CORPORACIÓN CELESTE S.A. CORPACEL

ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011
E INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES	1
ESTADOS FINANCIEROS	
Estado de Situación Financiera	3
Estado de Resultado Integral	4
Estado de Cambios en el Patrimonio	5
Estado de Flujos de Efectivo	6
Notas a los Estados Financieros	8

H 120902

2011, y los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de
CORPORACIÓN CELESTE S.A. CORPACEL

Informe sobre los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **CORPORACIÓN CELESTE S.A. CORPACEL**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2011, y los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

Responsabilidades de la administración por los estados financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y por el control interno, determinado por la administración, como necesario, para permitir la preparación de los estados financieros que estén libres de errores materiales, debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre dichos estados financieros basada en nuestra auditoría. Conducimos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y, planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener la seguridad razonable de que los estados financieros están libres de errores materiales.

Una auditoría implica realizar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del criterio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de errores materiales en los estados financieros, debido a fraude o error. Al realizar esas evaluaciones de riesgos de errores, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros por la compañía, para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control internos de la compañía. Una auditoría también incluye evaluar la idoneidad de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros.

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

Opinión

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 2011, el rendimiento financiero y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

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

CESAR SOBREVILLA CORNEJO
REG. 22223

5 de marzo de 2012
Guayaquil – Ecuador

CORPORACIÓN CELESTE S.A. CORPACEL

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
Al 31 de diciembre de 2011
(Expresado en dólares de E.U.A.)

	Notas	2011	2010
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	3.311.904	1.208.389
Clientes y otras cuentas por cobrar	6	4.332.733	5.680.962
Otros activos financieros	7	4.390.856	1.493.334
Inventarios	8 y 10	49.524.352	19.962.573
Otros activos corrientes		4.929	8.513
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		61.564.774	28.353.771
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Mobiliario y equipo	9	382.113	266.305
Propiedades de inversión		-	42.498
Otros activos financieros	7	-	746.667
Activo por impuesto diferido	13	98.983	161.743
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		481.096	1.217.213
TOTAL ACTIVOS		62.045.870	29.570.984
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS CORRIENTES			
Préstamos bancarios	10	5.815.173	2.119.337
Obligaciones emitidas	11	1.083.348	2.166.661
Proveedores y otras cuentas por pagar	12	2.563.597	3.568.410
Pasivos por impuestos corrientes	13	118.741	63.120
Beneficios a los empleados	14	422.220	334.710
Ingresos diferidos	15	17.142.901	14.425.505
Otros pasivos financieros	16	2.086.062	
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		29.232.042	22.677.743
PASIVOS NO CORRIENTES			
Préstamos bancarios	10	3.852.114	4.092.137
Obligaciones emitidas	11	-	1.083.349
Otros pasivos financieros	16	22.688.379	-
Beneficios a los empleados a largo plazo	17	225.205	69.895
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES		26.765.698	5.245.381
TOTAL PASIVOS		55.997.740	27.923.124
PATRIMONIO			
Capital suscrito	18	500.000	2.000
Aportes de accionistas para futura capitalización		152.299	650.299
Reserva legal	19	1.000	1.000
Resultados acumulados	20	5.394.831	994.561
TOTAL PATRIMONIO		6.048.130	1.647.860
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		62.045.870	29.570.984

Ver notas a los estados financieros

Ing. Sergio Duarte Martínez
Gerente General

CPA. Freddy Lozano León.
Contador

CORPORACIÓN CELESTE S.A. CORPACEL

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011
(Expresado en dólares de E.U.A.)

	Notas	2011	2010
VENTAS	21	28.743.165	27.254.759
COSTO DE VENTAS	21 y 23	22.704.789	22.049.414
UTILIDAD BRUTA		6.038.376	5.205.345
OTROS INGRESOS	22	271.343	567.138
GASTOS:			
Gastos de administración	23	3.665.334	2.886.233
Participación a los trabajadores	14	261.402	212.044
Gastos financieros	10 y 11	901.707	1.006.102
		4.828.443	4.104.379
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		1.481.276	1.668.104
Impuesto a la renta	13	319.333	417.457
UTILIDAD INTEGRAL DEL AÑO		1.161.943	1.250.647
UTILIDAD POR ACCIÓN		2,32	625,32

Ver notas a los estados financieros

Ing. Sergio Duarte Martínez
Gerente General

CPA. Freddy Lozano León.
Contador

CORPORACIÓN CELESTE S.A. CORPACEL

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011
(Expresado en dólares de E.U.A.)

	Notas	Capital suscrito	Aportes de accionistas para futura capitalización	Reserva legal	Resultados acumulados	Total patrimonio
Saldo al 1 de enero de 2010		2.000	650.299	1.000	(256.086)	397.213
Utilidad integral del año		-	-	-	1.250.647	1.250.647
Saldo al 31 de diciembre de 2010		2.000	650.299	1.000	994.561	1.647.860
Aumento de capital	18	498.000	(498.000)	-	-	-
Superávit por valuación					3.238.328	3.238.328
Utilidad integral del año		-	-	-	1.161.943	1.161.943
Saldo al 31 de diciembre de 2011		500.000	152.299	1.000	5.394.831	6.048.130

Ver notas a los estados financieros

Ing. Sergio Duarte Martínez
Gerente General

CPA. Freddy Lozano León.
Contador

CORPORACIÓN CELESTE S.A. CORPACEL

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011
(Expresado en dólares de E.U.A.)

