

PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C. LTDA.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

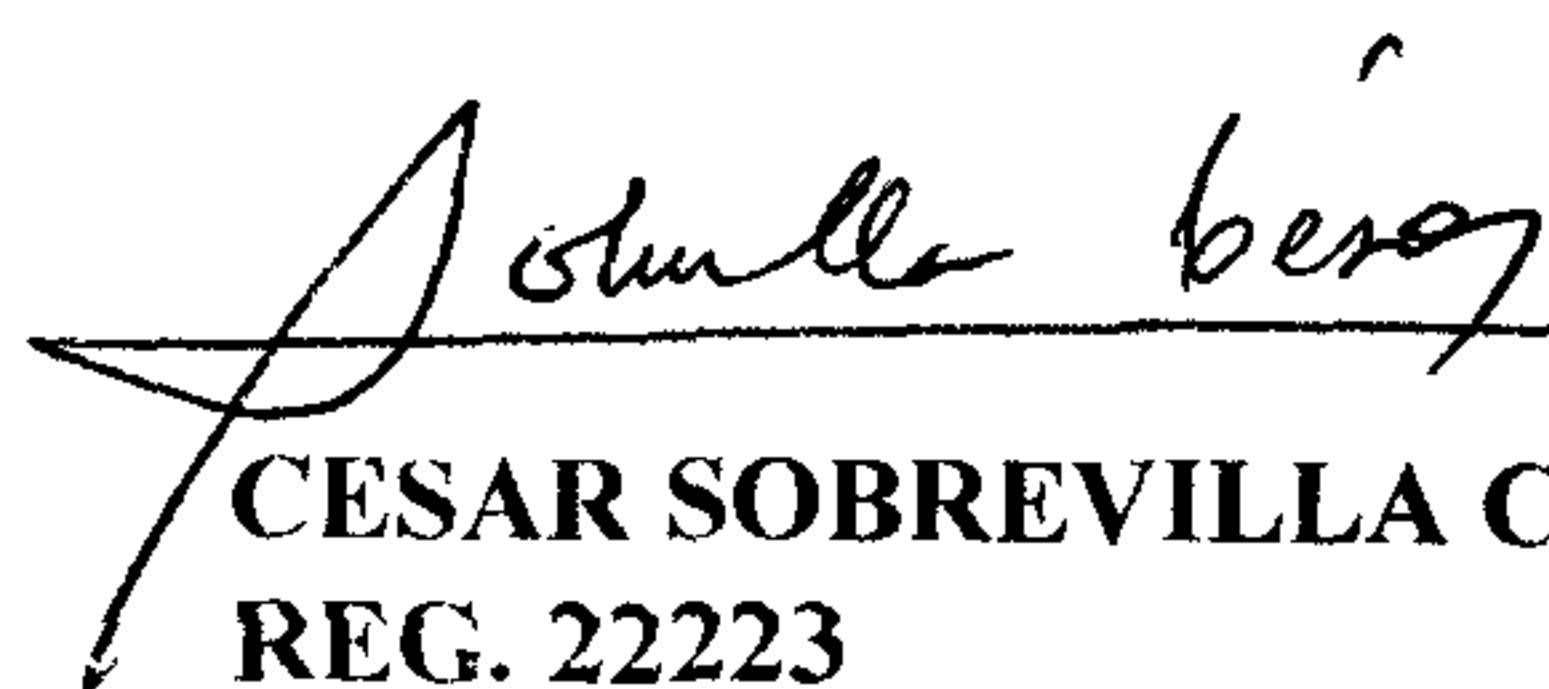
A los Accionistas de
CORPORACION CELESTE S.A. CORPACEL
Guayaquil, Ecuador

Hemos auditado los balances generales de **Corporación Celeste S.A. CORPACEL**, al 31 de Diciembre del 2007 y 2006, y los correspondientes estados de resultados, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros son responsabilidad de la gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestras auditorías.

Nuestras auditorías fueron efectuadas de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Ecuador. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas selectivas, de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes efectuadas por la gerencia, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestras auditorías provee una base razonable para nuestra opinión.

En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de **Corporación Celeste S.A. CORPACEL**, al 31 de Diciembre del 2007 y 2006, los resultados de operaciones y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con normas ecuatorianas de contabilidad.

