

CORPORACIÓN ALBORADA ALBOCORP S.A. ALBOCORPSA

**ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008
E INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES	1
ESTADOS FINANCIEROS	
Balance General	2
Estado de Resultado	3
Estado de Cambios en el Patrimonio	4
Estado de Flujos de Efectivo	5
Notas a los Estados Financieros	6



PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C. LTDA.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de
CORPORACIÓN ALBORADA ALBOCORP S.A. ALBOCORPSA
Guayaquil, Ecuador

Hemos auditado el balance general de **Corporación Alborada AlboCorp S.A. AlboCorpsa**, al 31 de Diciembre del 2008, y los correspondientes estado de resultados, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría.

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Ecuador. Estas 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 soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes efectuadas por la gerencia, 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 estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de **Corporación Alborada AlboCorp S.A. AlboCorpsa**, al 31 de Diciembre del 2008, los resultados de operaciones y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con normas ecuatorianas de contabilidad.

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


CESAR SOBREVILLA CORNEJO
REG. 22223



Guayaquil, 12 de marzo del 2009

CORPORACIÓN ALBORADA ALBOCORP S.A. ALBOCORPSA

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008
(Expresado en dólares de E.U.A.)

ACTIVOS

ACTIVOS CORRIENTES:

Caja y bancos (Nota 3)	1.126.102
Inventarios (Nota 4 y 7)	4.583.876
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	<u>5.709.978</u>

INVERSIONES PERMANENTES (Nota 5)

TOTAL ACTIVOS	<u>3</u>
	<u><u>5.709.981</u></u>

PASIVOS Y PATRIMONIO

PASIVOS CORRIENTES:

Impuestos por pagar (Nota 6)	334.609
Vencimiento corriente de cuentas por pagar a largo plazo (Nota 7)	475.294
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	<u>809.903</u>

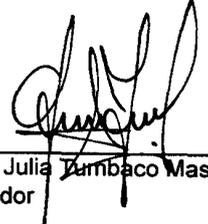
CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO (Nota 7)

3.547.242

PATRIMONIO

Capital suscrito (Nota 8)	20.000
Reserva legal (Nota 9)	10.000
Utilidades acumuladas	1.322.836
TOTAL PATRIMONIO	<u>1.352.836</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	<u><u>5.709.981</u></u>


Ing. Gina Pardo Navarrete
Gerente General


Econ. Julia Zumbaco Massuh
Contador

CORPORACIÓN ALBORADA ALBOCORP S.A. ALBOCORPSA

**ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

INGRESOS

Ventas de terrenos	2.084.037
Intereses ganados	25.155
TOTAL	<u>2.109.192</u>

COSTOS Y GASTOS

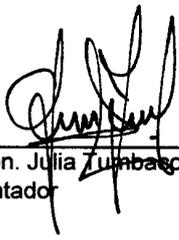
Costo de venta	331.888
Gastos administrativos	10.435
TOTAL	<u>342.323</u>

UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA 1.766.869

Impuesto a la renta 441.034

UTILIDAD NETA 1.325.835

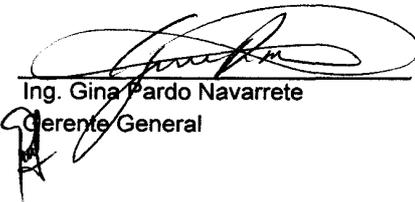

Ing. Gina Pardo Navarrete
Gerente General

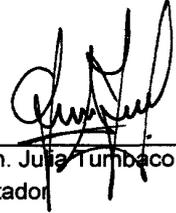

Econ. Julia Zumbado Massuh
Contador

CORPORACIÓN ALBORADA ALBOCORP S.A. ALBOCORPSA

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>Capital Suscrito</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Utilidades Acumuladas</u>
31 de diciembre del 2007	20.000	263	848.738
Distribución de utilidades		9.737	(9.737)
Pago de dividendos			(842.000)
Utilidad neta			1.325.835
31 de diciembre del 2008	<u>20.000</u>	<u>10.000</u>	<u>1.322.836</u>


Ing. Gina Pardo Navarrete
Gerente General


Econ. Julia Turbaco Massuh
Contador

CORPORACIÓN ALBORADA ALBOCORP S.A. ALBOCORPSA

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDAD DE OPERACIÓN:

Utilidad neta 1.325.835

CAMBIOS NETOS EN ACTIVOS Y PASIVOS

(Aumento) disminución:

Cuentas por cobrar 19.518

Inventarios 209.069

Aumento (disminución):

Cuentas por pagar (6.338)

Impuestos por pagar 334.528

EFFECTIVO NETO PROVISTO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN 1.882.612

FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:

Adiciones de inversiones permanentes (3)

FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:

Prestamos a largo plazo (50.220)

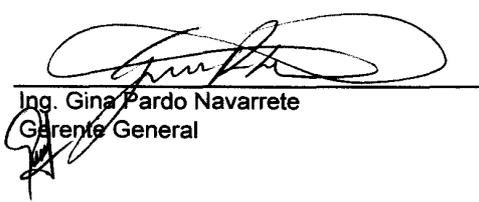
Pago de dividendos (842.000)

