

# Deloitte.

86954.

Deloitte & Touche  
Av. Amazonas N3517  
Telf: (593 2) 225 1319  
Quito - Ecuador  
Av. Tulcán 803  
Telf: (593 4) 245 2770  
Guayaquil - Ecuador  
[www.deloitte.com](http://www.deloitte.com)

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los Señores Accionistas de  
Soluciones S.A.:

Hemos auditado los balances generales adjuntos de Soluciones S.A. al 31 de diciembre del 2007 y 2006 y los correspondientes estados de resultados, de patrimonio de los accionistas y de flujos de caja por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros son responsabilidad de la gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basada en nuestras auditorías.

Nuestras auditorías fueron efectuadas 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 nuestras auditorías proveen una base razonable para nuestra opinión.

En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de Soluciones S.A. al 31 de diciembre del 2007 y 2006, los resultados de sus operaciones y sus flujos de caja por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

Marzo 28, 2008  
Registro No. 019

Basem Bader  
Licencia No. 18398

Member of  
Deloitte Touche Tohmatsu

**SOLUCIONSA S.A.****BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 Y 2006**

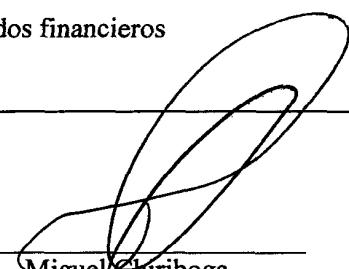
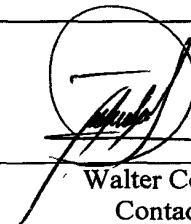
(Expresados en miles de U.S. dólares)

<b><u>ACTIVOS</u></b>	<b><u>Notas</u></b>	<b><u>2007</u></b>	<b><u>2006</u></b>
ACTIVOS CORRIENTES:			
Caja y bancos	6	1	
Inversiones disponibles para la venta		1,780	
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	3	260	
Otras cuentas por cobrar		175	39
Total activos corrientes		441	1,820
PROPIEDADES	4	-	205
OTROS ACTIVOS	5, 10	1,205	1,001
TOTAL		1,646	3,026

**PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS**

PASIVOS CORRIENTES:			
Sobregiros bancarios	61	2	
Cuentas por pagar	6	61	14
Cuentas por pagar a compañías relacionada	7	1,332	2,806
Otras cuentas por pagar		11	20
Total pasivos corrientes		1,465	2,842
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:	8		
Capital social		151	44
Reserva legal		4	4
Utilidades retenidas		26	136
Patrimonio de los accionistas		181	184
TOTAL		1,646	3,026

Ver notas a los estados financieros

  
Miguel Chiriboga  
Representante Legal  
Walter Condor  
Contador

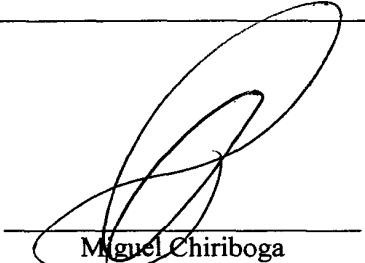
**SOLUCIONSA S.A.**

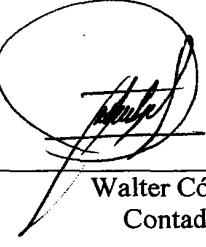
**ESTADOS DE RESULTADOS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 Y 2006**

(Expresados en miles de U.S. dólares)

	<b>Nota</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
INGRESOS	9	180	238
GASTOS DE OPERACION		<u>163</u>	<u>93</u>
UTILIDAD OPERACIONAL		17	145
OTROS GASTOS, NETO		<u>13</u>	<u>8</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		4	137
MENOS IMPUESTO A LA RENTA		<u>7</u>	<u>25</u>
UTILIDAD (PERDIDA) NETA		<u>(3)</u>	<u>112</u>

Ver notas a los estados financieros

  
Miguel Chiriboga  
Representante Legal

  
Walter Condor  
Contador

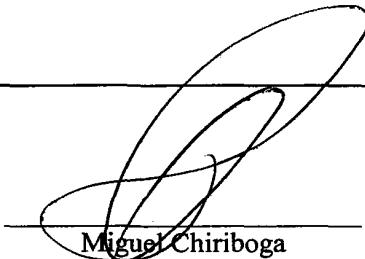
**SOLUCIONSA S.A.**

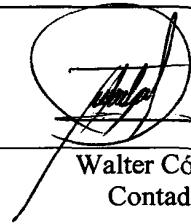
**ESTADOS DE PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 Y 2006**

