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.

Los estados financieros de la compañía por el año terminado el 31 de diciembre del 2018 fueron aprobados por la Junta General de Accionistas el 18 de marzo del 2019.

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 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.

2.9 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

Los certificados de depósito bancario con vencimiento hasta Enero 2018 e interés promedio de 4.00 %. Se efectivizaron sin ningún problema.

Nota 4 – Efectivo y Equivalente de Efectivo

	2018	2017
Caja	87.839	59.229
Instituciones Financieras Privadas	1.425.819	3.155.408
Certificados de depósitos bancarios con vencimientos en enero de 2018 e interés promedio de 4.00%	-	500.000
	1.513.658	**3.714.637**

Nota 5 – Activos Financieros

	2018	2017
Cuentas y documentos por cobrar		
Clientes		
No relacionados	1,755,075	335,014
Relacionados	81,998	
Partes relacionadas	2,343,436	17,585
Terceros	3,171,846	2,183,680
Empleados	17,550	5,858
Anticipo a proveedores y contratistas	2,667,822	1,899,206
	10,037,727	**4,441,343**

Nota 6 – Inventarios

	2018	2017
Obras en construcción	57.604.464	54.191.449
Materiales para la construcción	1.027.067	1.561.656
Suministros y materiales	9.518	23.369
	58.641.049	**55.776.474**

Las obras en construcción incluyen los siguientes costos:

	2018	2017
Terreno	15.024.064	36.528.627
Urbanismo	19.160.007	77.744.119
Edificación	2.645.393	105.381.116
Equipamiento	168.779	25.962.787
Dirección técnica	1.939.113	-
Costos Financieros	3.247.959	-
Plan Maestro	15.413.885	-
Otros costos	5.264	32.379.369
Costos liquidados	-	-223.804.569
	57.604.464	54.191.449

El lote de terreno de 53 hectáreas en el predio rústico Isla Buijo con un avalúo de $16, 667,518 se encuentra en garantía por las obligaciones que mantiene la compañía con el Banco Guayaquil.

Nota 7 – Servicios y otros pagos anticipados

	2018	2017
Seguros	9.176	7.086
	9.176	***7.086***

Nota 8 – Propiedad Planta y Equipo

	31/12/2017	Adiciones	Ventas y/o Retiro	31/12/2018
Instalaciones	2,364	-	-2,364	-
Muebles y enseres	338,490	2,069	-	340,559
Maquinaria y equipo	34,782	-	-	34,782
Equipos de computacion y Software	679,072	32,326	-	711,398
Vehículos	99,137	-	-	99,137
Otros activos	45,648	-	-	45,648
	1,199,492	34,395	-2,364	1,231,523
Depreciacion acumulada	-1,043,058	-51,393	3,173	-1,091,279
	156,434	**-16,998**	**809**	**140,244**

Nota 9 – Activos Financieros No Corriente

	2018	2017
Documentos y cuentas por cobrar		
Partes relacionadas	9.117.823	11.024.395
Inversiones subsidiarias	1.440	1.440
Otros (Aportes para futura capitalización)		
Bluedream S.A.	1.500.000	1.500.000
Megadome	631.462	631.462
Bluetelsa S.A.	99.029	99.029
Gestores Inmoecuacasa S.A. Gesinec	568.000	568.000
Inversión en bonos del estado	38.636	38.636
	11.956.390	**13.862.962**

Nota 10 – Cuentas por Pagar

	2018	2017
Proveedores	6.399.056	3.897.844
Clientes	767.141	720.827
Anticipo de clientes	10.474.707	-
Reservación de viviendas	83.400	253.700
Fondos de garantía	346.587	295.090
Partes relacionadas	1.169.412	1.054.342
Dividendos por pagar	1.610.471	1.610.471
Otros	1.061.664	65.910
	21.912.438	**7.898.184**

Nota 11 – Impuestos por pagar

	2018	2017
Impuesto a la renta	4.072	40.518
Impuesto al valor agregado	43	-
Retenciones en la fuente:		
Impuesto a la renta	24.039	37.351
Impuesto al valor agregado	48.223	78.230
	76.377	**156.099**

El movimiento del impuesto a la renta es el siguiente:

	2018	2017
Saldo al inicio del año	40.518	402.483
Pago	(40.518)	(402.483)
Pago de Anticipo	(446.144)	(488.221)
Retenciones de terceros	(1.351)	(5.423)
Impuesto causado	451.567	534.162
Saldo al final del año	**4.072**	**40.518**

Nota 12 – Beneficios a empleados

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

	2018	2017
Aporte patronal	14.972	21.962
Aporte Individual y préstamos	36.101	32.952
Décimo tercer y cuarto sueldo	34.914	39.143
Fondo de reserva	1.392	1.103
Vacaciones	147.597	158.535
Participación trabajadores	239.241	410.321
	474.217	**664.016**
Saldo al inicio del año	631.064	960.250
Provisiones	1.285.481	1.116.902
Pagos	-1.478.427	-1.446.088
Saldo al final del año	**438.118**	**631.064**

Nota 13 – 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 y el 100% de las acciones de la compañía Ecuashop S.A., que serán cancelados mediante 120 pagos mensuales, con vencimientos hasta el 15 de junio de 2022 y un interés fijo del 3%.

