CORPORACIÓN CELESTE S.A. CORPACEL

ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013
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

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 2013, 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.

Responsabilidad 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 estos estados financieros basada en nuestra auditoría. Conducimos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas 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 juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de errores materiales en los estados financieros, debido a fraude o error. Al realizar las evaluaciones de riesgos de errores, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de 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 interno 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 2013, 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

CPA CESAR SOBREVILLA CORNEJO
REG. 22223

6 de marzo de 2014
Guayaquil – Ecuador

CORPORACIÓN CELESTE S.A. CORPACEL

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

	Notas	2013	2012
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	6.992.328	4.337.114
Clientes y otras cuentas por cobrar	7	8.814.591	13.014.321
Inventarios	8 y 11	48.199.566	48.019.951
Anticipos a proveedores y constructores		3.091.547	2.968.923
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		67.098.033	68.340.309
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Mobiliario y equipo	9	572.435	630.616
Otros activos	10	7.065.810	49.440
Activo por impuesto diferido	14	12.181	81.811
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		7.650.426	761.867
TOTAL ACTIVOS		74.748.460	69.102.176
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS CORRIENTES			
Obligaciones financieras	11 y 8	10.762.587	5.892.486
Obligaciones emitidas	12	1.278.945	1.052.196
Proveedores y otras cuentas por pagar	13	3.417.394	2.872.885
Pasivo por impuesto corriente	14	126.987	120.710
Beneficios a los empleados	15	651.547	571.611
Anticipos de clientes	16	23.858.267	16.743.375
Otros pasivos financieros	17	2.561.755	3.646.894
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		42.657.482	30.900.157
PASIVOS NO CORRIENTES			
Obligaciones financieras	11 y 8	1.756.589	6.914.391
Obligaciones emitidas	12	2.500.000	3.075.000
Otros pasivos financieros	17	18.213.607	20.346.601
Beneficios a los empleados	15	411.763	294.722
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES		22.881.959	30.630.714
TOTAL PASIVOS		65.539.441	61.530.871
PATRIMONIO			
Capital suscrito	18	500.000	500.000
Reserva legal	19	250.000	123.470
Aportes de accionistas para futura capitalización		152.299	152.299
Pérdida actuarial	15	(43.168)	-
Resultados acumulados	20	8.349.908	6.795.535
TOTAL PATRIMONIO		9.209.019	7.571.304
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		74.748.460	69.102.176

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
(Expresado en dólares de E.U.A.)

	Notas	2013	2012
INGRESOS			
Ventas	21	34.127.179	33.388.619
Intereses ganados		1.009.656	379.270
Otros		73.068	66.231
		35.209.903	33.834.120
COSTOS Y GASTOS:			
Costo de ventas	21 y 22	26.108.414	26.109.187
Gastos de administración y ventas	22	4.639.810	4.130.360
Gastos financieros	11 y 12	1.814.075	1.303.342
Participación a los trabajadores		397.141	343.685
		32.959.439	31.886.574
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		2.250.464	1.947.546
Impuesto a la renta	14	569.561	424.373
UTILIDAD DEL AÑO		1.680.902	1.523.173
OTRO RESULTADO INTEGRAL			
Pérdida actuarial (neto de impuesto diferido de $12.181)		43.188	-
UTILIDAD INTEGRAL TOTAL DEL AÑO		1.637.715	1.523.173
UTILIDAD POR ACCIÓN		3,28	3,05

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
(Expresado en dólares de E.U.A.)

	Notas	Capital suscrito	Reserva legal	Aportes de accionistas para futura capitalización	Pérdida actuarial	Resultados acumulados	Total
Saldos al 1 de enero de 2012		500.000	1.000	152.299	-	5.394.831	6.048.130
Apropiación	19		122.470	-		(122.470)	-
Utilidad integral del año		-	-	-	-	1.523.173	1.523.173
Saldos al 31 de diciembre de 2012	20	500.000	123.470	152.299	-	6.795.535	7.571.304
Apropiación	19	-	126.530	-	-	(126.530)	-
Utilidad del año		-	-	-	-	1.680.902	1.680.902
Otro resultado integral del año		-	-	-	(43.188)	-	(43.188)
Saldos al 31 de diciembre de 2013	20	500.000	250.000	152.299	(43.188)	8.349.908	9.209.019

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
(Expresado en dólares de E.U.A.)

	2013	2012
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Cobros provenientes de clientes	38.717.933	33.005.460
Otros cobros por actividades de operación	1.084.241	128.705
Pagos a proveedores por suministros de bienes y servicios	(25.705.355)	(23.975.424)
Pagos a y por cuenta de empleados	(2.526.507)	(2.187.767)
Intereses pagados	(1.814.075)	(1.231.404)
Impuesto a la renta	(487.751)	(406.013)
Otros pagos por actividades de operación	(2.261.389)	(2.175.553)
EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:	7.007.099	3.158.004
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adquisición de mobiliario y equipo	(179.128)	(423.109)
Venta de mobiliario y equipo		3.670
Préstamos otorgados a compañías relacionadas	(5.476.458)	(7.388.869)
Pago de compañías relacionadas	5.210.150	-
Adquisición de acciones	-	(1.440)
Aporte para futura capitalización en Genisec	48.000	(48.000)
EFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	(397.436)	(7.857.748)
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACION:		
Emisión de obligaciones	900.000	4.127.196
Obligaciones financieras	6.000.000	14.500.000
Pagos de obligaciones emitidas	(1.250.000)	(1.099.662)
Pagos de obligaciones financieras	(6.419.587)	(10.714.610)
Otros pasivos financieros	(3.184.859)	(1.087.970)
EFECTIVO NETO PROVENIENTE (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE FINANCIACION	(3.954.446)	5.724.954
AUMENTO NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	2.655.216	1.025.210
EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES AL INICIO DEL AÑO	4.337.114	3.311.904
EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES AL FINAL DEL AÑO	6.992.329	4.337.114

