

CORPORACIÓN CELESTE S.A. CORPACEL

**ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007
E INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

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



PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C. LTDA.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

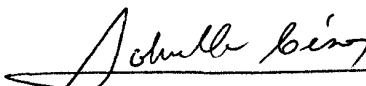
A los Accionistas de
CORPORACION CELESTE S.A. CORPACEL
Guayaquil, Ecuador

Hemos auditado los balances generales de **Corporación Celeste S.A. CORPACEL**, al 31 de Diciembre del 2008 y 2007, 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 auditorias.

Nuestras auditorias 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 auditorias 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 2008 y 2007, 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

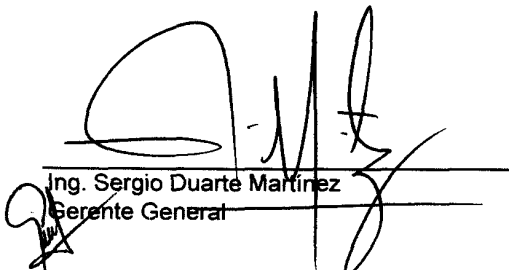
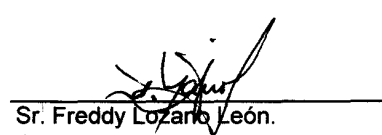

CESAR SOBREVILLA CORNEJO
REG. 22223



Guayaquil, 12 de marzo del 2009

CORPORACIÓN CELESTE S.A. CORPACEL**BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007**
(Expresado en dólares de E.U.A.)

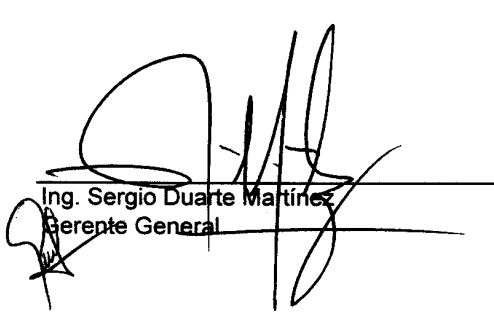
	<u>2.008</u>	<u>2.007</u>
ACTIVOS		
ACTIVOS CORRIENTES:		
Caja y bancos	549.105	581.495
Inversiones temporales (Nota 3)	108.999	-
Cuentas por cobrar (Nota 4)	3.273.077	4.333.908
Inventarios (Notas 5)	25.688.361	18.400.075
Gastos anticipados	4.532	8.349
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	<u>29.624.074</u>	<u>23.323.827</u>
ACTIVO FIJO (Nota 6)	313.694	149.156
OTROS ACTIVOS (Nota 7)	1.503.396	1.847.973
TOTAL ACTIVOS	<u>31.441.164</u>	<u>25.320.956</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO		
PASIVOS CORRIENTES:		
Cuentas por pagar (Nota 8)	2.392.521	2.388.221
Impuestos por pagar (Nota 9)	85.655	50.721
Pasivos acumulados (Nota 10)	314.970	285.629
Pasivos diferidos (Nota 11)	16.834.754	10.746.516
Vencimiento corriente de préstamos a largo plazo (Nota 12)	5.327.536	6.327.470
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	<u>24.955.436</u>	<u>19.798.557</u>
PRESTAMOS A LARGO PLAZO (Nota 12)	6.108.466	5.473.296
PATRIMONIO		
Capital suscrito (Nota 13)	2.000	2.000
Aportes para aumento de capital (Nota 14)	187.164	55.932
Utilidad (Pérdida) acumulada	188.098	(8.829)
TOTAL PATRIMONIO	<u>377.262</u>	<u>49.103</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	<u>31.441.164</u>	<u>25.320.956</u>

