

## CORPORACIÓN CELESTE S.A. CORPACEL

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

#### 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.

La compañía se dedica al desarrollo del Proyecto Inmobiliario Ciudad Celeste ubicado en el Km. 9 de la vía Samborondón, el proyecto tiene una extensión total 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 3.911 solares y 3 áreas comerciales.

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 realiza a través de la cancelación de la cuota inicial de 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 de una institución financiera 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 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.

#### Nota 2 – Resumen de Principales Políticas Contables

La compañía mantiene sus registros contables en dólares de los Estados Unidos de América de acuerdo con Normas 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:

##### 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.

##### Cuentas por cobrar a clientes

Son los valores adeudados por los clientes por las ventas de bienes realizados en el curso normal del negocio.

##### 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.

##### Activo Fijo

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

##### Préstamos Bancarios

Son pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos, posteriormente se miden a su costo amortizado, los costos financieros se reconocen en los resultados durante la vigencia de la obligación utilizando el método de interés efectivo.

##### 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.

##### Proveedores y otras cuentas por pagar

Son obligaciones de pago por bienes y servicios que se han adquirido de proveedores en el curso normal de los negocios, se clasifican como pasivos corrientes si los pagos tienen vencimiento en un año o menos. De lo contrario se presentan como pasivos no corrientes.

S.Y

## CORPORACIÓN CELESTE S.A. CORPACEL

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

#### Impuestos

El gasto por impuesto a la renta comprende el impuesto a la renta corriente y el impuesto diferido.

#### Beneficios a los empleados a largo plazo

El pasivo por obligaciones de jubilación patronal y bonificación por desahucio está relacionado con lo establecido por el Código de Trabajo. Todo el personal de la nómina está cubierto por estos beneficios. El costo y la obligación se reconocen durante el período de servicio de los empleados se miden utilizando el método de la Unidad de Crédito Proyectada con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período.

#### Participación a los trabajadores

La participación de trabajadores se registra en los resultados del año y se calcula aplicando la tasa del 15% sobre la utilidad anual de acuerdo con disposiciones legales.

#### Ingresos diferidos

Corresponden a valores recibidos de clientes de acuerdo con los Convenios de Reservación de Solares y Viviendas 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.

#### Reconocimiento de los Ingresos

Los ingresos por venta de vivienda 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.

#### Costos y gastos

El costo de las obras vendidas se reconoce en base al costo incurrido más el costo estimado por incurrir sobre el área útil vendida.

#### Nota 3 – Inversiones Temporales

Al 31 de Diciembre del 2012 representan certificados de depósito bancario con vencimiento hasta Abril 2013 e interés promedio de 5.50 %.

#### Nota 4 – Cuentas por cobrar

	<u>2011</u>	<u>2012</u>
Clientes	1,593,669.20	1,577,501.69
Empleados	27,295.39	29,057.94
Anticipo a proveedores y constructores	2,629,653.39	3,255,471.19
Impuesto a la renta	1,188.15	-
Deudores	2,651,012.55	9,324,304.58
Otros	1,821,958.69	1,839,456.57
Total	<u>8,724,777.37</u>	<u>16,025,791.97</u>

2.4

**CORPORACIÓN CELESTE S.A. CORPACEL**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

**Nota 5 – Inventarios**

Obras en proceso Urbanizaciones:

	<u>2011</u>	<u>2012</u>
Serena	18,817,579.83	19,058,323.32
Ria	21,954,989.99	22,071,045.61
Marina	30,149,766.45	31,372,230.18
Brisa	24,314,075.76	30,856,492.99
Riviera	609,445.29	639,470.41
Dorada	4,440,801.33	16,656,568.76
Cristalina	1,235,291.86	4,645,743.56
Isla	12,606,724.43	12,687,626.92
Peninsula	137,090.36	2,008,577.91
Ciudad Celeste	15,346,377.68	14,195,289.81
Piazza	16,130.28	48,440.05
Sub- total	<u>129,628,273.26</u>	<u>154,239,809.52</u>
Costos Liquidados	<u>-80,126,118.23</u>	<u>-106,235,305.39</u>
	49,502,155.03	48,004,504.13
Materiales	<u>14,429.76</u>	<u>15,446.66</u>
	<u>49,516,584.79</u>	<u>48,019,950.79</u>

Las obras en proceso incluyen los siguientes costos:

Terrenos	34,826,519.22	35,015,967.91
Urbanizacion	28,642,083.93	34,782,606.82
Edificación	45,560,000.72	58,143,594.28
Equipamiento	9,147,109.37	12,068,798.67
Proyectos y estudios	59,861.18	66,923.38
Licencias y permisos	1,644,116.94	2,012,787.61
Intereses y costos financieros	3,854,610.16	4,147,108.49
Otros Costos	5,893,971.74	8,002,022.36
	<u>129,628,273.26</u>	<u>154,239,809.52</u>

**Nota 6 – Activo Fijo**

	<u>2011</u>	<u>Adiciones</u>	<u>2012</u>
Instalaciones	2,363.76	-	2,363.76
Muebles y enseres	340,259.05	78,911.78	419,170.83
Maquinaria y equipo	39,386.81	5,634.80	45,021.61
Equipos de computacion y Software	743,455.90	-200,983.85	542,472.05
Equipos de transporte	215,787.30	39,487.00	255,274.30
Otros activos	29,829.21	17,297.84	47,127.05
Subtotal	<u>1,371,082.03</u>	<u>-59,652.43</u>	<u>1,311,429.60</u>
Depreciacion acumulada	<u>-988,968.61</u>	<u>308,154.80</u>	<u>-680,813.81</u>
TOTAL	<u>382,113.42</u>	<u>248,502.37</u>	<u>630,615.79</u>