	2011	2010
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Cobros provenientes de clientes	31.193.575	24.766.854
Otros cobros por actividades de operación	271.343	467.461
Pagos a proveedores por suministros de bienes y servicios	(24.416.403)	(16.379.527)
Pagos a y por cuenta de empleados	(2.496.254)	(2.009.567)
Intereses pagados	(910.522)	(1.050.887)
Impuesto a la renta	(252.099)	(239.627)
Otros pagos por actividades de operación	(245.636)	(2.654.374)
EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:	3.144.005	2.900.333
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adquisición de mobiliario y equipo	(222.091)	(108.262)
Venta de mobiliario y equipo	808	-
Venta de Propiedades de inversión	42.498	-
EFECTIVO NETO (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	(178.785)	(108.262)
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACION:		
Préstamos bancarios	5.000.000	6.211.474
Pagos de préstamos bancarios	(1.544.187)	(7.438.419)
Pagos de obligaciones emitidas	(2.166.662)	(2.166.659)
Cobro de activos financieros	(2.150.855)	1.493.333
EFECTIVO NETO (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACION	(861.704)	(1.900.271)
AUMENTO NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	2.103.516	891.800
EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES AL INICIO DEL AÑO	1.208.388	316.588
EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES AL FINAL DEL AÑO	3.311.904	1.208.388

Ver notas a los estados financieros

Ing. Sergio Duarte Martínez
Gerente General

CPA. Freddy Lozano León.
Contador

CORPORACIÓN CELESTE S.A. CORPACEL

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011
(Expresado en dólares de E.U.A.)

	2011	2010
CONCILIACION DE LA UTILIDAD INTEGRAL DEL AÑO CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Utilidad integral del año	1.161.943	1.250.647
Ajustes por ingresos y gastos que no requirieron uso de efectivo		
Depreciación	105.475	78.787
Provisión jubilación patronal y desahucio	155.310	24.977
Ajuste por interes financieros		(99.677)
Participación a los trabajadores	261.402	212.044
Impuesto a la renta	62.760	126.537
	1.746.890	1.593.315
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS		
Disminución (aumento) en clientes y otras cuentas por cobrar	1.348.229	(2.454.611)
(Aumento) disminución en inventarios	(1.540.442)	5.141.992
Disminución en activos por impuestos corrientes	4.475	51.293
(Aumento) en otros activos corrientes	(891)	(947)
(Disminución) aumento en proveedores y otras cuentas por pagar	(1.013.381)	177.038
(Disminución) en beneficios a los empleados	(173.892)	(113.377)
Aumento (disminución) en pasivos por impuestos corrientes	55.621	(7.298)
Aumento (disminución) en ingresos diferidos	2.717.396	(1.487.072)
EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	3.144.005	2.900.333

Ver notas a los estados financieros

Ing. Sergio Duarte Martínez
Gerente General

CPA. Freddy Lozano León.
Contador

1 – INFORMACIÓN GENERAL

La Compañía fue constituida como sociedad anónima el 24 de agosto de 2005 en Guayaquil - Ecuador se inscribió el 28 de septiembre de ese año en el Registro Mercantil. Su domicilio social se encuentra en la ciudad de Guayaquil y su actividad principal es la promoción, urbanización, construcción y venta de terrenos y viviendas.

La compañía se dedica al desarrollo del Proyecto Inmobiliario "Ciudad Celeste" ubicado en el km 9 de la vía a Samborondon, el proyecto tiene una extensión de 200 hectáreas que incluye una isla de 56 hectáreas, la urbanización y el programa de vivienda tipo villa estará conformado por 14 urbanizaciones cerradas con un total de 3911 solares y 3 áreas comerciales.

En sus inicios "Ciudad Celeste" fue desarrollada por Constructora Inmobiliaria Argos C.A. y Corpacel S.A. continúa su desarrollo a partir de la quinta urbanización, denominada La Serena.

La negociación de la venta de una vivienda contempla el pago de una cuota inicial, una cuota de entrada y la concesión de un crédito hipotecario. La reservación de una vivienda se la realiza a través de la cancelación de la cuota inicial la cual corresponde a un 6% del valor de la vivienda. La cuota de entrada, que corresponde al 24% del precio de la vivienda, es financiada por la compañía y el 70% restante se financia a través de una institución financiera quien otorga al cliente un crédito hipotecario, la gestión de la obtención del crédito hipotecario se realiza con un período de 6 meses de anticipación previo a la entrega de la vivienda al cliente, dicha gestión la realiza el cliente en conjunto con la compañía. Una vez que se ha obtenido el crédito hipotecario se entrega la vivienda al cliente.

2 – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.

2.1 Bases de preparación.

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda de medición de la compañía; de curso legal y de unidad de cuenta del Ecuador desde marzo de 2000.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la gerencia ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la compañía. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o áreas en que los supuestos y estimados son significativos para los estados financieros se describen en la Nota 4.

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación.

2.2 Efectivo y equivalentes al efectivo.

Incluyen el efectivo en caja, los depósitos a la vista en bancos de libre disponibilidad e inversiones a corto plazo de gran liquidez con vencimientos menores a tres meses.

2.3 Cuentas por cobrar a clientes.

Son los valores adeudados por los clientes por las ventas de bienes realizadas en el curso normal de los negocios.

2.4 Inventarios.

Los costos de urbanización y viviendas se determinan en base al costo incurrido en el desarrollo y construcción más los gastos generales 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.

2.5 Mobiliario y equipo.

Se registran al costo menos la depreciación acumulada y la pérdida acumulada por deterioro de valor. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición de esas partidas.

Los costos posteriores se incluyen en el valor en libros del activo o se reconocen como un activo separado, según corresponda, sólo cuando es probable que generen beneficios económicos futuros para la compañía, y el costo de estos activos se pueda medir razonablemente. Los gastos por reparación y mantenimiento se carga a los resultados durante el período en el que éstos se incurren.

La depreciación para distribuir el costo de los activos a lo largo de su vida útil estimada, se calcula por el método lineal, utilizando las siguientes tasas anuales:

Muebles y enseres	10%
Maquinaria, equipos e instalaciones	10%
Equipo de computación y software	33.33%
Vehículos	20%
Otros activos	10%

El valor residual y la vida útil de los activos se revisan y ajustan, si es necesario, en la fecha del estado de situación financiera.

El valor en libros de un activo se reduce inmediatamente a su valor recuperable si el valor en libros del activo es mayor que el estimado de su valor recuperable (Nota 4).

