

25.643
ING. LUIS RUIZ ROMERO

AUDITORIAS Y ASESORIAS

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de INMOBILIARIA MODAL S. A.

Hemos auditado el balance general de INMOBILIARIA MODAL al 31 de Diciembre de 2002 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre éstos estados financieros, basada en nuestra auditoría.

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. 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 sustenta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de las Normas ecuatorianas de contabilidad utilizadas y de las estimaciones importantes hechas por la administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para nuestra opinión.

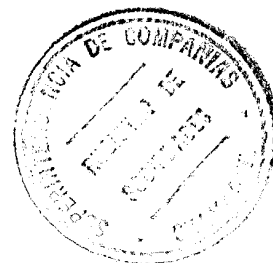
En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importante, la situación financiera de INMOBILIARIA MODAL al 31 de Diciembre de 2002, los resultados de sus operaciones y de flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con las normas ecuatorianas de contabilidad, normas y prácticas contables establecidas o autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador y el Servicio de Rentas Internas del Ecuador.



Luis Ruiz Romero
RNAE 75

Guayaquil, 05 Febrero 2003

28 ABR 2003



INMOBILIARIA MODAL S. A.

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2002

ACTIVO		(Dólares)
CAJA - BANCOS		238
Bancos	238	
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR		1.778
Cientes	1.778	
PAGOS ANTICIPADOS		177
Pagos anticipados	177	
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		2.193
ACTIVOS FIJOS (Nota 2)		465.598
Propiedad, planta y equipos	496.302	
Depreciaciones	(30.704)	
OTROS ACTIVOS		6.079
Otros activos - Neto	6.000	
Inversiones no corrientes	79	
TOTAL ACTIVO		473.870

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA MODAL S. A.

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2002

PASIVO Y PATRIMONIO

(Dólares)

CUENTAS POR PAGAR

11,706

Varias cuentas por pagar (Nota 3)

9,369

Provisiones

358

Gastos acumulados

1,979

PATRIMONIO

462,164

Capital (Nota 4)

25,000

Aportes para futura capitalización

Reserva Valuación Activos (Nota 5)

449,935

Reserva Legal (Nota 5)

294

Capital Adicional

4,786

Utilidades (Pérdidas) Retenidas - Ejercicios anteriores

(13,537)

Resultados del ejercicio

(4,314)

TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO

473,870

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA MODAL S. A.

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

			(Dólares)
INGRESOS			14.350
INGRESOS		14.350	
Ingresos Operativos	14.350		
Ingresos varios			
GASTOS			18.664
Gastos administrativos		16.401	
Depreciaciones		2.080	
Gastos financieros		183	
Egresos no operacionales			
RESULTADO ANTES DE PARTICIPACION DE TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA			(4.314)
Participación de trabajadores 15%			
Impuesto a la renta de la compañía 25%			
UTILIDAD (PERDIDA) NETA DEL EJERCICIO			(4.314)

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA MODAL S. A.

ESTADO DE EVOLUCIÓN PATRIMONIAL POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2002

DESCRIPCIÓN	SALDO 01/01/02	RESULTADO EJERCIC.2002	RECLASIFICAC Y AJUSTES	SALDO 31/12/02
Capital	600		24.400	25.000
Aportes futura capitalización	24400		-24400	0
Reserva Legal	294			294
Reserva Valuación de Activos	449.935		0	449.935
Capital Adicional	4.786		0	4.786
Resultados Ejercicios anteriores	-13.432		-105	-13.537
Resultados del ejercicio económico	0	-4.314		-4.314
T O T A L	466.583	0	-105	462.164

Ver Notas a los Estados Financieros

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

1. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

INMOBILIARIA MODAL S.A., fue constituida en el Ecuador desde Octubre de 1982 y su actividad principal es administrar bienes inmuebles.

