

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](mailto: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 2003 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 2003, 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 23, 2004

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

Marco Atig C.  
Representante Legal  
Licencia Profesional 4226

INMOBILIARIA MADRE SELVA CIA. LTDA.

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica )

	Notas	
<b><u>ACTIVOS</u></b>		
ACTIVOS CORRIENTES:		
Caja y Bancos	4	29.567
Cuentas por cobrar	5	130.735
Impuestos anticipados	6	<u>11.769</u>
Total Activos Corrientes		<u>172.071</u>
PROPIEDAD Y EQUIPO	7	
Terrenos		226.321
Edificios e instalaciones		2.351.037
Maquinaria y mobiliario		6.323
(-) Depreciación acumulada		<u>(1.726.014)</u>
Propiedad y equipo, neto		<u>857.667</u>
INVERSIONES EMPRESAS DEL GRUPO	8	704.104
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<u><u>1.733.842</u></u>

Ver notas a los estados financieros

---

**Notas**

**PASIVOS Y PATRIMONIO**

PASIVOS CORRIENTES:

Cuentas por pagar		1.635
Impuestos por pagar	9	<u>2.008</u>

Total Pasivos Corrientes		3.643
--------------------------	--	-------

PASIVO LARGO PLAZO	10	9.963
--------------------	----	-------

PATRIMONIO (estado adjunto)	12	1.720.236
-----------------------------	----	-----------

<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<u><b>1.733.842</b></u>
----------------------------------	--	-------------------------

---

INMOBILIARIA MADRE SELVA CIA. LTDA.

ESTADO DE RESULTADOS  
POR EL PERIODO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2003  

---

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica )

**NOTAS**

**INGRESOS**

Arrendamientos	180.160	
Intereses ganados	<u>1</u>	
Total Ingresos		180.161

**GASTOS**

Gastos de administración y ventas	(26.319)	
Gastos financieros	(2)	
Gastos extraordinarios	(1.891)	
Depreciaciones y amortizaciones	<u>(146.275)</u>	
Total Gastos		<u>(174.487)</u>

<b>UTILIDAD DEL EJERCICIO</b>	11	<u>5.674</u>
-------------------------------	----	--------------

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 2003  
 (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 de diciembre de 2002	2.480	6.184	73.843	1.811.838	(194.638)	17.288	1.716.994
Impuesto a la renta 2002						(4.324)	(4.324)
Transferencia a reservas voluntarias			12.964			(12.964)	-
Amortización de pérdidas ejercicio 2001					1.892		1.892
Resultado del ejercicio						5.674	5.674
Saldo al 31 de diciembre de 2003	2.480	6.184	86.807	1.811.838	(192.747)	5.674	1.720.236

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 2003  
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica )

---

FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE  
OPERACIÓN:

Recibido de clientes, neto	50.531
Pagos a proveedores	(24.451)
Movimiento en impuestos	(5.575)
Impuesto a la renta	(4.324)
Otros Ingresos	<u>1</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	<u>15.183</u>
CAJA Y EQUIVALENTES	
Incremento (disminución) neto durante el año	15.183
Comienzo del año	<u>14.384</u>
FIN DEL AÑO	<u><u>29.567</u></u>

(Continúa...)

INMOBILIARIA MADRE SELVA CIA. LTDA.

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO (CONTINUACIÓN)  
POR EL PERIODO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2003  

---

(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		5.674
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto proveniente de actividades de operación:		
Depreciaciones	146.375	
Amortización pérdidas ejercicios anteriores	1.891	
Cambios en activos y pasivos		
(aumento) disminución en cuentas por cobrar	(876)	
(aumento) disminución en cuentas por cobrar relacionadas	(22.032)	
(aumento) disminución en cuentas por pagar relacionadas	(106.720)	
(aumento) disminución en proveedores	(26)	
(aumento) disminución en otros pasivos	896	
(aumento) disminución en impuestos	<u>(9.899)</u>	
Total ajustes		<u>9.509</u>
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		<u>15.183</u>

INMOBILIARIA MADRE SELVA CIA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL PERIODO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2003

---

#### **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 2003, fue preparado en dólares de los Estados Unidos de Norte América.

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

Año terminados Diciembre 31	Variación Porcentual
2000	91
2001	22
2002	9
2003	6

### **NOTA 4. CAJA - BANCOS**

Un resumen, es como sigue:

Caja Chica	50
Banco Internacional	<u>29.517</u>
Total	<u>29.567</u>

## NOTA 5. CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de cuentas por cobrar es como sigue:

Corpeducar		214
Colegio Internacional Sek – Guayaquil	(1)	119.311
Colegio Internacional Sek – Quito		10.430
Otras cuentas por cobrar		<u>780</u>
Total		<u>130.735</u>

(1) Corresponde a facturación pendiente de pago por cánones de arrendamiento y saldo de préstamo de capital de trabajo por liquidar.

## NOTA 6 . IMPUESTOS ANTICIPADOS

El saldo de la cuenta se compone de :

Retención en fuente 1%	369
Retención en fuente 5%	7.335
Crédito tributario Impuesto a la Renta año 2001	<u>4.065</u>
Total	<u>11.769</u>

## NOTA 7. PROPIEDADES Y EQUIPO

El movimiento de propiedades y equipo fue como sigue:

Saldo al comienzo del año	2.583.681
(-) Depreciación acumulada	<u>(1.726.014)</u>
Total Activo Fijo, Neto	<u>857.667</u>

## NOTA 8. INVERSIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO

Un resumen de esta cuenta se compone de:

	% de participación patrimonial	No. de acciones	Valor Nominal	Valor Patrimonial al 31/12/03
Sek Levante				496.228
Siprymsa				207.627
Serviescolar S.A.	0,5455%			5
Colegio Internacional Sek S.A.				244
Total				<u>704.104</u>

## NOTA 9. IMPUESTOS POR PAGAR

Un resumen de impuestos por pagar se compone de:

IVA en ventas	1.846
Retenciones en la fuente del Impuesto a la Renta	29
Retenciones IVA	<u>132</u>
Total	<u>2.007</u>

## NOTA 10. PASIVO LARGO PLAZO

Un resumen de esta cuenta es el siguiente:

Universidad Internacional Sek	(1)	9.963
-------------------------------	-----	-------

(1) Corresponde a saldo pendiente de liquidar por valores entregados para realizar construcciones en el Campus Miguel de Cervantes en Carcelén.

## NOTA 11. 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 conciliación tributaria, es como sigue:

Utilidad según estados financieros, neta de Participación a trabajadores	7.565
(+) Gastos no deducibles	-
(-) Amortización de pérdidas tributarias	<u>(1.892)</u>
Base imponible para el impuesto a la renta	5.674
Impuesto a la renta causado	<u>1.419</u>
(-) Retenciones en la fuente del periodo	<u>(7.707)</u>
Crédito tributario	<u>(6.285)</u>

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

Saldo al comienzo del año	4.324
Pagos efectuados	<u>(4.324)</u>
Saldo al fin del año	<u>-</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.

**ATIG Auditores Asesores**

---