

CORPORACIÓN SAMBORONDON S.A. CORSAM

**ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008
E INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES	1
ESTADOS FINANCIEROS	
Balances Generales	2
Estados de Resultados	3
Estados de Cambios en el Patrimonio	4
Estados de Flujos de Efectivo	5
Notas a los Estados Financieros	6



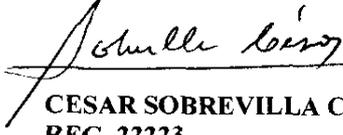
administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

4. En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **Corporación Samborondon S.A. Corsam** al 31 de diciembre de 2009 y 2008, los resultados de sus operaciones y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con normas ecuatorianas de contabilidad.

PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C.LTDA.
SC- RNAE 236


CESAR SOBREVILLA CORNEJO
REG. 22223

Guayaquil, 17 de marzo de 2010



CORPORACIÓN SAMBORONDON S.A. CORSAM

BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008
(Expresado en dólares de E.U.A.)

	<u>2.009</u>	<u>2.008</u>
ACTIVOS		
ACTIVOS CORRIENTES:		
Caja y bancos	2.200.898	769.622
Inversiones temporales (Nota 3)	1.703.479	157.744
Cuentas por cobrar (Nota 4)	5.709.549	4.650.437
Inventarios (Notas 5)	14.308.683	17.589.817
Gastos anticipados	7.741	4.700
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	<u>23.930.350</u>	<u>23.172.320</u>
CUENTAS POR COBRAR LARGO PLAZO (Nota 4)	2.464.998	-
ACTIVO FIJO (Nota 6)	387.411	490.966
OTROS ACTIVOS (Nota 7)	1.204	1.204
TOTAL ACTIVOS	<u>26.783.963</u>	<u>23.664.490</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO		
PASIVOS CORRIENTES:		
Sobregiro bancario	-	102.993
Cuentas por pagar (Nota 8)	4.662.497	5.613.497
Impuestos por pagar (Nota 9)	80.094	80.566
Pasivos acumulados (Nota 10)	381.538	210.214
Pasivos diferidos (Nota 11)	13.163.725	12.823.686
Vencimiento corriente de obligaciones en circulación (Nota 12)	2.166.667	250.006
Vencimiento corriente de préstamos a largo plazo (Nota 13)	484.572	2.053.950
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	<u>20.939.093</u>	<u>21.134.912</u>
OBLIGACIONES EN CIRCULACIÓN (Nota 12)	3.250.000	-
PRESTAMOS A LARGO PLAZO (Nota 13)	1.640.582	2.165.828
PATRIMONIO		
Capital suscrito (Nota 14)	800	800
Reserva legal (Nota 15)	400	400
Aportes para aumento de capital (Nota 16)	154.408	186.523
Utilidades acumuladas	798.680	176.027
TOTAL PATRIMONIO	<u>954.288</u>	<u>363.750</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	<u>26.783.963</u>	<u>23.664.490</u>

Ver notas a los estados financieros



Ing. Luis Fernando Granados Mutis
Gerente General



Sra. Karla Gurumendi Patiño
Contador

CORPORACIÓN SAMBORONDON S.A. CORSAM

**ESTADOS DE RESULTADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>2.009</u>	<u>2.008</u>
VENTAS NETAS (Nota 17)	24.991.065	23.624.268
COSTO DE VENTAS (Nota 17)	<u>20.840.278</u>	<u>19.842.976</u>
UTILIDAD BRUTA	<u>4.150.787</u>	<u>3.781.292</u>
GASTOS DE OPERACIÓN		
Administrativos y generales (Nota 18)	1.683.772	1.823.591
Ventas (Nota 19)	1.145.239	1.596.975
Financieros	135.433	-
TOTAL	<u>2.964.444</u>	<u>3.420.566</u>
UTILIDAD DE OPERACIÓN	1.186.343	360.726
OTROS (INGRESOS) EGRESOS		
Intereses ganados	(30.874)	(23.016)
Otros, neto	(31.490)	(82.220)
TOTAL	<u>(62.364)</u>	<u>(105.236)</u>
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACIÓN TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	1.248.707	465.962
Participación trabajadores	188.247	69.894
Impuesto a la renta	<u>261.780</u>	<u>106.031</u>
TOTAL	<u>450.027</u>	<u>175.925</u>
UTILIDAD NETA	<u>798.680</u>	<u>290.037</u>

