

CORPORACION CELESTE S.A. CORPACEL

**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

PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C. LTDA.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de
CORPORACION CELESTE S.A. CORPACEL
Guayaquil, Ecuador



Introducción

1. Hemos auditado los estados financieros de **Corporación Celeste S.A. Corpacel**, que comprenden los balances generales al 31 de diciembre de 2009 y 2008, y los correspondientes estados de resultados, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como las notas explicativas a los estados financieros.

Responsabilidad de la administración sobre los estados financieros

2. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con normas ecuatorianas de contabilidad. Esta responsabilidad incluye: el diseño, implementación y mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de estados financieros que no contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error; selección y aplicación de políticas contables apropiadas; y, la determinación de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad de los Auditores

3. Nuestra responsabilidad es la de expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos, basados en nuestras auditorías. Nuestras auditorías fueron efectuadas de acuerdo con ~~Normas Internacionales de Auditoría~~ las cuales requieren que cumplamos con requerimientos éticos, planifiquemos y realicemos una auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen distorsiones importantes.

Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y las 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 distorsiones importantes, debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes de la Compañía, para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, con el fin 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 también incluye la evaluación de si los principios de contabilidad aplicados y si las estimaciones contables realizadas por la

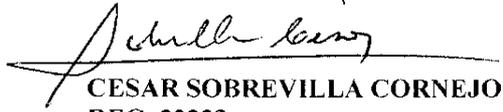
administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

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

Opinión

4. En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **Corporación Celeste S.A. Corpacel** 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



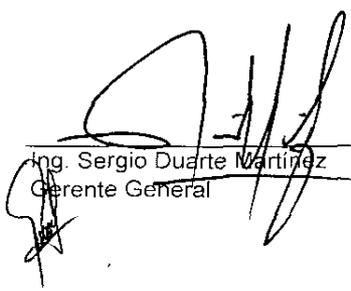
Guayaquil, 17 de marzo de 2010

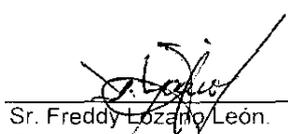
CORPORACIÓN CELESTE S.A. CORPACEL

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	285.214	549.105
Inversiones temporales (Nota 3)	31.374	108.999
Cuentas por cobrar (Nota 4)	4.868.547	3.273.077
Inventarios (Notas 5)	25.102.348	25.688.361
Gastos anticipados	4.120	4.532
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	<u>30.291.603</u>	<u>29.624.074</u>
CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO (Nota 4)	<u>2.240.000</u>	<u>38.998</u>
ACTIVO FIJO (Nota 6)	<u>236.830</u>	<u>313.694</u>
OTROS ACTIVOS (Nota 7)	<u>1.038.324</u>	<u>1.464.398</u>
TOTAL ACTIVOS	<u>33.806.757</u>	<u>31.441.164</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO		
PASIVOS CORRIENTES:		
Cuentas por pagar (Nota 8)	3.302.945	2.392.521
Impuestos por pagar (Nota 9)	70.418	85.655
Pasivos acumulados (Nota 10)	403.675	314.970
Pasivos diferidos (Nota 11)	15.912.577	16.834.754
Vencimiento corriente de obligaciones en circulación (Nota 12)	2.166.660	-
Vencimiento corriente de préstamos a largo plazo (Nota 13)	2.421.608	5.327.536
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	<u>24.277.883</u>	<u>24.955.436</u>
OBLIGACIONES EN CIRCULACIÓN (Nota 12)	<u>3.250.009</u>	<u>-</u>
PRESTAMOS A LARGO PLAZO (Nota 13)	<u>5.016.811</u>	<u>6.108.466</u>
PATRIMONIO		
Capital suscrito (Nota 13)	2.000	2.000
Reserva legal (Nota 14)	1.000	-
Aportes para aumento de capital (Nota 15)	650.299	187.164
Utilidad (Perdida) acumulada	608.755	188.098
TOTAL PATRIMONIO	<u>1.262.054</u>	<u>377.262</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	<u>33.806.757</u>	<u>31.441.164</u>

Ver notas a los estados financieros


Ing. Sergio Duarte Martínez
Gerente General

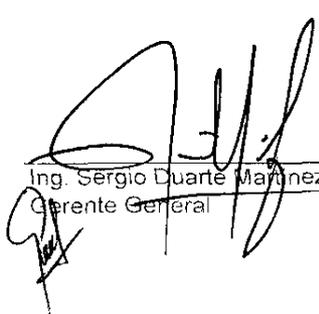

Sr. Freddy Lozano León
Contador

CORPORACIÓN CELESTE S.A. CORPACEL

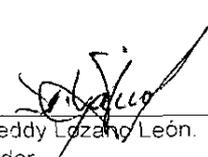
ESTADOS DE RESULTADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008
(Expresado en dólares de E.U.A.)

