

ATIG AUDITORES
ASESORES CIA. LTDA.
Auditores Independientes

República del Salvador N34 –183
Edificio Torrezul piso 8 Ofic. 802
Telfs. 099 832263 / 2432405 / 2456984
E-mail: catig @pi.pro.ec
Quito – Ecuador

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Socios de
INMOBILIARIA MADRE SELVA CIA. LTDA.

1. Hemos examinado los balances adjuntos de Inmobiliaria Madre Selva Cía. Ltda., al 31 de diciembre de 2002 y los correspondientes estados de resultados, de patrimonio de los socios y de flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha. Dichos estados financieros son responsabilidad de la Administración de Inmobiliaria Madre Selva Cía. Ltda. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre dichos estados financieros basados en nuestras auditorías.
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 sustentan 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 de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para nuestra opinión.
3. En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, de la posición financiera de Inmobiliaria Madre Selva Cía. Ltda., al 31 de diciembre de 2002, los resultados de sus operaciones y su flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

Marzo 20, 2003

ATIG AUDITORES ASESORES CIA. LTDA.
Registro SC – RNAE 422



Marco Afig C.
Representante Legal
Licencia Profesional 4226

INMOBILIARIA MADRE SELVA CIA. LTDA.

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)

	Notas	
<u>ACTIVOS</u>		
ACTIVOS CORRIENTES:		
Caja y Equivalentes de caja	4	14.383
Cuentas por cobrar	5	107.826
Pagos Anticipados	6	<u>7.054</u>
Total Activos Corrientes		<u>129.263</u>
PROPIEDAD Y EQUIPO	7	
Terrenos		226.321
Edificios e Instalaciones		2.351.037
Maquinaria y Mobiliario		6.323
(-) Depreciación Acumulada		<u>(1.579.740)</u>
Propiedad y equipo, neto		<u>1.003.942</u>
INVERSIONES EMPRESAS DEL GRUPO	8	<u>704.104</u>
TOTAL ACTIVO		<u><u>1.837.311</u></u>

Ver notas a los estados financieros

	Notas	
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>		
PASIVOS CORRIENTES:		
Cuentas por pagar	9	766
Impuestos por Pagar	10	2.868
Total Pasivos Corrientes		<u>3.634</u>
PASIVO LARGO PLAZO	11	116.683
PATRIMONIO (estado adjunto)	13	1.716.994
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		<u><u>1.837.311</u></u>

INMOBILIARIA MADRE SELVA CIA. LTDA.

ESTADO DE RESULTADOS
POR EL PERIODO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2002

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)

NOTAS

INGRESOS

Arrendamientos	283.680
Otros Ingresos	15.000
Intereses Ganados	<u>100</u>

TOTAL INGRESOS 298.780

GASTOS

Gastos de administración y ventas	(23.210)
Gastos financieros	(15)
Gastos Extraordinarios	(5.763)
Depreciaciones y Amortizaciones	<u>(252.505)</u>

Total Gastos (281.493)

UTILIDAD DEL EJERCICIO 12 17.288

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA MADRE SELVA CIA. LTDA.

ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
 POR EL PERIODO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2002
 (Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)

	Capital Social	Reserva Legal	Reserva Voluntaria	Reserva de Capital	Resultados Acumulados	Resultado del Ejercicio	Total
Saldo al 31 diciembre del 2001	2.480	6.184	73.843	1.811.838	1.115	(201.516)	1.693.943
Amortización 25% pérdidas ejercicios anteriores					5.763	(5.763)	
Transferencia a resultados ejercicios anteriores					(201.516)	201.516	
Resultado del Ejercicio						23.051	23.051
Saldo al 31/12/2002	2.480	6.184	73.843	1.811.838	(194.638)	17.288	1.716.994

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA MADRE SELVA CIA. LTDA.

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
POR EL PERIODO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2002
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)

FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE
OPERACIÓN:

Recibido de clientes	298.680
Pagos a proveedores y empleados	(23.225)
Otros Ingresos	<u>100</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	<u>275.555</u>

FLUJO DE DE EFECTIVO ACTIVIDADES DE
INVERSION

Liquidación Cuentas por Cobrar	<u>(75.664)</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de inversión	<u>(75.664)</u>

FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE
FINANCIACION:

Pagos Anticipados	(2.930)
Obligaciones Corto Plazo	(2.076)
Pasivos Largo Plazo	<u>(180.552)</u>
Efectivo neto usado en actividades de financiación	<u>(185.558)</u>

CAJA Y EQUIVALENTES

Incremento (disminución) neto durante el año	14.333
Comienzo del año	<u>50</u>

FIN DEL AÑO	<u><u>14.383</u></u>
-------------	----------------------

(Continúa...)

INMOBILIARIA MADRE SELVA CIA. LTDA.