Ver notas a los estados financieros

Ing. Sergio Duarte Martínez
Gerente General

Sr. Freddy Lozano León.
Contador

CORPORACIÓN CELESTE S.A. CORPACEL

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

	2013	2012
CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Utilidad integral del año	1.637.715	1.523.173
Ajustes por ingresos y gastos que no requirieron uso de efectivo		
Depreciación de mobiliario y equipo	235.792	170.937
Provisión jubilación patronal y desahucio	61.672	69.517
Provisión de intereses	-	(244.858)
Baja de mobiliario y equipo	1.517	-
Pérdida actuarial	43.188	-
Participación a los trabajadores	397.141	343.685
Impuesto a la renta	569.562	424.373
	2.946.587	2.286.827
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS		
(Aumento) en clientes y otras cuentas por cobrar	(1.853.104)	(367.143)
(Aumento) disminución en inventarios	(179.615)	1.811.425
Disminución en activos por impuestos corrientes	-	1.186
(Aumento) en otros activos corrientes	(867.853)	(1.711)
Aumento en proveedores y otras cuentas por pagar	644.870	426.470
(Disminución) en beneficios a los empleados	(317.205)	(194.294)
(Disminución) en pasivo por impuesto corriente	(481.473)	(405.232)
Aumento (disminución) en ingresos diferidos	7.114.892	(399.526)
EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	7.007.099	3.158.004

Ver notas a los estados financieros

Ing. Sergio Duarte Martínez
Gerente General

Sr. Freddy Lozano León.
Contador

1 – INFORMACIÓN GENERAL

CORPORACIÓN CELESTE S.A. CORPACEL (en adelante 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 Samborondón, 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 del sistema financiero privado y por el Banco Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS) 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.

Los estados financieros de la Compañía por el año terminado el 31 de diciembre de 2013 fueron aprobados y autorizados por la Administración para su emisión el 25 de febrero de 2014.

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.

De acuerdo con NIIF los estados financieros de una entidad que posee subsidiaria (entidad a la que se controla) se preparan sobre una base consolidada. Sin embargo, es permitido que, sea porque la legislación del país de la entidad lo requiere o si de forma voluntaria la entidad lo considera, se preparen estados financieros individuales de la empresa controladora, los que se denominan estados financieros separados.

En cumplimiento de las NIIF, la Compañía, también prepara estados financieros consolidados con Gestores Inmoecuacasa S.A. Genisec, empresa que se controla, pues posee el 80% de sus acciones y sobre la cual mantiene el poder de gobernar sus políticas operativas y financieras. Los estados financieros separados de Corpacel y Genisec son requeridos por las autoridades ecuatorianas respectivas, por lo tanto estos estados financieros separados reflejan la actividad individual de Corpacel sin incluir los efectos de la consolidación de éstos con los de Genisec.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Administración 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 3.

Las principales políticas contables utilizadas en la preparación y presentación 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 Activos y pasivos financieros

2.3.1 Clasificación

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: "activos financieros a valor razonable a través de ganancias o pérdidas", "préstamos y cuentas por cobrar", "activos financieros mantenidos hasta su vencimiento" y "activos financieros disponibles para la venta".

Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: "pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas" y "otros pasivos financieros". La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos financieros.

La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial. Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, la Compañía mantuvo activos financieros en la categoría de "prestamos y cuentas por cobrar". De igual forma, la Compañía solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros" cuyas características se explican seguidamente:

Préstamos y cuentas por cobrar: representados en el estado de situación financiera principalmente por las cuentas por cobrar a clientes, partes relacionadas y otras cuentas por cobrar: Son activos financieros no derivados que dan derecho a cobros fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera.

Otros pasivos financieros: representados en el estado de situación financiera por las obligaciones financieras, proveedores, partes relacionadas y otras cuentas por pagar. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera.

2.3.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

Reconocimiento

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

Medición inicial

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativos, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de valor razonable a través de ganancias y pérdidas. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía mide los mismos como se describe a continuación:

Medición posterior

Activos financieros: Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes. La Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

a. 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.

b. Cuentas por cobrar a partes relacionadas: Representa préstamos efectuados, con tasas de interés pactadas al momento de la transacción, los intereses devengados se registran como ingresos financieros y los pendientes de pago, se presentan como parte de las cuentas por cobrar.

c. Otras cuentas por cobrar: Estas cuentas corresponden a los préstamos y anticipos de remuneraciones otorgados a los empleados de la Compañía.

Pasivos Financieros: Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. La Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

a. Obligaciones financieras: Son pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos, posteriormente se miden al costo amortizado utilizando las tasas de interés pactadas, los costos financieros se reconocen en los resultados durante la vigencia de la obligación sobre la base del método de interés efectivo.

