

92044

INMOBILIARIA TEAMCO S.A.
INFORME SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AUDITADOS POR EL AÑO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005



CONTENIDO:

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

ABREVIATURAS USADAS

US\$ Dólares Americanos

Informe del Auditor Independiente

**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 de 2005, los correspondientes estados de resultados de evolución del patrimonio y de los flujos efectivos por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros son responsabilidad de la administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es de expresar una opinión sobre los estados financieros basados en nuestra Auditoría.

2.-Nuestras auditorías fueron efectuadas de acuerdo con las 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 hecho para 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.- La compañía prepara sus estados financieros consolidados en base a Normas Ecuatorianas de Contabilidad, las cuales podrían diferir en ciertos aspectos de las normas Internacionales de información financiera. Por lo tanto, los estados Financieros consolidados adjuntos tienen como propósito presentar la posición financiera, resultados de operación y flujos de efectivo de Teamco S.A. de conformidad con principios de contabilidad y prácticas generalmente aceptadas en países y jurisdicciones diferentes a los de la República del Ecuador.

4.- Al 31 de diciembre de 2005, la compañía mantiene registrado en la cuenta de activos diferidos un valor de US\$ 38.966.81, por concepto de intereses por préstamos bancarios, el mismo que deberá ser registrado a medida que se devenga.

5.-En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados se presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de Inmobiliaria Teamco S.A. al 31 de diciembre de 2005, 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.

SC-RNAE 417



CPA. JIMMY LIMONES RODRIGUEZ
Auditor Externo

Febrero del 2008

INMOBILIARIA TEAMCO S. A.
BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.005

	<u>NOTAS</u>	(expresado en dólares)
ACTIVOS		
ACTIVO CORRIENTE		
Caja y bancos	3	8.428.27
Cuentas por Cobrar	4	<u>5.859.26</u>
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		<u>14.287.53</u>
ACTIVO FIJO		
Propiedades y Equipos –Neto	5	<u>6.763.34</u>
ACTIVOS DIFERIDOS	6	38.966.81
OTROS ACTIVOS	7	<u>1.869.438.89</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>1.929.456.57</u> =====
PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		
PASIVOS		
PASIVO CORRIENTE		
Cuentas por pagar	8	55.475.89
Beneficios sociales por pagar	9	17.358.03
Impuestos por pagar	10	16.997.15
Préstamos a Accionistas y Otros	11	<u>39.398.00</u>
TOTAL PASIVO CORRIENTE		<u>129.229.07</u>
DEUDA A LARGO PLAZO		
Obligaciones Bancarias	12	128.636.58
Anticipo Clientes y Otros	13	<u>548.994.14</u>
TOTAL DEUDA A LARGO PLAZO		<u>677.630.72</u>
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTA		
Capital Social	14	1.000.00
Aporte Futura Capitalización		1.121.712.52
Reserva Legal		-14.32
Resultado años anteriores		-273.26
Utilidad del Ejercicio		<u>171.84</u>
TOTAL PATRIMONIO		<u>1.122.596.78</u>
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS SOCIOS		<u>1.929.456.57</u> =====
Ver notas a los estados financieros		

INMOBILIARIA TEAMCO S. A.**Estados de Resultados****Por el año terminados al 31 de diciembre del 2005****(En dólares estadounidenses)**

	2005
Ingresos	
Ventas de casas	17.000,00
Intereses Ganados	63.867,96
Otros Ingresos	-
Total ingresos	80.867,96
Costos y Gastos	
COSTO DE VENTAS	-
FUNCIONARIOS Y EMPLEADOS	27.020,15
OTROS GASTOS DE ADMINISTRACION	25.304,57
GASTOS FINANCIEROS	14.121,61
VARIOS GASTOS DE OPERACION	11.377,20
GASTOS DE PROYECTO	1.469,24
DEPRECIACIONES Y AMORTIZACIONES	1.275,69
Total costos y gastos	80.568,46
Utilidad antes de provisión de	
Impuesto a la Renta	299,50
	<u>44.93</u>
	254.57
15 % Participación empleados	<u>63.64</u>
	190.93
10% Reserva legal	<u>19.09</u>
Utilidad neta	171.84

INMOBILIARIA TEAMCO S.A.
 ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
 AL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2005
 (US\$ Dólares americanos)

