

## **CORPORACIÓN CELESTE S.A. CORPACEL**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

#### **NOTA 1.- Operaciones**

La compañía fue constituida como sociedad anónima el 24 de Agosto del 2005 en Guayaquil – Ecuador se inscribió el 28 de septiembre de ese año en el Registro Mercantil. Su actividad principal es la promoción, urbanización, construcción y venta de terrenos y viviendas.

Corpacel en su calidad de Apoderada Especial de MANDATO PUNTO CASA MANDACASA S.A., se encuentra realizando las obras de infraestructura del Programa Urbanización Ciudad Celeste 2, ubicada en el Km. 9 de la vía Samborondon, el proyecto tiene una extensión total de 200 hectáreas que incluye una isla de 60 hectáreas de superficie, donde se desarrollan 14 urbanizaciones privadas cada una con su propia seguridad áreas sociales, recreativas y deportivas.

La urbanización y el programa de vivienda tipo villa esta conformado por un total de 11 urbanizaciones cerradas y un área comercial que estará ubicada en la vía principal de ingreso al proyecto.

Con el propósito de lograr eficiencia en el uso de recursos, cumplir la proyección de ventas y el programa de construcción las urbanizaciones son constituidas por fases, de esta forma y de acuerdo a las diferentes fases de construcción se han desarrollado las primeras tres urbanizaciones de Ciudad Celeste 2.

#### **Nota 2 – Resumen de Principales Políticas Contable**

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

Las principales políticas contables se resumen a continuación:

##### **Convenios de Reservación**

La resensación de la vivienda se realiza a través de la cancelación de la cuota inicial equivalente al 6% del valor de la vivienda.

Luego de la aprobación de la solicitud de reservación de la vivienda por parte del cliente, se firma el convenio de Reservación del bien inmueble.

La cuota de entrada (24% del valor de la vivienda) es financiada por la compañía en función el plazo acordado y pactado en el convenio de reservación (18 meses).

##### **Reconocimiento de los Ingresos**

Los ingresos por venta de vivienda se registran 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. El costo de las obras vendidas de las etapas en proceso, es determinado en base al incurrido más el costo estimado por incurrir sobre el área útil vendida.

##### **Inventarios**

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

La totalidad de los activos destinados a la venta se clasifican dentro del activo corriente, aunque, en su caso el periodo de construcción y venta supera el año.

##### **Activo Fijo**

Esta registrado al costo de adquisición. El costo de reparación y mantenimiento, incluyendo la reposición de partidas menores se carga a los resultados del año a medida que se incurrir. Las provisiones para depreciación, se calculan por el método de línea recta con tasas basadas en la vida probable de los bienes 10% para muebles y enseres y maquinaria y equipo. 33% para equipos de computación y software y 20% para equipo de transporte.

##### **Efectivo y sus equivalentes de Efectivo**

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

**CORPORACIÓN CELESTE S.A. CORPACEL**

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

**Nota 3 –Inversiones Temporales**

Al 31 de Diciembre del 2011 representan certificados de depósito bancario con vencimiento hasta Abril 2013 e interés promedio de 5.50 %.

**Nota 4 – Cuentas por cobrar**

	<u>2010</u>	<u>2011</u>
Cientes	1,279,482.90	1,533,669.20
Empleados	23,918.49	27,295.39
Anticipo a proveedores y constructores	2,769,263.30	3,546,461.01
Impuesto a la renta	296,532.79	257,760.71
Deudores	2,385,277.72	2,651,012.55
Otros	700,624.83	1,823,556.42
Total	<u>7,455,150.03</u>	<u>9,899,755.28</u>

**Nota 5 – Inventarios**

Obras en proceso Urbanizaciones:

	<u>2010</u>	<u>2011</u>
Serena	18,062,132.80	18,817,579.83
Ria	21,285,030.41	21,954,989.99
Marina	26,660,646.50	30,119,588.36
Brisa	10,014,975.99	24,314,075.76
Riviera	588,557.42	609,445.29
Dorada	748,098.07	4,440,801.33
Cristalina	-	1,235,291.86
Isla	-	12,606,724.43
Península	-	137,090.36
Ciudad Celeste	-	12,107,249.38
Piazza	9,714.34	16,130.28
Sub- total	<u>77,369,155.53</u>	<u>126,358,966.87</u>
Costos Liquidados	-57,421,328.86	-80,126,118.23
	<u>19,947,826.67</u>	<u>46,232,848.64</u>
Materiales	14,746.82	14,429.76
	<u>19,962,573.49</u>	<u>46,247,278.40</u>

**CORPORACIÓN CELESTE S.A. CORPACEL****NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

Las obras en proceso incluyen los siguientes costos:

Terrenos	5,288,155.20	31,587,390.92
Urbanización	23,881,493.27	28,642,083.93
Edificación	32,189,023.04	45,560,000.72
Equipamiento	6,739,781.53	9,147,109.37
Proyectos y estudios	56,691.58	59,861.18
Licencias y permisos	1,212,565.09	1,644,116.94
Intereses y costos financieros	3,934,414.28	3,854,610.16
Otros Costos	4,067,031.54	5,863,793.65
	<u>77,369,155.53</u>	<u>126,358,966.87</u>

