

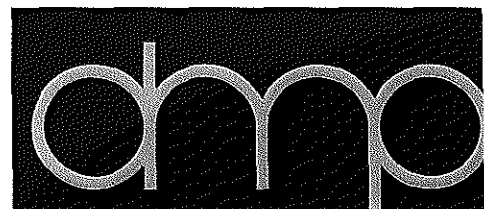
AUDITORÍAS & AVALÚO

CORPORACIÓN CELESTE CÍA. LTDA. CORPACEL

ESTADOS FINANCIEROS

**AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE
DEL 2015**

**CON EL DICTAMEN DEL AUDITOR
INDEPENDIENTE**



AUDITORÍAS & AVALÚOS

DICTAMEN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Socios de:

CORPORACIÓN CELESTE CÍA. LTDA. CORPACEL
Dictamen sobre los estados financieros

Guayaquil, Marzo 01 del 2016

Hemos auditado los estados financieros de la compañía **CORPORACIÓN CELESTE CIA. LTDA. CORPACEL**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2015 y los correspondientes estado del resultado integral, de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y un resumen de políticas contables significativas.

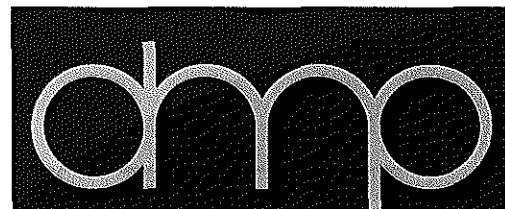
Responsabilidad de la administración por los estados financieros

La Administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantenimiento del control interno que aseguren la preparación y presentación razonable de estados financieros libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debido a fraude o error, mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas y haciendo estimaciones contables que sean razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros con base en nuestra auditoría, que fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos, así como que la auditoría sea planificada y realizada para obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de representación errónea material.

Una auditoría implica desempeñar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea material en los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al realizar esas evaluaciones del riesgo, el auditor considera el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno. Una auditoría también incluye, evaluar la propiedad de las políticas contables usadas y lo razonable de las estimaciones contables hechas por la Administración, así como, evaluar la presentación general de los estados financieros.



AUDITORÍAS & AVALÚOS

A los Socios de:

CORPORACIÓN CELESTE CÍA. LTDA. CORPACEL
Dictamen sobre los estados financieros

Guayaquil, Marzo 01 del 2016

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

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados, presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de **CORPORACIÓN CELESTE CÍA. LTDA. CORPACEL**, al 31 de diciembre del 2015, los resultados de sus operaciones, y sus flujos de efectivo el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Informes sobre otros requisitos legales y reguladores

Nuestras opiniones adicionales, establecidas en la Resolución No.CNV-008-2006 de la Junta de Regulación del Mercado de Valores (antes, Consejo Nacional de Valores), publicada en el Registro Oficial Edición Especial 1, del 8 de marzo del 2007, y de cumplimiento de obligaciones tributarias como agente de retención y percepción de **CORPORACIÓN CELESTE CÍA. LTDA. CORPACEL**, por el por el año terminado el 31 de diciembre del 2015, se emiten por separado.

Acman Cía. Ltda.
SC-RNAE-2 No. 472

Daniel Martínez P.
Socio
Registro Profesional 23.251

CORPORACIÓN CELESTE CIA. LTDA. CORPACEL

**ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015
E INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

ESTADOS FINANCIEROS

Estado de situación financiera

Estado de resultado integral

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

1

3

4

5

6

8

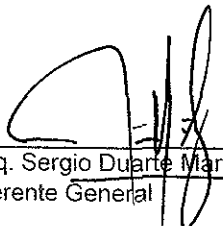
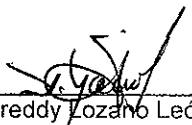
CORPORACIÓN CELESTE CIA. LTDA. CORPACEL**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**

Al 31 de diciembre

(Expresado en dólares de E.U.A.)

	Notas	2015	2014
ACTIVO			
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	1.760.170	4.433.905
Activos financieros	7	6.860.840	8.709.745
Inventarios	8 y 13	49.691.934	53.914.266
Pagos anticipados	9	3.406.731	4.119.269
Activos por impuestos corrientes	15	2.544	83
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		61.722.220	71.177.269
ACTIVO NO CORRIENTE			
Mobiliario y equipo	10	286.774	439.225
Activos financieros no corrientes	11	11.079.079	12.731.400
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		11.365.853	13.170.625
TOTAL ACTIVO		73.088.073	84.347.894
PASIVO Y PATRIMONIO			
PASIVO CORRIENTE			
Cuentas y documentos por pagar	12	5.891.317	5.181.793
Obligaciones con instituciones financieras	13 y 8	11.006.137	10.904.210
Valores emitidos	14	1.262.890	1.270.667
Otras obligaciones corrientes	15	2.382.936	1.812.865
Cuentas por pagar diversas	16	1.820.208	1.662.141
TOTAL PASIVO CORRIENTE		22.363.488	20.831.676
PASIVO NO CORRIENTE			
Obligaciones con instituciones financieras	13	9.089.078	9.388.661
Cuentas por pagar diversas	16	12.606.724	16.002.785
Valores emitidos	14	-	1.250.000
Beneficios a empleados	17	567.554	515.060
Anticipos de clientes	18	20.987.446	30.861.579
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		43.250.802	58.018.085
TOTAL PASIVO		65.614.290	78.849.761
PATRIMONIO			
Capital suscrito	19	500.000	500.000
Aportes para futura capitalización	20	10.000	152.299
Reserva legal	21	250.000	250.000
Resultados acumulados	22	6.749.826	4.670.933
Otros resultados integrales	19	(36.043)	(75.100)
TOTAL PATRIMONIO		7.473.783	5.498.132
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		73.088.073	84.347.894

