

92044



INMOBILIARIA TEAMCO S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

AÑOS TERMINADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003 Y 2002

CONTENIDO:

Informe del Auditor Independiente
Balances Generales
Estados de Resultados
Estados de Evolución del Patrimonio
Estados de Flujos de Efectivo
Políticas de Contabilidad y Notas a los Estados Financieros

ABREVIATURAS USADAS

US\$. Dólares estadounidenses

Informe del Auditor Independiente

Febrero 8 del 2008

A los Señores Accionistas de
Inmobiliaria Teamco S.A.
Manta - Ecuador

1. Hemos auditado los balances generales adjuntos de Inmobiliaria Teamco S.A. al 31 de diciembre del 2003 y 2002, los correspondientes estados de resultados, de evolución del patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros son responsabilidad de la administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros basados en nuestra auditoría. Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2002, fueron examinados por otros auditores, cuyo informe de fecha 15 de febrero del 2003 expresó una opinión con salvedades.
2. Excepto por las limitaciones descritas en el párrafo tercero, nuestras auditorías fueron efectuadas de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en el Ecuador. Estas normas 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 el examen, a base de pruebas selectivas, de la evidencia que soportan 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 de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para expresar una opinión.
3. No hemos recibido lo siguiente: i) avalúo que soporte el valor registrado en la cuenta Terreno; y, ii) acta de junta de accionista que soporte el valor registrado en la cuenta de aporte para futura capitalización.
4. De acuerdo al análisis realizado a la cuenta Otros Activos, hemos notado que la compañía ha registrado un valor de US\$2,352,682 el cual por su operación debería ser considerado como Inventario en Proceso.
5. Al 31 de diciembre del 2003, la compañía no ha realizado la provisión por los conceptos de Participación a Trabajadores e Impuesto a la Renta, como se determina en la conciliación tributaria del ejercicio económico.

6. En nuestra opinión, excepto por las limitaciones y efectos de las reclasificaciones y ajustes, si los hubiere, que podrían haberse determinado del análisis mencionado en el párrafo tercero y la desviación descrita en los párrafo cuarto y quinto, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de Inmobiliaria Teamco S.A., al 31 de diciembre del 2003 y 2002, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con normas y prácticas de contabilidad establecidas en el Ecuador.
7. La opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de Inmobiliaria Teamco S.A., como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado al 31 de diciembre del 2003, se emite por separado.

SC - RNAE - 2 No. 583



CPA. Roberto Córdova

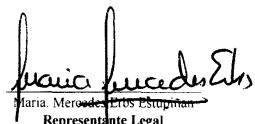
INMOBILIARIA TEAMCO S.A.

Balances Generales

Al 31 de diciembre del 2003 y 2002

(En dólares estadounidenses)

ACTIVO	2003	2002	PASIVO Y PATRIMONIO	2003	2002
ACTIVO CORRIENTE			PASIVO CORRIENTE		
Caja bancos	2,067	734	Obligaciones a Terceros	21,796	4,272
Cuentas por cobrar	71,729	-	Proveedores	2,905	-
Otras cuentas por cobrar	12,812	-	Impuestos por Pagar y Otros	5,175	-
Inventarios en Proceso (Nota 1)	-	3,042,284	Prestamos Accionistas y Otros (Nota 3)	112,036	124,638
Total activo corriente	86,608	3,043,018	Provisiones y Gastos por Pagar	20,206	8,859
			Total pasivo corriente	162,118	137,769
ACTIVO NO CORRIENTE			PASIVO NO CORRIENTE		
Activo fijo (Nota 2)	4,869	4,761	Pasivo a largo plazo (Nota 3)	33,634	-
Otros Activos (Nota 1)	2,352,682	-	Anticipo clientes (Nota 4)	224,504	-
			Total pasivos	420,256	137,769
			PATRIMONIO		
			Capital social (Nota 5)	1,000	1,000
			Aportes para Futuras Capitalizaciones (Nota 5)	2,021,713	2,908,659
			Resultados de años anteriores	351	(337)
			Utilidad del ejercicio	839	688
			Total patrimonio	2,023,903	2,910,010
Total	2,444,159	3,047,779	Total	2,444,159	3,047,779


 Maria Mercedes Estupinan
 Representante Legal


 Rita Zambrano
 Contador General
 Rita Zambrano Llorente
 CONTADOR PUBLICO
 teg. Nacional N° 28562

Ver políticas de contabilidad y notas a los estados financieros

INMOBILIARIA TEAMCO S.A.

