



AUDITORES ASESORES CIA. LTDA.

17676

Rusia E9-32 y Av. de los Shyris • 1er. Piso  
Telfs: (593-2) 2266-110 / 2456-984  
Celular: 09 5450-299 / 09 9832-263  
E-mail: admin@atig-auditores.com  
Casilla: 17-21-726  
Quito - Ecuador

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

1. Hemos examinado los balances generales adjuntos de INMOBILIARIA MADRE SELVA CÍA. LTDA., al 31 de diciembre de 2006 y 2005, y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. 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 de 2006 y 2005, 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.

Abril 19 del 2007

  
Marco Atig Cruz  
Representante Legal  
ATIG AUDITORES ASESORES CIA. LTDA.  
Registro SC - RNAE 422

INMOBILIARIA MADRE SELVA CÍA. LTDA.

BALANCE GENERAL COMPARATIVO  
31 DE DICIEMBRE DE 2006 Y 2005

(Expresado en dólares estadounidenses)

| <u>ACTIVOS</u>                           | Notas | 2006               | 2005               |
|--|-------|--------------------|--------------------|
| ACTIVO CORRIENTE                         |       |                    |                    |
| Caja y Bancos                            | 3     | 2.850              | 24.111             |
| Clientes y Cuentas por cobrar            | 4     | 800                | 57.041             |
| Cuentas por cobrar Empresas Relacionadas | 5     | 0                  | 128.881            |
| Impuestos Anticipados                    | 6     | <u>101.790</u>     | <u>25.952</u>      |
| Total Activo Corriente                   |       | 105.440            | 235.985            |
| <br>                                     |       |                    |                    |
| Inversiones Empresas del Grupo           | 7     | 703.855            | 763.855            |
| <br>                                     |       |                    |                    |
| PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO             |       |                    |                    |
| Terrenos                                 |       | 226.321            | 226.321            |
| Edificios e instalaciones                |       | 3.106.049          | 2.364.939          |
| Maquinaria y mobiliario                  |       | <u>6.323</u>       | <u>6.323</u>       |
| Total                                    |       | 3.338.693          | 2.597.583          |
| Menos, Depreciación Acumulada            |       | <u>(1.924.034)</u> | <u>(1.881.355)</u> |
| Propiedades, planta y equipo, neto       |       | 1.414.659          | 716.228            |
| <br>                                     |       |                    |                    |
| TOTAL ACTIVO                             |       | <u>2.223.954</u>   | <u>1.716.068</u>   |

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

| <u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u> | Notas | 2006             | 2005             |
|-----------------------------|-------|------------------|------------------|
| PASIVO CORRIENTE            |       |                  |                  |
| Cuentas por pagar           |       | 301.329          | 581              |
| Obligaciones Fiscales       | 8     | 314              | 1.941            |
| Garantías por pagar         |       | <u>41.313</u>    | <u>4.100</u>     |
| Total Pasivo Corriente      |       | 342.956          | 6.622            |
| Pasivos Largo Plazo         |       | 150.000          | 0                |
| PATRIMONIO (Estado adjunto) |       | <u>1.730.998</u> | <u>1.709.446</u> |
| TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO  |       | <u>2.223.954</u> | <u>1.716.068</u> |

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

INMOBILIARIA MADRE SELVA CÍA. LTDA.

ESTADO DE RESULTADOS COMPARATIVOS  
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2006 Y 2005  
(Expresado en dólares estadounidenses)

|                                   | Notas | 2006             | 2005             |
|-----------------------------------|-------|------------------|------------------|
| <b>INGRESOS OPERACIONALES</b>     |       |                  |                  |
| Ventas netas                      |       | 190.989          | 151.097          |
| <b>GASTOS</b>                     |       |                  |                  |
| Gastos de Administración y Ventas |       | (164.474)        | (160.219)        |
| Gastos Financieros                |       | (9)              | (249)            |
| Total                             |       | <u>(164.483)</u> | <u>(160.468)</u> |
| Utilidad (perdida) operacional    |       | 26.506           | (9.371)          |
| Otros Ingresos                    |       | 29               | 0                |
| Otros Gastos                      |       | <u>(5)</u>       | <u>9.371</u>     |
| Utilidad del ejercicio            |       | 26.530           | 0                |
| Menos:                            |       |                  |                  |
| 25% Impuesto a la Renta           | 9     | (4.978)          | -                |
| UTILIDAD NETA                     |       | <u>21.552</u>    | -                |