Ver notas a los estados financieros

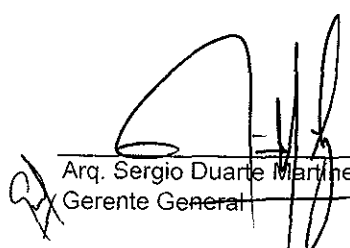

Arq. Sergio Duarte Martínez
Gerente General
CPA. Freddy Lozano León
Contador

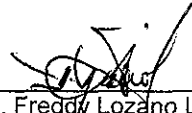
CORPORACIÓN CELESTE CIA. LTDA. CORPACEL

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

	<u>Notas</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS			
Venta de bienes	23	46.552.404	30.239.621
Intereses ganados		704.057	1.701.705
Otros		515.943	1.278.667
		<u>47.772.404</u>	<u>33.219.993</u>
COSTOS Y GASTOS			
Costo de ventas	24	33.551.021	22.941.786
Gastos de ventas y administrativos	24	5.363.810	4.888.855
Gastos financieros	24	2.281.822	1.960.114
		<u>41.196.654</u>	<u>29.790.754</u>
GANANCIA ANTES DE PARTICIPACIÓN TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA		6.575.750	3.429.238
Participación trabajadores	15	986.362	514.386
Impuesto a la renta	15	<u>1.411.055</u>	<u>650.994</u>
GANANCIA DE OPERACIONES CONTINUADAS		<u>4.178.333</u>	<u>2.263.858</u>
OTRO RESULTADO INTEGRAL			
(Ganancia) pérdida actuarial por planes de beneficios definidos	17	<u>(39.057)</u>	<u>31.912</u>
RESULTADO INTEGRAL TOTAL		<u><u>4.217.390</u></u>	<u><u>2.231.946</u></u>

Ver notas a los estados financieros


Arq. Sergio Duarte Martínez
Gerente General

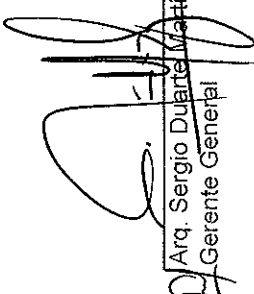

CPA. Freddy Lozano León.
Contador

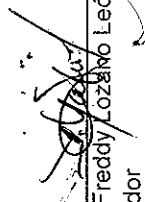
CORPORACIÓN CELESTE CIA. LTDA. CORPACEL

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

	Notas	Capital suscrito	Aportes para futura capitalización	Reserva legal	Resultados acumulados	ORI (pérdida) actuarial	Total
Saldos al 1 de enero de 2014		500.000	152.299	250.000	8.349.908	(43.188)	9.209.020
Pago de dividendos	22	-	-	-	(5.577.655)	-	(5.577.655)
Resultado integral total		-	-	-	2.263.858	(31.912)	2.231.946
Anticipo de dividendos	22	-	-	-	(365.180)	-	(365.180)
Saldos al 31 de diciembre de 2014		500.000	152.299	250.000	4.670.933	(75.100)	5.498.131
Retiro aportes de socios		-	(142.299)	-	-	-	(142.299)
Reliquidación de impuesto a la renta de años anteriores	15	-	-	-	(200.761)	-	(200.761)
Pagos de dividendos	22	-	-	-	(1.898.679)	-	(1.898.679)
Resultado integral total		-	-	-	4.178.333	39.057	4.217.389
Saldos al 31 de diciembre de 2015		500.000	10.000	250.000	6.749.826	(36.043)	7.473.782

Ver notas a los estados financieros


Arq. Sergio Duarte Martinez
Gerente General

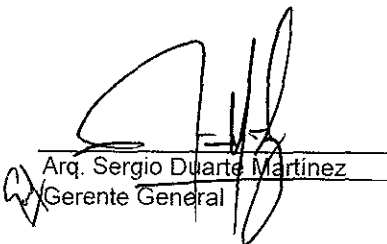

C.P.A. Freddy Lozano León
Contador

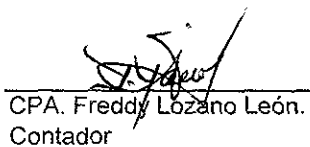
CORPORACIÓN CELESTE CIA. LTDA. CORPACEL

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

	<u>Notas</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Cobros provenientes de clientes		36.723.839	38.875.875
Otros cobros por actividades de operación		1.226.846	2.980.372
Pagos a proveedores por suministros de bienes y servicios		(28.042.325)	(27.255.705)
Pagos a y por cuenta de empleados		(2.898.142)	(2.613.278)
Intereses pagados		(2.017.852)	(1.669.932)
Impuesto a la renta	15	(537.057)	(637.806)
Otros pagos por actividades de operación		(1.940.857)	(3.783.022)
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		<u>2.514.453</u>	<u>5.896.504</u>
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:			
Adquisición de mobiliario y equipo, neto	10	(51.044)	(108.145)
Préstamos otorgados a partes relacionadas		473.043	(139.332)
Pagos de préstamos de partes relacionadas		1.610.957	397.371
Inversión en Bonos del Estado	11	(38.636)	-
Aportes para futura capitalización		80.000	(6.062.961)
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		<u>2.074.319</u>	<u>(5.913.066)</u>
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:			
Obligaciones con instituciones financieras	13	14.060.000	12.800.000
Pagos de obligaciones con instituciones financieras	13	(14.460.711)	(5.091.987)
Pagos de obligaciones emitidas	14	(1.250.000)	(1.250.000)
Pagos de dividendos	22	(1.898.679)	(5.942.833)
Otros pasivos financieros		(3.720.081)	(3.057.041)
EFFECTIVO NETO (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		<u>(7.269.471)</u>	<u>(2.541.861)</u>
(DISMINUCIÓN) NETA DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO		<u>(2.680.699)</u>	<u>(2.558.424)</u>
EFFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES AL INICIO DEL AÑO		<u>4.433.905</u>	<u>6.992.329</u>
EFFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES AL FINAL DEL AÑO	6	<u>1.753.206</u>	<u>4.433.905</u>

