PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C. LTDA.

AUDITORES INDEPENDIENTES

Guayaquil, junio 30 de 2015

Señores
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
Ciudad.-

EXPEDIENTE No. **120802**
RUC No. **0992426357001**

De nuestras consideraciones:

Adjuntamos el informe de auditoria externa de **CORPORACIÓN CELESTE S.A. CORPACEL** por el año terminado el 31 de diciembre de 2014, para dar cumplimiento a lo indicado en el Art. 324 de la Ley de Compañías.

Atentamente,

Ing. César Sobrevilla
Presidente

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
RECIBIDO
Sr. Carlos Arce D.
C.A.U. - GYE

DOCUMENTACION Y ARCHIVO
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS DE GUAYAQUIL
03 JUL 2015
RECIBIDO
NANDY MORALES P.
Hora 16:20 Firma

Marcos.

Superintendencia de Compañías
Guayaquil

Visitenos en: www.supercias.gob.ec

Fecha:
30/JUN/2015 13:04:36 Usu: alejandrog

Remitente: No. Trámite: 25526 - 0
CESAR SOBREVILLA

Expediente: 120802
RUC: 0992426357001

Razón social:
CORPORACION CELESTE S.A. CORPACEL

SubTipo tramite:
CERTIFICACIONES HISTORIA SOCIETARIA

Asunto:
RE[illegible]ET INFORME DE AUDITORIA

Revise el estado de su tramite por INTERNET 112
Digitando No. de trâmite, año y verificador =

CORPORACIÓN CELESTE S.A. CORPACEL

ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014
E INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES	1
ESTADOS FINANCIEROS	
Estado de situación financiera	3
Estado de resultado integral	4
Estado de cambios en el patrimonio	5
Estado de flujos de efectivo	6
Notas a los estados financieros	8

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de
CORPORACIÓN CELESTE S.A. CORPACEL

Informe sobre los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **CORPORACIÓN CELESTE S.A. CORPACEL**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2014, y los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

Responsabilidad de la administración por los estados financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y por el control interno, determinado por la administración, como necesario, para permitir la preparación de los estados financieros que estén libres de errores materiales, debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basada en nuestra auditoría. Conducimos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y, planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener la seguridad razonable de que los estados financieros están libres de errores materiales.

Una auditoría implica realizar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de errores materiales en los estados financieros, debido a fraude o error. Al realizar las evaluaciones de riesgos de errores, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía, para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye evaluar la idoneidad de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar las bases para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **CORPORACIÓN CELESTE S.A. CORPACEL** al 31 de diciembre de 2014, el rendimiento financiero y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C.LTDA.
SC- RNAE 236

CPA CESAR SOBREVILLA CORNEJO
REG. 22223

15 de marzo de 2015
Guayaquil – Ecuador

CORPORACIÓN CELESTE S.A. CORPACEL

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
Al 31 de diciembre
(Expresado en dólares de E.U.A.)

	Notas	2014	2013
ACTIVO			
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	4.433.905	6.992.328
Activos financieros	7	8.709.745	8.814.591
Inventarios	8 y 14	53.914.266	48.199.566
Servicios y otros pagos anticipados	9	4.119.269	3.091.547
Activos por impuestos corrientes	15	83	-
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		71.177.269	67.098.033
ACTIVO NO CORRIENTE			
Mobiliario y equipo	10	439.225	572.435
Activos por impuesto diferido	16	-	12.181
Activos financieros no corrientes	11	12.731.400	7.065.810
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		13.170.625	7.650.426
TOTAL ACTIVO		84.347.894	74.748.460
PASIVO Y PATRIMONIO			
PASIVO CORRIENTE			
Cuentas y documentos por pagar	12	5.181.793	3.387.591
Obligaciones con instituciones financieras	13	10.904.210	10.762.587
Valores emitidos	14	1.270.667	1.278.945
Otras obligaciones corrientes	15	1.812.865	808.337
Cuentas por pagar diversas	16	1.662.141	2.561.755
TOTAL PASIVO CORRIENTE		20.831.676	18.799.215
PASIVO NO CORRIENTE			
Obligaciones con instituciones financieras	13	9.388.661	1.756.589
Cuentas por pagar diversas	16	16.002.785	18.213.607
Valores emitidos	14	1.250.000	2.500.000
Anticipos de clientes	17	30.861.579	23.858.267
Beneficios a empleados	18	515.060	411.763
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		58.018.085	46.740.226
TOTAL PASIVO		78.849.761	65.539.441
PATRIMONIO			
Capital suscrito	19	500.000	500.000
Aportes de accionistas para futura capitalización		152.299	152.299
Reserva legal	20	250.000	250.000
Otros resultados integrales	19	(75.100)	(43.188)
Resultados acumulados	21	4.670.933	8.349.908
TOTAL PATRIMONIO		5.498.132	9.209.019
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		84.347.894	74.748.460