2.4

**CORPORACIÓN CELESTE S.A. CORPACEL**

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

**Nota 7 – Cuentas por Pagar**

	<u>2011</u>	<u>2012</u>
Proveedores y contratistas	1,582,422.26	1,580,678.00
Reservación de viviendas	252,900.00	253,100.00
Fondos de garantía	5,687.61	20,543.80
Otros	23,320,348.12	21,176,486.38
<b>TOTAL</b>	<u><u>25,161,357.99</u></u>	<u><u>23,030,808.18</u></u>

**Nota 8 – Impuestos por pagar**

	<u>2011</u>	<u>2012</u>
Impuesto a la renta		11,431.47
Retenciones en la fuente:		
Impuesto a la renta	40,866.36	36,841.61
Impuesto al valor agregado	77,875.06	72,437.01
<b>TOTAL</b>	<u><u>118,741.42</u></u>	<u><u>120,710.09</u></u>

**Nota 9 – Pasivo Acumulado**

	<u>2011</u>	<u>2012</u>
Beneficios sociales por pagar:		
Aporte patronal	20,161.52	38,743.85
Décimo tercer y cuarto sueldo	37,845.91	48,463.36
Fondo de reserva	4,358.27	6,446.61
Vacaciones	98,452.42	142,800.08
Participación trabajadores	261,401.59	343,684.72
<b>SUB TOTAL</b>	<u>422,219.71</u>	<u>580,138.62</u>
Intereses por pagar	117,182.06	70,435.00
<b>TOTAL</b>	<u><u>539,401.77</u></u>	<u><u>650,573.62</u></u>

**Nota 10 – Pasivos Diferidos**

	<u>2011</u>	<u>2012</u>
Urbanizaciones:		
Serena	454,581.90	1,121,771.10
Riviera	-	258,060.60
Ria	667,838.51	484,921.99
Marina	2,175,709.74	1,489,624.39
Brisa	8,619,282.62	2,967,594.27
Dorada	4,065,422.71	4,232,479.40
Cristalina	1,160,065.42	5,159,553.32
Península	-	1,029,370.03
<b>TOTAL</b>	<u><u>17,142,900.90</u></u>	<u><u>16,743,375.10</u></u>

54

**CORPORACIÓN CELESTE S.A. CORPACEL**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

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

**Nota 11 – Préstamo a largo plazo**

	<u>2011</u>	<u>2012</u>
Banco Internacional ( 1 )	8,185,896.16	6,836,586.83
Banco de Guayaquil ( 2 )	1,481,390.41	5,927,050.79
REVNI	-	-
<b>TOTAL</b>	<u>9,667,286.57</u>	<u>12,763,637.62</u>
Menos vencimientos corriente	-5,815,172.79	-5,849,247.01
<b>TOTAL</b>	<u><u>3,852,113.78</u></u>	<u><u>6,914,390.61</u></u>

(1) Garantizamos por hipoteca abierta sobre 28,0179 Has. de terrenos en las urbanizaciones La Brisa y La Dorada de propiedad de la compañía relacionada Mandacasa.

(2) Los préstamos bancarios están garantizados por hipoteca abierta anticresis y prohibición para enajenar y gravar sobre el lote de terreno de 53 hectáreas en el predio rústico Isla Buijo ubicado en la parroquia Tarifa Cantón Samborondón avaluado en \$18'656.000.

**Nota 12 – Emisión de Obligaciones**

**Segunda emisión de obligaciones**

Obligaciones clase A por \$ 4.000.000.00 con plazo de 1.440 días de amortización capital trimestral y pago de intereses trimestral a tasa fija del 8% anual

Obligaciones clase B por \$ 1.000.000.00 con plazo de 1.440 días de amortización de capital anual y pago de intereses mensual a tasa fija del 8% anual

Garantías:

General.- En los términos que establece la Ley de Mercado de valores y sus reglamentos

Específica.- Hipoteca a favor de las obligaciones constituidas por la compañía Dismedsa S. A. y Megadome S. A., según detalle:

Propietario	Lote	Area	Avaluo Comercial
DISMEDSA S.A.	4B	11,38 has	3,414,000.00
MEGADOME	Cabuyal	30,00 has	1,350,000.00
	Cerro Las Lojas	48,65 has	2,189,250.00
<b>TOTAL</b>		<u><u>90,03 has</u></u>	<u><u>6,953,250.00</u></u>

24

**CORPORACIÓN CELESTE S.A. CORPACEL**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

Valor de emisión de obligaciones en circulación	4,100,000.00
Menos vencimientos corriente	1,025,000.00
<b>TOTAL</b>	<b>3,075,000.00</b>

**Nota 13- Capital Suscrito**

Al 31 de Diciembre del 2012 está representado por 500,000 acciones ordinarias de \$1.00 de valor nominal unitario.

**Nota 14 – 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 el 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.

**Nota 15 – Resultados acumulados**

	<u>2011</u>	<u>2012</u>
Utilidades acumuladas distribuibles	3,021,344.34	4,295,517.80
Superávit por valuación	3,238,328.30	3,238,328.30
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	-864,840.72	-864,840.72
<b>TOTAL</b>	<b>5,394,831.92</b>	<b>6,669,005.38</b>

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, este 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

CORPORACION CELESTE S.A.  
CORPACEL

Arq. Sergio Duarte Martínez  
Gerente General

CORPORACION CELESTE S.A.  
CORPACEL

Freddy Lozano León  
Contador