(Expresados en miles de U.S. dólares)

	<u>Capital Social</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Utilidades Retenidas</u>	<u>Total</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2005	44	4	24	72
Utilidad neta	—	—	112	112
Saldos al 31 de diciembre del 2006	44	4	136	184
Pérdida neta			(3)	(3)
Transferencia		11	(11)	
Capitalización	107	(11)	(96)	—
Saldos al 31 de diciembre del 2007	<u>151</u>	<u>4</u>	<u>26</u>	<u>181</u>

Ver notas a los estados financieros

  
Miguel Chiriboga  
Representante Legal

  
Walter Condor  
Contador

**SOLUCIONSA S.A.**

**ESTADOS DE FLUJOS DE CAJA  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 Y 2006**

(Expresados en miles de U.S. dólares)

	<b><u>2007</u></b>	<b><u>2006</u></b>
<b>FLUJOS DE CAJA DE (EN) ACTIVIDADES DE OPERACION:</b>		
Recibido de compañías relacionadas	180	238
Pagado a proveedores y compañías relacionadas	(177)	(68)
Impuesto a la renta	(41)	(2)
Otros gastos, neto	(13)	(8)
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación	<u>(51)</u>	<u>160</u>
<b>FLUJOS DE CAJA EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>		
Precio de venta de propiedades	201	
Incremento de otros activos	(204)	(60)
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>(3)</u>	<u>(60)</u>
<b>FLUJOS DE CAJA DE (EN) ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>		
Incremento (disminución) de sobregiros bancarios	59	(17)
Incremento de préstamos de compañías relacionadas		(119)
Disminución de cuenta por cobrar a compañía relacionada	—	<u>37</u>
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de financiamiento	<u>59</u>	<u>(99)</u>
<b>CAJA Y BANCOS:</b>		
Incremento neto durante el año	5	1
Comienzo del año	<u>1</u>	—
<b>FIN DEL AÑO</b>	<u>6</u>	<u>1</u>

*(Continúa...)*

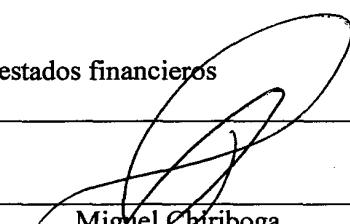
**SOLUCIONSA S.A.**

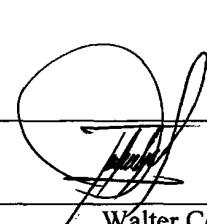
**ESTADOS DE FLUJOS DE CAJA (Continuación...)**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 Y 2006**

(Expresados en miles de U.S. dólares)

	<b><u>2007</u></b>	<b><u>2006</u></b>
<b>CONCILIACION DE LA UTILIDAD (PERDIDA) NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE OPERACION:</b>		
Utilidad (pérdida) neta	(3)	112
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) neta con el efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación:		
Depreciación de propiedades	4	14
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	(346)	
Otras cuentas por cobrar	(122)	11
Otros activos	47	
Cuentas por pagar	392	
Impuesto a la renta	(34)	23
Otras cuentas por pagar	<u>11</u>	<u>  </u>
<b>EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE OPERACION</b>	<u>(51)</u>	<u>160</u>
<b>TRANSACCIONES QUE NO GENERARON MOVIMIENTO DE EFECTIVO:</b>		
Cesión de inversión disponible para la venta mediante compensación con parte relacionada	<u>1,780</u>	<u>  </u>
Compensación de saldos entre compañías relacionadas, Nota 9	<u>86</u>	<u>289</u>
Adquisición de inversiones disponibles para la venta mediante préstamos con compañías relacionadas	<u>  </u>	<u>1,780</u>
Disminución de cuentas por pagar de Leonardo Parducci mediante compensación de saldos entre compañías relacionadas	<u>  </u>	<u>300</u>

Ver notas a los estados financieros

  
Miguel Chiriboga  
Representante Legal

  
Walter Condor  
Contador

## **SOLUCIONSA S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 Y 2006**

---

#### **1. OPERACIONES**

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

#### **2. POLITICAS 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, son establecidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador, 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** - Los ingresos son reconocidos en resultados en el período en que se realiza 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.