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


CESAR SOBREVILLA CORNEJO
REG. 22223

Guayaquil, 18 de marzo del 2008



120802

CORPORACION CELESTE S.A. CORPACEL

BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 Y 2006
(Expresado en dólares de E.U.A.)

	<u>2,007</u>	<u>2,006</u>
ACTIVOS		
ACTIVOS CORRIENTES:		
Caja y bancos	581,495	1,643,254
Inversiones temporales (Nota 3)	-	262,000
Cuentas por cobrar (Nota 4)	4,333,908	731,283
Inventarios (Notas 5)	18,400,075	6,297,558
Gastos anticipados	8,349	1,439
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	<u>23,323,827</u>	<u>8,935,534</u>
ACTIVO FIJO (Nota 6)	149,156	53,010
OTROS ACTIVOS (Nota 7)	1,847,973	1,411,972
TOTAL ACTIVOS	<u>25,320,956</u>	<u>10,400,516</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO		
PASIVOS CORRIENTES:		
Prestamos por pagar (Nota 8)	-	1,000,000
Cuentas por pagar (Nota 9)	2,388,221	1,052,244
Impuestos por pagar (Nota 10)	50,721	16,917
Pasivos acumulados (Nota 11)	285,629	28,100
Ventas diferidas (Nota 12)	10,746,516	3,105,053
Vencimiento corriente de prestamos a largo plazo (Nota 13)	6,327,470	1,484,750
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	<u>19,798,557</u>	<u>6,687,064</u>
PRESTAMOS A LARGO PLAZO (Nota 13)	5,473,296	3,715,250
PATRIMONIO		
Capital suscrito (Nota 14)	2,000	2,000
Aportes para aumento de capital (Nota 15)	55,932	-
Perdida acumulada	(8,829)	(3,798)
TOTAL PATRIMONIO	<u>49,103</u>	<u>(1,798)</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	<u>25,320,956</u>	<u>10,400,516</u>

CORPORACION CELESTE S.A. CORPACEL

ESTADOS DE RESULTADOS

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 Y 2006

(Expresado en dólares de E.U.A.)

	<u>2,007</u>	<u>2,006</u>
VENTAS NETAS	5,554,648	406
COSTO DE VENTAS	4,418,722	-
UTILIDAD BRUTA	<u>1,135,926</u>	<u>406</u>
 GASTOS DE OPERACIÓN:		
Administrativos y generales	735,668	23,994
Ventas	430,403	-
Financieros	37,496	-
TOTAL	<u>1,203,567</u>	<u>23,994</u>
 PERDIDA DE OPERACIÓN	(67,641)	(23,588)
 OTROS INGRESOS (EGRESOS) NETO		
Intereses ganados	(64,301)	(19,790)
Otros, neto	1,691	-
	<u>(62,610)</u>	<u>(19,790)</u>
 PERDIDA	<u>(5,031)</u>	<u>(3,798)</u>

CORPORACION CELESTE S.A. CORPACEL

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 Y 2006
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>Capital Suscrito</u>	<u>Aportes para Aumento de Capital</u>	<u>Perdida Acumulada</u>
31 de diciembre del 2005	2,000		-
Perdida	-	-	(3,798)
31 de diciembre del 2006	<u>2,000</u>	<u>-</u>	<u>(3,798)</u>
Aportes de accionistas		55,932	-
Perdida			(5,031)
31 de diciembre del 2007	<u>2,000</u>	<u>55,932</u>	<u>(8,829)</u>