Ver notas a los estados financieros


Ing. Luis Fernando Granados Mutis
Gerente General


Sra. Karla Gurumendi Patiño
Contador

CORPORACIÓN SAMBORONDON S.A. CORSAM

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>Capital Suscrito</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Aportes para Aumento de capital</u>	<u>Utilidades Acumuladas</u>
31 de diciembre de 2007	800	-	114.200	232.435
Transferencia a reserva legal		400		(400)
Pago de dividendos				(346.045)
Aportes de accionistas (Nota 16)			72.323	
Utilidad neta				290.037
31 de diciembre de 2008	<u>800</u>	<u>400</u>	<u>186.523</u>	<u>176.027</u>
Pago de dividendos				(176.027)
Dejar sin efecto el aporte de accionistas (Nota 16)			(32.115)	
Utilidad neta				798.680
31 de diciembre de 2009	<u>800</u>	<u>400</u>	<u>154.408</u>	<u>798.680</u>

Ver notas a los estados financieros



Ing. Luis Fernando Granados Mutis
Gerente General



Sra. Karla Gurumendi Patiño
Contador

CORPORACIÓN SAMBORONDON S.A. CORSAM

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>2.009</u>	<u>2.008</u>
FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDAD DE OPERACIÓN:		
Utilidad neta	798.680	290.037
Ajustes para conciliar la utilidad con el efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de operación		
Depreciación de activos fijos	146.842	110.914
	<u>945.522</u>	<u>400.951</u>
CAMBIOS NETOS EN ACTIVOS Y PASIVOS		
(Aumento) disminución:		
Cuentas por cobrar	543.248	(372.334)
Inventarios	3.281.134	(3.155.075)
Gastos anticipados	(3.041)	6.288
Otros activos	-	(640)
Aumento (disminución):		
Cuentas por pagar	(983.115)	5.462.926
Impuestos por pagar	(472)	(78.505)
Pasivos acumulados	171.324	45.703
Pasivos diferidos	340.039	(3.663.091)
EFFECTIVO NETO PROVISTO (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>4.294.639</u>	<u>(1.353.777)</u>
FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adiciones de activo fijo, neto	<u>(43.287)</u>	<u>(238.937)</u>
FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Sobregiro bancario	(102.993)	102.993
Obligaciones en circulación	1.099.303	
Préstamos a largo plazo, neto	(2.094.624)	941.887
Pago de dividendos	(176.027)	(346.045)
EFFECTIVO NETO (UTILIZADO) PROVISTO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	<u>(1.274.341)</u>	<u>698.835</u>
AUMENTO (DISMINUCIÓN) NETA DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	2.977.011	(893.879)
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	927.366	1.821.245
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FIN DEL AÑO	<u>3.904.377</u>	<u>927.366</u>

Ver notas a los estados financieros


Ing. Luis Fernando Granados Mutis
Gerente General


Sra. Karla Gurumendi Patiño
Contador

CORPORACIÓN SAMBORONDON S.A. CORSAM

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

Nota 1 - Descripción del Negocio y Operaciones

La Compañía fue constituida como Sociedad Anónima el 3 de marzo del 2004 en Guayaquil - Ecuador e inscrita el 19 de abril del 2004 en el Registro Mercantil del Cantón Samborondon. Su actividad principal es la promoción, urbanización, construcción y venta de terrenos y viviendas

El 29 de diciembre del 2004 se celebró la escritura de permuta de inmuebles entre las compañías Controlcorp S.A., Predial e Inversionista Escobedo S.A. (propietarias de los terrenos) y Corporación Samborondon S.A. CORSAM, inscrita en el registro de la propiedad del cantón Daule el 27 de enero del 2005, mediante la cual CORSAM se obliga de manera general e irrevocable a ejecutar todas las obras y servicios dentro del proyecto de urbanización Villa Club a cambio de solares que serán transferidos por Controlcorp S.A. y Predial e Inversionista Escobedo como justo valor de los bienes que van a recibir en los solares cuyo dominio se reservan.

El proyecto urbanístico "Villa Club" se encuentra ubicado en el kilómetro 12.5 de la vía perimetral tramo La Aurora-Pascuales, Cantón Daule, con una superficie de 180 hectáreas. El proyecto estará conformado por un total de 12 urbanizaciones cerradas y un área comercial que estará ubicada en la vía principal de ingreso al proyecto.

La habitabilidad aproximada en el proyecto es de 5,000 familias y los terrenos donde se edifican las viviendas son de superficie que van de 152 hasta 162 metros cuadrados de uso familiar, en promedio cada urbanización tiene 350 viviendas.

Con el propósito de lograr eficiencia en el uso de recursos, cumplir las proyecciones de ventas y el programa de construcción las urbanizaciones son construidas por fases, de esta forma y de acuerdo a las diferentes fases de la construcción se han desarrollado las primeras ocho urbanizaciones de Villa Club.