	<u>2.009</u>	<u>2.008</u>
VENTAS NETAS (Nota 16)	20.710.053	17.369.547
COSTO DE VENTAS (Nota 16)	16.950.619	14.002.574
UTILIDAD BRUTA	<u>3.759.434</u>	<u>3.366.973</u>
GASTOS DE OPERACIÓN:		
Administrativos y generales (Nota 17)	2.142.846	1.887.959
Ventas (Nota 18)	825.175	1.166.448
TOTAL	<u>2.968.021</u>	<u>3.054.407</u>
UTILIDAD DE OPERACIÓN	791.413	312.566
OTROS (INGRESOS) EGRESOS		
Intereses ganados	(10.392)	(25.843)
Otros, neto	(168.773)	13.627
TOTAL	<u>(179.165)</u>	<u>(12.216)</u>
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACIÓN TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	970.578	324.782
Participación trabajadores	145.587	48.717
Impuesto a la renta	216.236	79.138
TOTAL	<u>361.823</u>	<u>127.855</u>
UTILIDAD NETA	<u><u>608.755</u></u>	<u><u>196.927</u></u>

Ver notas a los estados financieros



Ing. Sergio Duarte Martínez
Gerente General



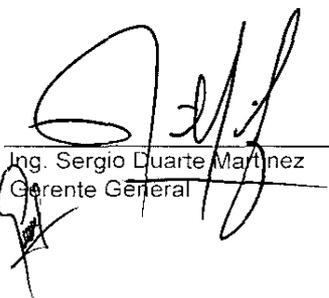
Sr. Freddy Lozano León.
Contador

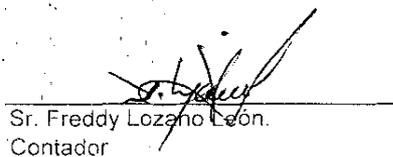
CORPORACIÓN CELESTE S.A. CORPACEL

**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>Utilidad (Perdida) Acumulada</u>
31 de diciembre de 2007	2.000		55.932	(8.829)
Aportes de accionistas (Nota 15)			131.232	
Utilidad neta				196.927
31 de diciembre de 2008	<u>2.000</u>		<u>187.164</u>	<u>188.098</u>
Transferencia a reserva legal		1.000		(1.000)
Pago de dividendos				(187.098)
Dejar sin efecto el aporte de accionistas (Nota 15)			(34.865)	
Aportes de accionistas (Nota 15)			498.000	
Utilidad neta				608.755
31 de diciembre de 2009	<u>2.000</u>	<u>1.000</u>	<u>650.299</u>	<u>608.755</u>

