

CORPORACIÓN CELESTE S.A. CORPACEL

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

NOTA 1.- Información General

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 la 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 periodo 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 periodo de construcción y venta supera el año.

Propiedad Planta y Equipo

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.

CORPORACIÓN CELESTE S.A. CORPACEL

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

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.

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 periodo de servicio de los empleados se miden utilizando el método de la Unidad de Crédito Proyectada con valoraciones actuariales realizadas al final de cada periodo.

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 periodo 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 periodo 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.

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 periodo más cercano en el que se conocen.

CORPORACIÓN CELESTE S.A. CORPACEL

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

Nota 3 –Inversiones Temporales

Al 31 de Diciembre del 2013 representan, efectivo en bancos y certificados de depósito bancario con vencimiento hasta Febrero 2014 e interés promedio de 4.25 %.

Nota 4 – Cuentas por cobrar

Empleados	39,127.19	29,057.94
Anticipo a proveedores y constructores	3,474,241.98	3,255,471.19
Impuesto a la renta	12,181.18	-
Deudores	3,674,064.10	9,324,304.58
Otros	647,665.94	1,839,456.57
Total Corriente	13,099,892.86	16,025,791.97
Clientes	563,755.79	-
Deudores	7,064,370.16	-
Total no Corriente	7,628,125.95	-

Nota 5 – Inventarios

Obras en proceso Urbanizaciones:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Serena	19,071,231.15	19,058,323.32
Ria	22,222,252.90	22,071,045.61
Marina	31,996,945.54	31,372,230.18
Brisa	33,455,421.85	30,856,492.99
Riviera	871,130.52	639,470.41
Dorada	22,409,409.67	16,656,568.76
Cristalina	22,058,584.26	4,645,743.56
Isla	13,745,666.10	12,687,626.92
Urbanizacion 15	502,962.90	
Península	12,309,342.01	2,008,577.91
Ciudad Celeste	-	14,195,289.81
Otros	336,817.52	48,440.05
Sub- total	178,979,764.42	154,239,809.52
Costos Liquidados	-132,343,719.28	-106,235,305.39
	46,636,045.14	48,004,504.13
Materiales	1,563,521.07	15,446.66
	48,199,566.21	48,019,950.79

CORPORACIÓN CELESTE S.A. CORPACEL

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

Las obras en proceso incluyen los siguientes costos:

Terrenos	35,027,418.79	35,015,967.91
Urbanización	40,867,137.92	34,782,606.82
Edificación	70,948,501.22	58,143,594.28
Equipamiento	15,132,960.95	12,068,798.67
Trámites Legales	179,716.75	
Trámites Permisos	2,522,391.07	
Intereses y costos financieros	4,198,146.77	4,147,108.49
Dirección Técnica	5,152,920.46	
Proyectos y estudios	81,073.24	66,923.38
Licencias y permisos		2,012,787.61
Otros Costos	4,869,497.25	8,002,022.36
	<u>178,979,764.42</u>	<u>154,239,809.52</u>

Nota 6 – Propiedad Planta y Equipo

	2013	Adiciones	2012
Instalaciones	2,363.64	-0.12	2,363.76
Muebles y enseres	280,602.90	-138,567.93	419,170.83
Maquinaria y equipo	34,386.26	-10,635.35	45,021.61
Equipos de computación y Software	561,085.92	18,613.87	542,472.05
Equipos de transporte	182,451.05	-72,823.25	255,274.30
Otros activos	45,647.88	-1,479.17	47,127.05
Subtotal	<u>1,106,537.65</u>	<u>-204,891.95</u>	<u>1,311,429.60</u>
Depreciación acumulada	<u>-534,102.63</u>	<u>-146,711.18</u>	<u>-680,813.81</u>
TOTAL	<u>572,435.02</u>	<u>-351,603.13</u>	<u>630,615.79</u>

Nota 7 – Cuentas por Pagar

	2013	2012
Proveedores y contratistas	1,811,759.31	1,580,678.00
Reservación de viviendas	222,500.00	253,100.00
Fondos de garantía	49,457.93	20,543.80
Otros	3,693,611.73	21,176,486.38
TOTAL	<u>5,777,328.97</u>	<u>23,030,808.18</u>

CORPORACIÓN CELESTE S.A. CORPACEL

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

Nota 8 – Impuestos por pagar

	2013	2012
Impuesto a la renta	10,651.38	11,431.47
Retenciones en la fuente:		
Impuesto a la renta	33,686.45	36,841.61
Impuesto al valor agregado	82,649.39	72,437.01
TOTAL	126,987.22	120,710.09

Nota 9 – Pasivo Acumulado

	2013	2012
Beneficios sociales por pagar:		
Aporte patronal e individual	38,745.44	38,743.85
Décimo tercer y cuarto sueldo	51,663.21	48,463.36
Fondo de reserva	4,185.72	6,446.61
Vacaciones	172,245.04	142,800.08
Provisión jubilación y deshació	411,762.88	294,722.15
Salario digno	1,440.48	
Participación trabajadores	397,258.99	343,684.72
SUB TOTAL	1,077,301.76	874,860.77
Intereses por pagar	204,070.79	70,435.00
TOTAL	1,281,372.55	945,295.77