Ver notas a los estados financieros

Arq. Sergio Duarte Martínez
Gerente General

CPA. Freddy Lozano León.
Contador

CORPORACIÓN CELESTE S.A. CORPACEL

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE
(Expresado en dólares de E.U.A.)

	Notas	2014	2013
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS			
Venta de bienes	22	30.239.621	34.127.179
Intereses ganados		1.701.705	1.009.656
Otros		1.278.667	73.068
		33.219.993	35.209.903
COSTOS Y GASTOS			
Costo de ventas	23	22.941.786	26.108.414
Gastos de ventas y administrativos	23	4.888.855	4.639.810
Gastos financieros	23	1.960.114	1.814.075
		29.790.754	32.562.298
GANANCIA ANTES DE PARTICIPACIÓN TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA		3.429.238	2.647.604
Participación trabajadores	15	514.386	397.141
Impuesto a la renta	15	650.994	569.561
GANANCIA DE OPERACIONES CONTINUADAS		2.263.858	1.680.902
OTRO RESULTADO INTEGRAL			
Pérdida actuarial por planes de beneficios definidos (neto de impuesto diferido de $12.181)	18	31.912	43.188
RESULTADO INTEGRAL TOTAL		2.231.946	1.637.715
UTILIDAD POR ACCIÓN		4,46	3,28

Ver notas a los estados financieros

Arq. Sergio Duarte Martínez
Gerente General

CPA. Freddy Lozano León.
Contador

CORPORACIÓN CELESTE S.A. CORPACEL

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE
(Expresado en dólares de E.U.A.)

	Notas	Capital suscrito	Aportes de accionistas para futura capitalización	Reserva legal	ORI Pérdida actuarial	Resultados acumulados	Total
Saldos al 1 de enero de 2013		500.000	152.299	123.470	-	6.795.535	7.571.304
Apropiación	20		-	126.530		(126.530)	-
Resultado integral total		-	-	-	(43.188)	1.680.902	1.637.715
Saldos al 31 de diciembre de 2013	21	500.000	152.299	250.000	(43.188)	8.349.908	9.209.019
Pago de dividendos		-	-	-	-	(5.577.655)	(5.577.655)
Resultado integral total		-	-	-	(31.912)	2.263.858	2.231.946
Anticipo de dividendos 2014		-	-	-	-	(365.180)	(365.180)
Saldos al 31 de diciembre de 2014	21	500.000	152.299	250.000	(75.100)	4.670.933	5.498.131

Ver notas a los estados financieros

Arq. Sergio Duarte Martínez
Gerente General

CPA. Freddy Lozano León.
Contador

CORPORACIÓN CELESTE S.A. CORPACEL

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE
(Expresado en dólares de E.U.A.)

	Notas	2014	2013
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Cobros provenientes de clientes		38.875.875	38.717.933
Otros cobros por actividades de operación		2.980.372	1.084.241
Pagos a proveedores por suministros de bienes y *servicios*		(27.255.705)	(25.705.355)
Pagos a y por cuenta de empleados		(2.613.278)	(2.526.507)
Intereses pagados		(1.669.932)	(1.814.075)
Impuesto a la renta		(637.806)	(487.751)
Otros pagos por actividades de operación		(3.783.022)	(2.261.389)
EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		5.896.504	7.007.099
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:			
Adquisición de mobiliario y equipo, neto	10	(108.145)	(179.128)
Préstamos otorgados a compañías relacionadas		(139.332)	(5.476.458)
Pago de compañías relacionadas		397.371	5.210.150
Aporte para futura capitalización en Genisec		(848.000)	48.000
Aporte para futura capitalización en Meisterblue		(5.214.961)	
EFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		(5.913.066)	(397.436)
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACION:			
Emisión de obligaciones			900.000
Obligaciones financieras		12.800.000	6.000.000
Pagos de obligaciones emitidas		(1.250.000)	(1.250.000)
Pagos de *obligaciones financieras*		(5.091.987)	(6.419.587)
Pagos de dividendos		(5.942.833)	
Otros pasivos financieros		(3.057.041)	(3.184.859)
EFECTIVO NETO (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE FINANCIACION		(2.541.861)	(3.954.446)
(DISMINUCIÓN) AUMENTO NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO		(2.558.424)	2.655.216
EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES AL INICIO DEL AÑO		6.992.329	4.337.114
EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES AL FINAL DEL AÑO	6	4.433.905	6.992.329