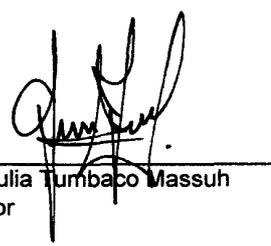
EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (892.220)

AUMENTO NETO DE EFECTIVO 990.389

EFFECTIVO AL INICIO DEL AÑO 135.713

EFFECTIVO AL FINAL DEL AÑO 1.126.102


Ing. Gina Pardo Navarrete
Gerente General


Econ. Julia Tumbaco Massuh
Contador

CORPORACIÓN ALBORADA ALBOCORP S.A. ALBOCORPSA

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

Nota 1 - Operaciones

La Compañía fue constituida como una Sociedad Anónima el 29 de noviembre de 1993 en Guayaquil - Ecuador e inscrita el 13 de diciembre de ese año en el Registro Mercantil. Su actividad principal es la venta de terrenos a través de la compañía relacionada Dismedsa S.A.

La compañía es propietaria de los terrenos donde Dismedsa S.A. en su calidad de Apoderada Especial desarrolla las obras de infraestructura del Proyecto Urbanístico Conjunto Residencial La Joya ubicada en el Km 14,5 de la vía La Puntilla - Pascuales.

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:

Reconocimientos de Ingresos

Los ingresos por venta de los terrenos se reconocen en los resultados del período en que Dismedsa S.A. firma la escritura de venta de las viviendas, pues en ese momento se da la transferencia del título legal y el traspaso de la posesión al comprador. El costo de los terrenos se determina en base al costo promedio.

Inventarios

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

Nota 3- Caja y Bancos

Bancos

Pacífico	772
Pichincha	3.960
Pacific National Bank	8.579
Regions Bank	1.112.791
	<u>1.126.102</u>

Nota 4 - Inventarios

Al 31 de diciembre del 2008 representa lotes de terrenos sin urbanizar por 1.463.527 m² ubicados a la altura del kilómetro 14,5 de la Vía Puntilla - Pascuales, jurisdicción del Cantón Daule, Provincia del Guayas.

Nota 5 - Inversiones Permanentes

<u>Inversiones en acciones</u>	Valor Costo	% de Participación	Valor Patrimonial
Corporación Celeste S.A. Corpacel	0,50	0,050	188,63
Dismedsa S.A.	2,54	0,005	28,42
Corporación Samborondon S.A. Corsam		0,125	454,69
	<u>3,04</u>		<u>671,74</u>

Nota 6 - Impuestos por Pagar

Impuesto a la Renta	334.560
Retenciones en la fuente:	
Impuesto a la renta	20
Impuesto al valor agregado	29
	<u>334.609</u>

El movimiento del impuesto a la renta fue el siguiente:

Saldo al inicio del año	212.948
Pagos	(212.948)
Anticipo	(106.474)
Impuesto causado	441.034
Saldo al final del año	<u>334.560</u>

Nota 7 - Cuentas por Pagar a Largo Plazo

Dismedsa S.A.	
Transferencia de parte del préstamo obtenido en el Banco de Guayaquil para financiar la compra de los terrenos no causa intereses.	4.022.536
Menos vencimientos corrientes	(475.294)
	<u>3.547.242</u>

Los vencimientos de estas obligaciones son:

<u>Años</u>	
2010	2.181.035
2011	1.366.207
	<u>3.547.242</u>

Corporación Alborada Albocorp S.A. y Dismedsa S.A. , son codeudoras solidarias del préstamo de amortización gradual concedido el 21 de diciembre del 2006 por el Banco de Guayaquil a Dismedsa S.A. por \$5.800.000 que devenga un interés reajutable del 9,14% y vencimientos trimestrales hasta diciembre 12 del 2011. En garantía, Albocorp ha otorgado hipoteca abierta sobre el lote de terreno UNO I con una extensión de 4,1787 hectáreas ubicado en el km 14,5 de la vía La Puntilla - Pascuales, parroquia Las Lojas del Cantón Daule avaluado en \$3.277.743.

Nota 8 - Capital Suscrito

Al 31 de Diciembre del 2008 está representado por 20,000 acciones ordinarias de \$ 0,04 de valor nominal unitario

Nota 9 - 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 10 - Eventos Posteriores

Las compañías relacionadas Corporación Celeste S.A. (Corpacel) y Corporación Samborondon S.A. (Corsam) tienen en proceso la emisión de obligaciones por \$6'500.000 cada una, la estructuración contempla la garantía específica consistente en hipoteca abierta constituida por la compañía Dismedsa S.A. y Corporación Alborada Albocorp S.A. Albocorpsa de los Lotes "U1-A" y U1-B" del predio rústico "Las Lojas" ubicado en el km 14,5 de la vía La Puntilla - Pascuales con un área de 95,11635 hectáreas avaluado en \$9'036.053 y 95,11635 hectáreas avaluado en \$9'036.053, respectivamente.