Ver notas a los estados financieros


Arq. Sergio Duarte Martínez
Gerente General

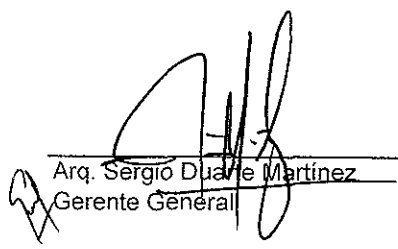

CPA. Freddy Lozano León.
Contador

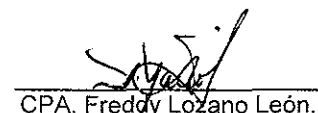
CORPORACIÓN CELESTE CIA. LTDA. CORPACEL

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

	<u>Notas</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Resultado integral total		4.217.390	2.231.946
Ajustes por ingresos y gastos que no requirieron uso de efectivo			
Participación a trabajadores	15	986.362	514.386
Impuesto a la renta	15	1.411.055	650.994
Depreciación	10	196.649	241.355
Provisión jubilación patronal y desahucio	17	63.794	115.478
Provisión de intereses		215.944	261.475
Venta de mobiliario y equipo		6.846	
		<u>7.098.040</u>	<u>4.015.635</u>
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS			
Disminución en clientes y otras cuentas por cobrar		2.488.542	376.414
Disminución (aumento) en inventarios		4.222.332	(5.714.700)
(Aumento) en activos por impuestos corrientes		(2.461)	(83)
Disminución (aumento) en otros activos corrientes		1.554	(1.480)
Aumento en proveedores y otras cuentas por pagar		998.181	1.544.936
(Disminución) en beneficios a los empleados		(516.854)	(364.487)
(Disminución) aumento en pasivo por impuesto corriente		(1.511.253)	203.635
(Disminución) aumento en ingresos diferidos		(10.263.629)	5.836.633
EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		<u>2.514.453</u>	<u>5.896.504</u>

Ver notas a los estados financieros


Arq. Sergio Duarte Martínez
Gerente General


CPA. Freddy Lozano León.
Contador

CORPORACIÓN CELESTE CIA.LTDA. CORPACEL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 (Expresado en dólares de E.U.A.)

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. A partir del 31 de diciembre de 2015, la compañía se transformó y adoptó la figura jurídica de compañía de responsabilidad limitada, cambiando la denominación a Corporación Celeste Cia.Ltda. Corpacel. Su domicilio tributario se encuentra en la vía a Samborondón Km 2.5 lotización Tornero 3 Edificio T 2 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.

Los estados financieros de la Compañía por el año terminado el 31 de diciembre de 2014 fueron aprobados y autorizados por la Administración para su emisión el 1 de marzo de 2015.

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) vigente al 31 de diciembre de 2015. Están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda de medición de la Compañía; de curso legal y de unidad de cuenta en el Ecuador.

De acuerdo con las 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 las NIIF requiere el uso de ciertas estimaciones contables. También se requiere que la Administración emita 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 las que los supuestos o estimaciones 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 saldos en cuentas corrientes bancarias, los depósitos a plazo y otras 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 con cambios en resultados, préstamos y cuentas por cobrar, activos financieros mantenidos hasta su vencimiento y activos financieros disponibles para la venta con cambios en el resultado integral.

Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados 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 2015, la Compañía mantuvo activos financieros en la categoría de "préstamos y cuentas por cobrar". De igual forma, la Compañía solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros" cuyas características se explican a continuación:

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 que se clasifican como activos no corrientes.

Otros pasivos financieros: representados en el estado de situación financiera por las obligaciones financieras, cuentas por pagar a proveedores, partes relacionadas y otros. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera que se clasifican como pasivos no corrientes.

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.

Medición posterior

Activos financieros: Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de la tasa de interés efectiva. 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: Corresponde a saldos 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: 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 la tasa de interés efectiva. La Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- a. Proveedores y otras cuentas por pagar: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no genera intereses y son pagaderos hasta 60 días.
- b. Obligaciones financieras: Son pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos que se hayan incluidos en la transacción, posteriormente se miden al costo amortizado, los costos financieros se reconocen en los resultados durante la vigencia de la obligación utilizando las tasas de interés pactadas.

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.

- c. 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.

- d. Cuentas por pagar a partes 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 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 su 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 periodo de construcción y venta supera el año.

2.6 Mobiliario y equipo.

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

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 periodo en el que éstos se incurren.

La depreciación se asigna para distribuir el costo de los activos a lo largo de su vida útil económica estimada, aplicando 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 en caso que se defina 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 en libros del activo es mayor que el estimado de su valor recuperable.

Las ganancias y pérdidas por la venta de activos se determina como la diferencia entre los ingresos netos la transacción y el valor en libros de los activos.

2.7 Inversiones en acciones

Las inversiones en acciones se registra al costo de adquisición. Los dividendos se reconocen en los resultados del año, 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% de las utilidades gravables, la tasa aumenta al 25% sobre la proporción de la base imponible que corresponde a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, beneficiarios que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Si esta participación excede el 50%, la tasa aplicable para la sociedad será del 25%.

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 establece 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.

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 al personal: se registra el costo sobre base devengada.
- c. Participación a los trabajadores: Calculada a la tasa 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, 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 compañía.

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 6,31% (2014: 6,54%) 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 otro resultado integral (ORI).

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, pues en ese momento 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 y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

2.13 Cambios en políticas contables y revelaciones

Las 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 son:

Con vigencia efectiva a partir del 1 de enero de 2016:

Enmienda a la NIC 16 y la NIC 38, Aclaración de los métodos aceptables de depreciación y amortización.