Nota 2 - Resumen de Principales Políticas Contables

La compañía mantiene sus registros contables en dólares de los Estados Unidos de América de acuerdo con normas ecuatorianas de contabilidad (NEC), las cuales requieren que la Gerencia efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos, para determinar la valuación de algunas de las partidas incluidas en los estados financieros y para efectuar las revelaciones que requieren presentarse. Aún cuando pueden llegar a diferir de su efecto final, la Gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.

Las principales políticas contables se resumen a continuación:

Efectivo y Equivalente de Efectivo

Para propósito del estado de flujo de efectivo se considero los saldos de caja y bancos e inversiones temporales con vencimientos menores a noventa días

Nota 2 - Resumen de Principales Políticas Contables (continuación)

Inventarios

Los costos de urbanización y viviendas se determinan en base al costo incurrido en el desarrollo y construcción mas los gastos generales y financieros relativos hasta la terminación de la obra

Los terrenos sin urbanizar se valoran a su costo de adquisición, que incluye los gastos legales de escritura, registros e impuestos.

La totalidad de los inventarios destinados a la venta se clasifican dentro del activo corriente, aunque, en su caso el período de construcción y venta supera el año.

Activo Fijo

Está registrado al costo de adquisición. El costo de reparación y mantenimiento, incluyendo la reposición de partidas menores se carga a los resultados del año a medida que se incurren. Las provisiones para depreciación se cargan a los resultados del año, se calculan bajo el método de línea recta con tasas basadas en la vida probable de los bienes; 10% para muebles y enseres, 33% para equipos de computación y software y 20% para vehículos.

Inversiones en Acciones

Las inversiones en acciones están registradas al costo que no exceden el valor patrimonial proporcional de la compañía emisora.

Reconocimientos de Ingresos

Los ingresos por venta de viviendas se registran en los resultados del período en que se firman las escrituras, pues en ese momento se da la transferencia del título legal y el traspaso de la posesión al comprador. El costo de las obras vendidas de las urbanizaciones en proceso, se determina en base al costo incurrido más el costo estimado por incurrir sobre el área útil vendida.

Convenios de Reservación de Viviendas

La reservación de la vivienda se realiza a través de la cancelación de la cuota inicial equivalente al 6% del valor de la vivienda.

Luego de la aprobación de la solicitud de reservación de la vivienda por parte del cliente, se firma el convenio de Reservación del bien inmueble.

La cuota de entrada (24% del valor de la vivienda) es financiado por la compañía en función el plazo acordado y pactado en el convenio de reservación (18 meses).

La gestión de la obtención del crédito hipotecario (70%), se realiza con un período de 6 meses de anticipación previo a la entrega de la vivienda al cliente.

Adopción de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

La Superintendencia de Compañías estableció un cronograma de aplicación para el proceso de conversión e implementación de las (NIIF) a partir del año 2010, 2011 y 2012, estableciendo como año de transición el año inmediato anterior según corresponda.

De acuerdo con esta disposición, la compañía deberá sujetarse a este cambio a partir del 1 de enero de 2010 considerando como período de transición el año 2009, los ajustes que se efectúen al término del período de transición el 31 de diciembre de 2009 deberán contabilizarse el 1 de enero de 2010.

Nota 3 - Inversiones Temporales

	2.009		
	Valor	% de Interes	Vencimientos
Regions Bank	362.230	1,00	01-30-2010
Total Bank	249.711	1,25	01-30-2010
Citibank N.A.	900.000	0,12	01-29-2010
General Rumiñahui	152.476	5,75	03-19-2011
Guayaquil	3.062	3,50	04-05-2010
Pichincha	32.000	5,65	10-01-2010
Amazonas	4.000	6,60	01-04-2010
	<u>1.703.479</u>		

	2.008		
	Valor	% de Interes	Vencimientos
Santander Central Hispano	72.500	2,25	01-09-2009
General Rumiñahui	81.744 (1)	5,75	06-01-2010
Wachovia Bank	2.000	2,75	01-24-2009
Cooperativa 23 de Julio	1.500		02-13-2009
	<u>157.744</u>		

(1) Inversiones por \$62.594 se encuentran en garantía del préstamo otorgado.

