



**AUDITORES ASESORES CIA. LTDA.**

Firma miembro de **Alliott** International

17676

Rusia N9-32 y Shyris  
Telf.: 226-6110 • Fax: 245-6984  
E-mail: [catig@andinanet.net](mailto:catig@andinanet.net)  
Casilla: 17-21-726 • Quito - Ecuador

**INMOBILIARIA MADRE SELVA CIA. LTDA.**

**ESTADOS FINANCIEROS COMPARATIVOS  
31 DE DICIEMBRE DE 2007 Y 2006**

INMOBILIARIA MADRE SELVA CÍA. LTDA.

ESTADOS FINANCIEROS COMPARATIVOS  
31 DE DICIEMBRE DE 2007 Y 2006

## CONTENIDO

- Informe de los Auditores Independientes.
- Balance General.
- Estado de Resultados.
- Estado de Patrimonio de los Accionistas.
- Estado de Flujo de Efectivo.
- Notas a los Estados Financieros.

### Abreviaturas utilizadas:

US\$ - Dólar estadounidense



AUDITORES ASESORES CIA. LTDA.

Firma miembro de  International

Rusia N9-32 y Shyris  
Telf.: 226-6110 • Fax: 245-6984  
E-mail: catig@andinanet.net  
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 2007 y 2006, 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 auditoria.
2. Nuestra auditoria fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoria. Estas normas requieren que una auditoria sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoria 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 auditoria 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 2007 y 2006, y los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera.

Marzo 24 del 2008

  
Marco A. Cruz  
Representante Legal  
Licencia Profesional N. 4426  
ATIG AUDITORES ASESORES CIA. LTDA.  
Registro SC - RNAE 422

INMOBILIARIA MADRE SELVA CÍA. LTDA.

BALANCE GENERAL COMPARATIVO  
31 DE DICIEMBRE DE 2007 Y 2006

(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>ACTIVOS</u>	Notas	2007	2006
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			
Caja	3	50	2.850
Clientes y Cuentas por cobrar	4	400	800
Impuestos Anticipados	5	110.203	101.790
Total Activo Corriente		<u>110.653</u>	<u>105.440</u>
Inversiones Empresas del Grupo	6	703.855	703.855
<b>PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO</b>			
Terrenos		226.321	226.321
Edificios e instalaciones		3.191.829	3.106.049
Maquinaria y mobiliario		6.323	6.323
Total Propiedad, Planta y Equipo		<u>3.424.473</u>	<u>3.338.693</u>
Menos, Depreciación Acumulada		<u>-1.998.657</u>	<u>-1.924.034</u>
Total Propiedades, Planta y Equipo, Neto		<u>1.425.816</u>	<u>1.414.659</u>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<u>2.240.324</u>	<u>2.223.954</u>

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

INMOBILIARIA MADRE SELVA CÍA. LTDA.

BALANCE GENERAL COMPARATIVO  
31 DE DICIEMBRE DE 2007 Y 2006  
(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>	Notas	2007	2006
<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
Cuentas por pagar		302.404	301.329
Obligaciones Fiscales	7	345	314
Garantías por pagar			41.313
Sobregiro Bancario	12	<u>3.086</u>	
Total Pasivo Corriente		<u>305.835</u>	<u>342.956</u>
Pasivos Largo Plazo		195.600	150.000
PATRIMONIO (Estado adjunto)	9	1.738.889	1.730.998
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>		<u>2.240.324</u>	<u>2.223.954</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 2007 Y 2006

(Expresado en dólares estadounidenses)