Enmienda a la NIC 16 y la NIC 41, Agricultura: Plantas productoras

Enmienda a las NIIF 10, NIIF 12 y la NIC 28 – Entidades de Inversión: Aplicación de la Excepción de Consolidación.

Enmienda a la NIC 27, Método de la participación en los estados financieros separados.

Enmienda a la NIIF 11, Acuerdos Conjuntos: contabilización de adquisiciones de intereses en Operaciones Conjuntas.

NIIF 14, Cuentas de diferimientos de actividades reguladas.

Con vigencia efectiva a partir del 1 de enero de 2017

NIIF 15; Ingresos provenientes de contratos con clientes.

Con vigencia efectiva a partir del 1 de enero de 2018

NIIF 9, Instrumentos Financieros.

La Administración de la Compañía estima que la adopción de las normas y enmiendas no tendrán impacto significativo en los estados financieros.

3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS 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.

Mobiliario y equipo

La determinación de las vidas útiles y valores residuales se evalúan al cierre de cada año a fin de determinar la vida útil económica de estos bienes.

Provisión por beneficios a los empleados:

Cualquier cambio en los factores y sus supuestos empleados en el cálculo actuarial de la Jubilación patronal y desahucio; tendrá impacto en el valor en libros de las obligaciones.

Impuesto a la renta

Debido a las incertidumbres con respecto a la interpretación de regulaciones tributarias complejas y a los cambios en las normas tributarias se requiere un grado importante de juicio para determinar la provisión para el impuesto a la renta, existen muchas transacciones y cálculos para los que la determinación última del impuesto es incierta.

Cuando el resultado fiscal final de estos asuntos sea diferente de los importes que se reconocieron inicialmente, tales diferencias tendrán efecto sobre el impuesto a la renta y las provisiones por impuestos diferidos en el ejercicio en que se realice tal determinación.

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 establecidas, identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en coordinación estrecha con las unidades operativas de la Compañía.

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.

4.2. Gestión 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 óptima 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 2015 fueron los siguientes:

	2015	2014
Total deuda con terceros	41.676.354	45.660.258
Menos: Efectivo y equivalentes al efectivo	-1.760.170	-4.433.905
Deuda neta	39.916.183	41.226.352
Total patrimonio neto	7.473.783	5.498.132
Capital total	47.389.966	46.724.484
Ratio de apalancamiento	84.23%	88.23%

5. CATEGORÍAS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

El detalle de los activos y pasivos financieros mantenidos por la compañía es el siguiente:

	Al 31 de diciembre del 2015		Al 31 de diciembre del 2014	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Activos financieros al costo amortizado				
Efectivo y equivalentes al efectivo	1.760.170	-	4.433.905	-
Cuentas por cobrar a clientes	781.364	-	1.271.419	-
Partes relacionadas	3.383.581	4.188.042	3.856.624	5.798.999
Otras cuentas por cobrar	2.294.199	-	2.423.224	-
Inversiones en acciones	-	1.440	-	1.440
Total activos financieros	8.219.314	4.189.482	11.985.172	5.800.439
Pasivos financieros al costo amortizado				
Proveedores y otras cuentas por pagar	5.891.317	-	4.880.936	-
Obligaciones financieras	11.006.137	9.089.078	10.904.210	9.388.661
Valores emitidos	1.262.890	-	1.270.667	1.250.000
Partes relacionadas	-	-	300.858	-
Otros pasivos financieros	1.820.208	12.606.724	1.662.141	16.002.785
Total pasivos financieros	19.980.552	21.695.802	19.018.812	26.641.446

Valor razonable de los instrumentos financieros

La administración considera que los importes en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros se aproximan a su valor razonable.

6 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

	2015	2014
Caja	111.521	73.609
Instituciones financieras privadas	1.605.212	2.627.393
Certificados de depósitos bancarios con vencimientos en enero de 2016 e interés promedio de 5,88% (marzo de 2015 e interés promedio de 3,05% en 2014)	43.436	1.732.903
	<u>1.760.170</u>	<u>4.433.905</u>

7 - ACTIVOS FINANCIEROS

	2015	2014
Cuentas y documentos por cobrar no relacionadas De actividades ordinarias que no generan intereses		
Clientes	781.364	1.271.419
Empleados	34.714	24.291
Fideicomiso (Nota 26)	401.696	1.158.478
Terceros	2.259.486	2.398.933
Cuentas y documentos por cobrar relacionadas Partes relacionadas (Nota 25)	3.383.581	3.856.624
	<u>6.860.840</u>	<u>8.709.745</u>

8 - INVENTARIOS

	2015	2014
Obras en construcción, Urbanizaciones		
Serena	1.807.903	1.721.273
Ria	497.050	846.901
Marina	873.290	1.408.825
Brisa	36.845	1.579.687
Dorada	302.715	1.879.247
Cristalina	1.879.265	5.435.077
Peninsula	12.675.496	18.508.334
Isla	20.224.803	16.599.334
Arboleda	6.775.319	2.858.381
Otras	2.995.388	1.519.606
	<u>48.068.074</u>	<u>52.356.664</u>
Materiales para la construcción	1.606.072	1.536.580
Suministros y materiales	17.788	21.021
	<u>49.691.935</u>	<u>53.914.266</u>

Las obras en construcción incluyen los siguientes costos

	2015	2014
Terreno	35.056.378	34.989.395
Urbanización	57.156.617	49.630.290
Edificación	96.256.057	81.734.423
Equipamiento	21.901.879	18.341.058
Licencias y permisos	3.890.271	3.276.633
Otros costos	21.249.230	18.309.402
Costos liquidados	(187.442.359)	(153.924.535)
	<u>48.068.074</u>	<u>52.356.664</u>

El lote de terreno de 53 hectáreas en el predio rústico Isla Buijo con un avalúo de \$16.667.518 se encuentran en garantía por las obligaciones que mantiene la compañía con el Banco Guayaquil.