Estados de Resultados

Al 31 de diciembre del 2003 y 2002

(En dólares estadounidenses)

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Ingresos		
Venta de terreno	470,620	-
Intereses Ganados	81,503	-
Otros Ingresos	<u>31,667</u>	<u>60,798</u>
Total ingresos	583,790	60,798
Costos y Gastos		
Costo de venta	513,319	-
Gastos de administración	34,290	37,630
Gastos de operación	31,061	21,908
Gastos financieros	<u>4,281</u>	<u>572</u>
Total costos y gastos	582,951	60,110
Utilidad antes de provisión de Impuesto a la Renta		
	<u>839</u>	<u>688</u>
Utilidad neta		
	<u>839</u>	<u>688</u>

Maria Mercedes Erbs Estupiñan
Maria. Mercedes Erbs Estupiñan

Representante Legal

Rita Zambrano
CPA. Rita Zambrano
Contador General
CONTADOR PUBLICO
Reg. Nacional N° 28562

Ver políticas de contabilidad y notas a los estados financieros

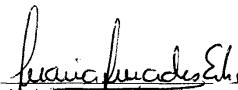
INMOBILIARIA TEAMCO S.A.

Estados de Evolución del Patrimonio

Al 31 de diciembre del 2003 y 2002

(En dólares estadounidenses)

	Capital social	Aportes Futuras Capitalización	Resultados de años anteriores	Utilidad del Ejercicio	Total
<u>2002</u>					
Saldo al 31 de diciembre del 2001	1,000	-	(337)	-	663
Aporte de terreno para proyecto	-	2,908,659	-	-	2,908,659
Utilidad del ejercicio 2002	-	-	-	688	688
Saldo al 31 de diciembre del 2002	1,000	2,908,659	(337)	688	2,910,010
Transferencias de resultados	-	-	688	(688)	-
Retiro de aporte por parte de accionistas	-	(886,946)	-	-	(886,946)
Utilidad del ejercicio 2003	-	-	-	839	839
Saldo al 31 de diciembre del 2003	1,000	2,021,713	351	839	2,023,903


Maria Mercedes Epis Estupinan
Representante Legal


CPA. Rita Zambrano
Contador General
Rita Zambrano Loo
CONTADOR PUBLICO
Reg. Nacional N° 28562

Ver políticas de contabilidad y notas a los estados financieros

INMOBILIARIA TEAMCO S.A.

Estados de Flujos de Efectivo

Al 31 de diciembre del 2003 y 2002

(En dólares estadounidenses)

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
<u>Flujos de Efectivo por Actividades de Operación</u>		
Utilidad neta	839	688
Ajustes para reconciliar la utilidad neta del ejercicio con el efectivo neto provisto en actividades de operación		
Depreciación	2,164	2,360
<u>Cambios netos en activos y pasivos</u>		
Cuentas por cobrar	(84,541)	93,805
Inventarios		(3,042,284)
Otros activos	(197,344)	0
Cuentas por pagar	6,825	8,859
Efectivo neto (utilizado) provisto en actividades de operación	<u>(272,057)</u>	<u>(2,936,572)</u>
<u>Flujos de efectivo por las actividades de inversión</u>		
Compras de activos fijos	(2,272)	(6,121)
Venta de activos fijos	0	
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	<u>(2,272)</u>	<u>(6,121)</u>
<u>Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento</u>		
Préstamos de socios	51,158	34,571
Aporte de socios		2,908,659
Anticipo clientes	224,504	0
Efectivo neto provisto (utilizado) en las actividades de financiamiento	<u>275,662</u>	<u>2,943,230</u>
Disminución neto del efectivo	1,333	537
Efectivo al inicio del periodo	734	197
Efectivo al final del periodo.	<u>2,067</u>	<u>734</u>

Maria Mercedes Erbs E
 Maria. Mercedes Erbs E. Stupinian
 Representante Legal

Rita Zambrano
 CPA. Rita Zambrano
 Contador General
Zambrano Llo
 CONTADOR PUBLICO
 Nacional N° 28562

Ver políticas de contabilidad y notas a los estados financieros

Inmobiliaria Teamco S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2003 y 2002
En dólares estadounidenses

Descripción del negocio y objeto social

Inmobiliaria Teamco S.A., fue constituida el 24 septiembre del 2001 e inscrita en el Registro Mercantil el 22 de noviembre del 2001 en la ciudad de Quito – Ecuador.

