

SALCEDO INTERNACIONAL (INTERSAL) S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009



SALCEDO INTERNACIONAL (INTERSAL) S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009

INDICE

Informe de los auditores independientes

Balance general

Estado de resultados

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

ABREVIATURA UTILIZADA:

US\$	-	Dólares Estadounidense
La Compañía	-	Salcedo Internacional (Intersal) S.A.
SIC	-	Superintendencia de Compañías del Ecuador
SRI	-	Servicio de Rentas Internas
NEC	-	Normas Ecuatorianas de Contabilidad
NIC	-	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los miembros del Directorio y
Accionistas de

SALCEDO INTERNACIONAL (INTERSAL) S.A.

Guayaquil, Abril 22 del 2010

Introducción:

1. Hemos auditado el balance general adjunto de **SALCEDO INTERNACIONAL (INTERSAL) S.A.** al 31 de diciembre del 2009 y los correspondientes estados de resultados, de evolución del patrimonio de los accionistas y del flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de las principales políticas contables y otras notas explicativas a los estados financieros. Los estados financieros de Salcedo Internacional (INTERSAL) S.A. al 31 de diciembre del 2008, fueron auditados por otros auditores cuyo informe de fecha 20 de abril del 2009, contiene una opinión sin salvedades sobre los referidos estados financieros.

Responsabilidad de la Administración sobre los Estados Financieros:

2. La Administración de **SALCEDO INTERNACIONAL (INTERSAL) S.A.** es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno pertinente en la preparación y presentación razonable de los estados financieros para que estén libres de errores importantes, ya sea como resultado de fraude o error; seleccionar y aplicar las políticas contables apropiadas; y realizar las estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias del entorno económico en donde opera la Compañía.

Responsabilidad de los Auditores Independientes:

3. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros basada en nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y que planifiquemos y ejecutemos la auditoría para obtener seguridad razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes.

Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas selectivas, de la evidencia que sustenta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluye la



evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan errores importantes ya sea como resultado de fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración el control interno pertinente de la Compañía en la preparación y presentación razonable de los estados financieros con el propósito de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría incluye también la evaluación de si los principios de contabilidad utilizados son apropiados y si las estimaciones importantes hechas por la Administración de la Compañía son razonables, así como una evaluación de la presentación de los estados financieros en su conjunto. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base razonable para expresar nuestra opinión.

Opinión:

3. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el párrafo 1, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **SALCEDO INTERNACIONAL (INTERSA) S.A.** al 31 de diciembre del 2009, los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y el flujo de efectivo por el año terminado a esa fecha, de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad.



SC-RNAE – 2-729
Abril 22, 2010
Guayaquil – Ecuador



C.P.A. Jorge W. Véliz P.
Nº de Licencia
Profesional: 4466
Socio



SALCEDO INTERNACIONAL S.A. (INTERSAL)

BALANCES GENERALES

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 y 2008

(Unidad monetaria en US\$)

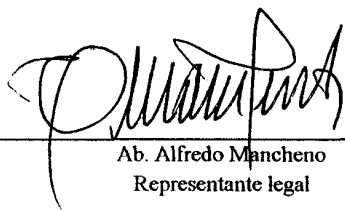
ACTIVO

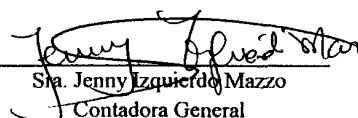
	<u>2009</u>	<u>2008</u>
ACTIVO CORRIENTE		
Caja y bancos	322,034	365,500
Inversiones temporales	679,776	3,448
Documentos y cuentas por cobrar		
Clientes	950,049	2,282,834
Otras	2,249,595	2,092,750
Inventarios	10,013,868	6,121,208
Total del activo corriente	14,215,322	10,865,740
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS	2,774,413	2,486,473
INVERSIONES PERMANENTES	242,787	242,787
CARGOS DIFERIDOS Y OTROS ACTIVOS	3,329,330	1,866,552
FIDEICOMISO SALCEDO INTERNACIONAL	3,035,877	1,519,610
Total del activo	<u>23,597,728</u>	<u>16,981,162</u>

PASIVO Y PATRIMONIO

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
PASIVO CORRIENTE		
Obligaciones Bancarias	915,372	0
Documentos y cuentas por pagar		
Proveedores	1,102,010	979,154
Anticipo de clientes	10,082,471	5,048,656
Otras	99,727	82,137
Pasivos acumulados		
Intereses por pagar	1,248,470	808,976
Total del pasivo corriente	13,448,051	6,918,923
PASIVO A LARGO PLAZO	8,318,700	8,318,700
PATRIMONIO (según estado adjunto)	1,830,977	1,743,539
Total del pasivo y patrimonio	<u>23,597,728</u>	<u>16,981,162</u>

Véase: Notas a los estados financieros desde la No. 1 hasta la No. 23.