Ver notas a los estados financieros


Ing. Sergio Duarte Martinez
Gerente General

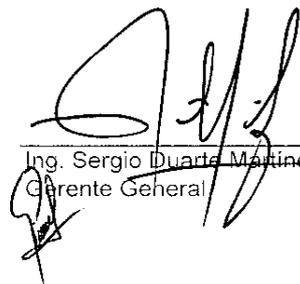

Sr. Freddy Lozano Leon
Contador

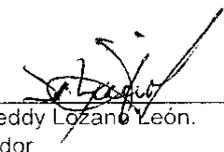
CORPORACIÓN CELESTE S.A. CORPACEL

**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	608.755	196.927
Ajustes para conciliar la utilidad con el efectivo neto provisto en actividades de operación		
Depreciación de activos fijos	95.701	97.718
Amortización de cargos diferidos	426.074	426.073
	<u>1.130.530</u>	<u>720.718</u>
CAMBIOS NETOS EN ACTIVOS Y PASIVOS		
(Aumento) disminución:		
Cuentas por cobrar	(63.137)	1.060.831
Inventarios	586.013	(7.288.286)
Gastos anticipados	412	3.817
Otros activos	-	(81.496)
Aumento (disminución):		
Cuentas por pagar	875.558	4.300
Impuestos por pagar	(15.237)	34.934
Pasivos acumulados	88.705	29.341
Pasivos diferidos	(922.177)	6.088.238
EFFECTIVO NETO PROVISTO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>1.680.667</u>	<u>572.397</u>
FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adiciones de activo fijo, neto	(18.837)	(141.023)
FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Obligaciones en circulación	1.683.334	-
Prestamos a largo plazo	(3.997.583)	(364.764)
Aportes de accionistas	498.000	10.000
Pago de dividendos	(187.098)	-
EFFECTIVO NETO (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	<u>(2.003.347)</u>	<u>(354.764)</u>
(DISMINUCIÓN) AUMENTO NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO	(341.517)	76.610
EFFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	658.105	581.495
EFFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO AL FIN DEL AÑO	<u>316.588</u>	<u>658.105</u>

Ver notas a los estados financieros


Ing. Sergio Duarte Martínez
Gerente General


Sr. Freddy Lozano León
Contador

CORPORACIÓN CELESTE S.A. CORPACEL

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 24 de agosto del 2005 en Guayaquil - Ecuador se inscribió el 28 de septiembre de ese año en el Registro Mercantil. Su actividad principal es la promoción, urbanización, construcción y venta de terrenos y viviendas.

Corpacel en su calidad de Apoderada Especial de MANDATO PUNTO CASA MANDACASA S. A., se encuentra realizando las obras de infraestructura del Programa Urbanización Ciudad Celeste 2, ubicada en el km 9 de la vía a Samborondon, el proyecto tiene una extensión total de 200 hectáreas que incluye una isla de 60 hectáreas de superficie, donde se desarrollan 14 urbanizaciones privadas cada una con su propia seguridad áreas sociales, recreativas y deportivas.

La urbanización y el programa de vivienda tipo villa esta conformado por un total de 11 urbanizaciones cerradas y un área comercial que estará ubicada en la vía principal de ingreso al proyecto.

Con el propósito de lograr eficiencia en el uso de recursos, cumplir la proyección 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 tres urbanizaciones de Ciudad Celeste 2.

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

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 fecha de terminación de las obras.

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 calculan por el método de línea recta con tasas basadas en la vida probable de los bienes 10% para muebles y enseres y maquinaria y equipo, 33% para equipos de computación y software y 20% para equipo de transporte.

Cargos Diferidos

Los gastos incurridos durante la etapa previa al inicio de sus ventas y asociados con los ingresos futuros se difieren. Estos gastos están registrados al costo y se amortizan por el método de línea recta a una tasa del 20%.

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

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008 representan certificados de depósitos bancarios con vencimientos hasta enero de 2010 (marzo de 2009) e interés promedio de 4,53% (5,86% en 2008).

Nota 4- Cuentas por Cobrar

	<u>2.009</u>	<u>2.008</u>
Clientes	237.992	34.397
Empleados	21.223	8.808
Anticipos a proveedores y constructores	2.822.007	3.138.735
Impuesto a la renta (Nota 9)	56.956	56.343
Vencimientos corrientes de cuentas por cobrar a largo plazo (1)	1.493.335	-
Otros	237.034	34.794
	<u>4.868.547</u>	<u>3.273.077</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 Celeste S.A. Corpacel vendió públicamente títulos por \$ 4.106.667 a ocho personas naturales.

El saldo al 31 de diciembre de 2009 de \$3.733.335 será cancelado mediante pagos trimestrales de \$373.333 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.

Nota 4- Cuentas por Cobrar (continuación)

Los vencimientos de estas obligaciones son:

<u>Años</u>	<u>2.009</u>
2011	1.493.335
2012	746.665
	<u>2.240.000</u>

Nota 5 - Inventarios

	<u>2.009</u>	<u>2.008</u>
Obras en proceso Urbanizaciones:		
Serena	17.479.361	16.622.728
Ría	19.495.460	15.228.416
Marina	18.488.718	9.930.486
Brisa	4.445.095	1.782.355
Riviera	565.629	545.672
Sub-Total	<u>60.474.263</u>	<u>44.109.657</u>
Costos liquidados	<u>(35.371.915)</u>	<u>(18.421.296)</u>
	<u>25.102.348</u>	<u>25.688.361</u>

Las obras en proceso incluyen los siguientes costos:

	<u>2.009</u>	<u>2.008</u>
Terrenos	3.476.909	1.833.682
Urbanización	20.880.282	18.241.960
Edificación	23.882.092	16.278.241
Equipamiento	4.698.965	3.031.481
Proyectos y estudios	53.430	50.826
Licencias y permisos	909.489	652.298
Intereses y costos financieros	3.871.181	2.825.455
Otros costos	2.701.915	1.195.714
	<u>60.474.263</u>	<u>44.109.657</u>

Durante el año 2009 se capitalizaron intereses por US\$ 1.045.726 (en 2008 \$ 1'175.932).