   Las obligaciones financieras 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.

b. 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.

c. Proveedores y otras cuentas por pagar: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos en el curso normal de los negocios. Se reconocen inicialmente a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no genera intereses y son pagaderos hasta 60 días.

d. Cuentas por pagar a compañías relacionadas (endeudamiento): Corresponde principalmente a préstamos recibidos para el financiamiento de la compra de activos, se registran inicialmente a su valor nominal que no difiere de su valor razonable. Posteriormente, se miden al costo amortizado utilizando la tasa de interés pactadas al momento de la transacción. Los intereses devengados se registran en gastos financieros y los pendientes de pago se presentan como parte de las cuentas por pagar.

2.3.3 Deterioro de valor de activos financieros.

La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas por cobrar. La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta por cobrar se ha deteriorado.

2.3.4 Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se da de baja cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo se da de baja cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

2.4 Anticipos a proveedores y constructores.

Corresponden a valores entregados a proveedores y constructores para la realización de las obras. Se presentan al valor de los desembolsos realizados y se liquidan al recibir el activo o la obra contratada

2.5 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.

2.6 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 desembolsos posteriores a la compra 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 los costos se puedan 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%
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 efecto de cualquier cambio se registra sobre una base prospectiva

El valor en libros de un activo se ajusta inmediatamente a su valor recuperable si el valor del activo es mayor que el estimado de su valor recuperable (Nota 3).

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

2.7 Inversiones en acciones

Las inversiones en acciones se reconocen al costo de adquisición. Los dividendos se contabilizan en los resultados, cuando surja el derecho a recibirlos.

2.8 Impuestos.

El gasto por impuesto a la renta comprende el impuesto corriente y el impuesto diferido. El impuesto a la renta se reconoce en el estado de resultado, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otro resultado integral o directamente en el patrimonio.

2.8.1 Impuesto corriente

Se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% (23% en 2012) 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.

2.8.2 Impuesto 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.

2.9 Beneficios a los empleados

Beneficios de corto plazo: corresponden principalmente a:

a. Décimo tercer y décimo cuarto sueldo: se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

b. Vacaciones: se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.

c. Participación a los trabajadores: Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación laboral vigente. Se registra con cargo a los resultados del año.

Beneficios de largo plazo:

La Compañía tiene un plan de beneficio definido para jubilación patronal, normado por las leyes laborales ecuatorianas. Adicionalmente de acuerdo a las leyes vigentes, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma empresa.

La Compañía determina anualmente la provisión para jubilación patronal y desahucio con base en estudios actuariales practicados por un profesional independiente y se reconocen con cargo a los resultados del año aplicando el método de Costeo de Crédito Unitario Proyectado y representa el valor presente de las obligaciones a la fecha del estado de situación financiera, el cual es obtenido descontando los flujos de salida de efectivo a una tasa de 7% (2012: 7%) anual equivalente a la tasa promedio de los bonos de gobierno, publicada por el Banco Central del Ecuador que están denominados en la misma moneda en la que los beneficios serán pagados y que tienen términos que se aproximan a los términos de las obligaciones por pensiones hasta su vencimiento.

Las hipótesis actuariales incluyen variables como son, tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicio, remuneraciones, aumentos futuros de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se registran en el estado de resultado integral.

Al cierre del año las provisiones cubren a todos los trabajadores que se encontraban trabajando para la Compañía

2.10 Anticipos de clientes.

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.

2.11 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.

2.12 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.

2.13 Cambios en políticas contables y revelaciones

Normas y enmiendas emitidas no vigentes a la fecha de emisión de los estados financieros y que no se han adoptado anticipadamente por la Compañía.

NIIF 9 Instrumentos financieros – Clasificación y medición

La norma reemplaza la NIC 39 Instrumentos financieros: reconocimiento y medición y tiene vigencia para los periodos que se inicio a partir del 1 de enero de 2015. La NIIF 9 no requiere reestructurar información comparativa en su lugar la NIIF 7 ha sido modificada para que se efectúen las revelaciones adicionales en la transición de la NIIF 39 a la NIIF 9.

NIIF 10 Estados financieros consolidados, NIIF 12 Información a revelar sobre participaciones en otras entidades y NIC 27 Estados financieros separados, fueron revisados con vigencia a partir del 1 de enero de 2014.

La Administración de la Compañía estima que la adopción de la norma no tendrá un impacto significativo en los estados financieros y las enmiendas no serán aplicables.

3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

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 material en los importes en libros de los activos y pasivos dentro de periodos contables posteriores.

- Provisión por deterioro de cuentas por cobrar: La estimación para cuentas incobrables es determinada por la gerencia de la Compañía, en base a una evaluación de la antigüedad de los saldos por cobrar y la posibilidad de recuperación de los mismos. La provisión para cuentas incobrables se carga a los resultados del año y las recuperaciones de cuentas provisionadas se acreditan a otros ingresos.

- Mobiliario y equipos: La determinación de las vidas útiles y valores residuales se deben evaluar al cierre de cada año a fin de determinar la vida útil económica de estos bienes.

- Provisiones por beneficios a los empleados: Las hipótesis empleadas en el cálculo actuarial de Jubilación patronal y desahucio; para lo cual utiliza estudios actuariales practicados por profesionales independientes.

- Impuesto a la renta diferido: La Compañía ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos se revertirán en el futuro.