Las ganancias y pérdidas por la venta de activos corresponden a la diferencia entre los ingresos obtenidos por la transacción y el valor en libros de los activos.

2.6 Préstamos bancarios.

Son pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos, posteriormente se miden a su costo amortizado, los costos financieros se reconocen en los resultados durante la vigencia de la obligación utilizando el método de interés efectivo.

Los préstamos bancarios se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

2.7 Obligaciones emitidas.

Corresponden a los saldos pendientes de pago a los inversionistas de obligaciones emitidas por la compañía que fueron autorizadas por la Superintendencia de Compañías.

Las obligaciones emitidas se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

2.8 Proveedores y otras cuentas por pagar.

Son obligaciones de pago por bienes o servicios que se han adquirido de proveedores en el curso normal de los negocios, se clasifican como pasivos corrientes si los pagos tienen vencimiento en un año o menos. De lo contrario se presentan como pasivos no corrientes.
Las cuentas por pagar se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se remiden al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

2.9 Impuestos.

El gasto por impuesto a la renta comprende el impuesto a la renta corriente y el impuesto diferido.

2.9.1 Impuesto a la renta corriente

Se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 24% (2010: 25%) de las utilidades *gravables*.
A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

2.9.2 *Impuesto a la renta diferido*

Se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes (conocidas como diferencias temporarias). *Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias* temporarias que se espere que aumenten la utilidad fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que disminuyan la utilidad fiscal en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de la utilidad fiscal actual o estimada futura, es probable que se recuperen.

El importe en libros neto de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las utilidades fiscales futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del periodo.

El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la utilidad (pérdida) fiscal de los periodos en los que se espera realizar el activo o cancelar el pasivo, sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado al final del periodo sobre el que se informa.

De acuerdo con el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, la tasa del Impuesto a la Renta se reduce progresivamente, iniciando en el 2011 con el 24% hasta llegar al 22% en el 2013, por lo que el impuesto diferido está calculado considerando la disminución progresiva de la tasa impositiva.

2.10 Beneficios a los empleados a largo plazo.

El pasivo por obligaciones de jubilación patronal y bonificación por desahucio está relacionado con lo establecido por el Código de Trabajo. Todo el personal de la nómina está cubierto por estos beneficios.

El costo y la obligación se reconocen durante el período de servicio de los empleados y se miden utilizando el método de la Unidad de Crédito Proyectada con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período.

Para el cálculo se consideraron los siguientes supuestos:

Número de empleados	133
Tasa de descuento	7%
Tasa de incremento salarial	3%
Pensión mensual mínima	$ 20,00

2.11 Participación a los trabajadores.

La participación a los trabajadores se registra en los resultados del año y se calcula aplicando la tasa del 15% sobre la utilidad anual de acuerdo con disposiciones legales.

2.12 Ingresos diferidos.

Corresponden a valores recibidos de clientes de acuerdo con los Convenios de Reservación de Viviendas son diferidos y reconocidos como ingreso de actividades ordinarias en el período en que se ejecuta la venta comprometida. El importe diferido es el que permite cubrir los costos esperados de los bienes a vender según el convenio, junto con una porción razonable de beneficios por tales ventas.

2.13 Reconocimiento de ingresos.

Los ingresos por venta de viviendas se reconocen en los resultados del período en que se firman las escrituras, momento en que se da la transferencia del título legal y el traspaso de la posesión al comprador se miden al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, neto de descuentos e impuestos asociados con la venta.

Los ingresos por intereses son registrados con referencia al capital pendiente y a la tasa de interés efectiva.

2.14 Costos y gastos.

Los costos de las obras vendidas se reconocen en base al costo incurrido más el costo estimado por incurrir sobre el área útil vendida.

Los gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

2.15 Transacciones en moneda extranjera

Las transacciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas de las transacciones o de las mediciones, en el caso de partidas que se han vuelto a medir. Las pérdidas y ganancias en moneda extranjera que resultan de la liquidación de estas transacciones y de la conversión a los tipos de cambio de cierre de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se reconocen en la cuenta de resultados y se presentan netas.

2.16 Compensación de saldos y transacciones.

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo los requeridos o permitidos por alguna norma.

2.17 Activos financieros

2.17.1 Clasificación

La compañía clasifica sus activos financieros en su reconocimiento inicial, bajo la categoría de:

Préstamos y cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como no corrientes

2.17.2 Reconocimiento y medición

Las cuentas por cobrar se reconocen inicialmente por su valor razonable y posteriormente se miden al costo amortizado de acuerdo con el método de interés efectivo menos la estimación por deterioro de valor que se carga a los resultados del año.

2.18 Compensación de instrumentos financieros

Los activos financieros y los pasivos financieros se compensan, y presentan por un neto en el estado de situación financiera, cuando existe un derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos, y la compañía tiene la intención de liquidar por el neto, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

2.19 Deterioro de activos financieros

La compañía evalúa a la fecha del estado de situación financiera si hay evidencia objetiva de deterioro de un activo financiero. Si existe deterioro de un activo financiero la pérdida por deterioro se reconoce como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y que el evento causante de la pérdida tenga un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero que pueden ser estimados con fiabilidad.

El criterio que utiliza la compañía para determinar si existe evidencia objetiva de una pérdida por deterioro incluye:

Cuentas por cobrar individualmente significativas se las considera para deterioro, cuando están vencidas o cuando otra evidencia objetiva es recibida de que la contraparte ha cesado en sus pagos. Las cuentas por cobrar que individualmente no son consideradas son revisadas por deterioro en grupo, el cual es determinado en referencia a la expectativa de no pago en base a la experiencia de la compañía

Si en un periodo posterior, el importe de la pérdida por deterioro del valor disminuye, y la disminución se puede atribuir objetivamente a un evento ocurrido después de que el deterioro se haya reconocido (como una mejora en la calidad crediticia del deudor), la reversión del deterioro reconocido previamente se reconocerá en la cuenta de resultados.