Ab. Alfredo Mancheno
Representante legal


Sra. Jenny Izquierdo Mazza
Contadora General

SALCEDO INTERNACIONAL S.A. (INTERSA)

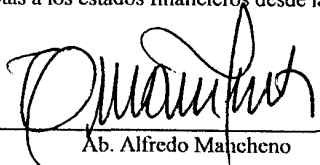
ESTADOS DE RESULTADOS

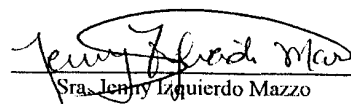
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 y 2008

(Unidad monetaria en US\$)

	2009	2008
Ventas Netas	4,632,909	2,658,725
Costo de ventas	<u>3,691,469</u>	<u>1,657,531</u>
Utilidad bruta	941,440	1,001,194
Gastos de operación, neto:		
De administración	618,382	488,953
Depreciaciones	134,265	37,037
Financieros	<u>93,907</u>	<u>376,632</u>
Total gastos de operación, neto	<u>846,554</u>	<u>902,622</u>
Utilidad operacional	94,887	98,571
Otros, netos:		
Otros ingresos	<u>67,353</u>	<u>8,029</u>
Total otros, neto	<u>67,353</u>	<u>8,029</u>
Utilidad antes de participación trabajadores	162,240	106,601
Participación trabajadores	<u>24,336</u>	<u>15,990</u>
Utilidad antes del impuesto a la renta	137,904	90,611
Impuesto a la renta	34,476	22,653
Utilidad neta del año	<u><u>103,428</u></u>	<u><u>67,958</u></u>

Véase: Notas a los estados financieros desde la No. 1 hasta la No. 23.


Ab. Alfredo Majchenco
Representante legal

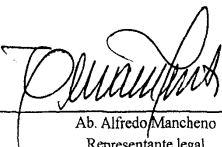

Sra. Jenny Liguierdo Mazza
Contadora General

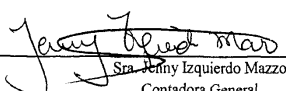
SALCEDO INTERNACIONAL S.A. (INTERSAL)

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 y 2008
(Unidad monetaria en US\$)

	Capital social	Aporte Aum. capital	Reserva Legal	Reserva Facultativa	Reserva de Capital	Reserva por valuación	Utilidades no distribuidas	Total
Saldos al 1 de enero del 2008	1,280	0	4,069	3,941	23,752	0	33,494	66,536
Utilidad del año 2008							67,958	67,958
Participación trabajadores e impto renta 2007							-1,199	-1,199
Revalorización de activos						1,610,244		1,610,244
Aporte aumento de capital		1,610,244				-1,610,244		0
Saldos al 31 de diciembre del 2008	1,280	1,610,244	4,069	3,941	23,752	0	100,254	1,743,539
Utilidad del año 2009							103,428	103,428
Reclasificaciones y/o Ajustes		-92,894					76,903	-15,990
Saldos al 31 de diciembre del 2009	<u>1,280</u>	<u>1,517,350</u>	<u>4,069</u>	<u>3,941</u>	<u>23,752</u>	<u>0</u>	<u>280,585</u>	<u>1,830,977</u>

Véase: Notas a los estados financieros desde la No. 1 hasta la No. 23.


Ab. Alfredo Mancheno
Representante legal


Sra. Jenny Izquierdo Mazza
Contadora General

SALCEDO INTERNACIONAL S.A. (INTERSAL)

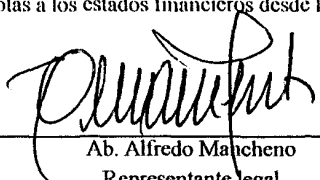
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

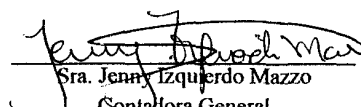
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 y 2008

(Unidad monetaria en US\$)

	2009	2008
Flujo de efectivo de las actividades de operación		
Recibido de clientes	10,999,510	5,507,159
Pagado a proveedores y empleados	-9,249,189	-5,377,519
Intereses pagados	-161,713	-72,882
Otros, neto	67,353	8,029
Efectivo neto usado actividades operativas	<u>1,655,961</u>	<u>64,787</u>
Flujo de efectivo de las actividades de inversión		
Adiciones, netas de propiedades, planta y equipos	-422,205	-636,136
Constitución fideicomiso Salcedo Internacional	-1,516,267	0
Inversiones permanentes	0	0
Efectivo neto usado actividades inversión	<u>-1,938,471</u>	<u>-636,136</u>
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento		
Obligaciones bancarias	915,372	-106,800
Obligaciones a largo plazo	0	956,790
Efectivo neto proveniente actividades financiamiento	<u>915,372</u>	<u>849,990</u>
Disminución neta de efectivo	632,862	278,641
Efectivo y sus equivalentes al inicio del año	368,948	90,307
Efectivo y sus equivalentes al final del año	<u>1,001,809</u>	<u>368,948</u>

Véase: Notas a los estados financieros desde la No. 1 hasta la No. 23.


