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. A partir del 31 de diciembre del 2015 se transformó y adoptó la figura jurídica de compañía de responsabilidad limitada, cambiando la denominación a Corporación Celeste Cía. Ltda. Corpacel. Su domicilio tributario se encuentra en la vía a Samborondón Km. 2.5, lotización Tornero 3 Edificio T2 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 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 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:

2.1 Efectivo y equivalentes al efectivo

Incluyen el efectivo en caja, los depósitos a la vista en bancos de libre disponibilidad e inversiones a corto plazo de gran liquidez con vencimientos menores a tres meses.

2.2 Cuentas por cobrar a clientes

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

2.3 Inventarios

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

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

2.4 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.

2.5 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.

2.6 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.

2.7 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.

2.8 Impuestos

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

2.9 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.

2.10 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.

2.11 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.

2.12 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.

2.13 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 período más cercano en el que se conocen.

Nota 3 –Inversiones Temporales

Al 31 de Diciembre del 2017 representan, efectivo en bancos y certificados de depósito bancario con vencimiento hasta Enero 2018 e interés promedio de 4.00 %.

Nota 4 – Efectivo y Equivalente de Efectivo

	2017	2016
Caja	59,228.84	127,284.22
Instituciones Financieras Privadas	3,155,408.08	7,683,452.31
Certificados de depósitos bancarios con vencimientos en (enero de 2018 e interés promedio de 4.00% en 2017)	500,000.00	8,040.38
Total	**3,714,636.92**	**7,818,776.91**

Nota 4 – Activos Financieros

	2017	2016
Clientes	335,013.70	122,838.55
Empleados	5,858.24	21,905.91
Deudores	4,162.49	2,502,383.71
Otros	2,197,102.27	5,092,846.52
Total Corriente	**2,542,136.70**	**7,739,974.69**
Deudores	8,498,553.36	8,734,897.55
Accionistas y Socios	39,768.39	-
Otros	2,486,072.82	-
Total no Corriente	**11,024,394.57**	**8,734,897.55**

Nota 5 – Inventarios

Obras en proceso Urbanizaciones:

	2017	2016
Serena	468,857.52	574,493.19
Ria	540,415.28	534,402.90
Marina	913,054.63	831,755.59
Brisa	124,304.17	100,331.48
Dorada	55,811.33	78,630.00
Cristalina	561,544.89	703,368.30
Isla	28,745,087.02	27,912,615.33
Urbanizacion 15	8,319,395.49	8,933,471.67
Urbanizacion 16	3,400,963.25	3,234,796.30
Lotes Comerciales	901,031.72	2,509,553.78
Península	1,529,294.52	2,707,740.12
Otros	8,631,689.65	1,383,490.28
Sub- total	54,191,449.47	49,504,648.94
Materiales	1,585,024.52	1,427,505.29
	55,776,473.99	50,932,154.23

Las obras en proceso incluyen los siguientes costos:

Terrenos	36,528,626.92	34,692,888.49
Urbanizacion	77,744,119.36	68,358,458.76
Edificación	105,381,116.05	101,938,670.33
Equipamiento	25,962,786.73	24,533,534.98
Trámites Legales	209,746.26	202,249.28
Trámites Permisos	4,517,981.87	4,181,338.68
Direccion Técnica	11,076,005.71	10,045,437.55
Proyectos y estudios	107,245.26	96,517.33
Otros Costos	16,468,390.26	14,046,148.52
	277,996,018.42	258,095,243.92
Costos Liquidados	-223,804,568.95	-208,590,594.98
	54,191,449.47	49,504,648.94

Nota 6 – Servicios y otros pagos anticipados

	2017	2016
Seguros	7,086.28	9,635.98
Anticipos a proveedores	1,899,205.73	1,830,804.03
TOTAL	1,906,292.01	1,840,440.01

Nota 7 – Propiedad Planta y Equipo

	2017	Adiciones	2016
Instalaciones	2,363.64	-	2,363.64
Muebles y enseres	338,489.96	2,162.86	336,327.10
Maquinaria y equipo	34,781.50	-	34,781.50
Equipos de computacion y Software	679,071.74	6,525.55	672,546.19
Equipos de transporte	99,136.86	-46,847.55	145,984.41
Otros activos	45,647.88	-	45,647.88
Subtotal	1,199,491.58	-38,159.14	1,237,650.72
Depreciacion acumulada	-1,043,057.77	-19,504.53	-1,023,553.24
TOTAL	156,433.81	-57,663.67	214,097.48

Nota 8 – Propiedades de Inversión

La Junta de Socios resolvió reversar el registro del reavalúo de la propiedad de inversión, y reclasificar los terrenos al costo histórico a su cuenta inicial de inventarios. A continuación se presenta una reconciliación de los efectos del restablecimiento sobre los saldos de las cuentas y transacciones previamente reportados.

