

CORPORACIÓN CELESTE CIA. LTDA. CORPACEL

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

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 Cia. 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.

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.

CORPORACIÓN CELESTE CIA. LTDA. CORPACEL

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

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 Cia. 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.

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 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.

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 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.

2.12 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.

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 periodo 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.

CORPORACIÓN CELESTE CIA. LTDA. CORPACEL

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

Nota 4 – Efectivo y Equivalente de Efectivo

	2019	2018
Caja	61,120	87,839
Instituciones Financieras Privadas	1,117,329	1,425,819
	<u>1,178,449</u>	<u>1,513,658</u>

Nota 5 – Activos Financieros

	2019	2018
Cuentas y documentos por cobrar		
Clientes		
No relacionados	746,843	1,755,075
Relacionados	-	81,998
Partes relacionadas	3,941,960	2,343,436
Terceros	2,144,083	3,171,846
Empleados	15,629	17,550
Anticipo a proveedores y contratistas	2,181,883	2,667,822
	<u>9,030,396</u>	<u>10,037,728</u>

Nota 6 – Inventarios

	2019	2018
Obras en construcción	65,106,825	57,604,464
Materiales para la construcción	718,956	1,027,067
Suministros y materiales	102	9,518
	<u>65,825,883</u>	<u>58,641,049</u>

Las obras en construcción incluyen los siguientes costos:

CORPORACIÓN CELESTE CIA. LTDA. CORPACEL

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

	2019	2018
Documentos y cuentas por cobrar		
Partes relacionadas	9,671,747	9,117,823
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 Inmocuacasa S.A. Gesinec	568,000	568,000
Inversión en bonos del estado	38,636	38,636
	<u>12,510,314</u>	<u>11,956,390</u>

	Valor Costo	% de Participación
Subsidiarias:		
Gestores Inmocuacasa S.A. Gesinec (1)	640	80
Samanes Norte Uno Samanoruno S.A.	800	100
	<u>1,440</u>	

- (1) Compañía dedicada a la promoción y concesión comercial de locales en el Centro Comercial La Piazza – Ciudad Celeste, como se indica en la Nota 1, debido a que se posee el 80% de participación, también se preparan estados financieros.
- (2) Titulo con valor nominal de \$47,700 con vencimientos en enero de 2020 e interés de 5.36% anual.

Nota 10 – Cuentas por Pagar

	2019	2018
Proveedores	7,055,228	6,399,056
Clientes	477,821	767,141
Anticipo de clientes	9,780,804	10,474,707
Reservación de viviendas	82,590	83,400
Fondos de garantía	341,034	346,587
Partes relacionadas	741,663	1,169,412
Dividendos por pagar	1,610,471	1,610,471
Otros	69,171	1,061,664
	<u>20,158,782</u>	<u>21,912,438</u>

Nota 11 – Obligaciones con Instituciones Financieras

CORPORACIÓN CELESTE CIA. LTDA. CORPACEL

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

Bancos Locales:	2019	2018
Internacional (3)		
Préstamos con vencimientos hasta octubre 2023 e interés promedio de 8.35% (Septiembre 2022 e interés promedio del 7.98% en 2018)	11,080,811	10,653,462
Guayaquil		
Préstamo con vencimientos trimestrales hasta noviembre 2023 e interés de 8.23% (agosto 2022 e interés de 8.99% en 2018)	21,465,240	14,168,990
Bolivariano		
Préstamo con vencimientos hasta noviembre 2021 e interés del 8.37% (octubre 2020 e interés de 7% en 2018)	7,441,333	8,000,000
Banisi		
Préstamo con vencimiento en marzo 2020 e interés del 8% (febrero 2019 e interés del 7.37% en el 2018)	2,000,000	2,000,000
Intres por Pagar	185,721	231,112
	42,173,105	35,053,564
Menos vencimientos corrientes	-19,452,543	-16,024,678
	22,720,552	19,028,887

Los vencimientos de estas obligaciones son:

ANOS	2019	2018
2020	-	12,482,016
2021	-	5,131,241
2022	-	1,415,630
		19,028,887

(3) Garantizados por hipoteca abierta sobre 16,7571 y 11,2608 has de terreno en las urbanizaciones Brisa y Dorada avaladas en \$18.579.016 y \$6.830.351 respectivamente.

Nota 12 – Impuestos por pagar

	2019	2018
Activo por impuesto corriente		
Impuesto al valor agregado	123	-
Pasivo por impuesto corriente		
Impuesto a la renta	6,691	4,072
Impuesto al valor agregado	2,488	43
Retenciones en la fuente:		
Impuesto a la renta	22,237	24,039
Impuesto al valor agregado	38,499	48,223
	69,915	76,376

CORPORACIÓN CELESTE CIA. LTDA. CORPACEL

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

El movimiento del impuesto a la renta es el siguiente:

	2019	2018
Saldo al inicio del año	4,072	40,518
Pago	(4,072)	(40,518)
Pago de Anticipo	(457,009)	(446,144)
Retenciones de terceros	(71,762)	(1,351)
Impuesto causado	535,462	451,567
Saldo al final del año	<u>6,691</u>	<u>4,072</u>

Mediante acta de determinación tributaria No. 09201624900824310 emitida el 16 de agosto del 2016 la Administración Tributaria determinó una diferencia en el impuesto a la renta del año 2013 por \$504.633. A la fecha del presente informe, la Compañía tiene presentado una impugnación ante el Tribunal de lo Contencioso Tributario de Guayaquil.

