



AUDITORES ASESORES CIA. LTDA.

Rep. del Salvador N34 - 183 y Moscú
Edif. Torrezul Of. 802
Telf.: 2456958 / 2432405
Celular.: 09 9832263
E - mail: catig@pi.pro.ec
Casilla: 17 - 21 -726 Quito - Ecuador

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores
Socios de

INMOBILIARIA MADRE SELVA Cía. Ltda.

Quito, 20 de abril del 2005

1. Hemos examinado los balances generales adjuntos de Inmobiliaria Madre Selva Cía. Ltda., al 31 de diciembre del 2004 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. Dichos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre dichos estados financieros basada en nuestra auditoría.
2. Nuestra auditoría se efectuó de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Auditoría, las mismas que requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo. Una auditoría incluye un examen en 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 relevantes hechas por la Administración, así como una evaluación sobre 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, la situación financiera de Inmobiliaria Madre Selva Cía. Ltda. al 31 de diciembre del 2004, y los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

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


Marce Atig Cruz
Representante Legal
Licencia Profesional
No. 4226

INMOBILIARIA MADRE SELVA CÍA. LTDA.

**BALANCES GENERALES
31 DE DICIEMBRE DE 2004**

(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>ACTIVOS</u>	Notas	2004	2003
ACTIVO CORRIENTE			
Caja y Bancos	3	11.181	29.567
Clientes y Cuentas por cobrar	4	109.544	130.735
Cuentas por cobrar Empresas Relacionadas	5	137.000	0
Impuestos Anticipados	6	<u>20.318</u>	<u>11.769</u>
Total Activo Corriente		278.043	172.071
Inversiones Empresas de Grupo	7	704.104	704.104
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO			
Terrenos		226.321	226.321
Edificios e instalaciones		2.351.037	2.351.037
Maquinaria y mobiliario		<u>6.323</u>	<u>6.323</u>
Total		2.583.681	2.583.681
Menos Depreciación Acumulada		<u>(1.844.136)</u>	<u>(1.726.014)</u>
Propiedades, planta y equipo, neto		739.545	857.667
TOTAL ACTIVOS		<u>1.721.692</u>	<u>1.733.842</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>	Notas	2004	2003
PASIVO CORRIENTE			
Cuentas por pagar		506	1.635
Obligaciones Fiscales	8	<u>2.368</u>	<u>2.008</u>
Total Pasivo Corriente		2.874	3.643
Pasivos Largo Plazo		0	9.963
PATRIMONIO (Estado adjunto)		<u>1.718.818</u>	<u>1.720.236</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		<u>1.721.692</u>	<u>1.733.842</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

INMOBILIARIA MADRE SELVA CÍA. LTDA.

ESTADO DE RESULTADOS
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2004
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Notas	2004	2003
VENTAS NETAS		170.746	180.160
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS			
Gastos de Administración y Ventas		(171.087)	(172.594)
Gastos Financieros		(1)	(2)
Gastos de Generales		<u>0</u>	<u>(1.891)</u>
Total		(171.088)	(174.487)
UTILIDAD (PERDIDA) OPERACIONAL			
		<u>(342)</u>	<u>5.673</u>
OTROS INGRESOS:			
Ingresos Financieros		0	1
Otros ingresos (gastos), neto		<u>342</u>	<u>0</u>
UTILIDAD DEL EJERCICIO		<u><u>0</u></u>	<u><u>5.674</u></u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

INMOBILIARIA MADRE SELVA CÍA. LTDA.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2004**

(Expresado en dólares estadounidenses)

	Nota	Capital Social	Reservas Voluntarias	Reserva Legal	Reserva de Capital	Resultados Anteriores	Utilidad del Ejercicio	TOTAL
Saldo al 31 de diciembre del 2003	9	2.480	86.807	6.184	1.811.838	(192.747)	5.674	1.720.236
Pago Impto. Renta Ejercicio 2003							(1.419)	(1.419)
Ajustes		-	4.256	-	-	-	(4.256)	-
Utilidad neta del año							-	-
Saldo al 31 de diciembre del 2004		<u>2.480</u>	<u>91.062</u>	<u>6.184</u>	<u>1.811.838</u>	<u>(192.747)</u>	<u>-</u>	<u>1.718.818</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