Nota 4- Cuentas por Cobrar

	<u>2.009</u>	<u>2.008</u>
Clientes	145.975	-
Empleados	47.068	30.661
Anticipos a proveedores y constructores	3.568.990	3.096.854
Vencimientos corrientes de cuentas por cobrar a largo plazo (1)	1.602.360	-
Partes relacionadas (2)	227.371	-
Impuesto a la renta (Nota 9)	60.870	105.759
Otras	56.915	1.417.163
	<u>5.709.549</u>	<u>4.650.437</u>

(1) Mediante operación bursátil realizada el 16 de septiembre de 2009 en la Bolsa de Valores de Guayaquil, se registró la transacción de compraventa mediante la cual Corporación Samborondon S.A. Corsam vendió públicamente títulos por \$ 4.519.167 a tres personas naturales. El saldo al 31 de diciembre de 2009 de \$4.067.358 será cancelado mediante pagos trimestrales de \$410.833 con vencimientos hasta abril de 2012 e interés reajutable cada 90 días de la tasa pasiva referencial publicada por el Banco Central de Ecuador más 3%

La obligación de pago del precio acordado es asumido por Dismedsa S.A., como deudora sustituta quien deberá cancelar directa e irrevocablemente estos valores.

Los vencimientos de estas obligaciones son en 2011 y 2012 por \$ 1.643.334 y \$ 821.664 respectivamente.

(2) Cuentas por cobrar a Fawne S.A., por préstamo efectuado, no genera intereses y serán cancelados a corto plazo

Nota 5 - Inventarios

	<u>2.009</u>	<u>2.008</u>
Obras en proceso Urbanizaciones:		
Aura	6.718.431	8.009.805
Aura II	10.170.397	11.301.839
Boreal	15.378.576	16.761.958
Cosmos	16.294.171	14.483.037
Doral	15.559.895	10.563.943
Estelar	14.599.175	8.943.839
Floral	7.823.073	2.395.724
Galaxia	3.817.620	964.920
Otras	1.009.711	386.840
Sub-Total	<u>91.371.049</u>	<u>73.811.905</u>
Costos liquidados	<u>(78.140.046)</u>	<u>(57.299.768)</u>
	13.231.003	16.512.137
Terrenos sin urbanizar	<u>1.077.680</u>	<u>1.077.680</u>
	<u>14.308.683</u>	<u>17.589.817</u>

Las obras en proceso incluyen los siguientes costos:

	<u>2.009</u>	<u>2.008</u>
Urbanización	31.359.070	26.331.902
Edificación	37.636.979	31.124.057
Equipamiento	9.823.912	7.796.501
Terrenos	5.655.430	3.376.682
Proyectos y estudios	252.055	251.455
Licencias y permisos	942.234	836.781
Intereses y costos financieros	1.051.399	769.045
Otros costos	4.649.970	3.325.482
	<u>91.371.049</u>	<u>73.811.905</u>

Durante el año 2009 se capitalizaron intereses por US\$ 312.337 (en 2008 \$ 414.549).

Nota 6 - Activo Fijo

El movimiento de activo fijo fue el siguiente:

	<u>12-31-08</u>	<u>Adiciones</u>	<u>12-31-09</u>
Muebles y enseres	176.494	3.108	179.602
Equipos de computación y software	366.679		366.679
vehículos	148.691		148.691
Otros activos	139.979	40.179	180.158
Subtotal	<u>831.843</u>	<u>43.287</u>	<u>875.130</u>
Depreciación acumulada	<u>(340.877)</u>	<u>(146.842)</u>	<u>(487.719)</u>
	<u>490.966</u>	<u>(103.555)</u>	<u>387.411</u>

Nota 6 - Activo Fijo (continuación)

	12-31-07	Adiciones	Aportes de Accionistas	Ventas y/o Retiros	12-31-08
Muebles y enseres	124.979	23.984	29.425	(1.895)	176.494
Equipos de computación y software	205.820	122.250	38.895	(286)	366.679
vehículos	139.321	38.490		(29.120)	148.691
Otros activos	41.708	75.612	25.000	(2.341)	139.979
Subtotal	<u>511.828</u>	<u>260.336</u>	<u>93.320</u>	<u>(33.641)</u>	<u>831.843</u>
Depreciación acumulada	<u>(221.208)</u>	<u>(110.914)</u>	<u>(20.997)</u>	<u>12.242</u>	<u>(340.877)</u>
	<u><u>290.620</u></u>	<u><u>149.422</u></u>	<u><u>72.323</u></u>	<u><u>(21.399)</u></u>	<u><u>490.966</u></u>

Nota 7 - Otros Activos

	2.009	2.008
Fianzas y depósitos en garantía	564	564
Inversiones en acciones		
Fawne S.A. (1)	640	640
Dismedsa S.A. (2)	-	-
	<u>1.204</u>	<u>1.204</u>

(1) Compañía dedicada a la promoción y concesión comercial de locales en el Centro Comercial La Piazza -Villa Club constituye el valor de 43 acciones de \$1,00 de valor nominal unitario, representando una participación patrimonial del 5,38% equivalente a \$1.265 según estados financieros no auditados al 31 de diciembre de 2009 (640 acciones con una participación del 80% equivalente a \$723 en 2008).