**Nota 6 – Activo Fijo**

	<u>2010</u>	<u>Adiciones</u>	<u>2011</u>
Instalaciones	2,363.76	-	2,363.76
Muebles y enseres	313,893.35	26,365.70	340,259.05
Maquinaria y equipo	39,386.81	-	39,386.81
Equipos de computación y Software	642,980.45	100,475.45	743,455.90
Equipos de transporte	125,228.87	90,558.43	215,787.30
Otros activos	26,169.14	3,660.07	29,829.21
Subtotal	<u>1,041,760.21</u>	<u>221,059.65</u>	<u>1,371,082.03</u>
Depreciación acumulada	-883,716.92	-105,251.69	-988,968.61
TOTAL	<u>158,043.29</u>	<u>115,807.96</u>	<u>382,113.42</u>

**Nota 7 – Cuentas por Pagar**

	<u>2010</u>	<u>2011</u>
Proveedores y contratistas	1,234,935.62	2,052,410.65
Reservación de viviendas	205,700.00	252,900.00
Fondos de garantía	24,973.32	452,506.84
Otros	1,117,892.47	23,320,348.12
TOTAL	<u>2,583,501.41</u>	<u>26,078,165.61</u>

**CORPORACIÓN CELESTE S.A. CORPACEL****NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011****Nota 8 – Impuestos por pagar**

	<u>2010</u>	<u>2011</u>
Retenciones en la fuente:		
Impuesto a la renta	19,135.89	40,866.36
Impuesto al valor agregado	43,691.37	77,875.06
<b>TOTAL</b>	<u><u>62,827.26</u></u>	<u><u>118,741.42</u></u>

**Nota 9 – Pasivo Acumulado**

	<u>2010</u>	<u>2011</u>
Beneficios sociales por pagar:		
Aporte patronal	14,766.21	20,161.52
Décimo tercer y cuarto sueldo	33,213.75	37,845.91
Fondo de reserva	3,252.75	4,358.27
Vacaciones	71,432.96	98,452.42
Participación trabajadores	-	-
<b>SUB TOTAL</b>	<u>122,665.67</u>	<u>160,818.12</u>
Intereses por pagar	125,996.50	117,182.06
<b>TOTAL</b>	<u><u>248,662.17</u></u>	<u><u>278,000.18</u></u>

**Nota 10 – Pasivos Diferidos**

	<u>2010</u>	<u>2011</u>
Urbanizaciones:		
Serena	932,681.22	454,581.90
Ria	1,577,796.21	667,838.51
Marina	3,676,967.99	2,175,709.74
Brisa	7,192,852.94	8,619,282.62
Dorada	1,045,207.12	4,065,422.71
Cristalina		1,160,065.42
<b>TOTAL</b>	<u><u>14,425,505.48</u></u>	<u><u>17,142,900.90</u></u>

Corresponden a valores recibidos de los clientes, de acuerdo con los convenios de reservación de viviendas. La disponibilidad de estos valores esta dada por diversas circunstancias que inciden en la continuación o no de la transacción a cualquier fecha.

**CORPORACIÓN CELESTE S.A. CORPACEL**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**Nota 11 – Préstamo a largo plazo**

	<u>2010</u>	<u>2011</u>
Banco Internacional ( 1 )	4,221,481.44	8,185,896.16
Banco de Guayaquil ( 2 )	1,989,992.35	1,481,390.41
REVNI	-	-
TOTAL	<u>6,211,473.79</u>	<u>9,667,286.57</u>
Menos vencimientos corriente	<u>-2,119,337.24</u>	<u>-5,815,172.79</u>
TOTAL	<u><u>4,092,136.55</u></u>	<u><u>3,852,113.78</u></u>

Garantizamos por hipoteca abierta sobre 289.024,83 metros cuadrados de terrenos en el predio rústico El Buijo ubicado en la Parroquia Tarifa, propiedad de las compañías relacionadas MONTIJO S.A. y LANVIN S.A.

Los préstamos bancarios están garantizados por hipoteca abierta anticresis y prohibición para enajenar y gravar que constituyen las compañía relacionada Ecuashop S.A., respectivamente sobre el lote de terreno de 55 hectáreas en el predio rústico Isla Buijo ubicado en la parroquia Tarifa Cantón Samborondon avaluado en \$18'656.000

**Nota 12 – Emisión de Obligaciones**

Obligaciones emitidas con vencimientos trimestrales tanto para el capital como para intereses hasta abril del 2012, a una tasa de interés de la tasa pasiva más 3%.

Valor de emisión de obligaciones en circulación 1,083,348.30

**Nota 13- Capital Suscrito**

Al 31 de Diciembre del 2011 está representado por 500,000 acciones ordinarias de \$1.00 de valor nominal unitario.

**CORPORACION CELESTE S.A.**  
**CORPACEL****CORPORACION CELESTE S.A.**  
**CORPACEL****Arq. Sergio Duarte Martínez**  
**Gerente General****Freddy Lozano León**  
**Contador**