	2016	2017
	Reportado previamente	Restablecido
Propiedad de Inversión	3,113,412.20	-
Superavit por revaluación	2,268,222.97	-
Inventario	-	845,189.23
SALDOS AL FINAL DEL AÑO	5,381,635.17	845,189.23

Nota 9 – Activos Financieros No Corriente

	2017	2016
Documentos y cuentas por cobrar	11,024,394.57	8,734,897.55
Inversiones subsidiarias	1,440.00	1,440.00
Otros		
Banco Central del Ecuador	38,636.16	38,636.16
Bluetelsa S.A.	99,028.79	99,028.79
Bluedream S.A.	1,500,000.00	1,500,000.00
Gestores Inmoecuacasa S.A. Gesinec	568,000.00	672,000.00
Megadome	631,461.91	631,461.91
TOTAL	13,862,961.43	11,046,002.50

Nota 10 – Cuentas por Pagar

	2017	2016
Proveedores y contratistas	3,897,844.32	9,086,393.97
Reservación de viviendas	253,700.00	231,900.00
Fondos de garantía	295,089.89	284,112.72
Otros	2,753,950.05	9,609,411.26
TOTAL	7,200,584.26	19,211,817.95

Nota 11 – Impuestos por pagar

	2017	2016
Impuesto a la renta	40,518.22	402,482.91
Retenciones en la fuente:		
Impuesto a la renta	37,350.94	45,382.84
Impuesto al valor agregado	78,230.44	124,363.63
TOTAL	156,099.60	572,229.38

Nota 12 – Pasivo Acumulado

	2017	2016
Beneficios sociales por pagar:		
Aporte patronal e individual	30,605.00	31,335.06
Décimo tercer y cuarto sueldo	39,143.06	42,196.74
Fondo de reserva	1,102.93	2,124.62
Vacaciones	158,534.65	158,461.27
Provisión jubilación y desahucio	858,044.47	739,296.00
Participación trabajadores	410,321.41	735,381.71
SUB TOTAL	1,497,751.52	1,708,795.40
Intereses por pagar	127,699.80	164,984.05
TOTAL	1,625,451.32	1,873,779.45

Nota 13 – Pasivos Diferidos

	2017	2016
Urbanizaciones:		
Serena	418,991.63	406,586.34
Ria	194,449.25	272,347.44
Marina	116,955.61	318,563.27
Brisa	105,648.74	105,648.74
Area Comercial	466,725.20	-
Cristalina	368,375.16	731,944.80
Península	561,497.26	1,529,343.81
Isla	6,851,638.67	
Urbanización 15	4,481,145.59	9,170,214.12
TOTAL	13,565,427.11	12,534,648.52

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 14 – Préstamo a largo plazo

	2017	2016
Banco Internacional (1)	7,883,673.60	8,593,952.98
Banco de Guayaquil (2)	12,762,088.42	10,755,042.24
Banco Bolivariano (3)	2,500,000.07	3,803,030.37
Banisi (4)	2,000,000.00	2,000,000.00
REVNI	-	-
TOTAL	25,145,762.09	25,152,025.59
Menos vencimientos corriente	-10,609,383.34	-18,690,040.30
TOTAL	14,536,378.75	6,461,985.29

(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.

(3) Garantizados con 10.1419 has. De terreno en Urbanización La Arboleda.

Nota 15 – Emisión de Obligaciones

Segunda emisión de obligaciones

El 26 de Noviembre se realizó el último pago de emisión de obligaciones, la cual el 13 de Marzo de 2017 la Superintendencia de Compañías mediante resolución procedió a cancelar del catastro público de Mercado de Valores la inscripción de la compañía.

Nota.- 16 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%.

	2017	2016
Total	19,606,096.64	19,558,332.58
Menos vencimientos corriente	1,912,872.21	8,410,108.15
Vencimientos no corrientes	**17,693,224.43**	**11,148,224.43**

Nota 17- Capital Suscrito

Al 31 de Diciembre del 2017 está representado por 500,000 acciones ordinarias de $1.00 de valor nominal unitario.
Mediante escritura pública inscrita se aumentó el capital suscrito en $600.000, pagó 50% en efectivo y el saldo hasta en el plazo de un año
La compensación es la siguiente:

Socios	***Nacionalidad***	***No.***	*%*
Sareic Cia. Ltda.	Ecuatoriana	600,000	54.5455
Notredame Cia. Ltda.	Ecuatoriana	115,000	10.4545
Ekud Cia. Ltda.	Ecuatoriana	115,000	10.4545
U2 Cia. Ltda.	Ecuatoriana	80,000	7.2727
Fideicomiso Corpacel	Ecuatoriana	39,999	3.6363
Otras menores a 26000 participaciones	Ecuatorianas	150,001	13.6365
		1,100,000.00	**100.00**

Nota 18 – Reservas

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 el 25% 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.

Reserva Facultativa
Constituye transferencia de utilidades a disposición de los accionistas.