(2) Constituye el valor de 1 acción de \$0,04 de valor nominal unitario, representando una participación patrimonial del 0,05% equivalente a \$74 según estados financieros auditados al 31 de diciembre de 2009.

Nota 8 - Cuentas por Pagar

	2.009	2.008
Contratistas	1.838.351	2.332.589
Proveedores	2.329.839	2.147.410
Fondo de garantía	46.551	239.469
Reservación de viviendas	335.637	296.336
Otros	112.119	597.693
	<u>4.662.497</u>	<u>5.613.497</u>

Nota 9 - Impuestos por Pagar

	2.009	2.008
Retenciones en la fuente:		
Impuesto a la renta	28.182	28.932
Impuesto al valor agregado	51.912	51.634
	<u>80.094</u>	<u>80.566</u>

Nota 9 - Impuestos por Pagar (continuación)

El movimiento del impuesto a la renta fue el siguiente:

	<u>2.009</u>	<u>2.008</u>
Saldo al inicio del año	(105.759)	89.327
Pagos	-	(89.327)
Anticipo	(216.891)	(210.950)
Retenciones de terceros	-	(840)
Impuesto causado	261.780	106.031
Saldo al fin del año	<u>(60.869)</u>	<u>(105.759)</u>

El impuesto a la renta se calcula a una tasa del 25% sobre la utilidad impositiva, aplicables a las utilidades distribuidas

Nota 10 - Pasivos Acumulados

	<u>2.009</u>	<u>2.008</u>
Beneficios sociales por pagar:		
Aporte patronal	13.072	12.780
Décimas tercera y cuarta remuneración	29.526	27.783
Fondo de reserva	1.012	22.717
Vacaciones	73.487	60.175
Participación de trabajadores	188.247	69.894
Subtotal	<u>305.344</u>	<u>193.349</u>
Intereses por pagar	76.194	16.865
	<u>381.538</u>	<u>210.214</u>

El movimiento de beneficios sociales por pagar fue el siguiente:

	<u>2.009</u>	<u>2.008</u>
Saldo al inicio del año	193.349	110.936
Provisión	635.390	488.201
Pagos	(523.395)	(405.788)
Saldo al fin del año	<u>305.344</u>	<u>193.349</u>

Nota 11 - Pasivos Diferidos

	<u>2.009</u>	<u>2.008</u>
Urbanizaciones		
Aura	19.945	2.746.622
Aura II	24.733	1.317.064
Boreal	36.348	1.958.263
Cosmos	16.282	1.150.042
Doral	41.615	1.128.763
Estelar	3.855.547	2.765.315
Floral	1.712.325	1.137.981
Galaxia	7.085.935	619.636
Hermes	370.995	-
	<u>13.163.725</u>	<u>12.823.686</u>

Corresponden a valores recibidos de los clientes, de acuerdo con los convenios de reservación de viviendas. La disponibilidad de estos valores esta dada por diversas circunstancias que inciden en la continuación o no de la transacción a cualquier fecha

Nota 12 - Obligaciones en circulación

	<u>2.009</u>	<u>2.008</u>
Primera emisión de obligaciones con vencimientos trimestrales de \$250,000 hasta Enero del 2009 e interés del 7%	-	250.006
Segunda emisión de obligaciones con vencimientos trimestrales de \$ 541.665 hasta abril de 2012 e interés resajutable cada 90 días en base a la tasa pasiva referencial publicada por el BCE más 3%	5.416.667	-
Menos vencimientos corrientes	<u>(2.166.667)</u>	<u>(250.006)</u>
	<u>3.250.000</u>	<u>-</u>

Los vencimientos de estas obligaciones son:

<u>Años</u>	<u>2.009</u>	<u>2.008</u>
2011	2.166.660	-
2012	1.083.340	-
	<u>3.250.000</u>	<u>-</u>

La compañía colocó títulos valores por \$ 6'067.501 respaldados por garantía general, es decir con todos sus activos no gravados, conforme lo dispone la Ley de Mercado de Valores, y adicionalmente con garantía específica consistente en hipoteca a favor de los obligacionistas constituido por la compañía DISMEDSA S.A. sobre el lote "LJ IB" ubicado en el km 14,5 aproximadamente, de la vía Puntilla - Pascuales con una superficie de noventa y cinco hectáreas once mil seiscientos treinta y cinco cien milésimas de hectárea, (95,11635) ubicado en la parroquia "Las Lojas", cantón Daule, provincia del Guayas con un avalúo de USD 9.036.053.