2.20 Cambios en políticas contables y revelaciones

Normas, modificaciones e interpretaciones emitidas aún no vigentes y que no se han adoptado anticipadamente por la compañía.

NIIF	Título	Fecha de vigencia
NIIF 9	Instrumentos financieros	1 de enero 2015
NIIF10	Estados Financieros consolidados	1 de enero 2013
NIIF11	Acuerdos conjuntos	1 de enero 2013
NIIF12	Información a revelar sobre participaciones en otras entidades.	1 de enero 2013
NIIF13	Medición del valor razonable	1 de enero 2013
Modificaciones a la NIC 1	Presentación en relación con otro resultado integral	1 de julio 2012
Modificaciones a la NIC 12	Impuestos diferidos – recuperación de activos subyacentes	1 de enero 2013
Modificaciones a la NIC 19	Beneficios a los empleados	1 de enero 2013

NIC 27 (revisada en 2011)	Estados financieros separados	1 de enero 2013
NIC 28 (revisada en 2011)	Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	1 de enero 2013
Modificaciones a la NIC 32	Compensación de activos financieros y pasivos financieros	1 de enero 2014
Modificaciones a la NIIF 7	Información a revelar – Compensación activos financieros y pasivos financieros	1 de enero 2013
Modificaciones a las NIIF 9 y NIIF 7	Fecha de vigencia obligatoria de la NIIF 9 e información a revelar de transición	1 de enero 2015

3 – ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

3.1 Factores de riesgo financieros

La compañía está expuesta a riesgos en relación a los instrumentos financieros. Los principales son, riesgo de mercado, que comprende los riesgos de precio y tasa de interés, riesgo de crédito y riesgo de liquidez. La gestión de los riesgos de la compañía está basada en las decisiones del Directorio y se enfoca en asegurar activamente que se minimicen los riesgos de los mercados financieros en los flujos de caja a corto y mediano plazo.

a. Riesgo de mercado

Riesgo de precio, La compañía no presenta exposición al riesgo de fluctuaciones en los precios de sus inversiones al vencimiento ya que sus inversiones la componen certificados de depósitos a plazo, que no poseen precio de mercado y la compañía los mantiene hasta el vencimiento.

Riesgo de tasa de interés, sobre el valor razonable y los flujos de efectivo, La compañía está expuesta al riesgo de fluctuación de tasa de interés por los pasivos que mantienen por préstamos y obligaciones emitidas, las tasas de interés devengados durante el año fueron entre 7,54% y 9,12%.

Los activos financieros generan intereses a tasas fijas.

b. Riesgo de crédito

Los activos financieros que someten parcialmente a la compañía a concentraciones de riesgo de crédito están principalmente representados por las cuentas por cobrar a los clientes y compañía relacionada. Las concentraciones de riesgo de crédito con respecto a estas cuentas por cobrar son limitadas debido a que la entrega de la vivienda se efectúa una vez cancelada en su totalidad.

c. Riesgo de liquidez

Es el riesgo de que la compañía no pueda cumplir con sus obligaciones financieras en la medida en que vencen. El enfoque de la compañía para gestionar este riesgo es asegurarse de contar con la liquidez suficiente para solventar los gastos operacionales y cumplir con el pago de sus obligaciones financieras cuando vencen, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar su reputación.

Los vencimientos anuales de las obligaciones financieras se muestran en la nota 10 y 11.

4 – ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES

Las estimaciones y juicios se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se consideran razonables bajo las circunstancias.

Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. A continuación se explican las estimaciones y juicios que tienen un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste materi en los importes en libros de los activos y pasivos dentro de periodos contables posteriores.

Deterioro de activos

A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unida generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Durante el año 2011, la compañía, no ha reconocido pérdidas por deterioro en sus rubros de activos.

Impuesto a la renta

Se requiere un grado importante de juicio para determinar la provisión para el impuesto a la renta ya que existen muchas transacciones y cálculos para los que la determinación última del impuesto es incierta.
Cuando el resultado fiscal final de estos asuntos sea diferente de los importes que se reconocieron inicialmente, tales diferencias tendrán efecto sobre el impuesto a la renta y las provisiones por impuestos diferidos en el ejercicio en que se realice tal determinación.

5 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

	2011	2010
Efectivo en bancos	1.790.007	1.165.446
Certificados de depósitos bancarios con vencimientos hasta marzo de 2012 e interés promedio de 3,07% (marzo de 2011 e interés del 5,5% en 2010)	1.521.897	42.943
	3.311.904	1.208.389

6 - CLIENTES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

	2011	2010
Clientes	1.593.669	1.279.483
Anticipos a proveedores y constructores	2.629.653	3.676.935
Préstamos a empleados	27.296	23.918
Otras	82.115	700.626
	4.332.733	5.680.962

7 - OTROS ACTIVOS FINANCIEROS

	2011	2010
Cuentas por cobrar a compañía relacionada (Nota 24)	4.390.856	2.240.001
Corriente	4.390.856	1.493.334
No corriente	-	746.667

7 - OTROS ACTIVOS FINANCIEROS (continuación)

Los vencimientos de estas obligaciones son:

Años	2011	2010
2012	-	746.667

8 - INVENTARIOS

	2011	2010
Obras en proceso Urbanizaciones:		
Serena	18.817.580	18.062.133
Ría	21.954.990	21.285.030
Marina	30.149.766	26.660.647
Brisa	24.314.076	10.014.976
Riviera	609.445	588.557
Dorada	4.440.801	748.098
La Cristalina	1.235.292	-
La Peninsula	137.090	-
La Piazza	16.130	9.714
Sub-Total	101.675.170	77.369.155
Costos liquidados	(80.126.118)	(57.421.329)
	21.549.052	19.947.826
Terrenos (Notas 25 y 26)	27.960.869	-
Suministros y materiales	14.430	14.747
	49.524.352	19.962.573

