financieros

**SOLUCIONSA S.A.****ESTADOS DE FLUJOS DE CAJA  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003 Y 2002****(Expresados en U.S. dólares)**

	<b><u>2003</u></b>	<b>No Auditado <u>2002</u></b>
<b>FLUJOS DE CAJA DE (EN) ACTIVIDADES DE OPERACION:</b>		
Recibido de compañía relacionada	101,931	108,000
Pagado a proveedores	(229,804)	(19,685)
Impuesto a la renta	(17,513)	(3,262)
Otros gastos, neto	<u>(3,065)</u>	<u>(14,893)</u>
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación	<u>(148,451)</u>	<u>70,160</u>
<b>FLUJOS DE CAJA EN ACTIVIDADES DE INVERSION</b>		
Adquisición de propiedades y efectivo utilizado en actividades de inversión	_____	<u>(353,798)</u>
<b>FLUJOS DE CAJA DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>		
Disminución de obligaciones por pagar a bancos	(77,693)	(94,009)
Incremento de préstamos de compañías relacionadas	225,656	376,798
Aportes recibidos	<u>33</u>	_____
Efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento	<u>147,996</u>	<u>282,789</u>
<b>BANCOS:</b>		
Disminución neta durante el año	(455)	(849)
Comienzo del año	<u>455</u>	<u>1,304</u>
FIN DEL AÑO	<u>_____</u>	<u>455</u>

*(Continúa...)*

**SOLUCIONSA S.A.**

**ESTADOS DE FLUJOS DE CAJA (Continuación...)  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003 Y 2002**  
**(Expresados en U.S. dólares)**

	<b><u>2003</u></b>	<b>No Auditado <u>2002</u></b>
<b>CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE OPERACION:</b>		
Utilidad neta	25,922	48,517
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación:		
Depreciación de propiedades	14,000	14,000
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	(6,069)	
Gastos anticipados y otras cuentas por cobrar	(177,427)	286
Cuentas por pagar	9,225	
Impuesto a la renta	(8,639)	7,158
Otros gastos acumulados y otras cuentas por pagar	<u>(5,463)</u>	<u>199</u>
<b>EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE OPERACION</b>	<b><u>(148,451)</u></b>	<b><u>70,160</u></b>

Ver notas a los estados financieros

## **SOLUCIONSA S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003 Y 2002**

---

#### **1. OPERACIONES Y ENTORNO ECONOMICO**

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

Los estados financieros han sido preparados en U.S. dólares como resultado del proceso de dolarización de la economía a través del cual el Gobierno Ecuatoriano fijó como moneda de curso legal del país, el dólar de los Estados Unidos de América.

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 (Véase Nota 3) en la República del Ecuador, afecta la comparabilidad de 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 tales estados financieros debe hacerse considerando tal circunstancia.

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

Las políticas contables de la Compañía son las establecidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. Estas políticas están basadas en Normas Ecuatorianas de Contabilidad, 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 prácticas contables seguidas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros:

**Ingresos por servicios** - Los ingresos por servicios son reconocidos en los resultados del año en función a la prestación del servicio.

**Valuación de Propiedades** - Al costo de adquisición. El costo de propiedades se deprecia de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada de 20 para edificios.

**Impuesto a la Renta** - De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 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 los accionistas nacionales o extranjeros no se encuentran sujetos a retención adicional alguna. Se reconoce en los resultados del año en función a su devengamiento.

### 3. INDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

El siguiente cuadro presenta información relacionada con el porcentaje de variación en los índices de precios al consumidor preparado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos.

<u>Año Terminado</u> <u>Diciembre 31</u>	<u>Variación</u> <u>Porcentual</u>
2000	91
2001	22
2002	9
2003	6

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

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

	... Diciembre 31,...	
	<u>2003</u>	<u>2002</u>
	(en U.S. dólares)	
	(No auditado)	
Anticipos a terceros	178,011	
Impuesto al valor agregado - IVA	1,800	1,800
Retenciones en la fuente de impuesto a la Renta	750	2,468
Anticipos a proveedores	<u>271</u>	<u>855</u>
Total	<u>180,832</u>	<u>5,123</u>

**Anticipos a Terceros** - Al 31 de diciembre del 2003, 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.

### 5. PROPIEDADES

Los movimientos de propiedades fueron como sigue:

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
	(en U.S. dólares)	
	(No auditado)	
Saldos netos al comienzo del año	261,333	275,333
Depreciación	<u>14,000</u>	<u>14,000</u>
Saldos netos al fin del año	<u>247,333</u>	<u>261,333</u>

## 6. OTROS ACTIVOS

Al 31 de diciembre del 2003 y 2002, corresponden a terrenos adquiridos por la Compañía ubicados en el Cantón Manta, provincia de Manabí y que serán utilizados en el futuro para el desarrollo de proyectos, Nota 11.