4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

4.1 Factores de riesgos financieros

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (incluyendo el riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable, y riesgo de precio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

La Gerencia General tiene a su cargo la administración de riesgos de acuerdo con las políticas aprobadas por el Directorio. La Gerencia General de la Compañía identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en coordinación estrecha con las unidades operativas de la Compañía. El Directorio proporciona por escrito principios para la administración general de riesgos así como políticas escritas que cubren áreas específicas, tales como el riesgo de crédito.

a. Riesgo de mercado

La Compañía se encuentra expuesta a riesgos en la tasa de interés debido a que mantiene obligaciones financieras a tasas de interés variables ajustadas trimestralmente, estas variaciones han sido mínimas por lo que no han afectado significativamente el resultado de la Compañía.

b. Riesgo de crédito

El riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes al efectivo, así como de la exposición al crédito de los clientes, que incluye a los saldos pendientes de las cuentas por cobrar.

El riesgo de crédito con respecto a las cuentas por cobrar a clientes es limitado debido a que la entrega de la vivienda se efectúa una vez cancelada en su totalidad.

c. Riesgos 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.

El cuadro a continuación analiza los pasivos financieros de la Compañía agrupados sobre la base del periodo remanente a la fecha del estado de situación financiera hasta la fecha de su vencimiento. Los montos revelados en el cuadro son los flujos de efectivo no descontados.

Al 31 de diciembre del 2013	Menos de 1 año	Entre 1 y 2 Años	Entre 2 y 5 años
Obligaciones financieras	10.762.587	1.756.590	-
Obligaciones emitidas	1.278.945	2.500.000	-
Proveedores y otras cuentas por pagar	3.374.002	-	-
Partes relacionadas	43.392	-	-
Otros pasivos financieros	2.561.755	5.655.188	12.558.419

Al 31 de diciembre del 2012	Menos de 1 año	Entre 1 y 2 Años	Entre 2 y 5 años
Obligaciones financieras	5.892.486	6.914.391	-
Obligaciones emitidas	1.052.196	2.050.000	1.025.000
Proveedores y otras cuentas por pagar	2.729.133	-	-
Partes relacionadas	143.752	-	-
Otros pasivos financieros	3.646.894	4.960.589	15.386.012

4.2. Administración del riesgo de capital

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus accionistas y mantener una estructura de capital optima para reducir el costo de capital.

Consistente con la industria, la Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula como la deuda neta dividida entre el capital total. La deuda neta se calcula como el total de los recursos ajenos (incluyendo "obligaciones financieras", cuentas por pagar a proveedores, a compañías relacionadas y otras cuentas por pagar) menos el efectivo y equivalentes al efectivo. El capital total se calcula como el "patrimonio neto" más la deuda neta.

Los ratios de apalancamiento al 31 de diciembre de 2013 y de 2012 fueron los siguientes:

	2013	2012
Total deuda con terceros	40.490.876	43.800.453
Menos: Efectivo y equivalentes al efectivo	-6.992.328	-4.337.114
Deuda neta	33.498.548	39.463.339
Total patrimonio neto	9.209.019	7.571.304
Capital total	42.707.567	46.910.917
Ratio de apalancamiento	78.44%	83.90%

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Categorías de instrumentos financieros

A continuación se presentan los valores en libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

	Al 31 de diciembre del 2013		Al 31 de diciembre del 2012	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Activos financieros medidos al costo				
Efectivo y equivalentes al efectivo	6.992.328	-	4.337.114	-
Activos financieros medidos al costo amortizado				
Cuentas por cobrar a clientes	4.071.040	-	1.577.502	-
Partes relacionadas	3.717.292	6.196.370	9.647.354	-
Otras cuentas por cobrar	1.026.260	868.000	1.789.465	-
Inversiones a largo plazo	-	1.440	-	49.440
Total activos financieros	15.806.920	7.065.810	20.314.906	49.440
Pasivos financieros medidos al costo amortizado				
Obligaciones financieras	10.762.587	1.756.590	5.892.486	6.914.391
Obligaciones emitidas	1.278.945	2.500.000	1.052.196	3.075.000
Proveedores y otras cuentas por pagar	3.374.002	-	2.729.133	-
Partes relacionadas	43.392	-	143.752	-
Otros pasivos financieros	2.561.755	18.213.607	3.646.894	20.346.601
Total pasivos financieros	18.020.681	22.470.197	13.464.461	30.335.992

El valor en libros de efectivo y equivalentes al efectivo, cuentas por cobrar a clientes y relacionadas, así como pasivos con proveedores y relacionados comerciales, se aproximan a su valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos. En lo que respecta a obligaciones financieras y préstamos con relacionadas, su valor razonable es similar a su costo amortizado debido a qué estos devengan intereses a tasas de mercado.