Las obras en proceso incluyen los siguientes costos:

	2011	2010
Terrenos	6.873.417	5.288.155
Urbanización	28.642.084	23.881.493
Edificación	45.560.001	32.189.023
Equipamiento	9.147.109	6.739.782
Licencias y permisos	1.644.117	1.212.565
Costos financieros	3.854.610	3.934.414
Otros costos	5.953.832	4.123.723
	101.675.170	77.369.155

9 - MOBILIARIO Y EQUIPO

	12-31-10	Adiciones	Ventas	12-31-11
Muebles y enseres	313.893	26.365	-	340.258
Maquinaria y equipo e instalaciones	41.750	-	-	41.750
Equipos de computación y Software	642.981	100.476	-	743.457
Equipos de transporte	125.229	91.589	(1.031)	215.787
Otros activos	26.169	3.660	-	29.829
Subtotal	1.150.022	222.091	(1.031)	1.371.082
Depreciación acumulada	(883.717)	(105.475)	223	(988.969)
	266.305	116.616	(808)	382.113

9 - MOBILIARIO Y EQUIPO (continuación)

	12-31-09	Adiciones	12-31-10
Muebles y enseres	303.244	10.649	313.893
Maquinaria y equipo e instalaciones	40.371	1.379	41.750
Equipos de computación y Software	596.692	46.289	642.981
Equipos de transporte	77.013	48.216	125.229
Otros activos	24.440	1.729	26.169
Subtotal	1.041.760	108.262	1.150.022
Depreciación acumulada	(804.930)	(78.787)	(883.717)
	236.830	29.475	266.305

10 - PRESTAMOS BANCARIOS

	2011	2010
Banco Internacional (1)		
Préstamos con vencimientos en octubre de 2012 e interés del 9,12%	5.000.000	-
Préstamos con vencimientos trimestrales hasta julio de 2013 e interés del 9,07%	3.185.897	4.221.481
Banco de Guayaquil (2)		
Préstamos con vencimientos trimestrales hasta junio de 2014 e interés de 7,88% y 9,02%	1.481.390	1.989.993
Sub-total	9.667.287	6.211.474
Menos vencimientos corrientes	(5.815.173)	(2.119.337)
	3.852.114	4.092.137

Los vencimientos de estas obligaciones son:

Años	2011	2010
2012	-	2.351.912
2013	3.087.827	1.417.720
2014	764.287	322.505
	3.852.114	4.092.137

La compañía registro gastos financieros por $720.175 ($623.168 en 2010) en relación con los préstamos adquiridos y pagados durante el año.

(1) Garantizados por hipoteca abierta sobre 16,7571 y 11,2608 has de terreno en las urbanizaciones La Brisa y La Dorada de propiedad de la compañía relacionada Mandacasa avaluadas en $ 18.579.016 y $ 6.830.351 respectivamente.

(2) Garantizados por hipoteca abierta y anticresis y prohibición para enajenar y gravar que constituye la compañía relacionada Ecuashop S.A. sobre el lote de terreno de 53 hectáreas en el predio rústico Isla de Buijo ubicado en la parroquia Tarifa cantón Samborondon avaluado en $23.320.000.

11 - OBLIGACIONES EMITIDAS

	2011	2010
Obligaciones con vencimientos trimestrales de $541.665 hasta abril de 2012 e interés reajustable cada 90 días en base a la tasa pasiva referencial publicada por el BCE más 3%	1.083.348	3.250.010
Menos vencimientos corrientes	(1.083.348)	(2.166.661)
	-	1.083.349

11 - OBLIGACIONES EMITIDAS (continuación)

Los vencimientos de estas obligaciones son:

Años	2011	2010
2012	-	1.083.348

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 especifica consistente en hipoteca a favor de los obligacionistas constituído por la compañía relacionada DISMEDSA S. A. sobre el lote "IA" ubicado en el km 14,5 aproximadamente, de la vía Puntilla - Pascuales con una extensión de 95,11635 hectáreas ubicado en la parroquia "Las Lojas", cantón Daule, provincia del Guayas con un avalúo de $ 9.406.131.

La compañía registro gastos financieros por $181.532 a una tasa promedio de 7,54% ($382.934 e interés del 7,85% en 2010) en relación con estas obligaciones.

12 - PROVEEDORES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

	2011	2010
Contratistas y proveedores	1.588.110	1.921.472
Clientes	573.236	1.055.328
Cuota de reservación de viviendas (3)	252.900	205.700
Intereses por pagar	117.182	125.997
Otras	32.169	259.913
	2.563.597	3.568.410

(3) Depósito reembolsable sólo si la compañía no entrega la vivienda terminada de acuerdo con los términos contractuales.

13 - IMPUESTOS

	2011	2010
Activos por impuestos corrientes		
Impuesto a la renta	1.188	5.663
Pasivos por impuestos corrientes		
Retenciones en la fuente:		
Impuesto a la renta	77.875	20.590
Impuesto al valor agregado	40.866	42.530
	118.741	63.120

Principales componentes del gasto por impuesto a la renta:

	2011	2010
Gasto por impuesto corriente	256.572	290.920
Gastos (ingreso) fiscal relacionado con el origen y reversión de diferencias temporarias	62.761	126.537
Gasto por impuesto a la renta	319.333	417.457

13 - IMPUESTOS (continuación)

La conciliación entre la utilidad contable y la utilidad gravable es como sigue:

	2011	2010
Utilidad según estados financieros, antes de impuesto a la renta	1.481.276	1.668.104
Partidas conciliatorias:		
Ajustes por efecto de la conversión a NIIF	-	(99.677)
Ingresos exentos	(5.308)	-
Deducción por pago a trabajadores con discapacidad	(39.617)	(37.900)
Gastos no deducibles		
Provisión jubilación patronal	47.614	19.603
Otros gastos no deducibles	10.364	39.625
Gastos incurridos para generar ingresos exentos	796	-
Amortización de gastos preoperacionales	(426.074)	(426.074)
Utilidad gravable	1.069.051	1.163.681
Gasto por impuesto corriente	256.572	290.920