Ab. Alfredo Mancheno
Representante legal


Sra. Jenny Izquierdo Mazo
Contadora General

SALCEDO INTERNACIONAL S.A. (INTERSAL)

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

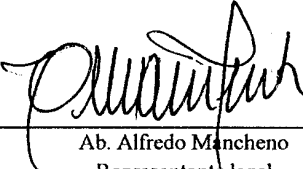
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 y 2008 (CONTINUA)

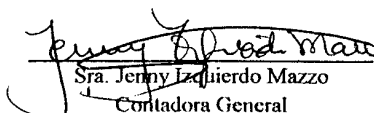
(Unidad monetaria en US\$)

**Conciliación de la utilidad neta del año con el efectivo
neto usado en las actividades de operación:**

	2009	2008
Ajustes para conciliar la utilidad con el efectivo utilizado en operaciones:		
Utilidad neta del año	103,428	67,958
Depreciaciones	134,265	37,037
Ajustes	-15,990	0
	221,703	104,995
(Aumento) Cargos diferidos y otros activos	-955,477	-951,346
	-733,774	-846,350
Cambios en activos y pasivos:		
Documentos y cuentas por cobrar	1,175,940	-2,652,852
Inventarios	-3,892,660	-2,283,123
Sobregiros bancarios	0	0
Documentos y cuentas por pagar	5,174,262	5,327,798
Pasivos acumulados	-67,806	519,314
Efectivo neto proveniente (usado) actividades operativas	1,655,961	64,787

Véase: Notas a los estados financieros desde la No. 1 hasta la No. 23.


Ab. Alfredo Mancheno
Representante legal


Sra. Jenny Izquierdo Mazo
Contadora General

SALCEDO INTERNACIONAL (INTERSA) S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2009

NOTA 1 - OPERACIONES

La compañía fue constituida el 29 de diciembre de 1978 con el nombre de "Los Shiris" (SHYRSA) S.A. Con fecha 15 de agosto del 1989 cambia su denominación social por la de Salcedo Internacional (INTERSA) S.A. Posteriormente, con fecha 27 de Julio del 2006 se reforma el estatuto social de la compañía por cambio del objeto social.

La actividad de la compañía es la de compra, venta, alquiler, construcción, administración y explotación de bienes inmuebles, así como a cualquier acto jurídico relacionado directamente con los inmuebles y a la rama inmobiliaria, también se dedica a prestar servicios de transporte y alquiler de maquinaria.

Los proyectos inmobiliarios que ejecuta la compañía son:

- ❖ Ibiza
- ❖ Porto Acqua
- ❖ Central Park
- ❖ Blue Line

En cumplimiento con su actividad, esto es, bienes raíces, la Compañía ejecutará el proyecto inmobiliario denominado Central Park, por lo que, para realizarlo en debida forma, celebra un convenio de fideicomiso denominado "Fideicomiso Salcedo Internacional – Central Park. A continuación se resume los principales aspectos del mencionado convenio:

- a) **Fideicomiso:** Fideicomiso Salcedo Internacional – Central Park
- b) **Promotora o Beneficiaria Promotora:** Salcedo Internacional Intersal S.A.
- c) **Constituyentes:** Conformada por varias personas naturales y jurídicas
- d) **Fiduciario:** Morgan & Morgan.- Fiduciary & Trust Corporation S.A., "Fiduciaria del Ecuador".

La Promotora del proyecto es la compañía Salcedo Internacional Intersal S.A., a quien corresponde exclusiva y privativamente – por su cuenta, riesgo y responsabilidad – diseñar, planificar, desarrollar, promocionar, comercializar con la autorización expresa de la Fiduciaria, construir o contratar la construcción del Proyecto Inmobiliario.

La Beneficiaria Promotora, le corresponde única y exclusivamente celebrar o suscribir contratos de reservación, promesas de venta o en general convenios en los que se haya establecido la obligación y voluntad de transferir, con la autorización expresa de la Fiduciaria, una unidad habitacional y pagar obras complementarias, adicionales y otras del proyecto, con clientes, reservantes, promitentes compradores; por lo que, la Promotora se obliga a responder ante clientes, reservantes o promitentes compradores de las unidades habitacionales, por los contratos en mención y por los demás que la promotora suscriba en el desarrollo y ejecución del Proyecto Inmobiliario. En

NOTA 1 – OPERACIONES (Continuación)

consecuencia, la Fiduciaria, el Fideicomiso y los Constituyentes no responderán por los contratos referidos en el presente párrafo.