9 - PAGOS ANTICIPADOS

	2015	2014
Seguros	5.231	6.785
Anticipos a proveedores	3.401.500	4.112.484
	<u>3.406.731</u>	<u>4.119.269</u>

10 - MOBILIARIO Y EQUIPO

	12-31-2014	Adiciones	Venta	12-31-2015
Instalaciones	2.364	-	-	2.364
Muebles y enseres	306.581	23.568	-	330.149
Maquinaria y equipo	34.781	-	-	34.781
Equipo de computación y Software	638.020	27.076	-	665.096
Vehículos	187.289	400	(69.705)	117.984
Otros	45.648	-	-	45.648
	<u>1.214.683</u>	<u>51.044</u>	<u>(69.705)</u>	<u>1.196.021</u>
Depreciación acumulada	<u>(775.458)</u>	<u>(196.647)</u>	<u>62.859</u>	<u>(909.246)</u>
	<u>439.225</u>	<u>(145.603)</u>	<u>(6.846)</u>	<u>286.774</u>

	1-1-2014	Adiciones	Reclasificación	12-31-2014
Instalaciones	2.364	-	-	2.364
Muebles y enseres	280.604	25.977	-	306.581
Maquinaria y equipo	34.386	395	-	34.781
Equipo de computación y Software	561.085	75.558	1.377	638.020
Vehículos	182.451	4.838	-	187.289
Otros	45.648	-	-	45.648
	<u>1.106.538</u>	<u>106.768</u>	<u>1.377</u>	<u>1.214.683</u>
Depreciación acumulada	<u>(534.103)</u>	<u>(241.355)</u>	<u>-</u>	<u>(775.458)</u>
	<u>572.435</u>	<u>(134.587)</u>	<u>1.377</u>	<u>439.225</u>

11 - ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES

	2015	2014
Cuentas y documentos por cobrar		
Partes relacionadas (Nota 25)	4.188.042	5.798.999
Inversiones en subsidiarias	1.440	1.440
Otras		
Meisterblue Cia.Ltda. (1)	6.082.961	6.082.961
Gestores Inmoecuacasa S.A. Gesinec	768.000	848.000
Inversión en Bonos del Estado (3)	38.636	-
	<u>11.079.079</u>	<u>12.731.400</u>

	Valor Costo	% de Participación
Subsidiarias:		
Gestores Inmoecuacasa S.A. Genisec (2)	640	80
Samanes Norte Uno Samanoruno S.A. "en liquidación"	800	100
	<u>1.440</u>	

11 - ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES (continuación)

- (1) La Junta general de accionistas celebrada el 17 de diciembre de 2014 resolvió aprobar la realización de un aporte, en especie, para futuro aumento de capital en la compañía Meisterblue por valor de \$6.082.961 y que corresponde a la cuenta por cobrar que tiene la compañía Dismedsa a la compañía de nacionalidad panameña Bossier Services Inc.
- (2) 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, también se preparan estados financieros consolidados.
- (3) Título con valor nominal de \$47.700 con vencimientos en enero de 2020 e interés de 5,36% anual.

12 - CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

	2015	2014
Proveedores	3.552.981	2.507.424
Clientes	1.342.303	1.252.663
Cuotas de reservación de viviendas	226.500	214.300
Fondos de garantía de proveedores	698.094	600.634
Partes relacionadas (Nota 25)		300.858
Otras	71.440	305.916
	<u>5.891.317</u>	<u>5.181.793</u>

13 - OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

	2015	2014
Bancos Locales:		
Internacional (4)		
Préstamos con vencimientos hasta julio de 2016 e interés promedio de 8,80% (febrero de 2015 e interés del 9,06% en 2013)	7.201.152	9.052.063
Guayaquil (5)		
Préstamo con vencimientos trimestrales hasta enero de 2018 e interés de 9,02% (septiembre de 2015 e interés de 8,91 en 2013)	8.872.826	5.000.000
Bolivariano		
Préstamos con vencimientos hasta agosto de 2017 e interés de 8,50%.	3.818.182	6.000.000
Intereses por pagar	203.054	240.808
	<u>20.095.214</u>	<u>20.292.871</u>
Menos vencimientos corrientes	<u>(11.006.137)</u>	<u>(10.904.210)</u>
	<u>9.089.077</u>	<u>9.388.661</u>

Los vencimientos de estas obligaciones son:

Años	2015	2014
2016	-	5.502.559
2017	6.378.557	3.415.735
2018	2.242.811	470.367
2019	467.709	-
	<u>9.089.077</u>	<u>9.388.661</u>

13 - OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS (continuación)

- (4) Garantizados por hipoteca abierta sobre 16,7571 y 11,2608 has de terreno en las urbanizaciones La Brisa y La Dorada valuadas en \$18.579.016 y \$6.830.351 respectivamente.
- (5) 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.

14 - VALORES EMITIDOS

Segunda emisión de obligaciones

Obligaciones clase A con plazo de 1.440 días, amortización de capital y pago de interés trimestral a la tasa fija del 8% anual.

2015	2014
1.000.000	2.000.000
250.000	500.000
12.890	20.667
1.262.890	2.520.667
(1.262.890)	(1.270.667)
-	1.250.000

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.

Intereses por pagar

Menos vencimientos corrientes

Los vencimientos de estas obligaciones son:

Años

2.016

2015

2014

1.250.000

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 específica de hipoteca a favor de los obligacionistas constituido por las compañías relacionadas Dismesda y Megadome de lotes de terrenos de 90,3 hectáreas con un avalúo comercial de \$6.953.250.