Nota 6 - Activo Fijo

	<u>12-31-08</u>	<u>Adiciones</u>	<u>12-31-09</u>
Instalaciones	2.363		2.363
Muebles y enseres	303.244		303.244
Maquinaria y equipo	37.761	247	38.008
Equipos de computación y Software	581.564	15.108	596.692
Equipos de transporte	74.074	2.939	77.013
Otros activos	23.897	543	24.440
Subtotal	<u>1.022.923</u>	<u>18.837</u>	<u>1.041.760</u>
Depreciación acumulada	<u>(709.229)</u>	<u>(95.701)</u>	<u>(804.930)</u>
	<u>313.694</u>	<u>(76.864)</u>	<u>236.830</u>

Nota 6 - Activo Fijo (continuación)

	<u>12-31-07</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Aportes de Accionistas</u>	<u>12-31-08</u>
Instalaciones	-	2.363	-	2.363
Muebles y enseres	64.902	26.020	212.322	303.244
Maquinaria y equipo	12.419	1.436	23.906	37.761
Equipos de computación y Software	108.748	66.805	406.031	581.584
Equipos de transporte	5.311	39.511	29.252	74.074
Otros activos	2.248	4.888	16.761	23.897
Subtotal	<u>193.628</u>	<u>141.023</u>	<u>688.272</u>	<u>1.022.923</u>
Depreciación acumulada	<u>(44.472)</u>	<u>(97.718)</u>	<u>(567.039)</u>	<u>(709.229)</u>
	<u>149.156</u>	<u>43.305</u>	<u>121.233</u>	<u>313.694</u>

Nota 7 - Otros Activos

	<u>2.009</u>	<u>2.008</u>
Gastos diferidos	2.130.368	2.130.368
Amortización acumulada	<u>(1.134.542)</u>	<u>(708.468)</u>
	995.826	1.421.900
Terrenos para la venta	<u>42.498</u>	<u>42.498</u>
	<u>1.038.324</u>	<u>1.464.398</u>

Nota 8 - Cuentas por Pagar

	<u>2.009</u>	<u>2.008</u>
Contratistas	903.097	1.010.999
Proveedores	2.134.590	976.988
Reservación de viviendas	165.042	151.552
Fondos de garantía	19.800	240.488
Otros	80.416	12.494
	<u>3.302.945</u>	<u>2.392.521</u>

Nota 9 - Impuestos por Pagar

	<u>2.009</u>	<u>2.008</u>
Retenciones en la fuente:		
Impuesto a la renta	25.056	30.205
Impuesto al valor agregado	<u>45.362</u>	<u>55.450</u>
	<u>70.418</u>	<u>85.655</u>

El movimiento del impuesto a la renta fue el siguiente:

	<u>2.009</u>	<u>2.008</u>
Saldo al inicio del año	(56.343)	(832)
Anticipo	(216.842)	(134.405)
Retenciones de terceros	(7)	(244)
Impuesto causado	<u>216.236</u>	<u>79.138</u>
Saldo al fin del año	<u>(56.956)</u>	<u>(56.343)</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	12.956	12.891
Décimas tercera y cuarta remuneración	25.465	29.611
Fondo de reserva	1.643	31.360
Vacaciones	50.392	51.314
Participación trabajadores	145.587	48.717
Subtotal	<u>236.043</u>	<u>173.893</u>
Intereses por pagar	167.632	141.077
	<u>403.675</u>	<u>314.970</u>

El movimiento de beneficios sociales por pagar fue el siguiente:

	<u>2.009</u>	<u>2.008</u>
Saldo al inicio del año	173.893	26.649
Provisión	567.788	458.447
Pagos	(505.638)	(311.203)
Saldo al fin del año	<u>236.043</u>	<u>173.893</u>

