

## **INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE**

A los Señores Socios de  
**Inmobiliaria Madreselva Cia. Ltda.**

He examinado el balance general adjunto de Inmobiliaria Madreselva Cia. Ltda. al 31 de diciembre de 1999 y los correspondientes estados de resultados, de patrimonio de los socios y flujo de efectivo por el período terminado en dicha fecha. Dichos estados financieros son responsabilidad de la Gerencia de la Compañía. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre los mencionados estados financieros en base a mi auditoría.

Efectué mi auditoría de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Dichas normas requieren que planifique y ejecute la auditoría, para obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros no contienen errores significativos.

Una auditoría incluye el examen a base de pruebas selectivas, de la evidencia que respalda las cantidades y las 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. Consideramos que mi auditoría provee una base razonable para mi opinión.

En mi opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, la situación financiera de Inmobiliaria Madreselva Cia. Ltda., al 31 de diciembre de 1999 y los resultados de sus operaciones por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

Tal como se menciona en la Nota 1 a los estados financieros, en los últimos años la actividad económica del país se ha visto fuertemente afectada principalmente por el deterioro de la capacidad productiva de los principales sectores del país, fundamentalmente debido al congelamiento de los depósitos monetarios por parte del sistema financiero nacional, iliquidez de los mercados financieros internacionales y locales y la volatilidad de las tasas de interés y del tipo de cambio del sucre frente al dólar estadounidense. A comienzos de 1999, año de mayor recesión económica, el Gobierno modificó la política cambiaria lo que originó una devaluación de la moneda calculada para dicho año de aproximadamente 200%. Como se explica con mayor detalle en la Nota 17 a los estados financieros adjuntos, las situaciones descritas anteriormente

motivaron al Gobierno Ecuatoriano a tomar la decisión de aprobar un proceso de dolarización oficial de la economía, el cual contempla, entre otras, reformas estructurales al régimen tributario y monetario del país.

En tal virtud, no es posible aún establecer los efectos de las situaciones mencionadas y sus consecuencias sobre la posición financiera y resultados de operación futuros de la Compañía. Por lo tanto, los estados financieros adjuntos deben ser leídos tomando en cuenta estas circunstancias.

Quito, 9 Mayo 1999



MARCO ATIG CRUZ

Registro de la Superintendencia de Compañías No. 187  
Licencia Profesional No. 4426

## INMOBILIARIA MADRESELVA CIA.LTDA.

### BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999

(Expresado en miles de sucres)

<b>ACTIVOS</b>	<b>Notas</b>	
<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>		
Caja – Bancos	Nota 3	13.639
Documentos y Cuentas por Cobrar	Nota 4	910.075
Impuestos Anticipados	Nota 5	71.659
Total Activo Corriente		<u>995.373</u>
CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO	Nota 6	3.871.202
INVERSIONES EMPRESAS DEL GRUPO	Nota 7	13.400.310
ACTIVOS FIJOS	Nota 8	
Terrenos		2.248.164
Activos Depreciables		24.787.334
Depreciación Acumulada		<u>( 10.375.514 )</u>
		16.659.984
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b><u>34.926.869</u></b>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

## INMOBILIARIA MADRESELVA CIA.LTDA.

### BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999

(Expresado en miles de sucres)

<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>	<u>Notas</u>	
PASIVO CORRIENTE:		
Cuentas por Pagar	Nota 9	3.471.982
Obligaciones IESS e Impuestos	Nota 10	128.483
Total Pasivo Corriente		<u>3.600.465</u>
PASIVO A LARGO PLAZO		
Cuentas por Pagar Largo Plazo	Nota 11	<u>13.639.651</u>
<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>17.240.116</b>
<b>PATRIMONIO</b>		
CAPITAL SOCIAL		62.000
RESERVAS	Nota 12	2.402.734
RESERVAS POR REVALORIZACION DEL PATRIMONIO		4.219.201
REEXPRESION MONETARIA		10.743.662
UTILIDAD ACUMULADA EJERCICIOS ANTERIORES		16.771
UTILIDAD DEL EJERCICIO		<u>242.385</u>
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO</b>		<b>17.686.753</b>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>		<b><u>34.926.869</u></b>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

## INMOBILIARIA MADRESELVA CIA.LTDA.

### ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS POR EL PERIODO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1999

(Expresado en miles de sucres)

<b>INGRESOS</b>	
Ventas netas	5.997.000
Otras Rentas	990.482
<b>TOTAL DE INGRESOS</b>	<b>6.987.482</b>
<b>GASTOS</b>	
Gastos de Gestión	74.162
Impuestos y contribuciones	276.705
Depreciación y Amortizaciones	1.661.137
Intereses y comisiones	136.081
Otros gastos de administración y ventas	2.900.356
<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>5.048.441</b>
Utilidad Bruta	1.939.041
(-) Gastos no operacionales	( 1.655.604 )
Utilidad Gravable	283.437
(-) 15% Impuesto Renta	( 41.052 )
<b>Utilidad Neta</b>	<b>242.385</b>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