Nota 19 – Resultados acumulados

	2017	2016
Utilidades acumuladas distribuibles	*3,676,766.15*	3,385,680.89
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	**6,050,253.73**	**5,759,168.47**

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 20.- Ventas y Costos de Ventas

	Ventas		Costo de ventas	
Urbanizaciones	2017	2016	2017	2016
La Serena	60,479.86	1,629,313.96	43,841.85	1,272,445.59
La Ria	0.00	0.00	-	-
La Marina	0.00	130,000.00	-	117,495.78
La Brisa	0.00	462,099.48	-	88,237.00
La Isla	8,597,911.20	0.00	5,356,760.08	-
La Dorada	130,000.00	331,841.46	74,763.00	271,482.83
La Cristalina	305,427.30	2,131,743.36	237,836.68	1,422,784.41
La Urb15	10,345,174.25	6,472,080.97	7,135,681.34	3,751,365.73
Lotes Comerciales	1,625,102.26	540,203.20	683,157.31	185,793.93
La Peninsula	2,840,447.23	20,376,063.07	2,365,091.02	14,212,774.91
TOTAL	**23,904,542.10**	**32,073,345.50**	**15,897,131.28**	**21,322,380.18**

	Descuentos en Ventas	
	2017	2016
La Brisa	-	-
La Dorada	-	-
La Peninsula	469.40	8,787.23
La Cristalina	-	300.00
TOTAL	**469.40**	**9,087.23**

Nota 21.- Otros Ingresos

	2017	2016
Intereses ganados	313,341.58	884,634.64
Otros	406,947.94	671,010.28
TOTAL	**720,289.52**	**1,555,644.92**

Nota 22.- Costos y Gastos

Resumen de Costos y gastos	2017	2016
Costo de ventas	15,946,188.96	21,375,778.01
Gastos de administración	3,401,835.35	3,634,418.52
Gastos de ventas	1,341,953.02	1,463,202.74
TOTAL	**20,689,977.33**	**26,473,399.27**
Detalle por naturaleza		
Consumo de materias primas y consumibles	15,067,073.86	19,524,521.01
Remuneración y beneficios a los empleados	2,121,786.55	3,130,206.16
Honorarios profesionales	1,132,887.47	901,416.46
Arriendos de inmuebles	136,145.48	161,163.06
Impuestos y contribuciones	325,101.10	990,405.41
Mantenimiento y reparaciones	111,327.97	222,869.15
Publicidad	361,923.31	350,461.38
Depreciación	46,863.52	114,305.51
Otros gastos	1,386,868.07	1,078,051.13
TOTAL	**20,689,977.33**	**26,473,399.27**

Nota 23.- Información partes relacionadas

	Cuentas por cobrar			Cuentas por pagar		
	2017		2016	2017		2016
	Corto plazo	Largo plazo		Corto plazo	Largo plazo	
Dismedsa Cia. Ltda.	10,100.00	-	-	30,296.66	3,650,000.00	3,020,000.(
Corsam Cia. Ltda.	4,162.49	-	-	24,044.97	2,895,000.00	3,695,000.(
Meisterblue Cia. Ltd:	3,386.60	6,270,557.10	6,457,984.06	-	-	-
Megadome S.A.	-	-	4,881.80	-	-	-
Bluedream S. A.	-	2,984,795.31	4,121,600.67	-	-	-
Nesfale Inc.	-	668,891.77	652,814.73	-	-	-
Gestores S.A.	-	1,060,382.00	-	-	-	-
Bluetelsa S. A.	-	-	-	-	-	-
Ecuashop S.A.	-	-	-	-	11,148,224.43	-
Bossier Services	-	-	-	-	-	-
TOTAL	**17,649.09**	**10,984,626.18**	**11,237,281.26**	**54,341.63**	**17,693,224.43**	**6,715,000.(**

Nota 24.- Compromisos

FIDEICOMISO MERCANTIL DE ADMINISTRACION DE FLUJOS Y ADHESION

El 21 de Noviembre de 2017, la compañía constituyo el Fideicomiso de Administración de Flujos y Adhesión, denominado "Fideicomiso La Costanera", cuyo objeto es constituir un patrimonio autónomo, con personería jurídica que administra los dineros transferidos por el Contribuyente inicial y los que aportase en el futuro los Contribuyentes adherentes con motivo de las promesas de ventas de las unidades inmobiliarias correspondientes al Proyecto Inmobiliario La Costanera, 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 del fideicomiso se procederá con la entrega de los recursos al Constituyente inicial.

Nota 12.- HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2017 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en la opinión de la administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros.

CORPORACION CELESTE CIA. LTDA.
CORPACEL

Arq. Sergio Duarte Martínez
Gerente General

CORPORACION CELESTE CIA. LTDA.
CORPACEL

CPA. Karla Gutiérrez Patiño
Contador