El movimiento del impuesto a la renta corriente fue el siguiente:

	2011	2010
Saldo al inicio del año	(5.663)	(56.956)
Anticipo pagado	(249.362)	(232.621)
Retenciones de terceros	(2.736)	(7.006)
Impuesto causado	256.572	290.920
Saldo al final del año	(1.189)	(5.663)

14 - BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

	2011	2010
Aporte patronal	20.162	14.766
Décimo tercer y cuarto sueldo	37.846	33.214
Fondo de reserva	4.358	3.253
Vacaciones	98.452	71.433
Participación a trabajadores	261.402	212.044
	422.220	334.710

El movimiento de beneficios a los empleados fue el siguiente:

	2011	2010
Saldo al inicio del año	334.710	236.043
Provisión	875.835	649.001
Pagos efectuados	(788.325)	(550.334)
Saldo al final del año	422.220	334.710

15 - INGRESOS DIFERIDOS

	2011	2010
Urbanizaciones		
Serena	454.582	932.681
Ría	667.838	1.577.796
Marina	2.175.710	3.676.968
Brisa	8.619.283	7.192.853
Dorada	4.065.423	1.045.207
Cristalina	1.160.065	-
	17.142.901	14.425.505

La comercialización de las viviendas se la realiza mientras la construcción esta en proceso, el comprador abona la cuota inicial y de entrada en función al plazo acordado y pactado en el convenio de reservación de la vivienda. El convenio de reservación es un contrato a término que proporciona al comprador un activo rn la forma de un derecho a adquirir, usar o vender la vivienda terminada en una fecha posterior y una obligación de pagar el precio de compra de acuerdo con sus condiciones.

16 - OTROS PASIVOS FINANCIEROS

El 2 de diciembre de 2011 se celebró un contrato de compra venta de acciones, mediante el cual Corporación Celeste S.A. Corpacel adquirió el 90,95% de las acciones correspondientes al capital social de la compañía Mandato Punto Casa S.A. Mandacasa "En liquidación".
El precio de adquisición de las acciones es de $12.108.049,38 que será pagado a cada uno de los accionistas mediante 60 pagos mensuales hasta el 15 de enero de 2017 e interés del 3% los vencimientos de etas obligaciones son:

Años	
2012	2.086.062
2013	2.342.010
2014	2.413.244
2015	2.486.645
2016	2.562.279
2017	217.009
	12.107.249

El 1 de diciembre de 2011 se celebró un contrato de compra venta de acciones, mediante el cual Corporación Celeste S.A. Corpacel adquirió el 100% de las acciones correspondientes al capital social de la compañía Ecuashop S.A. "En liquidación".
El precio de adquisición de las acciones es de $12.606.724,43 que será pagado a cada uno de los accionistas mediante 60 pagos mensuales hasta el 15 de junio de 2022 e interés del 3% los vencimientos de éstas obligaciones son:

Años	
2017	1.177.394
2018	2.408.372
2019	2.481.625
2020	2.557.106
2021	2.634.883
2022	1.347.344
	12.606.724

17 - BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS A LARGO PLAZO

Los movimientos de las provisiones fueron los siguientes:

	Jubilación patronal	Desahucio	TOTAL
Saldo al 31 de diciembre de 2009	35.958	8.960	44.918
Provisión	19.603	5.374	24.977
Saldo al 31 de diciembre de 2010	55.561	14.334	69.895
Provisión	114.940	40.370	155.310
Saldo al 31 de diciembre de 2011	170.501	54.704	225.205

El cálculo actuarial de los pasivos laborales fueron elaborados por un profesional independiente debidamente calificac ante la Superintendencia de Bancos.

18 - CAPITAL SUSCRITO

Está representado por 500.000 acciones ordinarias de $ 1,00 de valor nominal unitario (2.000 acciones de $ 1,00 en 2010).

Mediante escritura pública inscrita en el Registro Mercantil el 24 de enero de 2011 se aumento el capital suscrito en $498.000 mediante aportes en efectivo.

19 - RESERVA LEGAL

La Ley de Compañías requiere que se transfiera a reserva legal el 10% de la utilidad liquida 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.

20 - RESULTADOS ACUMULADOS

	2011	2010
Utilidades acumuladas, distribuibles	3.021.344	1.859.402
Superávit por valuación	3.238.328	
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF (4)	(864.841)	(864.841)
	5.394.831	994.561

(4) Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF, generaron un saldo deudor, éste según disposición de la Superintendencia de Compañías podrá ser absorbido por los Resultados Acumulados y por los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

21 - VENTAS Y COSTO DE VENTAS

Las ventas de viviendas y su costo de venta fueron los siguientes:

Urbanizaciones	Ventas		Costo de Ventas	
	2011	2010	2011	2010
La Serena	1.163.464	1.807.066	973.790	1.487.727
La Ría	2.105.901	5.368.522	1.724.043	4.418.646
La Marina	7.685.965	18.021.693	6.333.797	14.519.507
La Brisa	17.787.835	2.057.478	13.673.159	1.623.534
	28.743.165	27.254.759	22.704.789	22.049.414

22 - OTROS INGRESOS

	2011	2010
Intereses ganados	157.649	457.555
Ganancia en venta de vehículo	10.443	-
Diferencia de cambio	-	963
Otros	103.251	108.620
	271.343	567.138

23 - COSTOS Y GASTOS

	2011	2010
Resumen de costos y gastos:		
Costo de ventas	22.704.789	22.049.414
Gastos administrativos	2.248.485	1.785.474
Gastos de ventas	1.416.849	1.100.759
	26.370.123	24.935.647
Detalle por naturaleza:		
Consumo de materias primas y consumibles	21.675.247	21.250.458
Remuneraciones y beneficios a los empleados	2.483.238	1.955.195
Honorarios profesionales	679.785	530.933
Impuestos y contribuciones	75.948	56.494
Arriendos de inmuebles	139.951	122.871
Mantenimiento y reparaciones	191.957	132.542
Publicidad	348.065	252.572
Depreciación	105.475	78.787
Otros gastos	670.457	555.795
	26.370.123	24.935.647
Remuneraciones y beneficios a los empleados		
Sueldos y salarios	1.773.073	1.485.771
Beneficios sociales	202.558	163.878
Aportes al IESS	352.297	280.569
Jubilación patronal y desahucio	155.310	24.977
	2.483.238	1.955.195