6 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

	2013	2012
Efectivo en bancos	2.391.928	2.063.271
Certificados de depósitos bancarios con vencimientos hasta marzo de 2014 e interés promedio de 4,08% (marzo de 2013 e interés del 3,73% en 2012)	4.600.400	2.273.843
	6.992.328	4.337.114

7 - CLIENTES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

	2013	2012
Clientes	4.071.040	1.577.502
Partes relacionadas (Nota 23)	3.717.292	9.647.354
Préstamos a empleados	39.127	29.058
Otras	987.133	1.760.407
	8.814.591	13.014.321

8 - INVENTARIOS

	2013	2012
Obras en proceso Urbanizaciones		
Serena	1.606.328	1.677.643
Ría	1.122.231	883.511
Marina	1.015.824	1.650.838
Brisa	1.079.685	2.666.110
Riviera	730.729	636.650
Dorada	2.870.589	6.905.084
Cristalina	9.859.402	4.645.843
La Peninsula	11.668.392	2.007.468
La Isla	13.745.666	12.687.627
Urbanización 15	502.963	-
Otros	2.440.669	14.243.730
	46.642.488	48.004.504
Materiales y suministros	1.557.078	15.447
	48.199.566	48.019.951

Las obras en proceso incluyen los siguientes costos:

	2013	2012
Terrenos	35.027.419	35.015.968
Urbanización	40.867.138	34.782.607
Edificación	70.948.501	58.143.594
Equipamiento	15.132.961	12.068.799
Licencias y permisos	2.702.108	2.012.788
Costos financieros	4.198.147	4.147.108
Otros costos	10.109.934	8.068.945
Costos liquidados	(132.343.719)	(106.235.305)
	46.642.488	48.004.504

El lote de terreno de53 hectáreas en el predio rústico Isla Buijo con un avalúo de $16.667.518 se encuentran en garantia por las obligaciones que mantiene la compañía relacionada Dismedsa con el Banco de Guayaquil.

9 - MOBILIARIO Y EQUIPO

	12-31-12	Adiciones	Bajas/Reclasif	12-31-13
Muebles y enseres	419.171	34.044	(172.611)	280.604
Maquinaria, equipo e instalaciones	47.385	-	(10.635)	36.750
Equipos de computación y Software	542.473	144.967	(126.355)	561.085
Equipos de transporte	255.274	-	(72.823)	182.451
Otros activos	47.128	116	(1.596)	45.648
	1.311.431	179.127	(384.020)	1.106.538
Depreciación acumulada	(680.814)	(235.792)	382.503	(534.103)
	630.617	(56.665)	(1.517)	572.435

	1-1-12	Adiciones	Bajas	12-31-12
Muebles y enseres	340.258	81.032	(2.119)	419.171
Maquinaria, equipo e instalaciones	41.750	5.635	-	47.385
Equipos de computación y Software	743.457	279.656	(480.640)	542.473
Equipos de transporte	215.787	39.487	-	255.274
Otros activos	29.829	17.299	-	47.128
	1.371.082	423.109	(482.759)	1.311.431
Depreciación acumulada	(988.969)	(170.934)	479.089	(680.814)
	382.113	252.175	(3.670)	630.617

10 - OTROS ACTIVOS

		2013	2012
Cuentas por cobrar a largo plazo			
Partes relacionadas (Nota 23)		6.196.370	-
Otras		868.000	-
Inversiones en acciones	(*)	1.440	1.440
Aportes para futura capitalización		-	48.000
		7.065.810	49.440

(*) Inversiones en acciones

	2.013	
	Valor Costo	% de Participación
Gestores Inmoecuacasa S.A. Genisec (1)	640	80
Samanes Norte Uno Samanoruno S.A. "en liquidación"	800	100
	1.440	

(1) Compañía dedicada a la promoción y concesión comercial de locales en el Centro Comercial La Piazza - Ciudad Celeste, como se indica en la Nota 1, debido a que se posee el 80% de participación, tambien se preparan estados financieros consolidados.

11 - OBLIGACIONES FINANCIERAS

	2013	2012
Banco Internacional (2)		
Préstamos con vencimientos hasta febrero de 2015 e interés promedio de 9,06% (octubre de 2012 e interés del 9,12% en 2012)	9.642.708	6.836.587
Banco de Guayaquil (3)		
Préstamos con vencimientos trimestrales hasta septiembre de 2015 e interés promedio de 8,91% (septiembre de 2015 e interés de 8,9 en 2012)	2.701.342	5.927.051
Intereses por pagar	175.126	43.239
	12.519.176	12.806.877
Menos vencimientos corrientes	(10.762.587)	(5.892.486)
	1.756.589	6.914.391

Los vencimientos de estas obligaciones son:

Años	2013	2012
2013	-	-
2014	-	5.157.801
2015	1.756.589	1.756.590
	1.756.589	6.914.391

La compañía registro gastos financieros por $ 1.225.918 ($ 1.100.194 en 20112) en relación con los préstamos adquiridos y pagados durante el año.

(2) Garantizados por hipoteca abierta sobre 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.

(3) Garantizados por hipoteca abierta, anticresis y prohibición para enajenar y gravar que constituye la compañía relacionada Corsam sobre el macrolote "Tres - CF", sobre el que se levanta el inmueble denominado "Nuevo lote Marte" con un área de 12,11 has y avalúo de $15.876.347.