	2018	2017
Diversas	8,627,588	12,061,097
Menos vencimientos corrientes	-550,302	-912,872
	8,077,286	11,148,225
Partes relacionadas		6,545,000
	8,077,286	**17,693,225**

Los vencimientos de estas obligaciones son:

Años	2018	2017
2019	-	2,827,594
2020	2,827,594	2,827,594
2021	2,827,594	2,827,594
2022	2,665,442	2,665,442
	8,320,630	**11,148,224**

Nota 14 – Anticipos de clientes

Corresponde a anticipos recibidos de clientes por la reservación de viviendas en las diferentes urbanizaciones del proyecto, los cuales no devengan intereses.

Nota 15 – Capital Suscrito

Está representada por 1.000.000 participaciones iguales acumulativas e indivisibles de $1,00 cada una, mediante escritura pública del 1 de junio del 2017 se aumentó el capital suscrito en $600.000.

Nota.- 16 Reservas

Reserva Legal
La ley de compañías requiere que se transfiera a reserva legal el 5% de la utilidad neta anual, hasta que llegue por lo menos al 25% 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.

Reserva Facultativa
Corresponde a transferencia de utilidades y son de libre disponibilidad de los socios.

Nota 17- Resultados acumulados

	2018	2017
Utilidades acumuladas distribuibles	2,718,986	3,676,766
Superávit por valuación	3,238,328	3,238,328
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF (4)	-864,841	-864,841
	5,092,474	**6,050,254**

(4) 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 18.- Costos y Gastos

Resumen de Costos y gastos	2018	2017
Costo de ventas	16,106,378	15,946,189
Gastos de administración	3,989,820	3,401,835
Gastos de ventas	1,403,878	1,341,953
	21,500,076	**20,689,977**
Detalle por naturaleza		
Consumo de materias primas y consumibles	14,714,992	15,067,073
Remuneración y beneficios a los empleados	2,784,379	2,405,759
Honorarios profesionales	1,110,392	1,132,887
Jubilación patronal y desahucio	122,754	113,790
Impuestos y contribuciones	322,661	325,101
Arriendos de inmuebles	146,837	136,145
Mantenimiento y reparaciones	278,630	180,154
Publicidad	319,540	361,923
Depreciación	51,393	66,352
Otros gastos	1,648,497	900,792
TOTAL	**21,500,075**	**20,689,976**
Remuneraciones y beneficios a empleados		
Sueldos y salarios	1,738,138	1,699,178
Beneficios sociales	707,585	332,901
Aportes al IESS	338,655	373,680
	2,784,378	**2,405,759**
Gastos financieros		
Intereses por obligaciones con instituciones financieras	53,008	661,415
Intereses por obligaciones con terceros	462,214	675,059
Otros	64,277	68,003
	579,499	**1,404,477**

Nota 19.- Información a revelar sobre partes relacionadas

Los saldos y transacciones durante el año fueron:

	Cuentas por cobrar			
	2018		2017	
Compañías	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Bluedream S.A.	213,052	-	-	2,984,795
Meisterblue Cia. Ltda.	1,883,313	-	3,323	6,270,557
Nesfale Inc.	-	-	-	668,892
Corsam Cía. Ltda.	326,824	-	4,162	-
Dismedsa Cía. Ltda.	2,176	-	10,100	-
Gesinec	-	-	-	1,060,382
Fideicomiso Corpacel	-	-	-	39,769
Otros	69	-	-	-
TOTAL	**2,425,434**	-	**17,585**	**11,024,395**

	Cuentas por pagar			
	2018		2017	
Compañías	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Corsam Cía. Ltda.	-	-	24,044	2,895,000
Dismedsa Cía. Ltda.	-	-	30,297	3,650,000
Comasterizada S.A.	-	-	1,000,000	-
TOTAL	-	-	**1,054,341**	**6,545,000**

Transacciones:	2018	2017
Ingresos por intereses	175,588	246,524
Ingresos por reembolso	315,621	-
Gastos por arrendamiento de inmueble	-	599,741
Gastos por intereses	428,448	618,494
Préstamos otorgados	2,350,000	1,700,743
Préstamos recibidos	-	1,768,798
Compra de terrenos	907,536	-

Nota 20.- HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha de emisión de los estados financieros no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración, pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.

CPA. Karla Gutumendi Patiño
Contador