24 - INFORMACIÓN A REVELAR SOBRE PARTES RELACIONADAS

Mediante operación bursátil realizada el 16 de septiembre de 2009 en la Bolsa de Valores de Guayaquil, se registró la transacción de compraventa en la cual Corporación Celeste S.A. Corpacel vendió públicamente títulos valores por $ 4.106.667 a ocho personas naturales. La obligación de pago del precio acordado fue asumida por Dismedsa S.A., como deudora sustituta quien cancelará directa e irrevocablemente estos valores.

El saldo al 31 de diciembre de 2011 de $934.843 ($2.240.001 en 2010) será cancelado mediante pagos trimestrales de $373.333 con vencimientos hasta abril de 2012 e interés reajustable cada 90 días de la tasa pasiva referencial publicada por el Banco Central de Ecuador más 3%

25 - Disolución Anticipada y Voluntaria de la Compañía Mandato Punto Casa S.A. Mandacasa "En Liquidación"

El economista Raúl De La Torre Ronquillo, en su calidad de Liquidador Principal, solicita la cancelación de la inscripción de la compañía en el Registro Mercantil, para lo cual acompañó la protocolización del balance final de liquidación, cuadro de distribución del haber social y acta de Junta General realizada ante la notaria Trigésima del Cantón Guayaquil el 27 de diciembre de 2011

BALANCE FINAL DE LIQUIDACIÓN
27 de diciembre de 2011

	Activos	Pasivos
Efectivo	800,00	
Terrenos	16.872.626,80	
Patrimonio		
Capital social		800,00
Aporte futura capitalización		214.508,25
Resultados acumulados		16.658.118,55
	16.873.426,80	16.873.426,80

Mediante Resolución de la Intendencia de Compañías de Guayaquil el 30 de diciembre de 2011 se ordenó la cancelación en el Registro Mercantil de la inscripción de la compañía Mandato Punto Casa S.A. Mandacasa "En liquidación"

Con fecha 30 de diciembre de 2011, Corpacel S.A. procedió a efectuar el registro contable de la distribución del haber social y eliminar la inversión que mantenía con Mandacasa S.A. mediante la siguiente contabilización:

	Activos	Pasivos
Terrenos	15.354.145,84	
Inversiones en acciones		12.108.049,38
Cuentas por pagar		7.768,16
Superávit por valuación		3.238.328,30

26 - Disolución Anticipada y Voluntaria de la Compañía Ecuashop S.A. "En Liquidación"

El economista Raúl De La Torre Ronquillo, en su calidad de Liquidador Principal, solicita la cancelación de la inscripción de la compañía en el Registro Mercantil, para lo cual acompañó la protocolización del balance final de liquidación, cuadro de distribución del haber social y acta de Junta General realizada ante la notaria Trigésima del Cantón Guayaquil el 27 de diciembre de 2011

BALANCE FINAL DE LIQUIDACIÓN
27 de diciembre de 2011

	Activos	Pasivos
Pagos anticipados	16,54	
Terrenos	330.000,00	
Patrimonio		
Capital social		800,00
Aporte futura capitalización		41,74
Resultados acumulados		329.174,80
	330.016,54	330.016,54

Mediante Resolución de la Intendencia de Compañías de Guayaquil el 30 de diciembre de 2011 se ordenó la cancelación en el Registro Mercantil de la inscripción de la compañía Ecuashop S.A. "En liquidación"

26 - Disolución Anticipada y Voluntaria de la Compañía Ecuashop S.A. "En Liquidación" (continuación)

Con fecha 30 de diciembre de 2011, Corpacel S.A. procedió a efectuar el registro contable del haber social y eliminar la inversión que mantenía con Ecuashop S.A. mediante la siguiente contabilización:

	Activos	Pasivos
Terrenos	12.606.724,43	
Inversiones en acciones		12.606.724,43

27 - HECHOS OCURRIDOS DESPUES DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

A la fecha de emisión de este informe no se produjeron eventos importantes que en opinión de la administración pudieran tener efecto significativo sobre los estados financieros

28 - APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Estos estados financieros fueron aprobados por el Directorio y autorizados para su publicación el 29 de febrero de 2012

PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C. LTDA.

ANEXO I

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 2011, y hemos emitido nuestro informe sin salvedades con fecha 5 de marzo de 2012.

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 (incluída en los anexos 1.1 a 1.4 adjuntos) se presenta con el propósito de cumplir con las disposiciones establecidas en el artículo 6, Sección IV, Capítulo IV, Subtítulo IV, Título II 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 2011 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

14 de marzo de 2012

OPINIÓN SOBRE SI LAS ACTIVIDADES REALIZADAS SE ENMARCAN EN LA LEY Y DEL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES ESTABLECIDAS EN LA LEY
31 DE DICIEMBRE DE 2011

Las actividades enmarcadas en la Ley y el cumplimiento de las obligaciones establecidas en la Ley es responsabilidad de la Administración de la Compañía.

Como parte de los procedimientos para obtener evidencia sobre los importes y revelaciones en los estados financieros, efectuamos pruebas del cumplimiento por parte de la compañía de las Leyes y Resoluciones expedidos por el Consejo Nacional de Valores.

Los resultados de nuestra prueba de cumplimiento no revelaron incumplimientos de controles, resoluciones y/o actividades no permitidas por la Ley.