Los Constituyentes, aportan al Fideicomiso un inmueble ubicado en la Vía La Puntilla – Samborondon, en la Jurisdicción del Cantón Samborondon, provincia del Guayas. El referido inmueble es el objeto específico de la negociación entre Constituyentes y Promotora, y en el que la Beneficiaria Promotora desarrollará el Proyecto Inmobiliaria denominado Salcedo Internacional – Central Park.

La Beneficiaria Promotora, se sujeta al cumplimiento de todas las Contraprestaciones asumidas a favor de los Constituyentes, obteniendo así el derecho para que la Fiduciaria le ceda los Derechos Fiduciarios de Beneficio de los Constituyentes correlativos al inmueble que conforman el patrimonio autónomo, conforme se establece en el contrato de fideicomiso. Bajo las condiciones de haberse cumplido en su totalidad las contraprestaciones por parte de la Beneficiaria Promotora a favor de los Constituyentes, esta última deja expresamente aclarado y convenido a través del mencionado contrato que, autorizan de manera irrevocable a la Fiduciaria para que proceda a ceder, en nombre de los Constituyentes, a favor de la Beneficiaria Promotora o de quien ésta indique, los derechos fiduciarios de beneficio que tienen sobre el inmueble fideicomitado.

La Beneficiaria Promotora, con autorización de los Constituyentes, o habiéndosele cedido previamente en forma parcial derechos fiduciarios con cargo a determinados bienes; podrá, a su vez, ceder específicamente tales derechos a favor de terceros, sea en garantía o en propiedad.

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES PRÁCTICAS CONTABLES

a) Preparación de los estados financieros -

Los estados financieros adjuntos son presentados en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, moneda adoptada por la República del Ecuador en marzo del 2000, y sus registros contables son preparados de acuerdo con las NEC emitidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y aprobadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Las NEC emitidas por la Federación de Contadores del Ecuador, en un número de 27 normas, son similares a sus correspondientes NIC de las cuales se derivan. Actualmente, las NIC están siendo reemplazadas gradualmente por las NIIF y establecerán a futuro la base de registro, preparación y presentación de los estados financieros de las sociedades a nivel mundial. Con base a tal cambio y coyuntura, la Superintendencia de Compañías del Ecuador mediante Resolución No. 4 publicada en el R.O. No. 348 de septiembre 4, 2006, dispuso que las NIIF sean de aplicación obligatoria por parte de las entidades sujetas a su control y vigilancia, a partir de enero 1 del año 2009. Posteriormente la Superintendencia de Compañías a pedido del Gobierno Nacional decide ampliar el plazo de aplicación de las NIIF por lo que mediante Resolución N° 08.G.DSC del 20 de noviembre del 2008 establece el cronograma de aplicación obligatoria de las Normas

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES PRÁCTICAS CONTABLES

(Continuación)

Internacionales de Información Financiera NIIF por parte de las compañías sujetos a su control y vigilancia:

1) Aplicarán a partir del 1 de enero del 2010: Las Compañías y los entes sujetos y regulados por la Ley de Mercado de Valores, así como todas las compañías que ejercen actividades de auditoría externa.

2) Aplicarán a partir del 1 de enero del 2011: Las compañías que tengan activos totales iguales o superiores a US\$ 4'000.000,00 al 31 de diciembre del 2007; las compañías Holding o tenedoras de acciones; las compañías de economía mixta y las que bajo la forma jurídica de sociedades constituya el Estado y Entidades del Sector Público; las sucursales de compañías extranjeras u otras empresas extranjeras estatales, paraestatales, privadas o mixtas, organizadas como personas jurídicas y las asociaciones que éstas formen y que ejerzan sus actividades en el Ecuador.

3) Aplicarán a partir del 1 de enero de 2012: Las demás compañías no consideradas en los dos grupos anteriores.

Las Normas Ecuatorianas de Contabilidad requieren que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento.

b) Efectivo y equivalente de efectivo -

Incluye depósitos en bancos locales.

c) Inversiones temporales -

Se registran al valor de los depósitos y los intereses se registran cuando se perciben. Son incluidas en el flujo de efectivo por considerarse de alta liquidez inmediatamente convertibles en efectivo.

d) Documentos y cuentas por cobrar -

Los documentos y cuentas por cobrar a clientes están registrados al valor de venta de los inmuebles, menos los cobros realizados, además, incluye otras cuentas por cobrar, neto de una provisión para cuentas incobrables.

e) Inventarios y costos de ventas -

El valor de los inmuebles destinados para la venta se muestra al costo de adquisición y desarrollo o proceso de construcción, los cuales no exceden el valor de mercado.