	<u>Capital Social</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Aporte Fut.Capit.</u>	<u>Result.años anteriores</u>	<u>Utilidad Ejercicio</u>	<u>Total</u>
Saldo al 1 Ene.05	1.000.-		1.121.712.52	1.189.43	1.140.54	1.125.042.49
Transf. Saldo útilid					(1.140.54)	(1.140.54)
Utilidad del Ejercicio					171.84	171.84
Ajustes 31.12.05				(1.462.69)		(1.462.69)
		-14.32				(14.32)
Saldo 31.12.05	1.000.-	-14.32	1.121.712.52	-273.26	171.84	1.122.596.78

Estados de Flujos de Efectivo

INMOBILIARIA TEAMCO S. A.

al 31 de diciembre del 2005

(En dólares estadounidenses)

FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES OPERATIVAS

UTILIDAD NETA	299,50
DEPRECIACIONES Y AMORTIZACIONES	1.275,69
Variaciones en Cuentas por cobrar	25.584,23
Variaciones en Cuentas por Pagar	(10.795,14)
Variaciones en Impuesto y beneficios por pagar	(6.098,01)
Variaciones en Otros Pasivos	(82.374,56)
	<u>(73.683,48)</u>
FLUJO NETO POR ACTIVIDADES OPERATIVAS	(72.108,29)

FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSION

COMPRAS DE ACTIVO FIJO	<u>(214.751,81)</u>
	(214.751,81)

FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO

Variaciones en Sobregiros Bancarios	3.361,89
Variaciones en Pasivo a largo plazo	72.513,53
Variaciones en Anticipo clientes	<u>213.673,09</u>
	289.548,51

AUMENTO/DISMINUCION DE EFECTIVO	2.688,41
EFFECTIVO AL INICIO DEL PERÍODO	5.739,86
EFFECTIVO AL FINAL DEL PERÍODO	8.428,27

Inmobiliaria Teamco S.A.
Notas a los estados financieros
Al 31 de diciembre del 2005

1.-Descripción del Negocio y Objeto Social

Inmobiliaria Teamco S.A. fue constituida el 24 de septiembre del 2001 e inscrita en el Registro Mercantil el 22 de noviembre de 2001 en la ciudad de Quito, su domicilio fiscal está ubicado en la ciudad de Manta - Provincia de Manabí

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.

2.-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 la 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 desprecia 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 las siguientes:

Activo	<u>Tasas</u>
Muebles y Enseres	10%
Equipos y Maquinarias	10%
Equipos de Computación	33%

Inmobiliaria Teamco S.A.
Notas a los estados financieros
Al 31 de diciembre del 2005

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 período 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.

Reconocimientos 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.

3.- CAJA Y BANCOS

Al 31 de Diciembre del 2005, se descompone como sigue:

	US\$
Caja General	123.84
Banco Pichincha	8.130.13
Banco Internacional	<u>174.30</u>
TOTAL	8.428.27
	=====

4.- CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de Diciembre del 2005, se descompone como sigue:

	US\$
Credeavi	4.080.24
Garantías por cobrar	400.00
Otras Cuentas por cobrar	<u>1.379.02</u>
TOTAL	5.859.26
	=====

Inmobiliaria Teamco S.A.
Notas a los estados financieros
Al 31 de diciembre del 2005

5.- Activo Fijo

Al 31 de diciembre de 2005 el movimiento del Activo fijo – neto, es el siguiente:

	2005	2004
Muebles y Enseres	1,380	1,380
Equipos y Maquinarias	6,639	5,740
Equipos de Computación	3,925	3,925
<u>Software de Computación</u>		<u>2,217</u>
	11,943	13,262
<u>Menos depreciación acumulada</u>	<u>5,180</u>	<u>6,122</u>
	6,763	7,140

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

Costo	2005	2004
Saldo inicial	13,262	9,393
<u>Compras</u>	<u>847</u>	<u>3,869</u>
Saldo Final	14,109	13,262
Depreciación Acumulada		
Saldo Inicial	6,122	4,524
<u>Gasto del año</u>	<u>942</u>	<u>1,598</u>
Saldo Final	7,064	6,122

Inmobiliaria Teamco S.A.
Notas a los estados financieros
Al 31 de diciembre del 2005

6.- ACTIVOS DIFERIDOS

Al 31 de Diciembre del 2005, se descompone como sigue:

	US\$
Intereses por Liquidar	39.966.81
	=====

7.- OTROS ACTIVOS

Al 31 de Diciembre del 2005, se descompone como sigue:

	US\$
Proyecto Mantazul	1.869.438.89
	=====

8.- CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de Diciembre del 2005, se descompone como sigue:

	UD\$
Obligaciones a terceros	51.016.76
Proyecto Mantazul	4.459.13
	=====
TOTAL	55.475.89
	=====

9.- BENEFICIOS SOCIALES POR PAGAR

	UD\$
Al 31 de Diciembre, se descompone como sigue:	
Décimo Tercer Sueldo	228.30
Décimo Cuarto Sueldo	801.64
Aporte Patronal	6.121.31
Aporte Personal	4.702.02
Participación Empleados	44.93
Fondo de Reserva	5.459.83
	=====
TOTAL	17.358.03
	=====

Inmobiliaria Teamco S.A.
Notas a los estados financieros
Al 31 de diciembre del 2005

10.- IMPUESTOS POR PAGAR

Al 31 de Diciembre del 2005, se descompone como sigue

	USD\$
Retenciones en la Fuente	206.15
Retenciones del iva	10.89
8% Retenciones Honorarios	22.40
Impuestos a la Renta	47.74
Otros Impuestos	10.656.47
Super Cía.	<u>6.053.50</u>

TOTAL **16.997.15**

=====

11.- PRESTAMO ACCIONISTAS Y OTROS

Al 31 de Diciembre del 2005, se descompone como sigue

	USD\$
Anticipos de clientes	1.855.00
María E. Erbs	535.00
Mario H. Erbs M.	465.00
Proyecto Manatazul	<u>36.543.00</u>

TOTAL **39.398.00**

=====

12.-DEUDA A LARGO PLAZO—OBLIGACIONES BANCARIAS

Al 31 de Diciembre del 2005, se descompone como sigue

	USD\$
Banco del Pichincha " A "	48.029.62
Banco del Pichincha " B "	<u>80.606.96</u>

TOTAL **128.636.58**

=====

Nota "A" AL 31 de diciembre del 2005 el saldo del préstamo de \$ 48.029.62, el valor original de \$ 31.247,40 a 10 años plazo con una tasa de interés del 13.84% anual

Nota "B" AL 31 de diciembre del 2005 el saldo del préstamo de \$ 80.606.96, el valor original fue de \$ 65.000 a 5 años plazo a una tasa de interés del 12.05% anual.

Inmobiliaria Teamco S.A.
Notas a los estados financieros
Al 31 de diciembre del 2005

13.- ANTICIPOS DE CLIENTES Y OTROS

Al 31 de Diciembre del 2005, se descompone como sigue

	UD\$
Proyecto Mantazul	520.627.10
Cliente Mantazul	4.701.45
Deposito sin firma	2.372.78
Accionistas	20.985.91
Otros	<u>306.90</u>
TOTAL	548.994.14 =====

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:

Anticipos de clientes

Al 31 de diciembre del 2005, incluyen principalmente efectivo recibido de clientes para la compra de inmuebles por **US\$ 527,701 (US\$ 314,028 en el 2004)**.

14.- CAPITAL SOCIAL

Al 31 de Diciembre del 2005, se descompone como sigue

	ACCIONES	PARTICIPACION	VALOR
		%	UD\$
Erbs Estupiñan Maria M.	535	53.50	535.00
Erbs Monckerberg Mario Hernan	<u>465</u>	<u>46.50</u>	<u>465.00</u>
TOTALES	1.000	100	1.000.00 =====

Constituido por 1000 acciones ordinarias y nominativas e indivisibles un valor de US\$1.00 cada una.

Inmobiliaria Teamco S.A.
Notas a los estados financieros
Al 31 de diciembre del 2005

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.

EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de Diciembre del 2005 (fecha de cierre de los estados financieros) y Febrero del, 2008 fecha de culminación de la auditoría no se produjeron eventos subsecuentes que reveler, en la opinión de la administración de la compañía, que pudieran tener efecto significativo sobre dichos estados financieros que no hayan sido ajustados o revelados en los mismos.

ACTIVOS Y PASIVOS CONTINGENTES

Al 31 de Diciembre del 2005 no existen activos y pasivos contingentes