CORPORACION CELESTE S.A. CORPACEL**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO****POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 Y 2006****(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>2,007</u>	<u>2,006</u>
FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDAD DE OPERACION:		
Perdida	(5,031)	(3,798)
Ajustes para conciliar la perdida con el efectivo neto utilizado en actividades de operación		
Depreciación	42,477	1,995
Amortización	282,395	
	<u>319,841</u>	<u>(1,803)</u>
CAMBIOS NETOS EN ACTIVOS Y PASIVOS		
(Aumento) disminución:		
Cuentas por cobrar	(3,602,625)	(570,816)
Inventarios	(12,102,517)	(5,957,704)
Gastos anticipados	(6,910)	(1,580)
Otros activos	(718,396)	(1,328,947)
Aumento (disminución):		
Cuentas por pagar	1,335,977	812,610
Impuestos por pagar	33,804	13,844
Pasivos acumulados	257,529	-
Ventas diferidas	7,641,463	2,899,863
EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACION	<u>(6,841,834)</u>	<u>(4,134,533)</u>
FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSION:		
Adiciones de activo fijo	<u>(138,623)</u>	<u>(55,005)</u>
FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Prestamos por pagar	(1,000,000)	1,000,000
Prestamos a largo plazo	11,000,000	5,200,000
Cancelacion de prestamos	(4,399,234)	(390,000)
Aportes de accionistas	55,932	-
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	<u>5,656,698</u>	<u>5,810,000</u>
(DISMINUCION) AUMENTO NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO	(1,323,759)	1,620,462
EFFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	<u>1,905,254</u>	<u>284,792</u>
EFFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	<u>581,495</u>	<u>1,905,254</u>

CORPORACION CELESTE S.A. CORPACEL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 Y 2006

(Expresado en dólares de E.U.A.)

Nota 1 - Operaciones

La Compañía fue constituida como sociedad anónima el 24 de agosto del 2005 en Guayaquil - Ecuador se inscribio el 28 de septiembre de ese año en el Registro Mercantil. Su actividad principal es la promocion, 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 Urbanizacion Ciudad Celeste 2, ubicada en el km 9 de la vía a Samborondon

La urbanizacion y el programa de vivienda tipo villa esta conformado por un total de 11 urbanizaciones cerradas y un area comercial que estara ubicada en la via principal de ingreso al proyecto.

Con el proposito de lograr importantes eficiencias en el uso de recursos, cumplir la proyeccion de ventas y el programa de construccion se establecio que las urbanizaciones serian construidas por fases, de esta forma y de acuerdo a las diferentes fases de la construccion se han desarrollado las primeras tres urbanizaciones de Ciudad Celeste 2:

Urbanizacion La Serena, se construyen 295 viviendas con un area de 72,430 mts².
Esta urbanizacion se encuentra vendida en un 100%

Urbanizacion La Ria, se construyen 327 viviendas, en un area de 88,500 mts².

Urbanizacion La Riviera, se construyen 7 lotes con un area de 26,000 mts².

Nota 2 - Resumen de Principales Políticas Contables

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

Las principales políticas contables se resumen a continuación:

Reconocimientos de Ingresos

Los ingresos por venta de viviendas se reconoce en los resultados del período en que se formaliza su entrega. El costo de las obras vendidas de las urbanizaciones en proceso, es determinado en base al costo incurrido más el costo estimado por incurrir sobre el área útil vendida. El costo de las viviendas se determina en base de costo promedio de construcción.

Convenios de Reservación de Inmuebles

El valor de los convenios por reservación de solar y vivienda para futura venta son registrados con crédito a la cuenta ventas diferidas.

La cuota inicial del 30% es financiada por la compañía mediante la firma de documentos con vencimientos mensuales hasta 24 meses mas gastos por financiamiento

El 70% a ser financiado a través de alguna Institución Financiera o por la compañía se registran como documentos por cobrar y tienen vencimientos hasta 26 meses.

Cuando la obra está terminada y el cliente haya cumplido con todas las obligaciones contraídas en el convenio se suscribe la escritura de transferencia de dominio, la transacción es registrada como venta en los resultados del período eliminando el importe de venta diferida.

Inventarios

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

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, 33,33% 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 diferieren. Estos gastos están registrados al costo y se amortizan por el método de línea recta a una tasa del 20%.

Efectivo y Equivalente de Efectivo

Para propósito del estado de flujo de efectivo se considero los saldos de caja y bancos e inversiones liquidables y convertibles en efectivo hasta noventa días

Nota 3 - Inversiones Temporales

Al 31 de diciembre del 2006 representa la participación en el Fondo de Inversión Leal 1 de Interfondos, Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A., con retiros inmediatos y rendimiento neto del 4,05%.