**Provisión para 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 accionistas nacionales o extranjeros no se encuentran sujetos a retención adicional alguna.

**Participación a Trabajadores** - En razón de que la Compañía no tiene empleados en relación de dependencia no se registra provisión para el 15% de participación laboral.

**Reclasificaciones** - Ciertas cifras de los estados financieros del año 2006, fueron reclasificados para hacerlas comparables con la presentación del año 2007.

#### **3. CUENTAS POR COBRAR A COMPAÑIAS RELACIONADAS**

Al 31 de diciembre del 2007, corresponde principalmente a una cuenta por cobrar a la compañía relacionada Velmar S.A., sobre la cual no se han determinado plazos de vencimiento ni tasas de interés.

#### 4. PROPIEDADES

Un resumen de propiedades es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Edificios	280	
Depreciación acumulada	(75)	
<b>Total, neto</b>	<u><u>205</u></u>	

Los movimientos de propiedades fueron como sigue:

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
(en miles de U.S. dólares)		
Saldos netos al comienzo del año	205	219
Ventas	(201)	
Depreciación	(4)	(14)
<b>Saldos netos al fin del año</b>	<u><u>205</u></u>	

#### 5. OTROS ACTIVOS

Un resumen de otros activos es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2007</u>	<u>2006</u>
(en miles de U.S. dólares)		
Anticipos a terceros	471	267
Terrenos	<u>734</u>	<u>734</u>
<b>Total</b>	<u><u>1,205</u></u>	<u><u>1,001</u></u>

**Anticipos a Terceros** - 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.

**Terrenos** - Corresponden a 1,200 hectáreas de terrenos adquiridos por la Compañía, ubicadas en el Cantón Manta, provincia de Manabí y que serán utilizadas en el futuro para el desarrollo de proyectos.

## 6. CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de cuentas por pagar es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2007</u>	<u>2006</u>
(en miles de U.S. dólares)		
Proveedores del exterior	51	
Proveedores nacionales	<u>10</u>	<u>14</u>
Total	<u>61</u>	<u>14</u>

## 7. CUENTAS POR PAGAR A COMPAÑIAS RELACIONADAS

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

	... Diciembre 31,...	
	<u>2007</u>	<u>2006</u>
(en miles de U.S. dólares)		
Superdeporte Cía. Ltda.	899	632
Inmobiliaria Investa S.A.	192	1,938
Confecciones Recreativas FIBRAN Cía. Ltda.	125	129
Otros	<u>116</u>	<u>107</u>
Total	<u>1,332</u>	<u>2,806</u>

## 8. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital Social - El capital social autorizado consiste de 151,000 acciones de US\$1 valor nominal unitario (44,000 acciones de US\$1 valor nominal unitario en el año 2006).

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.

## 9. TRANSACCIONES SIGNIFICATIVAS CON COMPAÑIAS RELACIONADAS

Las principales transacciones con compañías relacionadas, durante los años 2007 y 2006, se desglosan como sigue:

	<u>2007</u> (en miles de U.S. dólares)	<u>2006</u>
Arriendos ganados	<u>9</u>	<u>54</u>
Comisiones ganadas	<u>171</u>	<u>178</u>

**Compensación de Saldos entre Compañías Relacionadas** - Conforme lo establecido en convenios suscritos entre Soluciones S.A. y sus compañías relacionadas, al 31 de diciembre del 2007 y 2006, la Compañía efectuó la compensación de ciertos saldos por cobrar y pagar mantenidos con relacionadas.

## 10. GARANTIAS

Al 31 de diciembre del 2007 y 2006, existen las siguientes garantías por obligaciones adquiridas por sus compañías relacionadas:

<u>Activo en Garantía</u>	<u>Valor comercial</u> (en miles de U.S. dólares)	<u>Pasivos Garantizados</u>
Terrenos	695	Obligaciones bancarias de compañías relacionadas
Local comercial	<u>467</u>	Obligaciones bancarias de compañías relacionadas
Total	<u>1,162</u>	

## 11. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2007 y la fecha del informe de los auditores independientes (marzo 28 del 2008) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.