	Notas	2007	2006
<b>INGRESOS OPERACIONALES</b>			
Ventas netas		188.663	190.989
<b>GASTOS</b>			
Gastos de Administración y Ventas		-173.719	-164.474
Gastos Financieros		-4.000	-9
Total		<u>-177.719</u>	<u>-164.483</u>
Utilidad (pérdida) operacional		10.944	26.506
Otros Ingresos			29
Otros Gastos		<u>-1</u>	<u>-5</u>
Utilidad del ejercicio		10.943	26.530
Menos:			
25% Impuesto a la Renta	8	-3.052	-4.978
<b>UTILIDAD NETA</b>		<u>7.891</u>	<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 2007 Y 2006  
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Capital Social	Reserva Legal	Reserva Voluntaria	Reserva de capital	Resultados Acumulados	Resultado del Ejercicio	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2005	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 de 2006	2.480	6.184	91.062	1.811.838	-202.118	21.552	1.730.998
Transferencias 2007			21.552			-21.552	0
Utilidad año 2007						7.891	7.891
Saldo al 31 de diciembre del 2007	2.480	6.184	112.614	1.811.838	-202.118	7.891	1.738.889

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 2007  
 (Expresado en dólares estadounidenses)

<b>Flujo de Efectivo por actividades de operación:</b>	
Ajustes que concilian la utilidad neta con el efectivo neto provisto por actividades de operación	
Utilidad/ (Pérdida) Neta del Período	7,891
	-----
Depreciación de propiedad, planta y equipo	74,623
<b>Cambios en activos y pasivos de operaciones:</b>	
Cuentas por Cobrar	(8,013)
Cuentas por Pagar	(37,152)
Otras cuentas por pagar	31
	-----
<i>Total de Ajustes a la utilidad neta</i>	<i>29,489</i>
	-----
<i>Efectivo neto proveniente de actividades de operación</i>	<i>37,380</i>
<b>Flujo de efectivo por actividades de inversión:</b>	
Adiciones en Propiedad, planta y equipo (Neto)	(85,780)
	-----
<i>Efectivo neto utilizado en actividades de inversión</i>	<i>(85,780)</i>
<b>Flujo de efectivo por actividades de financiamiento:</b>	
Incremento de pasivos a Largo Plazo	45,600
	-----
<i>Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento</i>	<i>45,600</i>
	-----
Incremento neto del efectivo	(2,800)
Efectivo al inicio del año	2,850
	-----
<i>Efectivo al final del año</i>	<i>50</i>

INMOBILIARIA MADRE SELVA CÍA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2007 y 2006

---

### **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 están basadas en las Normas Internacionales de Información Financiera, 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:

**Declaración de cumplimiento** - Los estados financieros fueron preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

**Base de Preparación** - Los estados financieros son preparados en base a valor razonable para los activos y pasivos financieros. Otros activos y pasivos financieros y activos y pasivos no financieros se presentan al costo amortizado o al costo histórico.

Los estados financieros presentan cifras en dólares (USD \$), la unidad monetaria de los Estados Unidos de América. La República del Ecuador no emite papel moneda propio y en su lugar, el dólar (USD \$) de los Estados Unidos de América es utilizado como moneda de curso legal, desde el año 2000.

**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.

**Propiedades, mobiliario, equipo y mejoras** - Los activos que satisfacen los siguientes requerimientos son incluidos como propiedades, mobiliario, equipo y mejoras:

1. Uso en procesos de producción, trabajos, servicios de renta o para necesidades de administración de la compañía;
2. Uso durante un período de tiempo [vida económica] que exceda de 12 meses;

3. Los activos mencionados no deben estar sujetos a futuras ventas;
4. Capacidad de obtención de ingresos en el futuro

Las propiedades, mobiliario, equipo y mejoras se registran a su costo histórico, menos la depreciación y amortización acumuladas. Las mejoras significativas son capitalizadas, mientras que las reparaciones y mantenimientos menores que no extienden la vida útil o mejoran el activo, son cargados directamente a gastos cuando se incurren.

La depreciación y amortización se cargan a las operaciones corrientes, utilizando el método de línea recta en base a la vida útil estimada de los activos.