## 7. CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de cuentas por pagar, es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2003</u>	<u>2002</u>
	(en U.S. dólares)	
	(No auditado)	
Leonardo Parducci	300,000	300,000
Barreiro Riofrio José	5,033	
Constructora TOHOGAR S.A.	4,163	
Otras	<u>29</u>	<u>          </u>
Total	<u>309,225</u>	<u>300,000</u>

**Leonardo Parducci** - Al 31 de diciembre del 2003 y 2002, corresponden a una obligación contraída por la compra de los terrenos de la Compañía, la cual no tiene plazos de vencimiento ni tasa de interés determinados.

## 8. PRESTAMOS DE COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Un resumen de préstamos de compañías relacionadas, es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2003</u>	<u>2002</u>
	(en U.S. dólares)	
	(No auditado)	
Superdeporte Cía. Ltda.	352,225	141,569
Rayax Overseas Investment Corp.	177,166	177,166
Confecciones Recreativas FIBRAN Cía. Ltda.	146,106	146,106
Inmobiliaria Investa S.A.	73,628	73,628
Teleshop Cía. Ltda.	15,000	
Madrigal Sport Masot Cía. Ltda.	<u>6,000</u>	<u>6,000</u>
Total	<u>770,125</u>	<u>544,469</u>

## 9. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

**Capital Social** - El capital social autorizado consiste de 10,000,000 de acciones de US\$0,04 valor nominal unitario.

**Reserva Legal** - La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 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.

## 10. TRANSACCION SIGNIFICATIVA CON COMPAÑIAS RELACIONADAS

La principal transacción con compañías relacionadas, durante los años 2003 y 2002, corresponde a arriendos ganados por US\$108,000 en cada año.

## 11. GARANTIAS

Al 31 de diciembre del 2003, existen las siguientes garantías por obligaciones propias:

<u>Activo en Garantía</u>	<u>Valor</u> (en U.S. dólares)	<u>Pasivos Garantizados</u>
Edificios	280,000	Operaciones de cartas de crédito de compañías relacionadas
Terrenos	<u>379,626</u>	Obligaciones bancarias de compañías relacionadas
Total	<u>659,626</u>	

## 12. DIFERENCIAS ENTRE ESTADOS FINANCIEROS Y REGISTROS CONTABLES

La siguiente diferencia corresponde a la reclasificación a otros activos de terrenos no utilizados por la Compañía.

	<u>2003</u> (en U.S. dólares)	<u>2002</u> (No auditado)
<b>PROPIEDADES:</b>		
Según registros contables	980,757	994,757
Reclasificación	<u>(733,424)</u>	<u>(733,424)</u>
Según estados financieros	<u>247,333</u>	<u>261,333</u>
<b>OTROS ACTIVOS:</b>		
Según registros contables		
Reclasificación	<u>733,424</u>	<u>733,424</u>
Según estados financieros	<u>733,424</u>	<u>733,424</u>

<b>CUENTAS POR PAGAR:</b>		
Según registros contables	9,225	
Reclasificación	<u>300,000</u>	<u>300,000</u>
Según estados financieros	<u>309,225</u>	<u>300,000</u>
<b>OBLIGACIONES BANCARIAS:</b>		
Según registros contables	9,693	
Reclasificación	_____	<u>87,386</u>
Según estados financieros	<u>9,693</u>	<u>87,386</u>
<b>OBLIGACIONES A LARGO PLAZO:</b>		
Según registros contables	300,000	387,386
Reclasificación	<u>(300,000)</u>	<u>(387,386)</u>
Según estados financieros	=====	=====

### **13. EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2003 y la fecha del informe de los auditores independientes (junio 30 del 2004) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.