Nota 13 – Beneficios a empleados

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

	2019	2018
Aporte patronal	18,131	14,972
Aporte Individual y préstamos	45,666	36,101
Décimo tercer y cuarto sueldo	42,762	34,914
Fondo de reserva	1,726	1,392
Vacaciones	145,627	147,597
Participación trabajadores	<u>137,000</u>	<u>239,241</u>
	<u>390,912</u>	<u>474,217</u>
Saldo al inicio del año	438,118	631,064
Provisiones	914,337	1,285,481
Pagos	-1,007,209	-1,478,427
Saldo al final del año	<u>345,246</u>	<u>438,118</u>

Nota 14 – 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%.

CORPORACIÓN CELESTE CIA. LTDA. CORPACEL

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

	2019	2018
Diversas	4,518,377	8,627,588
Menos vencimientos corrientes	-	-550,302
	<u>4,518,377</u>	<u>8,077,286</u>
Partes relacionadas	<u>4,518,377</u>	<u>8,077,286</u>

Los vencimientos de estas obligaciones son:

Años	2019	2018
2019	-	-
2020	-	2,827,594
2021	-	2,827,594
2022	-	2,665,442
	<u>-</u>	<u>8,320,630</u>

Nota 15 – 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 16 – 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.- 17 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 18- Resultados acumulados

	2019	2018
Utilidades acumuladas distribuibles	2,084,153	2,718,986
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
	<u>4,457,640</u>	<u>5,092,474</u>

(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

CORPORACIÓN CELESTE CIA. LTDA. CORPACEL

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

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.

Dividendos

Durante el año 2017, la Compañía declaró dividendos por el saldo de utilidades del año 2014 \$400,000 y \$1,500.000 por el año 2015.

Nota 19.- Costos y Gastos

Resumen de Costos y gastos

	2019	2018
Costo de ventas	13,930,663	16,106,378
Gastos de administración	5,315,666	3,989,820
Gastos de ventas	1,644,450	1,403,878
	20,890,779	21,500,076

Detalle por naturaleza

Consumo de materias primas y consumibles	7,073,062	14,714,992
Remuneración y beneficios a los empleados	3,231,072	2,784,379
Honorarios profesionales	1,393,421	1,110,392
Jubilación patronal y desahucio	107,047	122,754
Impuestos y contribuciones	337,044	322,661
Arriendos de inmuebles	147,070	146,837
Mantenimiento y reparaciones	311,041	278,630
Publicidad	436,548	319,540
Depreciación	57,459	51,393
Otros gastos	7,797,015	1,648,497
TOTAL	20,890,779	21,500,075

Remuneraciones y beneficios a empleados

Sueldos y salarios	2,102,984	1,738,138
Beneficios sociales	732,997	707,585
Aportes al IESS	395,091	338,655
	3,231,072	2,784,378

Gastos financieros

Intereses por obligaciones con instituciones financieras	-	53,008
Intereses por obligaciones con terceros	761,888	462,214
Otros	12,613	64,277
	774,501	579,499

Nota 20.- Información a revelar sobre partes relacionadas

Los saldos y transacciones durante el año fueron:

CORPORACIÓN CELESTE CIA. LTDA. CORPACEL

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

Cuentas por cobrar

Compañías	2019		2018	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Bluedream S.A.	222,981	2,329,099	213,052	2,328,318
Meisterblue Cia. Ltda.	1,887,695	4,389,390	1,883,313	4,389,390
Nesfale Inc.	-	675,281	-	673,464
Corsam Cía. Ltda.	1,698,969	-	326,824	626,500
Dismedsa Cía. Ltda.	2,990	-	2,176	-
Gesinec	-	593,245	-	1,060,382
Fideicomiso Corpacel	-	39,768	-	-
Otros	129,325	1,644,694	69	39,769
TOTAL	3,941,960	9,671,477	2,425,434	9,117,823

Dismedsa Cía. Ltda.	541	-	860,553	1,946,000
Comasterizada S.A.	-	-	-	-
Meisterblue Cía. Ltda.	10,248	720,633	178,296	395,500
Socios	720,816	3,797,744	-	5,735,785
TOTAL	741,663	4,518,377	1,169,412	8,077,285

Transacciones:	2019	2018
Ingresos por intereses	-	175,588
Ingresos por reembolso	-	315,621
Gastos por arrendamiento de inmueble	-	-
Gastos por intereses	-	428,448
Préstamos otorgados	-	2,350,000
Préstamos recibidos	-	-
Compra de terrenos	-	907,536

Nota 21.- HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2019 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 Gurumendi Patiño
Contador