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES PRÁCTICAS CONTABLES

(Continuación)

El costo de venta se expresa a su costo de reposición al momento en que se reconoce el ingreso por la venta de dichos inmuebles.

f) Propiedades, planta y equipos

Se muestra al costo histórico, menos la depreciación acumulada.

El valor de las propiedades, planta y equipos y la depreciación acumulada de los elementos vendidos o retirados se descargan de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro y el resultado de dichas transacciones se registra cuando se causa. Los gastos de mantenimiento y reparaciones menores se cargan a los resultados del año.

La depreciación se registra con cargo a los resultados del año, utilizando el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada del activo.

g) Inversiones permanentes

Se valúan de acuerdo al método de valor patrimonial proporcional, considerando el costo de adquisición y el valor del capital contable de la empresa emisora.

h) Reconocimiento de ingresos

Bienes Raíces. -La Compañía reconoce ingresos por venta de bienes raíces en la fecha de otorgamiento de la escritura pública, instrumento legal, en la que se transfiere los riesgos y beneficios de dicho inmueble al comprador.

i) Intereses pagados.

Están registrados bajo el método del devengado.

j) Provisión para impuesto a la renta -

La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto (25%) la misma que podrá reducirse al (15%) si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente. Se calcula sobre la base de utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devengan con base en el impuesto por pagar exigible.

k) Participación de los trabajadores en las utilidades

Provisión con cargo a resultados del ejercicio en que se devenga a la tasa del 15% de la utilidad anual.

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES PRÁCTICAS CONTABLES
(Continuación)

l) Uso de estimaciones

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las NEC, requieren que la Administración de la Institución efectúe ciertas estimaciones y supuestos contables inherentes a la actividad económica de la entidad que inciden sobre la presentación de los activos y pasivos y los montos de ingresos y gastos durante el período correspondiente; así como, también las revelaciones sobre activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros. Las estimaciones y supuestos utilizados se basan en el mejor conocimiento por parte de la Administración de la Institución de los hechos actuales, sin embargo, los resultados finales podrían variar en relación con los estimados originales debido a la ocurrencia de eventos futuros.

NOTA 3 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Su saldo esta compuesto por los siguientes rubros

	<u>US\$</u>
Caja	28,099
Bancos	293,935 (1)
	322,034
Inversiones temporales	679,776 (2)
Total Efectivo y equivalente de efectivo	1,001,809

1) Corresponde a los saldos de las cuentas bancarias registradas al cierre del ejercicio en los bancos Produbanco, Pichincha e Internacional.

2) Representa un fondo de inversión a corto plazo con Produfondos, no mayor a tres meses, con una tasa de interés del 3.63% anual

NOTA 4 - CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

Al 31 de diciembre se refiere a las siguientes partidas

	2009	2008
Cuentas por cobrar Clientes (1)	<u>950,049</u>	<u>2,282,834</u>
Clientes	950,049	2,282,834
Otras cuentas por cobrar (2)	<u>2,249,595</u>	<u>2,092,750</u>
Anticipo a proveedores y contratistas	480,952	694,594
Prestamos a terceros	1,075,249	943,163
Prestamos y anticipos a empleados	199,866	115,308
Otros	<u>493,529</u>	<u>339,685</u>
Total	<u>3,199,644</u>	<u>4,375,584</u>

1) Lo conforman facturas pendientes de cobro a clientes locales por concepto de transporte de sacos, arrendamientos de inmuebles, servicios de asesoría en ingeniería civil, servicios de construcción de inmuebles.

2) Al 31 de diciembre del 2009, incluye principalmente préstamos realizados a la compañía Genecomsa S.A. por US\$660 mil y Salcedo Signature por US\$ 58 mil; anticipos a proveedores y contratistas por US\$ 481 mil por trabajos a desarrollarse en la urbanización Ibiza, Porto Acqua, Central Park y Blue Line, estos valores están respaldados con sus respectivos contratos, los mismos que son liquidados a la finalización de la obra. Adicionalmente incluye créditos tributarios de IVA e impuesto a la renta por US\$490 mil, préstamos y anticipos a empleados por \$ 199 mil los cuales no devengan intereses y con vencimiento en el corto plazo, entre otros.

NOTA 5 - INVENTARIOS

Al 31 de diciembre se refiere a las siguientes partidas

	2009	2008
Bienes Inmuebles destinados para la venta (1)	2,015,129	2,622,697
Bienes Inmuebles en proceso de construcción (2)	7,998,740	3,498,511
Total	<u>10,013,868</u>	<u>6,121,208</u>

(1) Está compuesto por activos inmobiliarios terminados y destinados para la venta en el proyecto urbanístico Capri, Porto Acqua e Ibiza.

(2) Corresponde a bienes inmuebles que se encuentran en desarrollo o proceso de construcción para venderse en el curso normal de las actividades del negocio, principalmente en los proyectos urbanísticos Ibiza, Porto Acqua, Central Park y Blue Line.