Su principal actividad es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o alquilados, tales como: edificios de apartamentos, viviendas y edificios no residenciales y explotación de zonas residenciales para viviendas móviles.

Resumen de las principales políticas de contabilidad

La preparación de estados financieros de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) involucra el uso de ciertas estimaciones contables para determinar los activos, pasivos y resultados, así como en la revelación de activos y pasivos contingentes. En opinión de la administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Las NEC están basadas en algunas Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y se espera que en un futuro todas las NIIF sean adoptadas; hasta entonces, para ciertos aspectos no cubiertos por las NEC, las NIIF proveen lineamientos a ser considerados por las NEC.

A continuación se describen las políticas y prácticas contables más importantes seguidas por la Compañía:

Inventarios

Los inventarios en proceso o proyectos de construcción, están registrados bajo el método del contrato terminado, tal como lo menciona la NEC 15.

Activos Fijos

Están expresados al costo de adquisición y se deprecia de acuerdo con el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos relacionados.

Las tasas de depreciación anual de los activos fijos son los siguientes:

Inmobiliaria Teamco S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2003 y 2002
En dólares estadounidenses

Activo	Tasas
Muebles y Enseres	10%
Equipos y Maquinarias	10%
Equipos de Computación	33%

Impuesto a la renta

La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del periodo en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 25% de las utilidades gravables. Desde el año 2001 dicha tasa se reduce al 15% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente. De acuerdo con las referidas normas, si la reinversión de utilidades no se materializa hasta el 31 de diciembre del año siguiente, la compañía deberá cancelar la diferencia de impuesto con los recargos correspondientes.

Reconocimiento de los ingresos

Dado la situación y el método de contabilización de sus operaciones a través del método de contrato terminado (NEC 15), en esta cuenta se han registrado los valores cobrados por intereses de financiamiento.

1. Inventarios en Proceso

Al 31 de diciembre del 2002 la compañía registró un valor de US\$3,042,284 que comprende valores invertidos en el proyecto Mantazul, ubicado cerca de la vía a San Mateo en la ciudad de Manta, para el período 2003 dicho valor fue reclasificado a la cuenta Otros Activos por US\$2,352,682.

2. Activo fijo

Al 31 de diciembre del 2003 y 2002, el movimiento del Activo fijo – neto, es el siguiente:

Inmobiliaria Teamco S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2003 y 2002
En dólares estadounidenses

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Muebles y Enseres	1,335	1,035
Equipos y Maquinarias	1,972	-
Software de Computación	2,217	2,217
Equipos de Computación	3,869	3,869
	9,393	7,121
Menos depreciación acumulada	4,524	2,360
	4,869	4,761

El movimiento de activos fijos, en el período fue como sigue:

Costo	<u>2003</u>
Saldo inicial	7,121
Compras	2,272
Saldo final	9,393
Depreciación Acumulada	<u>2003</u>
Saldo inicial	2,360
Gasto del año	2,164
Saldo final	4,524

3. Préstamos Accionistas y Otros

Se han registrado préstamos recibidos de accionistas, sobre los cuales no se paga ningún interés, distribuidos entre los accionistas y de terceros por préstamos de materiales:

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Préstamos de Accionistas	91,215	44,000
Préstamos de Terceros	-	80,638
Obligaciones Bancarias (a)	20,821	-
	112,036	124,638

Inmobiliaria Teamco S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2003 y 2002
En dólares estadounidenses

(a) Préstamo al Banco del Pichincha por US\$45,000 con vencimiento en el mes de septiembre del 2006. El mismo que se presenta de la siguiente manera: corto plazo por US\$20,821 y largo plazo por US\$33,634.

4. Anticipos de clientes

Al 31 de diciembre del 2003, incluyen principalmente efectivo recibido de clientes para la compra de inmuebles por US\$224,504.

5. Patrimonio de los Accionistas

Capital social

Constituido por 1.000 acciones ordinarias y nominativas e indivisibles a un valor de US\$1.00 cada una.

Aportes para Futuras Capitalizaciones

Hasta la fecha no se nos ha proporcionado la acta de junta general de accionistas, en la cual se aprueba la contabilización de las aportaciones en especie por US\$2,021,713.

Reserva legal

La Ley de Compañías del Ecuador requiere que por lo menos el 10% de la utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que ésta alcance como mínimo el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la compañía.

6. Eventos subsecuentes

Hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Febrero 8, 2008) no se produjeron eventos, en la opinión de la administración de la compañía, que pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no hayan sido ajustados o revelados en los mismos.