**INMOBILIARIA MADRESELVA CIA.LTDA.**

**ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO  
POR EL PERIODO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1999**

(Expresado en miles de sucres)

	<b>Capital Social</b>	<b>Reserva Legal</b>	<b>Reserva Facultativa</b>	<b>Reserva Revalorización Patrimonio</b>	<b>Reexpresion Monetaria</b>	<b>Utilidad de Ejercicios Anteriores</b>	<b>Utilidad por aplicar</b>	<b>Total</b>
Saldo al 31-12-98	62.000	107.233	1.298.526	2.736.171	5.057.728	10.961	164.655	9.437.274
Distribución según Actas		16.465	148.190				(164.655)	0
Corrección Monetaria					8.010.614			8.010.614
Efectos Corrección Monetaria		65.561	766.759	1.450.170		5.810		2.288.300
Ajuste corrección Monetaria al Capital				32.860				32.860
Distribución Corrección Monetaria					(2.324.680)			(2.324.680)
Utilidad del Ejercicio							242.385	242.385
<b>SALDO AL 31-12-99</b>	<b>62.000</b>	<b>189.259</b>	<b>2.213.475</b>	<b>4.219.201</b>	<b>10.743.662</b>	<b>16.771</b>	<b>242.385</b>	<b>17.686.753</b>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

**INMOBILIARIA MADRESELVA CIA.LTDA.**

**ESTADO DE FLUJO DE CAJA  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1999**

(Expresado en miles de sucres)

**FLUJOS DE CAJA DE ACTIVIDADES DE OPERACION:**

Recibido de clientes	3.583.851
Pagado a proveedores	(1.005.928)
Pagado por Inversiones	5.343.000
Pago de garantías	(39.079)
Pago de Impuestos	(57.600)
Otros egresos	(5.042.908)
Otros ingresos	990.482
Pagado por Cuentas por Pagar a Largo Plazo	(3.683.076)

Efectivo neto proveniente de actividades de operación 88.742

**FLUJOS DE CAJA DE ACTIVIDADES DE INVERSION:**

Adquisición de Activos Fijos (148.132)

Efectivo neto proveniente de actividades de inversión (148.132)

**CAJAS Y EQUIVALENTES EN CAJA:**

Incremento (disminución) neto durante el año (59.390)

Comienzo del año 73.029

FIN DEL AÑO 13.639

(Continua.....)

Las notas adjuntas son parte integrante de este estado financiero.

**INMOBILIARIA MADRESELVA CIA.LTDA.**

**ESTADO DE FLUJO DE CAJA (Continuación)  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1999**

(Expresado en miles de sucres)

**CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD/PERDIDA NETA CON EL  
EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE  
OPERACION:**

Utilidad Neta antes de impuesto	283.437
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto proveniente de actividades de operación:	
Depreciación y amortizaciones	1.661.137
Cambios en activos y pasivos:	
Cuentas por cobrar	1.269.475
Cuentas por cobrar Largo Plazo	(3.682.624)
Inversiones	(5.343.000)
Cuentas por Pagar	1.831.272
Impuestos	29.831
Garantías	(39.079)
Cuentas por pagar Largo Plazo	4.078.293
<b>EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACION:</b>	<b>88.742</b>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

## **INMOBILIARIA MADRESELVA CIA.LTDA.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL PERIODO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1999**

(Expresado en miles de sucres excepto moneda extranjera)

#### **NOTA 1. OPERACIONES**

Inmobiliaria Madreselva Cia.Ltda. está organizada y opera en el Ecuador. Su actividad principal es comprar, vender y arrendar bienes inmuebles o construir a terceros.

En los últimos años la actividad económica del país se ha visto fuertemente afectada principalmente por el deterioro de la capacidad productiva de los principales sectores del país, fundamentalmente debido al congelamiento de los depósitos monetarios por parte del sistema financiero nacional, iliquidez de los mercados financieros internacionales y locales y la volatilidad de las tasas de interés y del tipo de cambio del sucre frente al dólar estadounidense. A comienzos de 1999, año de mayor recesión económica, el Gobierno modificó la política cambiaria lo que originó una devaluación de la moneda calculada para dicho año de aproximadamente 200%. Como se explica con mayor detalle en la Nota 17 a los estados financieros adjuntos, las situaciones descritas anteriormente motivaron al Gobierno Ecuatoriano a tomar la decisión de aprobar un proceso de dolarización oficial de la economía, el cual contempla, entre otras, reformas estructurales al régimen tributario, laboral y monetario del país. A la fecha del informe del auditor independiente, las reformas al marco legal respectivo se encuentran en proceso. En tal virtud, no es posible aún establecer los efectos de las situaciones mencionadas y sus consecuencias sobre la posición financiera y resultados de operación futuros de la Compañía. Por lo tanto, los estados financieros adjuntos deben ser leídos tomando en cuenta estas circunstancias.