Nota 10 – Pasivos Diferidos

	2013	2012
Urbanizaciones:		
Serena	1,690,610.07	1,121,771.10
Riviera		258,060.60
Ría	387,455.58	484,921.99
Marina	795,141.28	1,489,624.39
Brisa	2,166,052.47	2,967,594.27
Dorada	2,762,795.72	4,232,479.40
Cristalina	8,241,118.14	5,159,553.32
Península	8,055,619.95	1,029,370.03
TOTAL	24,098,793.21	16,743,375.10

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 2013

Nota 11 – Préstamo a largo plazo

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Banco Internacional (1)	9,603,362.81	6,836,586.83
Banco de Guayaquil (2)	2,740,687.09	5,927,050.79
REVNI		
 TOTAL	 <u>12,344,049.90</u>	 <u>12,763,637.62</u>
Menos vencimientos corriente	-10,587,460.88	-5,849,247.01
 TOTAL	 <u>1,756,589.02</u>	 <u>6,914,390.61</u>

(1) Garantizamos por hipoteca abierta sobre 28,0179 Has. de terrenos en las urbanizaciones La Brisa y La Dorada, avaluadas en \$ 25.409.367.

(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 ubicada en la parroquia Tarifa Cantón Samborondón avaluado en \$23.320.000.

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	Avaluio 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
 TOTAL		 <u>90,03 has</u>	 <u>6,953,250.00</u>

CORPORACIÓN CELESTE S.A. CORPACEL

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

Valor de emisión de obligaciones en circulación	3,750,000.00
Menos vencimientos corriente	1,250,000.00
TOTAL	<u>2,500,000.00</u>

Nota.- 13 Otros Pasivos Financieros

Representan el valor a pagar por la adquisición del 90% 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 vencimiento hasta el 15 de junio de 2022 y un interés fijo del 3%.

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Total	20.818.753.31	23.993.495.00
Menos vencimientos corrientes	<u>(2.605.146.51)</u>	<u>(2.086.379.00)</u>
Vencimientos no corrientes	<u>18.213.606.70</u>	<u>22.688.379.00</u>

Nota 14- Capital Suscrito

Al 31 de Diciembre del 2013 está representado por 500,000 acciones ordinarias de \$1.00 de valor nominal unitario.

Nota 15 – 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 16 – Resultados acumulados

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Utilidades acumuladas distribuibles	5,924,420.34	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
TOTAL	<u>8,297,907.92</u>	<u>6,669,005.38</u>

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.

Nota 17.- Ventas y Costos de Ventas

La Brisa	5,605,173.24	16,424,757.51	4,258,772.43	12,893,688.99
La Dorada	12,595,755.36	11,182,105.35	9,638,498.93	9,751,484.10
La Cristalina	13,741,987.23	-	10,462,017.74	-
La Riviera	258,061	3,000.00	189,452.12	2,819.41
TOTAL	34,140,346.45	33,385,618.67	26,108,413.89	26,109,187.16

	Descuentos en Ventas	
	2013	2012
La Brisa	750.00	-
La Dorada	9,997.94	-
La Cristalina	2,420.00	-
TOTAL	13,167.94	-

Nota 18.- Otros Ingresos

	2013	2012
Intereses ganados	1,009,655.79	379,270.00
Otros	73,068.36	66,231.00
TOTAL	1,082,724.15	445,501.00

CORPORACIÓN CELESTE S.A. CORPACEL

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

Nota 19.- Costos y Gastos

Resumen de Costos y gastos

	2013	2012
Costo de ventas	26,108,413.89	26,109,187.16
Gastos de administración	2,954,968.18	2,550,871.74
Gastos de ventas	1,684,841.52	1,579,487.82
TOTAL	<u>30,748,223.59</u>	<u>30,239,546.72</u>
Detalle por naturaleza		
Consumo de materias primas y consumibles	24,327,522.06	23,115,301.02
Remuneración y beneficios a los empleados	3,205,559.55	2,808,765.00
Honorarios profesionales	741,143.80	768,664.90
Arriendos de inmuebles	120,059.21	132,842.95
Impuestos y contribuciones	247,237.41	124,675.12
Mantenimiento y reparaciones	220,233.39	221,322.07
Publicidad	461,651.29	425,132.14
Depreciación	237,001.42	170,934.00
Otros gastos	1,187,815.46	2,471,909.52
TOTAL	<u>30,748,223.59</u>	<u>30,239,546.72</u>

Nota 20.- Información partes relacionadas

Urbanizaciones	Cuentas por cobrar		Cuentas por pagar	
	2013	2012	2013	2012
	Corfo plazo	Largo plazo		
Dismedsa S.A.	1,056,656.66	2,454,100.00	3,639,411.67	
Corsam S.A.	56,796.41	38,714.88	3,950,567.67	43,391.73
Meisterblue S.A.	306,537.78	323,224.11	1,734,325.24	
Megadome S.A.	138,524.62	3034,597.30		
Bluedream S. A.	1,486,207.49	345,733.87		
Nesfale Inc.	148,171.66	88,397.89	79,048.64	
Bluetelsa S. A.	436,000.00		244,000.00	
Argos S.A.				143,752.10
TOTAL	<u>3,717,292.51</u>	<u>6,196,370.16</u>	<u>9,647,353.22</u>	<u>43,391.73</u>
				<u>143,752.10</u>

CORPORACION CELESTE S.A.

CORPACEL

Arq. Sergio Duarte Martínez
Gerente General

CORPORACION CELESTE S.A.
CORPACEL

Freddy Lozano León
Contador