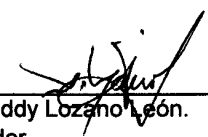

Ing. Sergio Duarte Martínez
Gerente General
Sr. Freddy Lozano León.
Contador

CORPORACIÓN CELESTE S.A. CORPACEL

**ESTADOS DE RESULTADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>2.008</u>	<u>2.007</u>
VENTAS NETAS (Nota 15)	17.369.547	5.554.648
COSTO DE VENTAS (Nota 15)	<u>14.002.574</u>	<u>4.418.722</u>
UTILIDAD BRUTA	<u>3.366.973</u>	<u>1.135.926</u>
 GASTOS DE OPERACIÓN:		
Administrativos y generales	1.887.959	735.668
Ventas	1.166.448	430.403
Financieros	-	37.496
TOTAL	<u>3.054.407</u>	<u>1.203.567</u>
 UTILIDAD (PERDIDA) DE OPERACIÓN	312.566	(67.641)
 OTROS (INGRESOS) EGRESOS		
Intereses ganados	(25.843)	(64.301)
Otros, neto	<u>13.627</u>	<u>1.691</u>
TOTAL	<u>(12.216)</u>	<u>(62.610)</u>
 UTILIDAD (PERDIDA) ANTES DE PARTICIPACIÓN TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	324.782	(5.031)
 Participación trabajadores	48.717	-
Impuesto a la renta	<u>79.138</u>	<u>-</u>
TOTAL	<u>127.855</u>	<u>-</u>
 UTILIDAD (PERDIDA) NETA	<u>196.927</u>	<u>(5.031)</u>

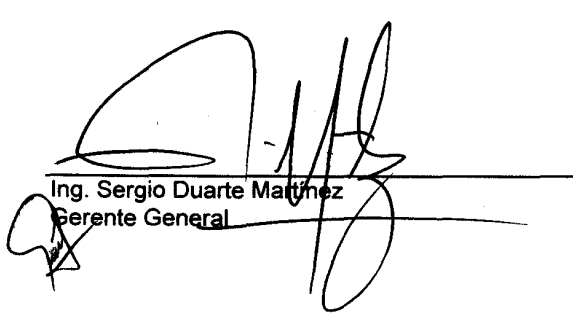

Ing. Sergio Duarte Martínez
Gerente General


Sr. Freddy Lozano León.
Contador

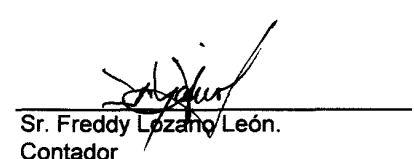
CORPORACIÓN CELESTE S.A. CORPACEL

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>Capital Suscrito</u>	<u>Aportes para Aumento de Capital</u>	<u>Utilidad (Perdida) Acumulada</u>
31 de diciembre del 2006	2.000	-	(3.798)
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>
Aportes de accionistas		131.232	-
Utilidad neta			196.927
31 de diciembre del 2008	<u>2.000</u>	<u>187.164</u>	<u>188.098</u>



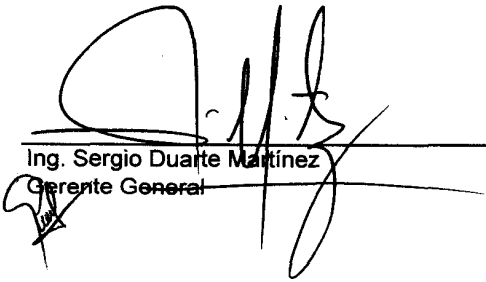
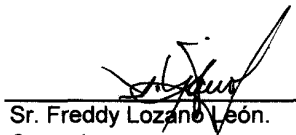
Ing. Sergio Duarte Martínez
Gerente General



Sr. Freddy Lozano León.
Contador

CORPORACIÓN CELESTE S.A. CORPACEL**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>2.008</u>	<u>2.007</u>
FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDAD DE OPERACIÓN:		
Utilidad (pérdida) neta	196.927	(5.031)
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) con el efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de operación		
Depreciación	97.718	42.477
Amortización	426.073	282.395
	<u>720.718</u>	<u>319.841</u>
CAMBIOS NETOS EN ACTIVOS Y PASIVOS		
(Aumento) disminución:		
Cuentas por cobrar	1.060.831	(3.602.625)
Inventarios	(7.288.286)	(12.102.517)
Gastos anticipados	3.817	(6.910)
Otros activos	(81.496)	(718.396)
Aumento (disminución):		
Cuentas por pagar	4.300	1.335.977
Impuestos por pagar	34.934	33.804
Pasivos acumulados	29.341	257.529
Pasivos diferidos	6.088.238	7.641.463
EFFECTIVO NETO PROVISTO (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>572.397</u>	<u>(6.841.834)</u>
FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adiciones de activo fijo, neto	<u>(141.023)</u>	<u>(138.623)</u>
FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Documentos por pagar	-	(1.000.000)
Prestamos a largo plazo	(364.764)	6.600.766
Aportes de accionistas	10.000	55.932
EFFECTIVO NETO (UTILIZADO) PROVISTO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	<u>(354.764)</u>	<u>5.656.698</u>
AUMENTO (DISMINUCIÓN) NETA DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO	76.610	(1.323.759)
EFFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	581.495	1.905.254
EFFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	<u>658.105</u>	<u>581.495</u>