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

INMOBILIARIA MADRE SELVA CÍA. LTDA.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
 POR EL PERIODO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2006 Y 2005  
 (Expresado en dólares estadounidenses)

|                                   | Nota | Capital Social | Reserva Legal | Reserva Voluntaria | Reserva de capital | Resultados Acumulados | Resultado del Ejercicio | Total     |
|-----------------------------------|------|----------------|---------------|--------------------|--------------------|-----------------------|-------------------------|-----------|
| Saldo al 31 de diciembre de 2005  | 10   | 2.480          | 6.184         | 91.062             | 1.811.838          | (192.747)             | (9.371)                 | 1.709.446 |
| Transferencia pérdida año 2005    |      |                |               |                    |                    | (9.371)               | 9.371                   | 0         |
| Utilidad año 2006                 |      |                |               |                    |                    |                       | 21.552                  | 21.552    |
| Saldo al 31 de diciembre del 2006 |      | 2.480          | 6.184         | 91.062             | 1.811.838          | (202.118)             | 21.552                  | 1.730.998 |

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

INMOBILIARIA MADRE SELVA CÍA. LTDA.

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO  
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2006  
(Expresado en dólares estadounidenses)

**Flujo de Efectivo por actividades de operación:**

Ajustes que concilian la utilidad neta con el efectivo neto provisto por actividades de operación

Utilidad Neta del Período 21.552

Depreciación de propiedad, planta y equipo 42.679

**Cambios en activos y pasivos de operaciones:**

Incremento / Disminución en Cuentas por Cobrar 109.284

Incremento / Disminución en Cuentas por Pagar 337.961

Incremento / Disminución en Otras cuentas por pagar (1.627)

Total de Ajustes a la utilidad neta 488.297

Efectivo neto proveniente de actividades de operación 509.849

**Flujo de efectivo por actividades de inversión:**

Incremento de inversiones 60.000

Adiciones en Propiedad, planta y equipo (Neto) (741.110)

Efectivo neto utilizado en actividades de inversión (681.110)

**Flujo de efectivo por actividades de financiamiento:**

Incremento de pasivos a Largo Plazo 150.000

Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento 150.000

Incremento neto del efectivo (21.261)

Efectivo al inicio del año 24.111

**Efectivo al final del año 2.850**

INMOBILIARIA MADRE SELVA CÍA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2006 y 2005

---

#### **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 al momento de producirse 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:

|                     | 2006         | 2005          |
|---------------------|--------------|---------------|
| Caja Chica          | 50           | 50            |
| Banco Internacional | 2.800        | 24.061        |
| Total               | <u>2.850</u> | <u>24.111</u> |

### NOTA 4 - CUENTAS POR COBRAR

A continuación detallamos la composición de cuentas por cobrar:

|                                   | 2006       | 2005          |
|-----------------------------------|------------|---------------|
| Arq. Santiago Paredes             | 0          | 4.212         |
| Ing. Carlos Antonio Mosquera      | 400        | 0             |
| Arq. Felipe Quevedo               | 400        | 0             |
| Oscar Baez                        | 0          | 525           |
| De la Fuente Illanes Asociados    | 0          | 50.000        |
| Tetrasense S.A.                   | 0          | 1.216         |
| Losky S.A.                        | 0          | 635           |
| Diaz Patricia                     | 0          | 448           |
| Eduardo Gallegos                  | 0          | 1             |
| Partidas pendientes de Aplicación | 0          | 4             |
| Total                             | <u>800</u> | <u>57.041</u> |