Nota 13 - Prestamos a Largo Plazo

	<u>2.009</u>	<u>2.008</u>
Banco Internacional (1)		
Préstamo con vencimientos mensuales hasta abril de 2012 e intereses del 8,95%.	1.919.491	-
Préstamo con vencimientos trimestrales hasta diciembre de 2010 e intereses del 11,5%.	-	3.445.907
Banco General Rumiñahui (2)		
Préstamo con vencimientos mensuales hasta agosto de 2009 e interés del 8,95%	-	557.294
Fideicomiso Global de Administración		
Banco Central del Ecuador		
Adjudicación de un lote de terreno en Fincas de Casa Grande, pagos mensuales de \$25.577 hasta el año 2021 que incluye capital e interés reajutable del 6,77%	205.663	216.577
Sub-total	<u>2.125.154</u>	<u>4.219.778</u>
Menos vencimientos corrientes	<u>(484.572)</u>	<u>(2.053.950)</u>
	<u>1.640.582</u>	<u>2.165.828</u>

Nota 13 - Prestamos a Largo Plazo (continuación)

Los vencimientos de estas obligaciones son:

<u>Años</u>	<u>2.009</u>	<u>2.008</u>
2010	-	1.668.248
2011	1.073.537	316.013
2012	398.763	13.285
2013	14.184	14.184
2014	15.144	15.144
En adelante	138.954	138.954
	<u>1.640.582</u>	<u>2.165.828</u>

(1) Garantizados por hipoteca abierta sobre 289.024,83 mts cuadrados de terreno en el predio rústico El Buijo ubicado en la Parroquia Tarifa, propiedad de las compañías relacionadas MONTIJO S.A. y LANVIN S.A.

(2) Garantizados por hipoteca constituida por la compañía relacionada Controlcorp S.A., sobre los lotes P y Q del predio rústico denominado "Las Lojas", ubicado en el km 12,5, de la vía La Puntilla - Pascuales con una superficie de 678.277,69 metros cuadrados.

Nota 14 - Capital Suscrito

Esta representado por 800 acciones ordinarias de \$ 1,00 de valor nominal unitario

Nota 15 - Reserva Legal

La Ley de Compañías requiere que se transfiera a reserva legal el 10% de la utilidad neta anual, hasta que llegue por lo menos al 50% del capital suscrito. La reserva no puede distribuirse como dividendo a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la compañía pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

Nota 16 - Aportes para aumento de capital

En Agosto y Noviembre de 2008, se efectuó la aportación de \$ 72.323 en activo fijo por cuenta de los accionistas para su capitalización.

La junta general de accionistas celebrada el 3 de febrero de 2009 aprobó dejar sin efecto el aporte en bienes muebles por \$ 32.115 que realizó la compañía Controlcorp S.A.

Nota 17 - Ventas y Costo de Ventas

Las ventas y costo de venta fueron las siguientes:

Urbanizaciones	Ventas		Costo de Ventas	
	2.009	2.008	2.009	2.008
Aura	390.210	86.000	250.869	110.320
Aura II	437.038	207.590	342.550	141.351
Boreal	1.325.928	1.878.229	1.094.518	1.622.763
Cosmos	1.821.529	6.931.477	1.488.400	5.689.998
Doral	5.039.420	12.659.836	4.173.682	10.702.244
Estelar	12.044.756	1.861.136	10.194.100	1.576.300
Floral	3.932.184	-	3.296.159	-
	<u>24.991.065</u>	<u>23.624.268</u>	<u>20.840.278</u>	<u>19.842.976</u>

Nota 18 - Gastos Administrativos y Generales

	2.009	2.008
Remuneraciones	271.604	293.019
Servicios de terceros	971.367	965.110
Impuestos y contribuciones	48.268	34.565
Seguros de activo fijo	7.006	3.880
Gastos de personal	71.656	122.403
Gastos de Oficina	212.557	340.725
Depreciación y amortización	101.314	63.889
	<u>1.683.772</u>	<u>1.823.591</u>

Nota 19 - Gastos de Ventas

	2.009	2.008
Remuneraciones	569.033	542.727
Servicios de terceros	60.596	58.043
Gastos de personal	24.586	32.398
Gastos de Oficina	196.244	207.774
Publicidad	272.501	428.503
Depreciación	17.525	21.000
Gastos de ventas del exterior	-	304.205
Otros gastos	4.754	2.325
	<u>1.145.239</u>	<u>1.596.975</u>