Referencia legal: Art. 6 numeral 1 y 4

EVALUACION Y RECOMENDACIÓN SOBRE EL CONTROL INTERNO
31 DE DICIEMBRE DE 2011

La administración es responsable por el control interno determinado como necesario, para permitir la preparación de los estados financieros que estén libres de errores materiales, debido a fraude o error.

Como parte de los procedimientos para obtener evidencia sobre los importes y revelaciones en los estados financieros efectuamos la evaluación de riesgos de errores considerando el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros por la compañía, para diseñar los procedimientos de auditoria que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la compañía.

En el desarrollo de nuestras pruebas de control interno, no determinamos ninguna recomendación relevante para el mejoramiento del control interno.

Referencia legal: Art. 6 numeral 2

OPINIÓN SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES TRIBUTARIAS 31 DE DICIEMBRE DE 2011

Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la compañía relacionada con el Impuesto a la Renta, las Retenciones en la Fuente, el Impuesto al Valor Agregado y otros tributos administrados por el Servicio de Rentas Internas, se emite por separado.

Referencia legal: Art. 6 numeral 3

OPINIÓN SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE MEDIDAS CORRECTIVAS QUE HUBIESEN SIDO RECOMENDADOS EN INFORMES ANTERIORES
31 DE DICIEMBRE DE 2011

En el año 2011 no hubieron recomendaciones importantes que comentar.

Referencia legal: Art. 6 numeral 5

PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C. LTDA.

ANEXO 2

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 2011, y hemos emitido nuestro informe sin salvedades con fecha 5 de marzo de 2012.

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 Nº 2.1 al 2.4 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, Sección IV, Capítulo IV, Subtítulo IV, Título II 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 2011 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

14 de marzo de 2012

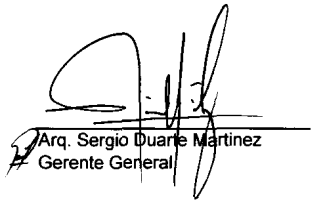
CORPORACIÓN CELESTE S.A. CORPACEL **ANEXO 2.1**

FORMA DE COLOCACION DE LA EMISION DE OBLIGACIONES
31 DE DICIEMBRE DE 2011
(Expresado en dólares de E.U.A.)

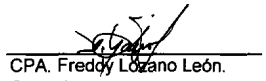
Serie	Clase	Tasa de Interés	N° de Titulos	Valor Nominal	VALOR TOTAL	Plazo	Pagos de Capital	Pagos de Intereses
A	1	TPR + 3%	70	5.000	350.000	1.080 días	Trimestral	Trimestral
A	2	TPR + 3%	165	10.000	1.650.000	1.080 días	Trimestral	Trimestral
A	3	TPR + 3%	90	50.000	4.500.000	1.080 días	Trimestral	Trimestral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

Los Intereses son Registrados cada (90) días, en base a la tasa pasiva referencial (TPR) publicada por el Banco Central del Ecuador, más un marge de tres (3) puntos porcentuales.

Referencia Legal: Art. 13, numeral 1



Arq. Sergio Duarte Martinez
Gerente General



CPA. Freddy Lozano León.
Contador

CORPORACIÓN CELESTE S.A. CORPACEL **ANEXO 2.2**

APLICACIÓN DE LOS RECURSOS CAPTADOS POR LA EMISION DE OBLIGACIONES
31 DE DICIEMBRE DE 2011
(Expresado en dólares de E.U.A.)

Los fondos obtenidos de $ 2.010.417 fueron utilizados en 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

Arq. Sergio Duarte Martinez
Gerente General

CPA. Freddy Lozano León.
Contador

CORPORACIÓN CELESTE S.A. CORPACEL **ANEXO 2.3**

FORMA DE COLOCACION DE LA EMISION DE OBLIGACIONES
31 DE DICIEMBRE DE 2011
(Expresado en dólares de E.U.A.)

		CAPITAL				VENCIMIENTOS		INTERESES	
Serie	Clase	Nº de Titulos	Colocado	Redimido	Saldos	Corto Plazo	Largo Plazo	Pagados	Por Pagar
A	1	70	330.417	272.079	58.338	58.338	-	39.031	884
A	2	165	1.557.501	1.282.495	275.006	275.006	-	183.954	4.168
A	3	90	4.229.167	3.479.161	750.006	750.006	-	497.047	11.262
			6.117.085	5.033.735	1.083.350	1.083.350	-	720.032	16.314

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

Arq. Sergio Duarte Martinez
Gerente General

CPA. Freddy Lozano León.
Contador

CORPORACIÓN CELESTE S.A. CORPACEL **ANEXO 2.4**

RESUMEN DE GARANTIAS QUE RESPALDAN LA EMISION DE OBLIGACIONES
31 DE DICIEMBRE DE 2011
(Expresado en dólares de E.U.A.)

Garantía General:

De bienes, es decir todos los activos no gravados.

Al 31 de diciembre de 2011, la compañía ha otorgado hipoteca abierta al Banco Internacional en garantía de préstamos, 16,7571 y 11,2608 has de terreno en las urbanizaciones La Brisa y La Dorada avaluadas en $18.579.016 y $6.830.351 respectivamente.

Garantía Específica:

Hipoteca a favor de los obligacionistas constituida por la compañía Dismedsa S.A.sobre el lote IA ubicado en el km 14,5 aproximadamente, de la vía Puntilla - Pascuales con una superficie de noventa y cinco hectáreas once mil seiscientas 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 9.406.131.

Referencia Legal: Art. 13, numeral 4

Arq. Sergio Duarte Martinez
Gerente General

CPA. Freddy Lozano León.
Contador

CERTIFICACIÓN DE AUSENCIA DE INHABILIDADES POR PARTE DEL AUDITOR

Declaro que el equipo de auditoria participante y el suscritor del informa de la auditoria de los estados financieros de Corporación Celeste S.A. Corpacel, no están incursos en las inhabilidades establecidas en el artículo 197 de la Ley de Mercado de Valores.

Referencia legal: Art. 5 numeral 3