Bases de Presentación.- Los estados financieros adjuntos fueron preparados de acuerdo con normas y prácticas contables establecidas o autorizadas por la Superintendencia de Compañías y el Servicio de Rentas Internas; el balance general al 31 de diciembre de 2002, fue preparado aplicando las disposiciones legales. Los valores que conforman el estado de resultados están presentados a sus costos históricos, excepto los cargos al gasto por depreciación de propiedades que se determinan en base al valor reexpresado y convertido a dólares de norteamérica de tales activos.

Propiedades: Están registradas al costo reexpresado, convertido a dólares y revaluado. El costo reexpresado y convertido es depreciado de acuerdo con el método de línea recta en función de los siguientes porcentajes anuales establecidos por la Ley de Régimen Tributario Interno: edificios 5%; el reavalúo de las propiedades no se encuentran sujetas a depreciación, conforme al artículo 21, numeral 6, literal f), del Reglamento para la aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, en el que se establece que cuando un contribuyente haya procedido al reavalúo de activos fijos, podrá continuar depreciando únicamente el valor residual.

Impuesto a la Renta.- De generarse utilidades se provisionaría la tasa del 25%, considerando los ingresos deducibles.

2. ACTIVOS FIJOS

El movimiento de los activos fijos durante 2002, fue el siguiente:

	COSTO (dólares)	DEPRECIACION (dólares)
Saldo neto Inicio del año	496,302	28,624
Depreciación anual		2,080
Ajustes		
Saldo neto al final del año	496,302	30,704

El valor neto de activos fijos al 31 de diciembre de 2002 es de US \$ 465,598

3. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2002, se descompone como sigue:

Descripción	(dólares)
Transnave	9,023
Serlim Cia. Ltda..	346
Total	9,369

4. CAPITAL

El capital social de la compañía, se encuentra conformado por 25,000 acciones ordinarias y nominativas, cuyo valor unitario es de US \$ 1,00 cada una. El aumento de capital se instrumentó mediante compensación de créditos que la compañía mantenía con TRANSNAVE; conforme a Resolución No. 02-G-DIC-0000248 del 21 de Enero del 2002 por el Intendente de Compañías de Guayaquil y registrada el 19 de Marzo del 2002 en el Registro Mercantil.

5. RESERVAS

Legal.- La compañía realiza la provisión conforme al artículo 297 de la Ley de Compañías, que establece una apropiación obligatoria de un valor no menor del 10% de la utilidad líquida anual hasta que la provisión alcance por lo menos el 50% del capital pagado. El saldo de esta reserva puede ser capitalizado o utilizado para cubrir pérdidas.

Reserva por Valuación de Activos.- Representa el ajuste por revaluación del Activo Fijo realizado por un perito calificado por Superintendencia de Compañías. El estudio y resultados finales fueron notarizados conforme a disposiciones reglamentarias de la Superintendencia de Compañías y del Servicio de Rentas Internas. El saldo de esta reserva puede ser capitalizado o utilizado para cubrir pérdidas.

Capital Adicional.- El saldo de esta cuenta representa la contrapartida de los ajustes por corrección monetaria y conversión a dólares americanos efectuados hasta el año 2000. El saldo de esta reserva puede ser capitalizado o utilizado para cubrir pérdidas.

6. SITUACION TRIBUTARIA

El cumplimiento de las obligaciones tributarias, así como los criterios de aplicación de las normas tributarias, son responsabilidad de la Administración de la Compañía.

Las declaraciones del impuesto a la renta han sido revisadas por el Servicio de Rentas Internas hasta el período económico de 1992.

7. INDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

La información relacionada con el porcentaje de variación de los índices de precios al consumidor, preparada por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos es como sigue:

Año terminado Diciembre 31	Porcentaje de variación
2000	91.0
2001	22.4
2002	09.4

8. EVENTOS SUBSECUENTES

Hasta la fecha de presentación del presente informe, se encuentra en trámite legal la ampliación del Objeto de la compañía y el cambio de la Denominación INMOBILIARIA MODAL S.A. por MODAL COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y DE SERVICIOS S.A. SERVIMODAL, aprobado por unanimidad en la Junta General Universal de Accionistas celebrada el 27 de Diciembre del 2002.