### NOTA 5 - CUENTAS POR COBRAR EMPRESAS RELACIONADAS

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

|                           | 2006     | 2005           |
|---------------------------|----------|----------------|
| Colegio SEK Guayaquil S.A | 0        | 128.881        |
| Total                     | <u>0</u> | <u>128.881</u> |

## NOTA 6 - IMPUESTOS ANTICIPADOS

|                                      | 2006           | 2005          |
|--------------------------------------|----------------|---------------|
| Crédito Impuesto a la Renta año 2001 | 4.065          | 4.065         |
| Crédito Impuesto a la Renta año 2003 | 6.285          | 6.285         |
| Crédito Impuesto a la Renta año 2004 | 8.364          | 8.364         |
| Crédito Impuesto a la Renta año 2005 | 6.926          | 6.926         |
| Crédito Impuesto a la Renta año 2006 | 1.994          | 0             |
| 12% IVA                              | 74.156         | 312           |
| Total                                | <u>101.790</u> | <u>25.952</u> |

## NOTA 7 - INVERSIONES DE GRUPO

Un resumen de inversiones de grupo es como sigue:

|  | 2006           | 2005           |
|--|----------------|----------------|
| Sek Levante                            | 496.228        | 496.228        |
| Siprymsa                               | 207.627        | 207.627        |
| Kotska Profesores Reunidos del Ecuador | 0              | 60.000         |
| Total                                  | <u>703.855</u> | <u>763.855</u> |

## NOTA 8 - OBLIGACIONES FISCALES

Un resumen de impuestos por pagar se comprende de:

|                           | 2006       | 2005         |
|---------------------------|------------|--------------|
| IVA en ventas             | 0          | 1.697        |
| Retención en la Fuente 8% | 96         | 0            |
| Retención en la Fuente 1% | 8          | 26           |
| Retenciones IVA           | 210        | 218          |
| Total                     | <u>314</u> | <u>1.941</u> |

## NOTA 9. IMPUESTO A LA RENTA

De conformidad con las disposiciones legales, la provisión para el impuesto a la renta se calcula a la tarifa del 25% aplicable a las utilidades gravables. Los dividendos en efectivo que se declaren o distribuyan a favor de los socios nacionales o extranjeros no se encuentran sujetos a retención alguna; una conciliación tributaria es como sigue:

|                                     | 2006      |
|-------------------------------------|-----------|
| Ingresos Totales                    | 191.018   |
| Gastos Totales                      | (164.488) |
| Utilidad del ejercicio              | 26.530    |
| (+) Gastos no deducibles            | 14        |
| (-) Amortización pérdida año 2001   | (6.633)   |
| Utilidad gravable                   | 19.911    |
| (-) 25% Impuesto a la Renta causado | (4.978)   |
| Utilidad del Ejercicio              | 21.552    |

## NOTA 10 - PATRIMONIO DE LOS SOCIOS

Capital Social - El capital social autorizado y emitido consiste en 6.200 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.

## NOTA 11. INDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

Cambio en los Índices de Precios al Consumidor - El siguiente cuadro presenta información relacionada con el porcentaje de variación en los índices de precios al consumidor preparados por el Instituto Nacional de Estadística y Censos.

| Año terminados<br>Diciembre 31 | Variación<br>Porcentual |
|--------------------------------|-------------------------|
| 2001                           | 22                      |
| 2002                           | 9                       |
| 2003                           | 6                       |
| 2004                           | 2.75                    |
| 2005                           | 4.36                    |
| 2006                           | 2.87                    |

**NOTA 12. CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS SOBRE DERECHOS DE AUTOR**

Hasta la fecha de emisión de nuestro informe de auditoría, 19 de abril del 2007, hemos verificado principalmente que la Compañía mantenga licencias de uso de los sistemas utilizados.

**NOTA 13. EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2006 y la fecha de preparación de estos estados financieros, 19 de abril del 2007, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros, y que no estuvieran revelados en los mismos o en sus notas.

---

Atig Auditores Asesores Cía. Ltda.