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

Las políticas contables de la compañía son las establecidas o autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador, entidad encargada de controlar y supervisar las compañías en el Ecuador. Estas políticas en sus aspectos importantes, están de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados, excepto en lo referente a la aplicación del Sistema de Corrección Monetaria como se indica mas adelante.

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

## **Bases de Presentación**

El balance general al 31 de diciembre de 1999, fue preparado aplicando el Sistema de Corrección Monetaria de conformidad con lo establecido en disposiciones legales, utilizando para ello, principalmente, el índice de precios al consumidor a nivel nacional para dar efecto a los cambios en el poder adquisitivo del sucre en las partidas no monetarias.

El ajuste de tales partidas, incluyendo la actualización de los saldos de activos y pasivos en moneda extranjera, se registra con crédito o débito, según el caso, a la cuenta patrimonial reexpresión monetaria.

Los rubros que conforman el estado de resultados y de flujos de efectivo están presentados a su costo histórico, excepto los cargos que provienen de activos consumidos (depreciación) que se calculan en base al valor reexpresado de tales activos.

Dicho sistema no contempla en forma integral los efectos de las variaciones en el poder adquisitivo del sucre en la forma recomendada por el Instituto de Investigaciones Contables del Ecuador.

A partir del año 2000, de conformidad con disposiciones legales vigentes, el Sistema de Corrección Monetaria será aplicado en forma integral.

## **Activos Fijos**

Los activos fijos están registrados al costo histórico (Nota 7) y están ajustados en función a la variación porcentual en el índice de precios al consumidor a nivel nacional. El costo ajustado de los activos son depreciados de acuerdo con el método de línea recta en función de los años estimados de vida útil de: 10 años para Mobiliario y Equipo, y 7 años para las propiedades arrendadas con contratos de Leasing.

## **Valuación de las Inversiones**

Las inversiones de la compañía se encuentran ajustadas por corrección monetaria, considerando que el monto ajustado no exceda a su correspondiente valor patrimonial proporcional.

## **Moneda Extranjera**

Los activos y pasivos en moneda extranjera están registrados a los tipos de cambio apropiados y vigentes a la fecha del balance general. Las diferencia en cambio originadas por cancelaciones de activos y pasivos denominados en moneda extranjera, son registradas contablemente afectando a los resultados del año en que se incurrir.

### Ingresos y Gastos

Los ingresos de la compañía representan valores recibidos por arrendamientos de inmuebles y son reconocidos a lo largo del contrato de arriendo, en el mes en que se causan.

Los gastos en que incurre la compañía se contabilizan cuando se devengan.

### Diferencial Cambiario

Las diferencias en cambio originada por la actualización de las cuentas en moneda extranjera a las cotizaciones vigentes al final de cada mes y del ejercicio económico son registradas en las cuentas de resultados con movimiento deudor o acreedor según corresponda.

### **NOTA 3. CAJA Y BANCOS**

El saldo de esta cuenta al 31 de diciembre de 1999 es el siguiente:

(en miles de sucres)

Caja Chica	50
Bancos Moneda Nacional	13.589
	<hr/>
Total	13.639
	<hr/>

### **NOTA 4. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR**

El saldo de esta cuenta al 31 de diciembre de 1999, corresponde a Crédito a Corto Plazo a la Universidad SEK.

### **NOTA 5. IMPUESTOS ANTICIPADOS**

El saldo de esta cuenta al 31 de diciembre de 1999, corresponde a un pago anticipado efectuado al Ministerio de Finanzas en ejercicios anteriores.

### **NOTA 6. CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO**

El saldo de esta cuenta al 31 de diciembre de 1999, corresponde a Crédito a largo plazo al Colegio SEK Guayaquil.

**NOTA 7. INVERSIONES EMPRESAS DEL GRUPO**

El saldo de esta cuenta al 31 de diciembre de 1999 es el siguiente:

( en miles de sucres)

Sek Levante	8.057.310 (1)
Siprinsa	5.343.000 (2)
Total	<u>13.400.310</u>

- (1) Este valor se encuentra actualizado por corrección monetaria al 53%.
- (2) Este valor corresponde a una inversión de US \$260.000 registrada a la cotización de cierre de S/. 20.550 por cada dólar.