Nota 4- Cuentas por Cobrar

	<u>2,007</u>	<u>2,006</u>
Empleados	8,795	-
Anticipos a proveedores y constructores	1,317,483	726,160
Compañías relacionadas (Nota 17)	2,980,771	-
Retenciones en la fuente	832	141
Otros	26,027	4,982
Total	<u>4,333,908</u>	<u>731,283</u>

Nota 5 - Inventarios

	<u>2,007</u>	<u>2,006</u>
Obras en proceso Urbanización:		
Serena	14,186,211	5,481,971
Ria	5,822,365	455,728
Riviera	310,956	175,951
Marina	2,317,112	1,867
Brisa	112	-
Sub-Total	<u>22,636,756</u>	<u>6,115,517</u>
Costos liquidados	<u>(4,418,722)</u>	<u>-</u>
	<u>18,218,034</u>	<u>6,115,517</u>
Materiales	182,041	182,041
	<u>18,400,075</u>	<u>6,297,558</u>

Nota 5 - Inventarios (continuacion)

Las obras en proceso incluyen los siguientes costos:

Terrenos	580,176	78,972
Urbanización	11,621,029	4,755,907
Edificación	6,808,733	368,049
Equipamiento	898,189	90,721
Proyectos y estudios	29,815	16,250
Licencias y permisos	376,925	61,172
Intereses y costos financieros	1,608,750	324,327
Otros costos	713,138	420,119
	<u>22,636,755</u>	<u>6,115,517</u>

Nota 6 - Activo Fijo

	<u>12-31-06</u>	<u>Adiciones</u>	<u>12-31-07</u>
Muebles y enseres	14,742	50,160	64,902
Maquinaria y equipo	10,640	1,779	12,419
Equipos de computacion y Software	26,518	82,230	108,748
Equipos de transporte	1,806	3,505	5,311
Otros activos	1,299	949	2,248
Subtotal	<u>55,005</u>	<u>138,623</u>	<u>193,628</u>
Depreciacion acumulada	<u>(1,995)</u>	<u>(42,477)</u>	<u>(44,472)</u>
TOTAL	<u>53,010</u>	<u>96,146</u>	<u>149,156</u>

	<u>Adiciones</u>	<u>12-31-06</u>
Muebles y enseres	14,742	14,742
Maquinaria y equipo	10,640	10,640
Equipos de computacion y Software	26,518	26,518
Equipos de transporte	1,806	1,806
Otros activos	1,299	1,299
Subtotal	<u>55,005</u>	<u>55,005</u>
Depreciacion acumulada	<u>(1,995)</u>	<u>(1,995)</u>
TOTAL	<u>53,010</u>	<u>53,010</u>

Nota 7 - Otros Activos

	<u>2,007</u>	<u>2,006</u>
Gastos diferidos	2,130,368	1,411,972
Amortizacion acumulada	<u>(282,395)</u>	<u>-</u>
	<u>1,847,973</u>	<u>1,411,972</u>

Nota 8 - Prestamos por Pagar

Al 31 de diciembre del 2006 representa prestamos del Banco Internacional con vencimientos en junio del 2007 e interes del 9,25%.

Nota 9 - Cuentas por Pagar

<u>2,007</u>	<u>2,006</u>
Proveedores y contratistas	699,906
Compañías relacionadas (Nota 17)	149,247
Cuota de reservación de viviendas	53,700
Otros	149,391
<u>2,388,221</u>	<u>1,052,244</u>

Nota 10 - Impuestos por Pagar

<u>2,007</u>	<u>2,006</u>
Retenciones en la fuente:	
Impuesto a la renta	6,882
Impuesto al valor agregado	10,035
<u>50,721</u>	<u>16,917</u>

Nota 11 - Pasivos Acumulados

<u>2,007</u>	<u>2,006</u>
Beneficios Sociales por pagar	
Aporte patronal	-
Decimo tercer y cuarto sueldo	-
Subtotal	-
Intereses por pagar	28,100
<u>285,629</u>	<u>28,100</u>

Nota 12 - Ventas Diferidas

El saldo de ventas diferidas representa el valor neto de los pagos efectuados por los clientes como abono al contrato de reservacion de inmueble y se resumen:

<u>2007</u>	<u>Ventas Diferidas</u>	<u>Documentos por Cobrar</u>		<u>Intereses Diferidos</u>	<u>Neto</u>
		<u>Corto Plazo</u>	<u>Largo Plazo</u>		
Urbanización					
Serena	14,154,214	7,863,660	815,181	(53,605)	5,528,978
Ria	22,449,619	8,559,743	9,298,006	(23,092)	4,614,962
Marina	9,247,258	1,192,052	7,478,762	(26,131)	602,576
	<u>45,851,091</u>	<u>17,615,455</u>	<u>17,591,948</u>	<u>(102,828)</u>	<u>10,746,516</u>

<u>2006</u>	<u>Ventas Diferidas</u>	<u>Documentos por Cobrar</u>		<u>Intereses Diferidos</u>	<u>Neto</u>
		<u>Corto Plazo</u>	<u>Largo Plazo</u>		
Urbanización					
Serena	17,585,222	7,359,965	7,588,961	(58,742)	2,695,038
Ria	5,997,210	988,338	4,605,285	(6,428)	410,015
	<u>23,582,432</u>	<u>8,348,303</u>	<u>12,194,246</u>	<u>(65,170)</u>	<u>3,105,053</u>

Nota 13 - Prestamos a Largo Plazo

	<u>2,007</u>	<u>2,006</u>
Banco Internacional	7,344,404	3,000,000
Prestamos comercial con vencimientos trimestrales hasta junio del 2009 e interes reajutable del 9,5%		
Banco de Guayaquil	4,456,362	2,200,000
Prestamos de amortizacion gradual con vencimiento en diciembre del 2007 e interes reajutable del 8,5%		
Sub-total	<u>11,800,766</u>	<u>5,200,000</u>
Menos vencimientos corrientes	<u>(6,327,470)</u>	<u>(1,484,750)</u>
	<u>5,473,296</u>	<u>3,715,250</u>

Los vencimientos de estas obligaciones son:

Años

2008	-	1,626,970
2009	2,971,122	1,093,999
2010	1,110,695	476,065
2011	1,209,332	518,216
2012	182,147	-
	<u>5,473,296</u>	<u>3,715,250</u>

Los prestamos bancarios estan garantizados por hipoteca abierta y prohibicion para enajenar y gravar de 289.024,83 metros cuadrados de terrenos en el predio rustico El Buijo Parroquia Tarifa, propiedad de compañías relacionadas

Nota 14 - Capital Suscrito

Al 31 de Diciembre del 2007 está representado por 2,000 acciones ordinarias de \$ 1,00 de valor nominal unitario

Nota 15 - Aportes Futuro Aumento de Capital

La junta General de Accionistas celebrada el 8 de enero del 2007 resolvió aumentar el capital social en \$56.000. Con fecha 31 de enero del 2007 se registro como aporte el saldo por pagar a compañía relacionada.

Nota 16 - Operaciones

Durante el año la compañía desarrollo las obras de infraestructura de urbanizacion y construccion de viviendas en La Serena y La Ría e inició la infraestructura de urbanizacion en La Riviera y La Brisa.

Nota 17 - Transacciones Significativas con Partes Relacionadas

Los saldos y transacciones con compañías relacionadas no generan intereses y no tienen plazos de vencimientos definidos

	Cuentas por cobrar 2,007	Cuentas por pagar	
		2,007	2,006
Dismedsa S.A.	1,655,378	-	-
Inmobiliaria Argos C.A.	1,323,714	-	-
Corporacion Samborondon S.A. Corsam	-	204,223	689
Inmobiliaria Casa de Campo S. A.	1,570	-	48,650
Samanes Norte Uno Samanoruno S. A.	109	-	50,667
Samanes Norte Cinco Samanorcinco S. A.	-	-	30,536
Otras	-	86	18,705
	<u>2,980,771</u>	<u>204,309</u>	<u>149,247</u>

Durante el año 2006 la Compañía no tuvo empleados, su personal tecnico y administrativo fueron tercerizados a través de compañías relacionadas, los valores facturados por reembolsos de gastos durante el año fueron de \$1.083.762.

Nota 18 - Eventos Posteriores

A la fecha de este informe no se produjeron eventos importantes que pudieran tener efectos significativos en los estados financieros