15 - OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

Con la administración tributaria

Con el IESS

Por beneficios de ley a empleados

2015

2014

1.082.179

981.617

60.558

65.365

1.240.199

765.883

2.382.936

1.812.865

2015

2014

Activo por impuesto corriente

Impuesto al valor agregado

2.544

83

15 - OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES (continuación)

	2015	2014
Pasivo por impuesto corriente		
Impuesto a la renta	897.838	23.840
Impuesto al valor agregado	2.201	20
Retenciones en la fuente:		
Impuesto a la renta	50.427	39.749
Impuesto al valor agregado	131.714	97.942
Dividendos pagados	-	820.066
	<u>1.082.179</u>	<u>981.617</u>

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

	2015	2014
Utilidad según estados financieros, antes de impuesto a la renta	5.589.387	2.914.853
Partidas conciliatorias:		
Ingresos no objeto de impuesto a la renta	(28.824)	
Gastos no deducibles	83.655	44.212
Utilidad gravable	<u>5.644.218</u>	<u>2.959.065</u>
Impuesto causado 25%	<u>1.411.055</u>	<u>650.994</u>

El movimiento del impuesto a la renta es el siguiente:

	2015	2014
Saldo al inicio del año	23.840	10.651
Pago	(23.840)	(10.651)
Anticipo	(488.048)	(487.636)
Retenciones de terceros	(12.762)	(36.519)
Retención por dividendos anticipados	-	(102.999)
Crédito tributario por impuesto a la utilidad en la compra-venta de predios urbanos	(12.407)	-
Impuesto causado	<u>1.411.055</u>	<u>650.994</u>
Saldo al final del año	<u>897.838</u>	<u>23.840</u>

En julio de 2015 la compañía presentó una declaración sustitutiva de impuesto a la renta del año 2013, determinando un valor a pagar por impuesto a la renta adicional de \$200.761.

	2015	2014
Con el IESS		
Aporte individual y préstamos	39.323	38.228
Aporte patronal	<u>21.235</u>	<u>27.138</u>
	<u>60.558</u>	<u>65.365</u>

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

	2015	2014
Aporte patronal	21.235	27.138
Décimo tercer y cuarto sueldo	48.569	56.294
Fondo de reserva	4.797	5.333
Vacaciones	200.470	189.871
Participación trabajadores	<u>986.362</u>	<u>514.386</u>
	<u>1.261.434</u>	<u>793.020</u>

15 - OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES (continuación)

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Saldo al inicio del año	793.020	651.547
Provisiones	1.823.607	1.482.278
Pagos	(1.355.193)	(1.340.805)
Saldo al final del año	<u>1.261.434</u>	<u>793.020</u>

16 - CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS

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%.

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Total	14.426.932	17.664.926
Menos vencimientos corrientes	(1.820.208)	(1.662.141)
	<u>12.606.724</u>	<u>16.002.785</u>

Los vencimientos de éstas obligaciones son:

<u>Años</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
2016	2.827.594	2.827.594
2017	2.827.594	2.827.594
2018	2.827.594	2.827.594
En adelante	4.123.942	7.520.003
	<u>12.606.724</u>	<u>16.002.785</u>

17 - BENEFICIOS A EMPLEADOS

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

Jubilación patronal	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Saldo al inicio del año	402.881	316.187
Costo laboral	81.572	56.581
Costo financiero	26.348	22.133
(Ganancia) pérdida actuarial	(32.347)	21.970
Reducciones y liquidaciones anticipadas	(54.991)	(13.991)
Saldo al final del año	<u>423.463</u>	<u>402.881</u>
 Bonificación por desahucio		
Saldo al inicio del año	112.179	95.576
Costo laboral	21.062	14.709
Costo financiero	7.185	6.573
Costo servicios pasados	21.675	-
(Ganancia) actuarial	(6.710)	(2.237)
Pagos	(11.301)	(2.441)
Saldo al final del año	<u>144.091</u>	<u>112.179</u>
	<u>567.554</u>	<u>515.060</u>

18 - ANTICIPOS DE CLIENTES

	2015	2014
Urbanizaciones:		
Serena	2.009.731	1.973.731
Ría	220.047	528.913
Marina	183.047	932.301
Brisa	528.977	2.103.644
Dorada	23.799	2.272.638
Cristalina	451.206	4.996.739
Riviera	-	1.126.937
Peninsula	4.202.185	16.926.675
Arboleda	13.368.043	-
Isla	410	-
	<u>20.987.446</u>	<u>30.861.579</u>

19 - CAPITAL SUSCRITO

Está representado por 500.000 participaciones iguales e indivisibles de \$1,00. (500.000 acciones ordinarias de \$1,00 en 2014).

La composición es la siguiente:

Socios	Nacionalidad	Participaciones	
		No.	%
South American Real Estate Investors Corp.	Panameña	499.999	99,9998
Dismedsa Cia.Ltda.	Ecuatoriana	1	0,0002
		<u>500.000</u>	<u>100,00</u>

20 - APORTES PARA FUTURA CAPITALIZACIÓN

El 13 de agosto de 2015 la Junta General de Accionistas resolvió devolver los aportes a los accionistas debido a que no ha realizado ni se considera realizar a corto plazo la capitalización.

21 - RESERVA LEGAL

La Ley de Compañías requiere que se transfiera a reserva legal el 5% de la utilidad líquida anual, hasta que llegue por lo menos al 20% del capital suscrito. La reserva no puede distribuirse como dividendo a los socios, excepto en caso de liquidación de la compañía pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

22 - RESULTADOS ACUMULADOS

	2015	2014
Utilidades acumuladas, distribuibles	4.376.338	2.297.446
Reserva por valuación	3.238.328	3.238.328
Resultados acumulados por la adopción por primera vez de las NIIF (6)	<u>(864.841)</u>	<u>(864.841)</u>
	<u>6.749.826</u>	<u>4.670.933</u>

(6) 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.

22 - RESULTADOS ACUMULADOS (continuación)

Dividendos

La Junta General de Accionistas resolvió declarar y pagar dividendos por utilidades de los años 2009 al 2013 por \$5.577.655.

La Junta General de Accionistas resolvió la entrega anticipada de dividendos con cargo a resultados del ejercicio del año 2014 por \$365.180.