**Deterioro de Activos** - Los valores en libros de los activos de la Compañía son revisados a la fecha del balance de situación para determinar si existe un deterioro en su valor. Si dicho deterioro existe, el valor recuperable del activo es estimado y se reconoce una pérdida por deterioro igual a la diferencia entre el valor en libros del activo y su valor estimado de recuperación. La pérdida por deterioro en el valor de un activo se reconoce como gasto en el estado de resultados.

**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.

**Impuesto sobre la Renta** - El impuesto sobre la renta estimada se calcula sobre la renta neta gravable, utilizando las tasas vigentes a la fecha y cualquier otro ajuste del impuesto sobre la renta de años anteriores.

**Uniformidad en la Presentación de Estados Financieros** - Las políticas de contabilidad detalladas anteriormente, han sido aplicadas consistentemente en los períodos presentados en los estados financieros.

**Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) e Interpretaciones no Adoptadas** - A la fecha del balance existen nuevas normas, modificaciones e interpretaciones a normas, las cuales no son efectivas para el año terminado al 31 de diciembre del 2007, por lo tanto no han sido aplicadas en la preparación de estos estados financieros.

### NOTA 3 - CAJA Y BANCOS

Un resumen de caja y bancos es como sigue:

	2007	2006
Caja Chica	50	50
Banco Internacional		2.800
Total	<u>50</u>	<u>2.850</u>

### NOTA 4 - CUENTAS POR COBRAR

A continuación detallamos la composición de cuentas por cobrar:

	2007	2006
Ing. Carlos Antonio Mosquera	400	400
Arq. Felipe Quevedo		400
Total	<u>400</u>	<u>800</u>

### NOTA 5 - IMPUESTOS ANTICIPADOS

A continuación detallamos la composición de los impuestos anticipados.

	2007	2006
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	1.994
Crédito Impuesto a la Renta año 2007	7.007	
12% IVA	<u>75.562</u>	<u>74.156</u>
Total	<u>110.203</u>	<u>101.790</u>

### NOTA 6 - INVERSIONES DE GRUPO

Un resumen de inversiones de grupo es como sigue:

	2007	2006
Sek Levante	496.228	496.228
Siprymsa	<u>207.627</u>	<u>207.627</u>
Total	<u>703.855</u>	<u>703.855</u>

## NOTA 7 - OBLIGACIONES FISCALES

Un resumen de impuestos por pagar se comprende de:

	2007	2006
Retención en la Fuente 8%	96	96
Retención en la Fuente 1%	0	8
Retención en la Fuente 2%	105	0
Retenciones IVA	144	210
Total	<u>345</u>	<u>314</u>

## NOTA 8. 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:

	2007	2006
Ingresos Totales	188.662	191.018
Gastos Totales	<u>-177.719</u>	<u>-164.488</u>
Utilidad del ejercicio	10.943	26.530
(+) Gastos no deducibles	4.001	14
(-) Amortización pérdida año 2005	<u>-2.736</u>	<u>-6.633</u>
Utilidad gravable	12.208	19.911
(-) 25% Impuesto a la Renta causado	<u>-3.052</u>	<u>-4.978</u>
Utilidad del Ejercicio	<u>7.891</u>	<u>21.552</u>

## NOTA 9 - 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 10. INDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

Cambio en los Indices 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 Dic-31	Variación Porcentual
2001	22
2002	9
2003	6
2004	2.75
2005	4.36
2006	2,87
2007	3.32

## NOTA 11. CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS SOBRE DERECHOS DE AUTOR

Hasta la fecha de emisión de nuestro informe de auditoría, 25 de marzo del 2008, hemos verificado principalmente que la Compañía mantenga licencias de uso de los sistemas utilizados.

## NOTA 12 - AJUSTES Y RECLASIFICACIONES

Para una presentación razonable de los Estados Financieros de conformidad con Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados se ha realizado la siguiente reclasificación, que no se encuentra registrada en libros.

	Debe	Haber
Banco Internacional	3.086	
Sobregiros Bancarios		3.086

## NOTA 13. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2007 y la fecha de preparación de estos estados financieros, 24 de marzo del 2008, 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.