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO (CONTINUACIÓN)
POR EL PERIODO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2002

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)

CONCILIACION DE LA UTILIDAD / PERDIDA NETA CON EL
EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE
OPERACIÓN:

Utilidad Neta	17.287
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto proveniente de actividades de operación:	
Depreciaciones Propiedad, planta y equipo	252.505
Amortización pérdidas ejercicios anteriores	<u>5.763</u>
TOTAL	<u>275.555</u>
 EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:	 <u>275.555</u>

INMOBILIARIA MADRE SELVA CIA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL PERIODO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2002

NOTA 1 - OPERACIONES

INMOBILIARIA MADRE SELVA CIA. LTDA., está organizada y opera en el Ecuador. Su actividad principal es comprar, vender y arrendar inmuebles; e incursionar en el negocio de la construcción con capital de terceros.

NOTA 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 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.

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 2002, fue preparado en Dólares de los Estados Unidos de Norte América.

Caja y sus Equivalentes.- Representa el efectivo disponible y saldos en bancos altamente líquidos, con vencimientos originales de 3 meses o menos.

Ingresos y Gastos.- Los ingresos de la compañía representan valores recibidos por arrendamientos de inmuebles y 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.

Valuación de Propiedad y Equipo.- Los activos fijos se muestran al costo histórico o valor ajustado y convertidos a dólares de acuerdo a la NEC No. 17, menos la correspondiente depreciación acumulada. El costo de propiedades y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada; muebles, enseres y equipo de oficina en un periodo de 10 años y 7 años para propiedades arrendadas con contrato de leasing.

Los valores de los activos y la depreciación acumulada de los elementos vendidos o retirados se descargan de las cuentas correspondientes al momento de producirse su venta o retiro.

NOTA 3. INDICE 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 Estadísticas y Censos.

<u>Año terminado</u> <u>Diciembre 31</u>	<u>Variación</u> <u>Porcentual</u>
1999	61
2000	91
2001	22
2002	9

NOTA 4. CAJA - BANCOS

Un resumen de caja y equivalentes de caja es como sigue:

Caja Chica	50
Banco Internacional	<u>14.333</u>
Total	<u>14.383</u>

NOTA 5. CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de cuentas por cobrar es como sigue:

Corpeducar	117
Colegio Internacional Sek – Guayaquil	<u>107.710</u>
Total	<u>107.827</u>

NOTA 6. PAGOS ANTICIPADOS

El saldo de la cuenta se compone de :

Retención 1% Proveedores	5.801
Anticipo Impuesto a la Renta	<u>1.253</u>
Total	<u>7.054</u>

NOTA 7. PROPIEDADES Y EQUIPO

El movimiento de propiedades y equipo fue como sigue:

Saldo Netos al comienzo del año	2.583.681
(-) Depreciación Acumulada	<u>(1.579.740)</u>
Total Activo Fijo, Neto	<u>1.003.941</u>

NOTA 8. INVERSIONES EMPRESAS DEL GRUPO

Un resumen de esta cuenta se compone de:

Sek Levante	647.156
Siprymsa	260.000
Serviescolar S.A.	5
Colegio Internacional Sek Guayaquil S.A.	231
Colegio Internacional Sek Ecuador	12
(-) Provisión Depreciación Colegio Sek Levante	(150.928)
(-) Provisión Depreciación Siprymsa	<u>(52.373)</u>
Total	<u>704.104</u>

NOTA 9. CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de cuentas por pagar es como sigue:

Atig Auditores Cía. Ltda.	672
Empresa Electrica Quito	68
Bocetos	26
	<hr/>
Total	<u>766</u>

NOTA 10. IMPUESTOS POR PAGAR

Un resumen de impuestos por pagar se compone de:

IVA en Ventas	2.837
Retenciones en la Fuente del Impuesto a la Renta	29
Retenciones IVA 70 %	<u>2</u>
Total	<u>2.868</u>

NOTA 11. PASIVO LARGO PLAZO

Un resumen de esta cuenta es el siguiente:

Colegio Sek Quito	89.666
Universidad Internacional Sek	<u>27.017</u>
Total	<u>116.683</u>

NOTA 12. IMPUESTO A LA RENTA

A partir del año 2001 la tarifa para el impuesto a la renta se establece en el 25% sobre las utilidades sujetas a distribución. Los dividendos en efectivo que se declaren o distribuyan a favor de accionistas nacionales o extranjeros no se encuentran sujetos a retención adicional alguna.

Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

Utilidad según estados financieros, neta de	
Participación a trabajadores	23.051
(+) Gastos no deducibles	7
(-) Amortización de pérdidas tributarias	<u>(5.763)</u>
Base imponible para el impuesto a la renta	<u>17.295</u>
Impuesto a la renta causado	4.322
(-) Retenciones en la fuente del periodo	<u>(2.989)</u>
Impuesto a la renta por pagar	<u>1.335</u>

El movimiento de la provisión para impuesto a la renta fue como sigue:

Saldo al comienzo del año	2.895
Pagos Efectuados	<u>(1.642)</u>
Saldo al fin del año	<u>1.253</u>

NOTA 13. PATRIMONIO DE LOS SOCIOS

Capital Social - El capital social autorizado y emitido consiste 62.000 participaciones 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.

Reserva de Capital – Incluyen los valores de las cuentas Reserva por Revalorización del Patrimonio y Reexpresión Monetaria transferidos al 31 de marzo de 2000. Esta reserva puede ser total o parcialmente capitalizada. El saldo de ésta cuenta no es disponible para el pago de dividendos en efectivo.