Véase además Nota 15.

NOTA 6 - PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS

El saldo y movimiento del rubro durante el año se detalla a continuación:

	<u>Tasa anual depreciación</u>	2009	2008
<u>Costos no depreciables</u>			
Terreno		229,684	238,187
<u>Costos depreciables</u>			
Edificios	5%	2,133,007	2,124,504
Muebles y enseres	10%	19,927	16,768
Equipos de oficina	10%	12,972	12,001
Equipos de computación	33%	21,798	18,646
Equipos y maquinarias	10%	459,977	66,127
Vehículo	20%	86,122	65,149
		<u>2,963,487</u>	<u>2,541,382</u>
Menos - depreciación acumulada		<u>-189,074</u>	<u>-54,909</u>
		<u><u>2,774,413</u></u>	<u><u>2,486,473</u></u>

El movimiento del año es el siguiente:

Saldo al 1 de enero	2,486,473	140,341
adquisiciones (1)	422,205	636,136
depreciaciones	-134,265	-37,037
revalorización inmuebles (2)	0	1,517,350
reclasificaciones (3)	0	229,684
Saldo al 31 diciembre	<u><u>2,774,413</u></u>	<u><u>2,486,473</u></u>

(1) Durante el periodo 2009, incluye principalmente la importación de un Sistema Forsa por US\$ 376 mil, sistema antisísmico de canaletas de aluminio utilizado para la construcción de paredes internas y externas de los inmuebles en ejecución.

(2) Corresponde a la revalorización del terreno de los Ceibos de propiedad de la compañía. La revalorización contabilizada cuenta con el informe de un perito valuator debidamente calificado por la Superintendencia de Compañías.

(3) Corresponde a un terreno inicialmente registrado como inventario desde el año 2005 que iba a ser utilizado en la ejecución de un proyecto inmobiliario, sin embargo, hasta la fecha de emisión del presente informe, dicho proyecto permanece sin ejecución. La administración de la compañía consideró contabilizar dicho inmueble como activo fijo.

NOTA 7 - INVERSIONES PERMANENTES

Corresponde a la totalidad del valor pagado en la adquisición de las acciones de la compañía Golidesa S.A.

NOTA 8 - CARGOS DIFERIDOS Y OTROS ACTIVOS

Al 31 de diciembre del 2009 incluyen sueldos de trabajadores, suministros, y demás costos indirectos originados sobre los activos inmobiliarios que actualmente se encuentran en desarrollo o proceso de construcción. Estos valores serán devengados y reconocidos como gastos al momento de realizarse la venta de los inmuebles. (Ver nota 5).

NOTA 9 - FIDEICOMISO SALCEDO INTERNACIONAL

Al 31 de diciembre del 2009, corresponde al pago de contraprestaciones que la Compañía, entrega a la Fiduciaria, en calidad de encargo, equivalente al 100% del valor pactado entre la Beneficiaria Promotora y los Constituyentes, por la cesión de los Derechos Fiduciarios de Beneficio de los Constituyentes referente al inmueble fideicomitido.

Véase además Nota 1.

NOTA 10 - OBLIGACIONES BANCARIAS

Corresponde a préstamos bancarios por pagar al Banco Produbanco por US\$915 mil a una tasa promedio del 8,95% con vencimiento a septiembre del 2010. El crédito se realizó con el fin de financiar las obras inmobiliarias que se encuentran en ejecución.

NOTA 11 - PROVEEDORES

Al 31 de diciembre del 2009, corresponde cuentas por pagar a proveedores de materiales de construcción, contratistas y otros en el desarrollo de los proyectos urbanísticos Ibiza, Porto Acqua, Central Park y Blue Line.

NOTA 12 - ANTICIPO DE CLIENTES

Corresponde a los valores recibidos de los clientes como anticipo a la compra de los inmuebles en construcción de los proyectos urbanísticos Ibiza, Porto Acqua, Central Park y Blue Line por parte de la compañía. Estos valores son liquidados con el levantamiento de la escritura de propiedad en la que se transfiere el dominio del bien.

NOTA 13 - OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2009, incluye principalmente valores por pagar a la administración tributaria (SRI) en concepto de retenciones de impuestos por la suma de US\$28 mil, provisión de beneficios sociales y aportaciones al IESS por pagar por US\$12 mil, provisión impuesto a la renta del 2009 por US\$35 mil y provisión de participación de trabajadores del 2009 por US\$24 mil.