INMOBILIARIA MADRE SELVA Cía. Ltda.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
AL: 31 DE DICIEMBRE DEL 2004
(Expresado en dólares estadounidenses)

Flujo de Efectivo por actividades de operación:

Utilidad Neta del Período

Depreciación de propiedad, planta y equipo

118.122

Ajustes

(1.418)

Cambios en activos y pasivos de operaciones:

Cuentas por Cobrar

(124.358)

Cuentas por Pagar

(1.129)

Otras cuentas por pagar

361

Total de Ajustes a la utilidad neta

(8.422)

Efectivo neto proveniente de actividades de operación

(8.422)

Flujo de efectivo por actividades de financiamiento:

Incremento de pasivos a Largo Plazo

(9.964)

Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento

(9.964)

Incremento neto del efectivo

(18.386)

Efectivo al inicio del año

29.567

Efectivo al final del año

11.181

INMOBILIARIA MADRE SELVA CÍA. LTDA.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DE 2004**

NOTA 1 - OPERACIONES Y ENTORNO ECONOMICO

Inmobiliaria Madre Selva Cía. 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 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.

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

Preparación de los estados - Los estados financieros fueron preparados en Dólares de los Estados Unidos de Norte América, de conformidad con lo establecido por las disposiciones legales vigentes.

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

Valuación de Propiedades, Planta y Equipo - Al costo de adquisición. El costo de propiedades, planta 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 período 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 a momento de producirse o venta o retiro

Ingresos y Gastos - Los ingresos de la compañía representan los valores recibidos por arrendamiento de inmuebles y reconocidos a lo largo del contrato de arrendando, en el mes en que se causan.

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

NOTA 3 - CAJA Y BANCOS

Un resumen de caja y bancos es como sigue

Caja Chica	50
Banco Internacional	11.131
Total	<u>11.181</u>

NOTA 4 - CUENTAS POR COBRAR

A continuación detallamos la composición de cuentas por cobrar:

Cent. Calc. Control y calidad	38.058
Arq. Santiago Paredes	1.512
Ing. Santiago Durán	560
Ing. Pablo Estrella	784
Ing. Rodrigo Salguero	3.304
Colegio Internacional Sek - Guayaquil	63.914
Universidad Internacional - Sek	1.412
Total	<u>109.544</u>

NOTA 5 - CUENTAS POR COBRAR EMPRESAS RELACIONADAS

Un resumen de cuentas por cobrar a largo plazo es como sigue:

Kotska Profesores Reunidos del Ecuador	<u>137.000</u>
--	----------------

NOTA 6 - IMPUESTOS ANTICIPADOS

Crédito Impuesto a la Renta año 2001	4.065
Crédito Impuesto a la Renta año 2003	6.285
Crédito Impuesto a la Renta año 2004	8.364
12% IVA	1.604
Total	<u>20.318</u>

NOTA 7 - INVERSIONES DE GRUPO

Un resumen de inversiones de grupo es como sigue:

EMPRESA	% DE PARTICIPACION	VALOR PATRIMONIAL
Sek Levante		496.228
Siprymsa		207.627
Serviescolar S.A.	0.5455%	5
Colegio Intenacional Sek S.A.		244
Total		<u>704.104</u>

NOTA 8 - OBLIGACIONES FISCALES

Un resumen de impuestos por pagar se comprende de:

IVA en ventas	1.385
Retenciones en la fuente del Impuesto a la Renta	273
Retenciones IVA	710
Total	<u>2.368</u>

NOTA 9 - PATRIMONIO DE LOS SOCIOS

Capital Social - El capital social autorizado y emitido consiste en 62.000 participaciones de US\$ 0.40 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 - Incluye 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 esta cuenta no es disponible para el pago de dividendos en efectivo.

Atig Auditores Asesores Cía. Ltda.