La Junta General de Accionistas resolvió declarar y pagar dividendos por utilidades del año 2014 por \$1.898.679.

23 - VENTAS Y COSTO DE VENTAS

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

Urbanizaciones	Ventas		Costo de Ventas	
	2015	2014	2015	2014
Serena	-	274.135	-	195.171
Ría	500.700	423.435	372.204	304.259
Marina	790.143	361.241	668.259	265.054
Brisa	2.201.595	848.265	1.798.677	607.766
Dorada	2.080.960	2.701.219	1.790.587	1.940.521
Cristalina	5.580.506	15.892.221	3.985.389	11.464.082
Peninsula	35.398.500	9.739.104	24.902.707	6.996.235
	<u>46.552.404</u>	<u>30.239.621</u>	<u>33.517.824</u>	<u>21.773.088</u>

24 - COSTOS Y GASTOS

	2015	2014
Resumen de costos y gastos:		
Costo de ventas	33.551.021	22.941.786
Gastos administrativos	3.736.843	3.470.579
Gastos de ventas	1.626.967	1.418.276
	<u>38.914.832</u>	<u>27.830.641</u>
Detalle por naturaleza:		
Consumo de materias primas y consumibles	32.134.865	21.250.263
Remuneraciones y beneficios a empleados	3.512.357	3.265.731
Honorarios profesionales	1.037.329	699.123
Jubilación patronal y desahucio	109.815	57.832
Impuestos y contribuciones	420.519	695.373
Arriendos de inmuebles	155.371	136.401
Mantenimiento y reparaciones	258.397	247.221
Publicidad	558.242	407.598
Depreciación	196.649	241.355
Otros gastos	531.289	829.743
	<u>38.914.832</u>	<u>27.830.641</u>

24 - COSTOS Y GASTOS (continuación)

	2015	2014
Remuneraciones y beneficios a empleados		
Sueldos y salarios	2.386.625	2.297.839
Beneficios sociales	648.741	507.496
Aportes al IESS	476.991	460.396
	<u>3.512.357</u>	<u>3.265.731</u>
Gastos financieros		
Intereses por obligaciones con instituciones financieras	2.126.791	1.919.231
Intereses por obligaciones con terceros	155.031	40.883
	<u>2.281.822</u>	<u>1.960.114</u>

25 - INFORMACIÓN A REVELAR SOBRE PARTES RELACIONADAS

Los saldos y transacciones durante el año fueron:

Compañías	Cuenta por cobrar			
	2015		2014	
	Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo	Largo plazo
Bluedream	2.501.064	3.352.890	2.107.758	3.468.267
Dismedsa	225.000	-	1.239.558	1.569.000
Megadome	317.645	486.503	222.410	414.541
Nesfale	240.843	348.649	194.877	347.191
Bluetelsa	99.029	-	92.021	-
	<u>3.383.581</u>	<u>4.188.042</u>	<u>3.856.624</u>	<u>5.798.999</u>

Compañías	Cuenta por pagar	
	2015	2014
Meisterblue Cia.Ltda.	-	150.429
Corporación Samborondon Cia.Ltda. Corsam	-	150.429
	<u>-</u>	<u>300.858</u>

Transacciones:

	2015	2014
Ingresos por intereses	603.579	1.227.447
Gastos por arrendamiento de inmueble	76.779	-

26 - COMPROMISOS

FIDEICOMISO MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN DE FLUJOS Y ADHESIÓN

El 17 de septiembre de 2015, la compañía constituyó el Fideicomiso de Administración de Flujos y Adhesión, denominado "Fideicomiso Isla Celeste Etapa Estribor - CC", cuyo objeto es constituir un patrimonio autónomo, con personería jurídica que administra los dineros transferidos por el Constituyente inicial y los que aportase en el futuro los Constituyentes adherentes con motivo de las promesas de ventas de las unidades inmobiliarias correspondientes al Proyecto Inmobiliario La Isla Celeste Etapa Estribor, hasta que se cumpla con la declaratoria del punto de equilibrio por parte del Constituyente inicial dentro del plazo establecido en el contrato, una vez cumplido el punto de equilibrio del fideicomiso de procederá con la entrega de los recursos al Constituyente inicial.

26 - COMPROMISOS (continuación)

ENCARGO FIDUCIARIO

Para dar cumplimiento al reglamento de funcionamiento de las compañías que realizan actividad inmobiliaria, el 31 de marzo de 2014 se suscribió el contrato de Constitución del Encargo Fiduciario La Arboleda CC, como Constituyente inicial – Corporación Celeste S.A., Constituyente adherente – las Promitentes Compradores de la Etapa La Arboleda de la Urbanización Ciudad Celeste, como Beneficiario Corporación Celeste S.A. y Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos como la Fiduciaria con el objeto de mantener, de manera irrevocable, la tenencia y realice las gestiones entendidas en virtud de los recursos dinerarios y en especie que son entregados, y se entregaran a futuro, al Encargo Fiduciario.

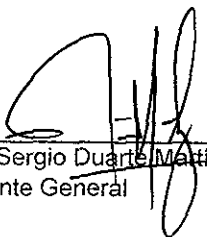
Los dineros administrados por la fiduciaria se entregaran a su Constituyente cuando se haya verificado el punto de equilibrio para la construcción de la etapa; de no verificarse el punto de equilibrio, la fiduciaria procederá a restituir los dineros entregados por cada uno de los constituyentes adherentes. La Junta General de Accionistas de la compañía serán los responsables de declarar la verificación del punto de equilibrio, lo cual deberá ser notificado a la fiduciaria.

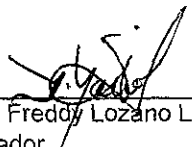
Luego de cumplir el objetivo del encargo se procedió por parte de la fiduciaria a la entrega de los dineros entregados en tenencia a la beneficiaria y declarar la terminación y liquidación del encargo.