Nota 20 - Fideicomiso Mercantil Irrevocable de Tenencia Jurídica de Inmuebles

Fideicomiso Mercantil "La Aurora", fue constituido en la ciudad de Guayaquil, mediante escritura pública el 23 de junio de 2008. Su finalidad es que la fiduciaria Morgan & Morgan, Fiduciary & Trust Corporation S.A. como su representante legal, mantenga la titularidad jurídica del dominio de los bienes inmuebles que conforman el patrimonio del fideicomiso mientras sus Reservantes adeuden el precio pactado por los mismos, y transfiera uno, varios o todos los bienes fideicomitados a sus respectivos Reservantes una vez que estos hayan extinguido su obligación de pagar a dicha compañía el precio convenido y cumplido los demás compromisos contractuales. Los intervinientes en el Fideicomiso son constituyentes: Predial e Inversionistas Escobedo S.A. propietaria de solares o parcelas y Corporación Samborondon S.A. Corsam propietaria de edificaciones construidas o en proceso de construcción sobre dichos terrenos que se encuentran negociados o reservados a los clientes de Corsam por parte de esta última amparados en el poder especial que para estos efectos le otorgó Predial e Inversionistas Escobedo S.A.

Nota 21- Eventos Posteriores

Según Resolución de la Superintendencia de Compañías No 09.G.IMV.0001353 del 7 de marzo de 2009 se dispuso la cancelación en el Registro de Mercado de Valores de la inscripción de los valores de la emisión de obligaciones por \$ 3'000.000 y el levantamiento de la hipoteca abierta del lote D del predio rústico denominado "Las Lojas".

Durante el año 2008 la Compañía tuvo en proceso la II Emisión de Obligaciones por un monto de US\$6'500.000, el plazo de emisión es de 1080 días con pagos trimestrales de capital e intereses, que será la tasa pasiva referencial más tres puntos porcentuales (TPR +3).

PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C. LTDA.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE LA INFORMACIÓN SUPLEMENTARIA

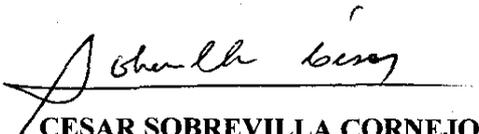
A los Accionistas de
CORPORACION SAMBORONDON S.A. CORSAM
Guayaquil, Ecuador

Hemos efectuado la auditoria de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoria a los estados financieros de **Corporación Samborondon S.A. CORSAM.**, por el año terminado el 31 de diciembre de 2009, y hemos emitido nuestro informe sin salvedades con fecha 17 de marzo de 2009.

Nuestra auditoria se efectuó con el propósito de expresar una opinión sobre los estados financieros básicos de **Corporación Samborondon S.A. CORSAM.**, tomados en su conjunto. La información suplementaria incluida en los Anexos N° 1 al 4 adjuntos son de responsabilidad de la Administración de **Corporación Samborondon S.A. CORSAM.**, y se presentan con el propósito de cumplir con las disposiciones establecidas en el artículo 13, Título II, Subtítulo IV, Capítulo IV, Sección IV de la Codificación de Resoluciones expedida por el Consejo Nacional de Valores, y no es requerida como parte de los estados financieros básicos. Dicha información ha sido objeto de procedimientos de auditoria aplicados en la auditoria de los estados financieros básicos, la cual ha sido preparada de conformidad con la información obtenida de los registros contables de la Compañía, y en nuestra opinión, se presenta razonablemente, en todos sus aspectos importantes, con relación a los estados financieros básicos considerados en su conjunto.

Este informe es únicamente para información de la Junta de Accionistas, Superintendencia de Compañías y otros quienes previamente han recibido los estados financieros básicos de **Corporación Samborondon S.A. CORSAM.**, por el año terminado el 31 de Diciembre de 2009 y nuestro informe sin salvedades sobre los mismos para ser utilizado en la evaluación de aquellos estados financieros básicos y no debe ser utilizado para ningún otro propósito.

PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C.LTDA.
SC- RNAE 236


CESAR SOBREVILLA CORNEJO
REG. 22223

Guayaquil, 19 de marzo de 2010

FORMA DE COLOCACION DE LA SEGUNDA EMISION DE OBLIGACIONES
31 DE DICIEMBRE DE 2009
(Expresado en dólares de E.U.A.)

Clase	Serie	Tasa de Interés	N° de Títulos	Valor Nominal	VALOR TOTAL	Plazo	Pagos de	
							Capital	Intereses
A	1	TPR + 3%	70	5.000	350.000	1.080 días	Trimestral	Trimestral
A	2	TPR + 3%	165	10.000	1.650.000	1.080 días	Trimestral	Trimestral
A	3	TPR + 3%	90	50.000	4.500.000	1.080 días	Trimestral	Trimestral
TOTAL					<u>6.500.000</u>			

Tasa reajutable cada (90) días, en base a la tasa pasiva referencial (TPR) publicada por el Banco Central del Ecuador, más un margen de tres (3) puntos porcentuales.

