

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

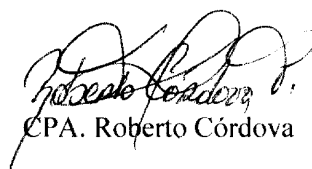
Febrero 8 del 2008

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

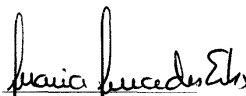
# INMOBILIARIA TEAMCO S.A.


## Balances Generales

Al 31 de diciembre del 2003 y 2002

(En dólares estadounidenses)

| <u>ACTIVO</u>                   |                  |                  | <u>PASIVO Y PATRIMONIO</u>                     |                  |                  |
|---------------------------------|------------------|------------------|--|------------------|------------------|
|                                 | <u>2003</u>      | <u>2002</u>      |  | <u>2003</u>      | <u>2002</u>      |
| <b>ACTIVO CORRIENTE</b>         |                  |                  | <b>PASIVO CORRIENTE</b>                        |                  |                  |
| 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          |
| <b>Total activo corriente</b>   | <b>86,608</b>    | <b>3,043,018</b> | Provisiones y Gastos por Pagar                 | 20,206           | 8,859            |
|                                 |                  |                  | <b>Total pasivo corriente</b>                  | <b>162,118</b>   | <b>137,769</b>   |
| <b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>      |                  |                  | <b>PASIVO NO CORRIENTE</b>                     |                  |                  |
| 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          | -                |
|                                 |                  |                  | <b>Total pasivos</b>                           | <b>420,256</b>   | <b>137,769</b>   |
|                                 |                  |                  | <b>PATRIMONIO</b>                              |                  |                  |
|                                 |                  |                  | 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              |
|                                 |                  |                  | <b>Total patrimonio</b>                        | <b>2,023,903</b> | <b>2,910,010</b> |
| <b>Total</b>                    | <b>2,444,159</b> | <b>3,047,779</b> | <b>Total</b>                                   | <b>2,444,159</b> | <b>3,047,779</b> |

  
 Maria Mercedes Ertos Estupinan  
 Representante Legal

  
 CPA Rita Zambrano  
 Contador General  
 R. C. Zambrano & Asoc.  
 CONTADOR PUBLICO  
 C. G. Nacional N° 28562

Ver políticas de contabilidad y notas a los estados financieros

# INMOBILIARIA TEAMCO S.A.

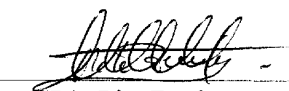
## Estados de Resultados

Al 31 de diciembre del 2003 y 2002

(En dólares estadounidenses)

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

  
Maria. Mercedes Erbs Estupiñan  
Representante Legal

  
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.

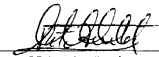
## Estados de Evolución del Patrimonio

Al 31 de diciembre del 2003 y 2002

(En dólares estadounidenses)

|   | Capital<br>social | Aportes<br>Futuras<br>Capitalización | Resultados<br>de años<br>anteriores | Utilidad del<br>Ejercicio | Total     |
|---|-------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------|-----------|
| <b>2002</b>                               |                   |                                      |                                     |                           |           |
| 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 Erbs Estupiñan  
 Representante Legal

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

Ver políticas de contabilidad y notas a los estados financieros

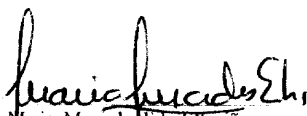
# INMOBILIARIA TEAMCO S.A.

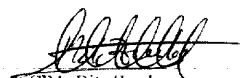
## Estados de Flujos de Efectivo

Al 31 de diciembre del 2003 y 2002

(En dólares estadounidenses)

|   | 2003             | 2002               |
|---|------------------|--------------------|
| <b><u>Flujos de Efectivo por Actividades de Operación</u></b>   |                  |                    |
| 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              |
| <b><u>Cambios netos en activos y pasivos</u></b>  |                  |                    |
| 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> |
| <b><u>Flujos de efectivo por las actividades de inversión</u></b>   |                  |                    |
| 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>     |
| <b><u>Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento</u></b>  |                  |                    |
| 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 Estupiñán  
Representante Legal

  
CPA. Rita Zambrano  
Contador General  
**ambrano Loo**  
**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**

---

| <u>Activo</u>          | <u>Tasas</u> |
|------------------------|--------------|
| 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        |
|                              | <b>4,869</b> | <b>4,761</b> |

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

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

### 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         | -              |
|                            | <b>112,036</b> | <b>124,638</b> |

**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.