NOTA 14 - PASIVOS ACUMULADOS

Al 31 de diciembre el movimiento fue el siguiente:

	2009	2008
Saldo inicial:	808,976	289,662
Intereses devengados:		
Créditos locales bancos	93,281	8,070
Créditos del exterior	507,301	584,126
Intereses pagados:		
Créditos locales bancos	-93,281	-8,070
Créditos del exterior	-67,806	-64,813
Saldo final:	<u>1,248,470</u>	<u>808,976</u>

NOTA 15 - PASIVOS A LARGO PLAZO

Representa valores a pagar a terceros por operaciones de créditos externos para financiar capital de trabajo para el avance y terminación de los proyectos inmobiliarios que ejecuta la Compañía. Al 31 de diciembre su saldo se compone de las siguientes partidas.

(Véase página siguiente)

Razón Social Prestamista	Tipo prestamo	Fecha emision	Fecha vencimiento	Plazo prestamo	Saldo Dic-31	N° Registro Bco Central
GLOBAL GRAIN INTERNATIONAL	CAP TRAB	19/05/2005	19/05/2008	36	250,000	05-1095
TOTAL					250,000	
ALBANY AGENCY INC.	CAP TRAB	03/01/2005	03/01/2008	36	550,000	05-248
ALBANY AGENCY INC.	CAP TRAB				50,000	
ALBANY AGENCY INC.	CAP TRAB	22/06/2005	22/06/2008	36	100,000	05-1493
ALBANY AGENCY INC.	CAP TRAB	20/07/2005	20/07/2008	36	130,000	05-1591
ALBANY AGENCY INC.	CAP TRAB	25/08/2005	25/08/2008	36	150,000	05-1739
ALBANY AGENCY INC.	CAP TRAB	29/09/2005	29/09/2008	36	130,000	05-2301
ALBANY AGENCY INC.	CAP TRAB	31/10/2005	31/10/2008	36	130,000	05-2302
ALBANY AGENCY INC.	CAP TRAB	12/12/2005	12/12/2008	36	100,000	05-2716
ALBANY AGENCY INC.	CAP TRAB	30/06/2006	30/06/2009	36	600,000	006361526
ALBANY AGENCY INC.	CAP TRAB	21/07/2006	21/07/2009	36	280,000	006361627
ALBANY AGENCY INC.	CAP TRAB	24/11/2006	24/11/2009	36	190,000	6362578
ALBANY AGENCY INC.	CAP TRAB	06/02/2007	06/02/2010	36	150,000	6370996
ALBANY AGENCY INC.	CAP TRAB	23/02/2007	23/02/2010	36	100,000	6370622
ALBANY AGENCY INC.	CAP TRAB	20/03/2007	20/03/2010	36	150,000	6370760
ALBANY AGENCY INC.	CAP TRAB	17/04/2007	17/04/2010	36	200,000	6370853
ALBANY AGENCY INC.	CAP TRAB	28/03/2007	28/03/2010	36	200,000	6370852
ALBANY AGENCY INC.	CAP TRAB	31/05/2007	31/05/2010	36	170,000	6371284
ALBANY AGENCY INC.	CAP TRAB	06/06/2007	06/06/2010	36	200,000	6371283
ALBANY AGENCY INC.	CAP TRAB	11/06/2007	11/06/2010	36	122,800	6371456
ALBANY AGENCY INC.	CAP TRAB	05/07/2007	05/07/2010	36	360,000	6371479
ALBANY AGENCY INC.	CAP TRAB	10/07/2007	10/07/2010	36	1,519,610	6371476
ALBANY AGENCY INC.	CAP TRAB	26/07/2007	26/07/2010	36	200,000	6371478
ALBANY AGENCY INC.	CAP TRAB	18/08/2007	18/08/2010	36	200,000	6371853
ALBANY AGENCY INC.	CAP TRAB	29/08/2007	29/08/2010	36	129,500	6371946
ALBANY AGENCY INC.	CAP TRAB	29/08/2007	29/08/2010	36	200,000	6371948
ALBANY AGENCY INC.	CAP TRAB	27/09/2007	27/09/2010	36	200,000	6372102
ALBANY AGENCY INC.	CAP TRAB	30/10/2007	30/10/2010	36	200,000	6372274
ALBANY AGENCY INC.	CAP TRAB	27/09/2007	27/09/2010	36	200,000	6372103
ALBANY AGENCY INC.	CAP TRAB	20/12/2007	20/12/2010	36	200,000	6380286
ALBANY AGENCY INC.	CAP TRAB	04/02/2008	04/02/2011	36	156,800	6380559
ALBANY AGENCY INC.	CAP TRAB	04/02/2008	04/02/2011	36	80,000	6380558
ALBANY AGENCY INC.	CAP TRAB	20/03/2008	20/03/2011	36	160,000	6380689
ALBANY AGENCY INC.	CAP TRAB	16/01/2008	16/01/2011	36	40,000	
TOTAL					7,548,710	
CIA. CENTINELA	CAP TRAB	24/10/2008	24/10/2011	36	419,990	6381695
TOTAL					419,990	
SALCOFFE COMPANY INC	CAP TRAB	12/12/2008	12/12/2011	36	100,000	
TOTAL					100,000	
TOTAL GENERAL					8,318,700	