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

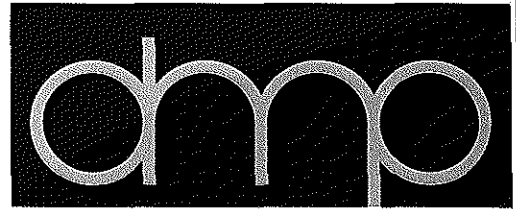
DETERMINACIÓN TRIBUTARIA

El 31 de diciembre de 2014 la compañía recibió la Orden de Determinación Tributaria No ZGU-ASODETC14-0000008 por Impuesto a la Renta del año 2013, a la fecha el trabajo se encuentra en proceso.



Arq. Sergio Duarte Martínez
Gerente General

CPA. Freddy Lozano León.
Contador



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE OTROS REQUISITOS LEGALES Y REGULADORES

A los Socios de:
CORPORACIÓN CELESTE CÍA. LTDA. CORPACEL

Guayaquil, Marzo 01 del 2016

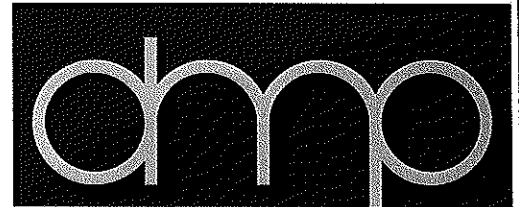
Hemos auditado el estado de situación financiera de **CORPORACIÓN CELESTE CÍA. LTDA. CORPACEL**, por el año terminado el 31 de diciembre del 2015 y con fecha 1 de marzo del 2016, hemos emitido nuestra opinión sin salvedades sobre la presentación razonable de su situación financiera y los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo.

En cumplimiento a lo dispuesto en la Ley de Mercado de Valores, Sección IV "Disposiciones Generales", artículo 6 de la Codificación de Resoluciones del Consejo Nacional de Valores (hoy Junta de Regulación del Mercado de Valores), Resolución No.CNV-008-2006, publicada en el Registro Oficial Edición Especial 1, del 8 de marzo del 2007, manifestamos que:

- No encontramos transacciones o documentación que no se enmarquen dentro de las disposiciones de la Ley.
- Con relación al examen de los estados financieros efectuamos un estudio y evaluación del sistema de control interno contable de la Compañía en la extensión que consideramos necesaria para evaluar dicho sistema como lo requieren las Normas Internacionales de Auditoría y basados en nuestra revisión de las áreas seleccionadas, no hemos detectado debilidades significativas en el sistema de control interno contable.
- La compañía ha cumplido con presentar su declaración anual del Impuesto a la Renta así como sus declaraciones mensuales como agente de percepción y retención del impuesto al Valor Agregado y Retenciones en la Fuente del Impuesto a la renta; sin embargo las autoridades tributarias tiene la facultad de revisar y verificar los cálculos y documentos que sustenten los pagos efectuados por la compañía hasta los 3 años transcurridos después de la presentación.
- No encontramos transacciones o documentación que se consideren incumplimiento de las obligaciones establecidas por la Ley.
- En cuanto, a nuestra opinión sobre el cumplimiento de medidas correctivas que hubiesen sido recomendadas en informes anteriores, manifestamos que no se han incluido recomendaciones para el ejercicio anterior.

Adicionalmente en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 13, Capítulo IV, Sección IV, Subtítulo IV, Título II, de la Codificación de las Resoluciones expedidas por el Consejo Nacional de Valores, publicada en el Registro Oficial Edición Especial 1, del 8 de marzo del 2007, manifestamos que hemos verificado:

- El cumplimiento de las condiciones establecidas en el prospecto de la Emisión de Obligaciones y Oferta Pública.



AUDITORÍAS & AVALÚOS

A los Socios de:

CORPORACIÓN CELESTE CÍA. LTDA. CORPACEL

Guayaquil, Marzo 01 del 2016

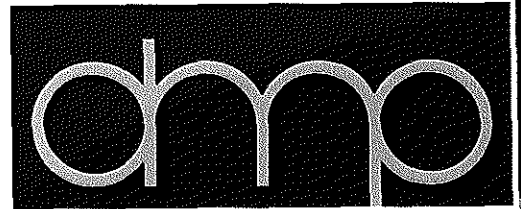
- La aplicación de los recursos captados por la Emisión de Obligaciones y Oferta Pública.
- La realización de las provisiones para el pago de capital y de los intereses, de las emisiones de obligaciones realizadas.
- La razonabilidad y existencia de las garantías que respaldan la emisión de las obligaciones.

No hemos detectado transacciones o documentación, que en nuestra opinión se consideren incumplimientos a lo mencionado en los numerales del 1 al 4.

Este informe tiene como único propósito lo mencionado en el segundo párrafo y fue preparado exclusivamente para uso de los socios y de la Junta de Regulación del Mercado de Valores y no deberá ser distribuido por ningún concepto a terceras personas o entidades.

Acman Cía. Ltda.
SC-RNAE-2 No. 472

Daniel Martínez P.
Socio
Registro Profesional 23.251



AUDITORÍAS & AVALÚOS

Guayaquil, Marzo 01 del 2016

Señores
Registro del Mercado de Valores
Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros
Ciudad.

Ref.: Expediente 108181

De nuestras consideraciones:

En mi calidad de Gerente General de la firma auditora externa denominada **Accounting Consulting & Management, Acman Cía. Ltda.**, certifico bajo juramento que el equipo de auditoria y del socio que suscribe el informe de la compañía auditada denominada, **CORPORACIÓN CELESTE CÍA. LTDA. CORPACEL**, no se encuentran incurso en las inhabilidades establecidas en el artículo 197 de la Ley de Mercado de Valores

CORPORACIÓN CELESTE CÍA. LTDA. CORPACEL, es participante del Mercado de Valores.

Atentamente,

Daniel Martínez Pilay, CPA
Gerente General