12 - OBLIGACIONES EMITIDAS

	2013	2012
Segunda emisión de obligaciones		
Obligaciones clase A con plazo de 1.440 días, con amortización de capital y pago de interés trimestral a la tasa fija del 8% anual.	3.000.000	4.000.000
Obligaciones clase B con plazo de 1.440 días, con amortización de capital anual y pago de interés trimestral a la tasa fija del 8% anual.	750.000	100.000
Intereses por pagar	28.945	27.196
	3.778.945	4.127.196
Menos vencimientos corrientes	(1.278.945)	(1.052.196)
	2.500.000	3.075.000

12 - OBLIGACIONES EMITIDAS (continuación)

Los vencimientos de estas obligaciones son:

Años	2013	2012
2.014	-	1.025.000
2.015	1.250.000	1.025.000
2.016	1.250.000	1.025.000
	2.500.000	3.075.000

Las obligaciones están respaldadas por garantía general, es decir con todos sus activos no gravados, conforme lo dispone la Ley de Mercado de Valores, y con garantía especifica de hipoteca a favor de los obligacionistas constituido por las compañías relacionadas Dismedsa S.A. y Megadome S.A. de lotes de terrenos de 90,3 hectáreas con un avalúo comercial de $6.953.250.

La compañía registró gastos financieros por $363.582 a una tasa promedio de 7,53% ($42.139 e interés del 7,53% en 2012) en relación con estas obligaciones.

13 - PROVEEDORES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

	2013	2012
Contratistas y proveedores	2.033.234	1.601.222
Clientes	1.020.548	845.259
Cuotas de reservación de vivienda	222.500	253.100
Partes relacionadas (Nota 23)	43.392	143.752
Otras	97.720	29.552
	3.417.394	2.872.885

14 - IMPUESTOS

	2013	2012
Pasivo por impuesto corriente		
Impuesto a la renta	10.651	11.431
Impuesto al valor agregado	-	137
Retenciones en la fuente:		
Impuesto a la renta	33.686	36.842
Impuesto al valor agregado	82.649	72.300
	126.987	120.710

Principales componentes del gasto por impuesto a la renta:

	2013	2012
Gasto por impuesto corriente	487.751	407.201
Gasto (ingreso) fiscal relacionado con el origen y reversión de diferencias temporarias	81.811	17.172
Gasto por impuesto a la renta	569.561	424.373

14 - IMPUESTOS (continuación)

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

	2013	2012
Utilidad según estados financieros, antes de impuesto a la renta	2.250.464	1.947.546
Partidas conciliatorias:		
Gastos no deducibles	42.114	128.062
Ingresos exentos	(71.938)	-
Trabajadores con discapacidad	(3.591)	(75.779)
Incremento neto de trabajadores	-	(86.604)
Ajustes por efecto NIIF	-	(142.784)
Utilidad gravable	2.217.048	1.770.441
Impuesto causado	487.751	407.201

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

	2013	2012
Saldo al inicio del año	11.431	(1.188)
Pago	(11.431)	-
Anticipo pagado	(464.510)	(393.840)
Retenciones de terceros	(12.589)	(742)
Impuesto a la renta	487.751	407.201
Saldo al final del año	10.651	11.431

El movimiento del impuesto a la renta diferido es el siguiente:

	2013	2012
Saldo al inicio	81.811	98.983
Gasto (ingreso) fiscal por diferencias temporarias	(69.630)	(17.172)
Saldo al final	12.181	81.811

15 - BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

El saldo y movimiento de los beneficios a corto plazo es el siguiente:

	2013	2012
Aporte patronal	24.753	24.106
Décimo tercer y cuarto sueldo	51.663	48.463
Fondo de reserva	4.186	6.447
Vacaciones	172.245	142.800
Participación a trabajadores	397.259	343.685
Salario digno	1.440	6.110
	651.547	571.611

El movimiento es el siguiente:

	2013	2012
Saldo al inicio del año	571.611	422.220
Provisión	1.382.788	1.202.173
Pagos	(1.302.852)	(1.052.782)
Saldo al final del año	651.547	571.611

15 - BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS (continuación)

El saldo y movimiento de los beneficios a largo plazo es el siguiente:

Jubilación patronal

	2013	2012
Saldo al inicio del año	220.113	170.501
Costo laboral	50.730	37.677
Costo financiero	15.408	11.935
Pérdida actuarial	51.900	-
Reducción y liquidaciones anticipadas	(21.964)	-
Saldo al final del año	316.187	220.113

Bonificación por desahucio

Saldo al inicio del año	74.609	54.704
Costo laboral	12.693	16.909
Costo financiero	5.134	3.829
Pérdida actuarial	3.469	-
Pagos	(329)	(833)
Saldo al final del año	95.576	74.609
	411.763	294.722

16 - ANTICIPO DE CLIENTES

	2013	2012
Urbanizaciones		
Serena	1.690.610	1.121.771
Ría	387.456	484.922
Marina	795.141	1.489.624
Brisa	2.166.052	2.967.594
Dorada	2.708.817	4.232.480
Cristalina	8.158.418	5.159.553
Riviera	-	258.061
La Peninsula	7.951.773	1.029.370
	23.858.267	16.743.375

17 - OTROS PASIVOS FINANCIEROS

Representan el valor a pagar por la adquisición del 90,95% de las acciones de la compañía Mandato Punto Casa S.A. "En liquidación" y el 100% de las acciones de la compañía Ecuashop S.A. "En liquidación", que serán cancelados mediante 120 pagos mensuales, con vencimientos hasta el 15 de junio de 2022 y un interés fijo del 3%.