Nota 11 - Pasivos Diferidos

	<u>2.009</u>	<u>2.008</u>
Urbanizaciones		
Serena	1.550.544	3.226.545
Ría	3.320.201	7.075.806
Marina	7.970.642	5.779.702
Brisa	3.071.190	752.701
	<u>15.912.577</u>	<u>16.834.754</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>
Obligaciones emitidas 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%	5.416.669	-
Menos vencimientos corrientes	(2.166.660)	-
	<u>3.250.009</u>	<u>-</u>

Los vencimientos de estas obligaciones son:

<u>Años</u>	<u>2.009</u>	<u>2.008</u>
2011	2.166.661	-
2012	1.083.348	-
	<u>3.250.009</u>	<u>-</u>

Nota 12 - Obligaciones en circulación (continuación)

La compañía colocó títulos valores por \$ 6'117.085 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 las compañías DISMEDSA S.A. sobre el lote "LJ IA" 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 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 trimestrales hasta junio de 2009 e interés del 9,5%	-	7.134.278
Préstamo con vencimientos mensuales hasta abril de 2012 e interés del 8,95%	3.447.912	-
Préstamo con vencimientos trimestrales hasta octubre de 2011 e interés del 9,06%	1.000.000	-
Banco de Guayaquil (2)		
Prestamos de amortización gradual con vencimientos hasta enero de 2012 e interés promedio del 9,2%	2.502.174	3.521.724
REVNI		
Pagares con vencimientos sucesivos hasta julio de 2010 e interés del 10%	488.333	780.000
Sub-total	<u>7.438.419</u>	<u>11.436.002</u>
Menos vencimientos corrientes	<u>(2.421.608)</u>	<u>(5.327.536)</u>
	<u>5.016.811</u>	<u>6.108.466</u>

Los vencimientos de estas obligaciones son:

<u>Años</u>	<u>2.009</u>	<u>2.008</u>
2010		4.068.291
2011	4.065.571	1.858.028
2012	951.240	182.147
	<u>5.016.811</u>	<u>6.108.466</u>

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

(2) Los préstamos bancarios están garantizados por hipotecas abierta anticresis y prohibición para enajenar y gravar que constituyen las compañías relacionadas Ecuashop S.A. y Corporación Alborada Albocorp S.A., respectivamente sobre el lote de terreno de 55 hectáreas en el predio rústico Isla Buijo ubicado en la parroquia Tarifa cantón Samborondon avaluado en \$18'656.000 y lote UNO I de 4,1787 hectáreas avaluado en \$3.277.743 ubicado en el km 14,5 de la vía La Puntilla - Pascuales.

Nota 13 - Capital Suscrito

Al 31 de Diciembre del 2009 y 2008 está representado por 2,000 acciones ordinarias de \$ 1,00 de valor nominal unitario.

Nota 14 - 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 15 - Aportes para Aumento de Capital

Durante el año se efectuaron aportaciones de \$ 10.000 en efectivo y \$ 121.232 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 \$ 34.865 que realizó la compañía Controlcorp S.A.

La junta general de accionistas celebrada el 27 de octubre de 2009 aprobó efectuar un aumento de capital en efectivo por \$498.000.

Nota 16 - 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
Serena	2.971.928	10.008.005	2.437.538	8.062.903
Ría	10.764.415	7.271.166	8.788.229	5.866.272
Marina	6.973.710	90.376	5.724.852	73.399
	<u>20.710.053</u>	<u>17.369.547</u>	<u>16.950.619</u>	<u>14.002.574</u>

Nota 17 - Gastos Administrativos y Generales

	2.009	2.008
Remuneraciones	724.838	666.754
Servicios de terceros	612.123	326.537
Impuestos y contribuciones	37.977	27.107
Seguros de activo fijo	9.315	10.588
Gastos de personal	77.071	114.852
Gastos de Oficina	201.639	261.139
Depreciación y amortización	479.883	480.760
Otros gastos	-	222
	<u>2.142.846</u>	<u>1.887.959</u>

Nota 18 - Gastos de Ventas

	2.009	2.008
Remuneraciones	428.888	490.198
Servicios de terceros	23.286	57.290
Gastos de personal	21.950	34.080
Gastos de Oficina	115.795	195.878
Publicidad	217.526	364.942
Depreciación	17.642	22.294
Otros gastos	88	1.766
	<u>825.175</u>	<u>1.166.448</u>

Nota 19 - Compromisos

La Compañía mantiene suscritos contratos de arrendamiento mercantil de vehículos para uso del departamento técnico y de venta, con vencimientos durante los años 2008 y 2009. El gasto por los arrendamientos en el año que terminó al 31 de diciembre del 2009 ascendió a \$27.155 (\$41.621 en el 2008). Los pagos por arrendamientos por los siguientes años serán:

