25643 8

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de

MODAL COMPAÑÍA INMOBILIARIA
Y DE SERVICIOS S. A.
S E R V I M O D A L

POR EL EJERCICIO ECONOMICO
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de MODAL COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y DE SERVICIOS S.A. SERVIMODAL

Hemos auditado el balance general de MODAL COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y DE SERVICIOS S.A. SERVIMODAL al 31 de Diciembre de 2003 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 importantes, la situación financiera de MODAL COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y DE SERVICIOS S.A. SERVIMODAL al 31 de Diciembre de 2003, 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.

Verónica Villacís Flores

CPA Verónica Villacís
Reg. Nac. 30.935

Guayaquil, 10 Marzo 2004

SERVIMODAL S. A.

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2003

ACTIVO		(Dólares)
CAJA - BANCOS		22.967
Bancos	18.889	
Inversiones	4.078	
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR		9.126
Clientes	9.126	
Depósitos y Anticipos		
PAGOS ANTICIPADOS		379
Pagos anticipados	379	
INVENTARIOS		285
Inventarios	285	
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		**32.757**
ACTIVOS FIJOS (Nota 2)		463.518
Propiedad, planta y equipos	496.302	
Depreciaciones	(32.784)	
OTROS ACTIVOS		6.079
Otros activos - Neto	6.000	
Inversiones no corrientes	79	
TOTAL ACTIVO		**502.354**

Ver notas a los estados financieros

SERVIMODAL S. A.

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2003

PASIVO Y PATRIMONIO		(Dólares)
CUENTAS POR PAGAR		35.385
Varias cuentas por pagar (Nota 3)	5.279	
Provisiones	379	
Pasivos acumulados (Nota 4)	29.727	
PATRIMONIO		466.969
Capital (Nota 5)	25.000	
Reserva Valuación Activos (Nota 6)	436.871	
Reserva Legal (Nota 6)	828	
Capital Adicional	0	
Utilidades (Pérdidas) Retenidas - Ejercicios anteriores	0	
Resultados del ejercicio	4.270	
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		**502.354**

Ver notas a los estados financieros

SERVIMODAL S. A.

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

			(Dólares)
INGRESOS			**36.408**
INGRESOS		36.408	
Ingresos Operativos	36.316		
Ingresos varios	92		
COSTOS			**8.996**
Costos Operacionales		8.996	
GASTOS			**17.519**
Gastos administrativos		14.945	
Depreciaciones		2.080	
Gastos financieros		494	
Egresos no operacionales			
RESULTADO ANTES DE PARTICIPACION DE TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA			**9.893**
Participación de trabajadores 15%			1.484
Impuesto a la renta de la compañía 25%			3.071
Transferencia a Reserva Legal 10%			534
Provisión Aporte al ISSFA 10%			534
UTILIDAD (PERDIDA) NETA DEL EJERCICIO			**4.270**

Ver notas a los estados financieros

SERVIMODAL S. A.

ESTADO DE EVOLUCIÓN PATRIMONIAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2003

DESCRIPCIÓN	SALDO **01/01/2003**	RESULTADO EJERCIC.**2003**	RECLASIFICAC Y AJUSTES	SALDO **31/12/2003**
Capital	25.000		0	25.000
Reserva Legal	294		534	828
Reserva Valuación de Activos	449.935		-13.064	436.871
Capital Adicional	4.786		-4.786	0
Resultados Ejercicios anteriores	-17.851		17.851	0
Resultados del ejercicio económico	0	9.893	-5.623	4.270
T O T A L	462.164	0	535	466.969

Ver Notas a los Estados Financieros

SERVIMODAL S. A.

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
al 31 de Diciembre del 2003

METODO INDIRECTO

		(Dólares)
Actividades de operación		
Resultado neto del ejercicio económico		4.270
Cargos que no representan desembolsos de efectivo:		2.080
Depreciación	2.080	
Cambios en Activos y Pasivos:		15.844
Aumento en documentos y cuentas por cobrar	-7.348	
Aumento en inventarios	-285	
Aumento en gastos pagados por anticipado	-202	
Aumento en documentos y cuentas por pagar	23.679	
Efectivo neto proveniente de actividades de operación		**22.194**
Actividades de financiamiento		535
Aumento en reserva legal	534	
Aumento en reserva valuación	1	
Efectivo proveniente de actividades de financiamiento		**535**
Aumento neto de efectivo durante el año 2003		22.729
Efectivo en caja y bancos al inicio del año		238
Efectivo en caja y bancos al 31 de diciembre del 2003		**22.967**

Ver notas a los estados financieros

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

1. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

MODAL COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y DE SERVICIOS S.A. SERVIMODAL, fue constituida en el Ecuador desde Octubre de 1982 y su actividad principal es promover, adquirir, construir, vender, administrar bienes inmuebles tanto en el país como en el exterior, contratar, subcontratar y tercerizar personal para proveer servicios y bienes.

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 2003, 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 reavaluado. 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 2003, fue el siguiente:

	COSTO (dólares)	DEPRECIACION (dólares)
Saldo neto Inicio del año	**496,302**	**30,704**
Depreciación anual		2,080
Ajustes		
Saldo neto al final del año	**496,302**	**32,784**

El valor neto de activos fijos al 31 de diciembre de 2003 es de US $ 463,518

3. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2003, se descompone como sigue:

Descripción	(dólares)
Transnave	1,100
Cooperativa de la Armada	1,806
I.S.S.F.A.	534
Participación de trabajadores	1,484
Otros	355
Total	**5,279**

4. PASIVOS ACUMULADOS

Al 31 de diciembre de 2003, se descompone como sigue:

Descripción	(dólares)
Beneficios Sociales	22,142
Impuesto a la renta	2,113
Aportes prestaciones IESS	5,164
Otros	308
Total	**29,727**

5. 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.

6. 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 inicial al 1 de enero, en el presente período económico se o utilizó para cubrir pérdidas de ejercicios anteriores.

7. 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.

8. 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
2003	06.1

9. EVENTOS SUBSECUENTES

Hasta la fecha de presentación del presente informe, la compañía no ha tenido eventos subsecuentes que pudieran afectar considerablemente los Estados Financieros terminados al 31 de diciembre del año 2003.