	2013	2012
Total	20.775.362	23.993.495
Menos vencimientos corrientes	(2.561.755)	(3.646.894)
	18.213.607	20.346.601

17 - OTROS PASIVOS FINANCIEROS (continuación)

Los vencimientos de éstas obligaciones son:

Años	2013	2012
2014	-	2.473.943
2015	2.627.594	2.486.645
2016	2.827.594	2.562.279
2017	2.827.594	1.394.404
2018	2.827.594	2.408.372
En adelante	6.903.231	9.020.958
	18.213.607	20.346.601

Durante el año 2013 la compañía registró gastos financieros por $208.120 ($307.024 en 2012) en relación con éstos créditos.

18 - CAPITAL SUSCRITO

Está representado por 500.000 acciones ordinarias de $ 1,00 de valor nominal unitario.

La composición accionaria es la siguiente:

Nombre	Nacionalidad	No de acciones 2013	No de acciones 2012	%
South American Real Estate Investors Corp.	Panamá	499.999	499.999	99,9998
Dismedsa S.A.	Ecuador	1	1	0,0002
		500.000	500.000	100,00

19 - RESERVA LEGAL

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

	2013	2012
Utilidades acumuladas, distribuibles	5.976.420	4.422.048
Superávit por valuación	3.238.328	3.238.328
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF (4)	(864.841)	(864.841)
	8.349.908	6.795.535

(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	
	2013	2012	2013	2012
La Serena	274.238	-	218.888	-
La Ría	190.300	2.090.080	154.545	390.346
La Marina	1.474.832	3.688.676	1.186.240	3.070.848
La Brisa	5.604.423	16.424.758	4.258.772	12.893.689
La Dorada	12.585.757	11.182.105	9.638.499	9.751.484
La Riviera	258.061	3.000	189.452	2.820
Cristalina	13.739.567	-	10.462.018	-
	34.127.179	33.388.619	26.108.414	26.108.187

22 - COSTOS Y GASTOS

	2013	2012
Resumen de costos y gastos:		
Costo de ventas	26.108.414	26.109.187
Gastos de administración	2.965.248	2.550.872
Gastos de ventas	1.674.562	1.579.488
	30.748.224	30.239.547

Detalle por naturaleza:	2013	2012
Consumo de materias primas y consumibles	24.132.460	23.115.301
Remuneraciones y beneficios a los empleados	3.225.278	2.808.765
Honorarios profesionales	741.144	768.665
Impuestos y contribuciones	247.237	132.843
Arriendos de inmuebles	120.059	124.675
Mantenimiento y reparaciones	220.233	221.322
Publicidad	461.651	425.132
Depreciación	237.001	170.934
Otros gastos	1.363.159	2.471.910
	30.748.224	30.239.547

Remuneraciones y beneficios a los empleados		
Sueldos y salarios	2.239.631	1.950.277
Beneficios sociales	481.151	408.033
Aportes al IESS	442.824	380.938
Jubilación patronal y desahucio	61.672	69.517
	3.225.278	2.808.765

23 - INFORMACIÓN A REVELAR SOBRE PARTES RELACIONADAS

Saldos con partes relacionadas

	Cuenta por cobrar			Cuenta por pagar	
	2013		2012	2013	2012
	Corto plazo	Largo plazo			
Bluedream	1.486.207	3.034.597	-	-	-
Dismedsa	1.056.657	2.454.100	3.639.412	-	-
Meisterblue	306.538	38.715	1.734.325	-	-
Megadome	138.525	323.224	-	-	-
Nesfale	148.172	345.734	-	-	-
Corsam	56.796	-	3.950.568	43.392	-
Gesinec	436.000	-	244.000	-	-
Bluetelsa	88.398	-	79.049	-	-
Argos	-	-	-	-	143.752
	3.717.292	6.196.370	9.647.354	43.392	143.752

Las cuentas por cobrar a compañías relacionadas se originaron por préstamos efectuados, con interés del 8%.

Transacciones con partes relacionadas

	2013	2012
Ingresos por intereses	822.815	316.797
Gastos por intereses	208.120	-

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

Entre el 31 de diciembre del 2013 y la fecha de emisión de estos estados financieros 25 de febrero de 2014 no se produjeron eventos que, en la opinión de la administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

Ing. Sergio Duarte Martínez
Gerente General

CPA. Freddy Lozano León.
Contador

ANEXO 1

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES
SOBRE LA INFORMACIÓN FINANCIERA 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 2013, y hemos emitido nuestro informe sin salvedades con fecha 6 de marzo de 2014.

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 financiera 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 2013 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

CPA. CESAR SOBREVILLA CORNEJO
REG. 22223

18 de marzo de 2014

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 2013

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 2013

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

ANEXO 1.3

OPINIÓN SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES TRIBUTARIAS
31 DE DICIEMBRE DE 2013

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.

Refereucia legal: Art. 6 numeral 3

OPINIÓN SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE MEDIDAS CORRECTIVAS QUE HUBIESEN SIDO RECOMENDADOS EN INFORMES ANTERIORES
31 DE DICIEMBRE DE 2013

En el año 2013 no hubieron recomendaciones importantes que comentar.

Referencia legal: Art. 6 numeral 5

ANEXO 2

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES
SOBRE LA INFORMACIÓN FINANCIERA 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 2013, y hemos emitido nuestro informe sin salvedades con fecha 6 de marzo de 2014.