Referencia Legal: Art. 13, numeral 1, Título II, Subtítulo IV, Capítulo IV, Sección IV de la codificación de las Resoluciones expedidas por el Consejo Nacional de Valores.


Ing. Luis Fernando Granados Mutis
Gerente General


Karla Gurumendi Patiño
Contador

**APLICACIÓN DE LOS RECURSOS CAPTADOS POR LA EMISION DE OBLIGACIONES
31 DE DICIEMBRE DE 2009
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

Los fondos obtenidos por \$ 1.548.333 fueron utilizados para capital de trabajo, para continuar la construcción y el desarrollo del proyecto inmobiliario "VILLA CLUB".

Con fecha 16 de septiembre de 2009 se celebró un contrato de compraventa de títulos valores de obligaciones simples transados públicamente a través de operaciones bursátiles de la Bolsa de Valores de Guayaquil, mediante la cual Corporación Samborondon S.A. Corsam vendió públicamente a personas naturales títulos valores por \$ 4.519.167; estableciendo como precio pactado y forma de pago los plazos, fechas y montos que se indican en la cláusula, los plazos y fechas, corresponden a los términos de la emisión, al precio acordado se sumará el valor de la tasa pasiva referencial publicada por el Banco Central del Ecuador reajustada cada 90 días, más un 3%.

La compañía Dismedsa S.A., declara que asume como propias las obligaciones ajenas de pago a cargo de las personas antes mencionadas. Por lo tanto el precio acordado en la compraventa de los títulos de obligaciones simples deberá ser pagado directa e irrevocablemente por Dismedsa S.A.

Referencia Legal: Art. 13, numeral 2, Título II, Subtítulo IV, Capítulo IV, Sección IV de la codificación de las Resoluciones expedidas por el Consejo Nacional de Valores.



Ing. Luis Fernando Granados Mutis
Gerente General

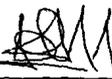


Karla Garumendi Patiño
Contador

FORMA DE COLOCACION DE LA SEGUNDA EMISION DE OBLIGACIONES
31 DE DICIEMBRE DE 2009
(Expresado en dólares de E.U.A.)

Clase	Serie	CAPITAL			VENCIMIENTOS		INTERESES	
		Colocado	Redimido	Saldos	Corto Plazo	Largo Plazo	Pagos	Saldos
A	1	333.333	41.666	291.667	116.667	175.000	10.021	4.132
A	2	1.538.334	163.333	1.375.001	550.001	825.000	38.951	19.371
A	3	4.195.834	445.836	3.749.998	1.499.998	2.250.000	106.328	52.691
		<u>6.067.501</u>	<u>650.835</u>	<u>5.416.666</u>	<u>2.166.666</u>	<u>3.250.000</u>	<u>155.300</u>	<u>76.194</u>

Referencia Legal: Art. 13, numeral 3, Título II, Subtítulo IV, Capítulo IV, Sección IV de la codificación de las Resoluciones expedidas por el Consejo Nacional de Valores.



 Ing. Luis Fernando Granados Mutis
 Gerente General



 Karla Gyrumendi Patiño
 Contador

**RESUMEN DE GARANTIAS QUE RESPALDAN LA EMISION DE OBLIGACIONES
31 DE DICIEMBRE DE 2009
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

Garantía General:

De bienes, es decir todos sus activos no gravados.

Al 31 de diciembre de 2009, los activos de la emisora por \$ 2.678.963 están libres de gravámenes.

Garantía Específica:

Hipoteca a favor de los obligacionistas constituida por las compañías Dismedsa S.A. y Corporación Alborada Albocorp S.A. Albocorpsa, sobre el lote LJ IB ubicado en el km 14,5 aproximadamente, de la vía Puntilla - Pascuales con una superficie de noventa y cinco hectáreas once mil seiscientos treinta y cinco cien milésimas de hectárea, (95,11635) ubicado en la parroquia "Las Lojas", cantón Daule, provincia del Guayas con un avalúo de USD 9.036.053.

Referencia Legal: Art. 13, numeral 4, Título II, Subtítulo IV, Capítulo IV, Sección IV de la codificación de las Resoluciones expedidas por el Consejo Nacional de Valores.



Ing. Luis Fernando Granados Mutis
Gerente General



Karla Gurumendi Patiño
Contador