El movimiento del rubro durante el año es el siguiente:

Saldo al 1 de enero del 2009 (capital)	8,318,700
Prestamos 2009	0
Pago prestamos	0
Saldo al 31 de diciembre del 2009	8,318,700

NOTA 16 - COSTO DE VENTA

Al 31 de diciembre, el movimiento fue el siguiente:

	2009	2008
<u>Costos de las obras del periodo</u>		
Costos obras en proceso (1)	7,584,129	3,710,971
Inv. Inicial Obras en construcción	3,498,511	3,771,097
Inv. final Obras en construcción	<u>-7,998,740</u>	<u>-3,498,511</u>
Costos obras terminadas	3,083,900	3,983,557
Inv. Inicial Obras Terminadas	2,622,697	296,671
Inv. final Obras Terminadas	<u>-2,015,129</u>	<u>-2,622,697</u>
Costo de ventas	<u>3,691,469</u>	<u>1,657,531</u>

1) Lo conforman principalmente materiales utilizados durante el proceso de construcción de los proyectos urbanísticos en ejecución, tales como: piedra, hierro, cemento, arena, bloques, encofrado, gritería, porcelanato y cerámica, alambres, clavos, pintura, materiales eléctricos, entre otros. Además de costos directos e indirectos tales como costos de alquiler de equipos (compactador, compresor, concretas, retroexcavadoras, vibradores); adicionalmente incluye costos tales como apuntalamiento de vigas, servicios básicos, seguros, arriendos de inmuebles, combustibles y lubricantes, mantenimientos y reparaciones, honorarios de los ingenieros civiles y arquitectos de las obras, entre otros.

NOTA 17 - GASTOS DE ADMINISTRACION

Al 31 de diciembre se refiere a las siguientes partidas

	2009	2008
Personal	237,049	131,888
Servicios basicos y telecomunicaciones	52,814	41,412
Impuestos y contribuciones	56,733	59,206
Honorarios	65,493	93,349
Legales	2,973	20,197
Servicios prestados	3,831	36,434
Mantenimiento y reparaciones	24,270	35,420
Utiles de oficina	10,003	7,858
Gastos bancarios	47,327	13,469
Seguros	11,695	9,267
Otros	106,194	40,452
	<u>618,382</u>	<u>488,953</u>

El rubro "Otros", al 31 de diciembre del 2009, incluye principalmente gastos médicos \$7.2 mil, copias varias y otros \$20.8 mil, diseño pagina Web \$5 mil, gastos estudio factibilidad nuevos proyectos \$31 mil, entre otros.

NOTA 18 - IMPUESTO A LA RENTA

Situación fiscal

A la fecha de emisión de los estados financieros (22 de abril del 2010), las declaraciones de impuestos no han sido revisadas por parte de las autoridades tributarias. Los años 2007 al 2009 inclusive, se encuentran abiertos a revisión por parte de las autoridades fiscales.

El Decreto Ejecutivo No. 2430 publicado en el Suplemento al Registro Oficial No. 494 del 31 de Diciembre del 2004 incorporó a la legislación tributaria, con vigencia a partir del 2005, nuevas normas sobre la determinación de resultados tributables originados en operaciones con partes relacionadas.

NOTA 19 - CAPITAL SOCIAL

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de Diciembre del 2009 comprende 1.280 acciones ordinarias de valor nominal US\$1,00 cada una.

NOTA 20 - RESERVA LEGAL

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance por lo menos el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para la distribución de dividendos, pero puede capitalizarse o aplicarse a la absorción de pérdidas.

NOTA 21 - RESUMEN DE SALDOS DE TRANSACCIONES SIGNIFICATIVAS

El siguiente es un resumen de saldos de las transacciones significativas durante el periodo 2009 con las compañías descritas más adelante por:

	<u>Documentos y cuentas por</u>	
	<u>Cobrar</u>	<u>Pagar</u>
Servieduca S.A.	145,424	
Comercio General S.A.	483,360	60,000
General de Comercio S.A.	660,385	118,685
Costillas S.A.		250,789
Salcoffe Company Inc	25,249	100,000
Global Grain Internacional	27,109	250,000
Salcedo Signature LLC	58,000	
Albany Agency Inc		7,548,700
Acuarela International Corp		420,000
	<u>1,399,527</u>	<u>8,748,174</u>

NOTA 22 - RECLASIFICACIONES

Al 31 de Diciembre del 2009, ciertos saldos incluidos en los estados financieros han sido reclasificados únicamente para propósitos de presentación de este informe.

NOTA 23 - EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2009 y la fecha de emisión de los estados financieros (abril 22 del 2009) no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.