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 DEL 2008 Y 2007

(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 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:

Convenios de Reservación de Inmuebles

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.

Reconocimientos de Ingresos

Los ingresos por venta de viviendas se registran en los resultados del periodo 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.

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%.

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 2008 representan certificados de depósitos bancarios con vencimientos hasta marzo de 2009 e interés promedio de 5,86%.

Nota 4- Cuentas por Cobrar

	2.008	2.007
Clientes	34.397	-
Empleados	8.808	8.795
Anticipos a proveedores y constructores	3.138.735	1.317.483
Compañías relacionadas (Nota 16)	-	2.980.771
Impuesto a la renta (Nota 9)	56.343	832
Otros	34.794	26.027
	<u>3.273.077</u>	<u>4.333.908</u>

Nota 5 - Inventarios

	2.008	2.007
Obras en proceso Urbanizaciones:		
Serena	16.622.728	14.186.211
Ría	15.228.416	5.822.365
Marina	9.930.486	2.317.112
Brisa	1.782.355	112
Riviera	545.672	310.956
Sub-Total	44.109.657	22.636.756
Costos liquidados	(18.421.296)	(4.418.722)
	<u>25.688.361</u>	<u>18.218.034</u>
Materiales	-	182.041
	<u>25.688.361</u>	<u>18.400.075</u>

Nota 5 - Inventarios (continuación)

Las obras en proceso incluyen los siguientes costos:

Terrenos	1.833.682	580.176
Urbanización	18.241.960	11.621.029
Edificación	16.278.241	6.808.733
Equipamiento	3.031.481	898.189
Proyectos y estudios	50.826	29.815
Licencias y permisos	652.298	376.925
Intereses y costos financieros	2.825.455	1.608.750
Otros costos	1.195.714	713.139
	<u>44.109.657</u>	<u>22.636.756</u>

Durante el año 2008 se capitalizaron intereses por US\$ 1'175.932 (en 2007 \$ 1'284.423).

Nota 6 - Activo Fijo

	12-31-07	Adiciones	Aportes de Accionistas	12-31-08
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>

	12-31-06	Adiciones	12-31-07
Muebles y enseres	14.742	50.160	64.902
Maquinaria y equipo	10.640	1.779	12.419
Equipos de computación 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>
Depreciación acumulada	<u>(1.995)</u>	<u>(42.477)</u>	<u>(44.472)</u>
	<u>53.010</u>	<u>96.146</u>	<u>149.156</u>

Nota 7 - Otros Activos

	2.008	2.007
Gastos diferidos	2.130.368	2.130.368
Amortización acumulada	<u>(708.468)</u>	<u>(282.395)</u>
	<u>1.421.900</u>	<u>1.847.973</u>
Cuentas por cobrar a largo plazo	38.998	-
Terrenos para la venta	<u>42.498</u>	<u>-</u>
	<u>1.503.396</u>	<u>1.847.973</u>

Nota 8 - Cuentas por Pagar

	<u>2.008</u>	<u>2.007</u>
Proveedores y contratistas	1.987.987	2.068.571
Compañías relacionadas (Nota 16)	-	204.309
Reservación de viviendas	151.552	113.700
Fondos de garantía	240.488	-
Otros	12.494	1.641
	<u>2.392.521</u>	<u>2.388.221</u>

Nota 9 - Impuestos por Pagar

	<u>2.008</u>	<u>2.007</u>
Retenciones en la fuente:		
Impuesto a la renta	30.205	28.102
Impuesto al valor agregado	55.450	22.619
	<u>85.655</u>	<u>50.721</u>

El movimiento del impuesto a la renta fue el siguiente:

	<u>2.008</u>	<u>2.007</u>
Saldo al inicio del año	(832)	
Anticipo	(134.405)	
Retenciones de terceros	(244)	(832)
Impuesto causado	79.138	
Saldo al final del año	<u>(56.343)</u>	<u>(832)</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>2.008</u>	<u>2.007</u>
Beneficios Sociales por pagar		
Aporte patronal	12.891	11.417
Décimo tercer y cuarto sueldo	29.611	15.232
Fondo de reserva	31.360	-
Vacaciones	51.314	-
Participación trabajadores	48.717	
Subtotal	<u>173.893</u>	<u>26.649</u>
Intereses por pagar	141.077	258.980
	<u>314.970</u>	<u>285.629</u>

El movimiento de beneficios sociales por pagar fue el siguiente:

	<u>2.008</u>	<u>2.007</u>
Saldo al inicio del año	26.649	
Provisión	458.448	223.622
Pagos	(311.203)	(196.973)
Saldo al final del año	<u>173.894</u>	<u>26.649</u>

Nota 11 - Pasivos Diferidos

	2.008	2.007
Urbanizaciones		
Serena	3.226.545	5.528.978
Ría	7.075.806	4.614.962
Marina	5.779.702	602.576
Brisa	752.701	-
	<u>16.834.754</u>	<u>10.746.516</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 - Prestamos a Largo Plazo

	2.008	2.007
Banco Internacional (1)	7.134.278	7.344.404
Prestamos con vencimientos trimestrales hasta junio del 2009 e interés del 9,5%		
Banco de Guayaquil (2)	3.521.724	4.456.362
Prestamos de amortización gradual con vencimientos hasta enero de 2012 e interés promedio del 9,2%		
REVNI	780.000	-
Pagares con vencimientos sucesivos hasta julio del 2010 e interés del 10%		
Sub-total	<u>11.436.002</u>	<u>11.800.766</u>
Menos vencimientos corrientes	<u>(5.327.536)</u>	<u>(6.327.470)</u>
	<u>6.108.466</u>	<u>5.473.296</u>

Los vencimientos de estas obligaciones son:

Años	2.008	2.007
2009	-	2.971.122
2010	4.068.291	1.110.695
2011	1.858.028	1.209.332
2012	182.147	182.147
	<u>6.108.466</u>	<u>5.473.296</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 2008 está representado por 2,000 acciones ordinarias de \$ 1,00 de valor nominal unitario

Nota 14 - 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. Las escrituras de Aumento de Capital fueron ingresadas a la Superintendencia de Compañías quienes efectuaron dos observaciones, las que a criterio de la compañía no proceden, por la que se solicitó al Intendente Jurídico su criterio, a la fecha del informe no se ha obtenido respuesta.

Nota 15 - Ventas y Costo de Ventas

Las ventas y costo de venta fueron las siguientes:

Urbanizaciones	Ventas		Costo de Ventas	
	2.008	2.007	2.008	2.007
Serena	10.008.005	5.554.648	8.062.903	4.418.722
Ria	7.271.166		5.866.272	
Marina	90.376		73.399	
	<u>17.369.547</u>	<u>5.554.648</u>	<u>14.002.574</u>	<u>4.418.722</u>

Nota 16 - Transacciones Significativas con Partes Relacionadas

	Cuentas por cobrar 2.007	Cuentas por pagar 2.007
Dismedsa S.A.	1.655.378	-
Constructora Inmobiliaria Argos C.A.	1.323.714	-
Corporación Samborondon S.A. Corsam	-	204.223
Otras	1.679	86
	<u>2.980.771</u>	<u>204.309</u>

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

Nota 17 - Eventos Posteriores

La compañía tiene 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%).

Los recursos obtenidos por medio de la emisión de obligaciones serán utilizados para continuar la construcción y desarrollo del proyecto urbanístico Ciudad Celeste.

La emisión cuenta a más de la garantía general y resguardos que exige la ley, una garantía específica consistente en una hipoteca abierta constituida por las compañías Dismedsa S.A. y Corporación Alborada Albocorp S.A. Albocorpsa, sobre los lotes de terrenos ubicados dentro del conjunto residencial La Joya que se construye en la zona de la Aurora, cantón Daule. Los lotes que tienen una extensión de 95,11635 hectáreas están valuados en \$ 9'036.053.