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 financiera suplementaria incluida en los Anexos N° 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 2013 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

CPA. CESAR SOBREVILLA CORNEJO
REG. 22223

18 de marzo de 2014

CORPORACIÓN CELESTE S.A. CORPACEL

ANEXO 2.1

FORMA DE COLOCACION DE LA SEGUNDA EMISION DE OBLIGACIONES
31 DE DICIEMBRE DE 2013
(Expresado en dólares de E.U.A.)

Clase	Serie	N° de Titulos	Denominación	VALOR TOTAL	Tasa de Interés (fija)	Plazo	Pago de Capital	Pago de Interés
A	1	50	5.000	250 000	8%	1.440 días	Trimestral	Trimestral
A	2	45	10.000	450.000	8%	1.440 días	Trimestral	Trimestral
A	3	45	20.000	900.000	8%	1.440 días	Trimestral	Trimestral
A	4	48	50.000	2.400.000	8%	1.440 días	Trimestral	Trimestral
B	1	10	5.000	50.000	8%	1.440 dias	Anual	Mensual
B	2	15	10.000	150 000	8%	1.440 dias	Anual	Mensual
B	3	15	20.000	300 000	8%	1.440 dias	Anual	Mensual
B	4	10	50.000	500.000	8%	1.440 días	Anual	Mensual
TOTAL				5.000.000				

Referencia Legal: Art. 13, numeral 1

Arq. Sergio Duarte Martínez.
Gerente General

CPA. Freddy Lozano León.
Contador

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

APLICACIÓN DE LOS RECURSOS CAPTADOS POR LA SEGUNDA EMISION DE OBLIGACIONES
31 DE DICIEMBRE DE 2013
(Expresado en dólares de E.U.A.)

Los recursos obtenidos fueron utilizados como capital de trabajo, para el desarrollo del proyecto inmobiliario "Ciudad Celeste".

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 SEGUNDA EMISION DE OBLIGACIONES
31 DE DICIEMBRE DE 2013
(Expresado en dólares de E.U.A.)

		CAPITAL			VENCIMIENTO		INTERÉS	
Clase	Serie	Colocado	Redimido	Saldo	Corto Plazo	Largo Plazo	Pagados	Por Pagar
A	1	250.000	62.500	187.500	62.500	125.000	18.125	1.458
A	2	450.000	112.500	337.500	112.500	225.000	32.625	2.520
A	3	900.000	225.000	675.000	225.000	450.000	65.250	5.250
A	4	2.400.000	600.000	1.800.000	600.000	1.200.000	174.000	14.000
B	1	50.000	12.500	37.500	12.500	25.000	3.583	283
B	2	150.000	37.500	112.500	37.500	75.000	10.750	850
B	3	300.000	75.000	225.000	75.000	150.000	21.500	1.650
B	4	500.000	125.000	375.000	125.000	250.000	36.665	2.833
		5.000.000	1.250.000	3.750.000	1.250.000	2.500.000	362.498	28.945

Referencia Legal: Art. 13, numeral 3

Arq. Sergio Duarte Martínez
Gerente General

CPA. Freddy Lozano León.
Contador

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

RESUMEN DE GARANTIAS QUE RESPALDAN LA SEGUNDA EMISION DE OBLIGACIONES
31 DE DICIEMBRE DE 2013
(Expresado en dólares de E.U.A.)

Garantía General:

De bienes, es decir todos los activos no gravados.

Total de activos al 31 de diciembre de 2013	$ 74.748.459
(-) Total de activos gravados	(17.695.950)
Total activos libres de gravámenes	$ 57.052.509
80% de activos libres de gravámenes	$ 45.642.007
(-) Total de activos diferidos	(12.181)
Cupo de emisión	$ 45.629.826
Total de obligaciones en circulación	$ 3.750.000

Al 31 de diciembre de 2013, la compañía otorgó hipoteca abierta de terrenos en garantía de obligaciones propias y de compañías relacionadas.

Área (has)	Valor libros	Avalúo comercial	Ubicación	Beneficiario
16,7571	$ 1.079.685	$ 18.579.016	Urbanización La Brisa	Banco Internacional
11,2608	2.870.599	6.830.351	Urbanización La Dorada	Banco Internacional
53,0000	13.745.666	16.667.518	Predio rústico Isla Buijo	Banco de Guayaquil
	$ 17.695.950	$ 42.076.885		

Garantía Específica:

Hipoteca a favor de los obligacionistas de Corpacel constituida por las compañías relacionadas Dismedsa y Megadome según detalle:

Propietario	Lote	Área (Has)	Avalúo Comercial	Ubicación
Dismedsa S.A.	4B	11,38	$ 3.414.000	Km 14,5 vía Perimetral Aurora - Pascuales
Megadome S.A.	Cabuyal	30,00	1.350.000	Km 14,5 vía Perimetral Aurora - Pascuales
	Cerro "Los Lojas"	48,65	2.189.250	Km 14,5 vía Perimetral Aurora - Pascuales
Total		90,03	$ 6.953.250	
Cupo de emisión			$ 5.562.600	

Referencia Legal: Art. 13, numeral 4

Arq. Sergio Duarte Martínez
Gerente General

CPA. Freddy Lozano León.
Contador

ANEXO 3

CERTIFICACIÓN DE AUSENCIA DE INHABILIDADES POR PARTE DEL AUDITOR

Declaro que el equipo de auditoria participante y el suscritor del informe de 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

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

CPA. CESAR SOBREVILLA CORNEJO
REG. 22223

18 de marzo de 2014