**NOTA 8. ACTIVOS FIJOS**

El saldo de esta cuenta al 31 de diciembre de 1999 es el siguiente:

( en miles de sucres)

Saldo al comienzo del año	19.390.262
Adquisiciones	148.132
Reexpresión Neta	5.103.304
Depreciación	(7.981.714)
Saldo al fin del año	<u>16.659.984</u>

**NOTA 9. CUENTAS POR PAGAR**

El saldo de esta cuenta al 31 de diciembre de 1999 es el siguiente:

(en miles de sucres)

Proveedores	8.182
Acreedores por Prestación Servicios	3.463.800
Total	<u>3.471.982</u>

## NOTA 10. OBLIGACIONES IESS E IMPUESTOS

De conformidad con disposiciones legales, la provisión para el impuesto a la renta se calcula, para el periodo comprendido entre el 1 de mayo y el 31 de diciembre de 1999, a la tarifa del 15% sobre las utilidades gravables. De acuerdo con la Ley de Reordenamiento en Materia Económica en el área Tributario-Financiera, por el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de abril el impuesto a la renta fue sustituido por el impuesto del 1% a la circulación de capitales (ICC) aplicable al valor de las operaciones realizadas a través de las instituciones que forman parte del sistema financiero nacional. A partir del 1 de mayo de 1999, de acuerdo con la Ley de Racionalización Tributaria el ICC constituye un impuesto adicional, deducible para el calculo del impuesto a la renta. A partir del año 2000, las tarifas del impuesto a la renta y del ICC serán del 25% y del 0.8% respectivamente. Los dividendos en efectivo que se declaren o distribuyan a favor de accionistas nacionales o extranjeros no se encuentran sujetos a retención adicional alguna.

El saldo de esta cuenta al 31 de diciembre de 1999 es el siguiente:

(en miles de sucres)

Retención IVA	87.431
Impuesto a la Renta	41.052
Total	<u>128.483</u>

## NOTA 11. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR LARGO PLAZO

El saldo de esta cuenta al 31 de diciembre de 1999, corresponde a Deudas de Largo Plazo a Kotska, Profesores Reunidos del Ecuador S.A.

## NOTA 12. RESERVAS

El saldo de esta cuenta al 31 de diciembre de 1999 es el siguiente:

(en miles de sucres)

Reserva Legal	189.259
Reserva Facultativa	2.213.475
Total	<u>2.402.734</u>

#### **NOTA 13. CAPITAL SOCIAL**

Al 31 de diciembre de 1999, el capital suscrito y pagado de la Compañía consiste de participaciones de S/. 1,000 valor nominal unitario.

#### **NOTA 14. RESERVA LEGAL**

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiada como reserva legal hasta que esta como mínimo alcance el 50% del capital pagado. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad

#### **NOTA 15. RESERVA POR REVALORIZACION DEL PATRIMONIO**

Representa el efecto acumulado de los ajustes efectuados a las cuentas patrimoniales, excepto utilidades retenidas, en cuyo caso, el efecto de la reexpresión se registra en la misma cuenta. El saldo de esta cuenta no puede distribuirse como dividendo en efectivo pero puede ser capitalizado total o parcialmente. La capitalización del importe proveniente de la transferencia de la cuenta reexpresión monetaria, esta sujeta a la tarifa única del impuesto del 20%

#### **NOTA 16. REEXPRESION MONETARIA**

Representa la contrapartida de los ajustes efectuados a las partidas no monetarias incluidas en el balance general. El saldo de esta cuenta no esta sujeta a corrección monetaria. El saldo acreedor acumulado de la cuenta reexpresión monetaria puede ser total o parcialmente capitalizado. La capitalización esta sujeta a la tarifa única de impuesto del 20%. Al 31 de diciembre de 1999, de conformidad con disposiciones legales, el saldo de la reexpresión monetaria fue transferido a la cuenta Reserva por Revalorización del patrimonio.

#### **NOTA 17. EVENTO SUBSECUENTE**

El 9 de enero del 2000, el Presidente de la República del Ecuador, anunció su decisión de aprobar un proceso de dolarización oficial, el cual tendrá como moneda del país al dólar de los Estados Unidos de América y utilizará para la conversión del sucre ecuatoriano al tipo de cambio del dólar estadounidense de S/. 25.000. Este proceso contempla, entre otras, reformas estructurales al régimen tributario, laboral y monetario del país.

A la fecha del informe del auditor externo, las reformas al marco legal respectivo se encuentra en proceso. En tal virtud, no es posible aún establecer los efectos y sus consecuencias sobre la posición financiera y resultados de operación futuros de la Compañía. Por otra parte, hasta la fecha no se ha emitido localmente ningún pronunciamiento respecto de las modificaciones a las normas y practicas contables de las empresas para la conversión y mantenimiento de sus registros contables en dólares estadounidenses