

**ING. LUIS RUIZ ROMERO**

AUDITORIAS Y ASESORIAS

25643

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los Accionistas de

**MODAL COMPAÑÍA INMOBILIARIA  
Y DE SERVICIOS S. A.  
SERVIMODAL**

**POR EL EJERCICIO ECONOMICO  
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005**

# **ING. LUIS RUIZ ROMERO**

**AUDITORIAS Y ASESORIAS**

## **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 2005 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 2005, 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, 09 Marzo 2006

# **SERVIMODAL S. A.**

## **BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2005**

<b>ACTIVO</b>		<b>(Dólares)</b>
<b>CAJA - BANCOS</b>		6.365
Bancos	2.069	
Inversiones	4.296	
<b>CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR</b>		18.825
Cuentas por cobrar (Nota 2)	18.825	
Otros		
<b>PAGOS ANTICIPADOS</b>		499
Pagos anticipados	499	
<b>INVENTARIOS</b>		315
Inventarios	315	
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>26.004</b>
<b>ACTIVOS FIJOS (Nota 3)</b>		459.357
Propiedad, planta y equipos	496.301	
Depreciaciones	(36.944)	
<b>OTROS ACTIVOS</b>		754
Inversiones no corrientes y otros	754	
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>486.115</b>

Ver notas a los estados financieros

# **SERVIMODAL S. A.**

## **BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2005**

<b>PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b>(Dólares)</b>
<b>CUENTAS POR PAGAR</b>		10.103
Varias cuentas por pagar (Nota 4)	5.185	
Pasivos acumulados (Nota 5)	4.918	
<b>PATRIMONIO</b>		476.012
Capital (Nota 6)	25.000	
Reserva Valuación Activos (Nota 7)	432.630	
Reserva Legal (Nota 7)	2.829	
Utilidades (Pérdidas) Retenidas - Ejercicios anteriores	4.683	
Resultados del ejercicio	10.870	
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>		<b>486.115</b>

Ver notas a los estados financieros

# **SERVIMODAL S. A.**

## **ESTADO DE RESULTADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2005**

			(Dólares)
<b>INGRESOS</b>			<b>47.173</b>
<b>INGRESOS</b>		47.173	
Ingresos Operativos	15.960		
Ingresos varios	31.213		
<b>COSTOS</b>			<b>4.026</b>
Costos Operacionales		4.026	
<b>GASTOS</b>			<b>20.801</b>
Gastos administrativos		18.222	
Depreciaciones		2.080	
Gastos financieros		499	
Egresos no operacionales			
<b>RESULTADO ANTES DE PARTICIPACION DE TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA</b>			<b>22.346</b>
Participación de trabajadores 15%			3.352
Impuesto a la renta de la compañía 25%			5.406
Transferencia a Reserva Legal 10%			1.359
Provisión Aporte al ISSFA 10%			1.359
<b>UTILIDAD (PERDIDA) NETA DEL EJERCICIO</b>			<b>10.870</b>

Ver notas a los estados financieros

# **SERVIMODAL S. A.**

## **ESTADO DE EVOLUCIÓN PATRIMONIAL POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2005**

DESCRIPCIÓN	SALDO 01/01/2005	RESULTADO EJERCIC. 2005	RECLASIFICAC Y AJUSTES	SALDO 31/12/2005
Capital	25.000		0	25.000
Reserva Legal	1.470		1.359	2.829
Reserva Valuación de Activos	432.630			432.630
Resultados Ejercicios anteriores	5.139		-456	4.683
Resultados del ejercicio económico	0	12.229	-1.359	10.870
<b>T O T A L</b>	<b>464.239</b>	<b>12.229</b>	<b>-456</b>	<b>476.012</b>

**Ver Notas a los Estados Financieros**

# SERVIMODAL S. A.

## ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO al 31 de Diciembre del 2005

### METODO INDIRECTO

		(Dólares)
<b><u>Actividades de operación</u></b>		
Resultado neto del ejercicio económico		10.870
<b><u>Cargos que no representan desembolsos de efectivo:</u></b>		
Depreciación	2.080	2.080
<b><u>Cambios en Activos y Pasivos:</u></b>		
Aumento en inversiones	-107	-19.640
Disminución en documentos y cuentas por cobrar	27.368	
Disminución en gastos pagados por anticipado	3.404	
Disminución en documentos y cuentas por pagar	-50.305	
<b>Efectivo neto proveniente de actividades de operación</b>		<b><u>-6.690</u></b>
<b><u>Actividades de inversión</u></b>		
Aumento en otros activos	-75	<b><u>-75</u></b>
<b><u>Actividades de financiamiento</u></b>		
		903
Aumento en reserva legal	1.359	
Disminución en resultados años anteriores	-456	
<b>Efectivo proveniente de actividades de financiamiento</b>		<b><u>903</u></b>
<b>Aumento neto de efectivo durante el año 2005</b>		<b>-5.862</b>
<b>Efectivo en caja y bancos al inicio del año 2005</b>		<b>7.931</b>
<b>Efectivo en caja y bancos al 31 de diciembre del 2005</b>		<b><u>2.069</u></b>

Ver notas a los estados financieros

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL PERIODO ECONOMICO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2005**

**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 2005, 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. CUENTAS POR COBRAR**

Al 31 de diciembre de 2005, se descompone como sigue:

Descripción	(dólares)
Transnave	18,000
Dragas	714
Otros	111
<b>Total</b>	<b>18,825</b>

### 3. ACTIVOS FIJOS

El movimiento de los activos fijos durante 2005, fue el siguiente:

	COSTO (dólares)	DEPRECIACION (dólares)
Saldo neto Inicio del año	496,301	34,864
Depreciación anual		2,080
Ajustes		
<b>Saldo neto al final del año</b>	<b>496,301</b>	<b>36,944</b>

El valor neto de activos fijos al 31 de diciembre de 2005 es de US \$ 459,357

### 4. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2005, se descompone como sigue:

Descripción	(dólares)
Participación de trabajadores	3,352
I.S.S.F.A.	1,359
Otros	474
<b>Total</b>	<b>5,185</b>

### 5. PASIVOS ACUMULADOS

Al 31 de diciembre de 2005, se descompone como sigue:

Descripción	(dólares)
Impuesto a la renta	4,472
Otros	446
<b>Total</b>	<b>4,918</b>

### 6. 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.

## 7. 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.

## 8. 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.

## 9. 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
2004	01.9
2005	04.4

## 10. 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 2005.