<u>Años</u>	<u>2.009</u>	<u>2.008</u>
2009	-	27.155
2010	8.992	8.992
	<u>8.992</u>	<u>36.147</u>

Nota 20 - Eventos Posteriores

Durante el año 2008 la compañía tuvo en proceso la 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

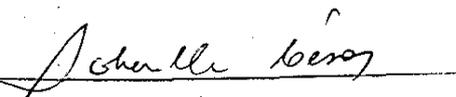
A los Accionistas de
CORPORACION CELESTE S.A. CORPACEL
Guayaquil, Ecuador

Hemos efectuado la auditoria de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoria a los estados financieros de **Corporación Celeste S.A. Corpacel**, 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 Celeste S.A. Corpacel**, tomados en su conjunto. La información suplementaria incluida en los Anexos N° 1 al 4 adjuntos son de responsabilidad de la Administración de **Corporación Celeste S.A. Corpacel**, 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 Celeste S.A. Corpacel**, 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 EMISION DE OBLIGACIONES
31 DE DICIEMBRE DE 2009
(Expresado en dólares de E.U.A.)

Clase	Serie	Tasa de Interés	Nº 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	<u>4.500.000</u>	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.


Arq. Sergio Duarte Martínez
Gerente General


Sr. Freddy Lozano León.
Contador

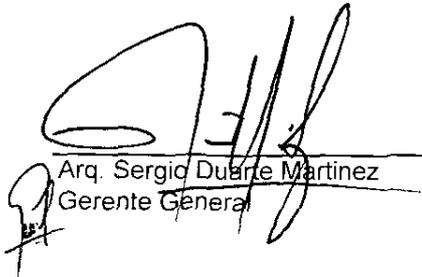
**APLICACIÓN DE LOS RECURSOS CAPTADOS POR LA EMISION DE OBLIGACIONES
31 DE DICIEMBRE DE 2009
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

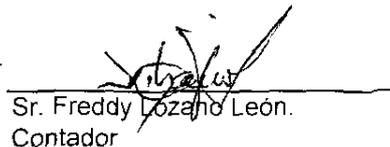
Los fondos obtenidos de \$ 2.010.417 fueron utilizados para capital de trabajo, para continuar la construcción y desarrollo del proyecto inmobiliario "Ciudad Celeste".

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 Celeste S.A. Corpacel vendió públicamente a personas naturales títulos valores por \$ 4.106.667; estableciendo como precio pactado y forma de pago los plazos, fechas y montos que 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.


Arq. Sergio Duarte Martínez
Gerente General

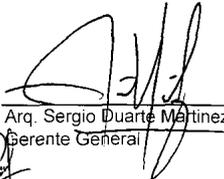

Sr. Freddy Lozano León.
Contador

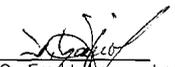
FORMA DE COLOCACION DE LA EMISION DE OBLIGACIONES
 31 DE DICIEMBRE DE 2009
 (Expresado en dólares de E.U.A.)

Clase	Serie	Nº de Títulos	CAPITAL			VENCIMIENTOS		INTERESES	
			Colocado	Redimido	Saldos	Corto Plazo	Largo Plazo	Pagos	Saldo
A	1	70	330.417	38.750	291.667	116.665	175.003	9.291	4.658
A	2	165	1.557.501	182.499	1.375.002	549.998	825.003	43.753	21.956
A	3	90	4.229.167	479.166	3.750.000	1.499.997	2.250.003	114.678	59.877
			<u>6.117.085</u>	<u>700.415</u>	<u>5.416.669</u>	<u>2.166.660</u>	<u>3.250.009</u>	<u>167.722</u>	<u>86.491</u>

1. Los pagos de capital e intereses se efectuaron en los plazos determinados y de acuerdo a las condiciones de pago indicada en el anexo 1.

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.


 Arq. Sergio Duarte Martínez
 Gerente General


 Sr. Freddy Lozano León.
 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 los activos no gravados.

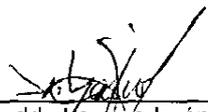
Al 31 de diciembre de 2009, los activos de la emisora por \$ 33.806.757 están libres de gravámenes.

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 IA 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.


Arq. Sergio Duarte Martínez
Gerente General


Sr. Freddy Lozano León.
Contador