Ver notas a los estados financieros

Arq. Sergio Duarte Martínez
Gerente General

CPA. Freddy Lozano León.
Contador

1 – INFORMACIÓN GENERAL

CORPORACIÓN CELESTE S.A. CORPACEL (en adelante la Compañía) fue constituida como sociedad anónima el 24 de agosto de 2005 en Guayaquil - Ecuador se inscribió el 28 de septiembre de ese año en el Registro Mercantil. Su domicilio tributario se encuentra en la vía a Samborondón Km 2.5 lotización Tornero 3 Edificio T 2 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 a Samborondón, el proyecto tiene una extensión 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 3911 solares y 3 áreas comerciales.

En sus inicios "Ciudad Celeste" fue desarrollada por Constructora Inmobiliaria Argos C.A. y Corpacel S.A. continúa su desarrollo a partir de la quinta urbanización, denominada La Serena.

La negociación de la venta de una vivienda contempla el pago de una cuota inicial, una cuota de entrada y el saldo con un crédito hipotecario. La reservación de una vivienda se la realiza a través de la cancelación de la cuota inicial la cual corresponde a un 6% del valor de la vivienda. La cuota de entrada, que corresponde al 24% del precio de la vivienda, y el 70% restante se financia a través del sistema financiero privado y por el Banco Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS) 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 la vivienda al cliente. Una vez que se ha obtenido el crédito hipotecario se entrega la vivienda al cliente.

Los estados financieros de la Compañía por el año terminado el 31 de diciembre de 2014 fueron aprobados y autorizados por la Administración para su emisión el 6 de marzo de 2015.

2 – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.

2.1 Bases de preparación.

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) vigente al 31 de diciembre de 2014. Están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda de medición de la Compañía; de curso legal y de unidad de cuenta del Ecuador.

De acuerdo con las NIIF los estados financieros de una entidad que posee subsidiaria (entidad a la que se controla) se preparan sobre una base consolidada. Sin embargo, es permitido que, sea porque la legislación del país de la entidad lo requiere o si de forma voluntaria la entidad lo considera, se preparen estados financieros individuales de la empresa controladora, los que se denominan estados financieros separados.

En cumplimiento de las NIIF, la Compañia, también prepara estados financieros consolidados con Gestores Inmoecuacasa S.A. Genisec, empresa que se controla, pues posee el 80% de sus acciones y sobre la cual mantiene el poder de gobernar sus políticas operativas y financieras. Los estados financieros separados de Corpacel y Genisec son requeridos por las autoridades ecuatorianas respectivas, por lo tanto estos estados financieros separados reflejan la actividad individual de Corpacel sin incluir los efectos de la consolidación de éstos con los de Genisec.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las NIIF requiere el uso de ciertas estimaciones contables. También se requiere que la Administración emita su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o áreas en las que los supuestos o estimaciones son significativos para los estados financieros se describen en la Nota 3.

Las principales políticas contables utilizadas en la preparación y presentación de los estados financieros se detallan a continuación.

2.2 Efectivo y equivalentes de efectivo.

Incluyen el efectivo en caja, los saldos en cuentas corrientes bancarias, los depósitos a plazo y otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con vencimientos menores a tres meses.

2.3 Activos y pasivos financieros

2.3.1 Clasificación

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: activos financieros a valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por cobrar, activos financieros mantenidos hasta su vencimiento y activos financieros disponibles para la venta con cambios en el resultado integral.

Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados y otros pasivos financieros.

La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos financieros.

La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial. Al 31 de diciembre de 2014, la Compañía mantuvo activos financieros en la categoría de "prestamos y cuentas por cobrar". De igual forma, la Compañía solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros" cuyas características se explican a continuación:

Préstamos y cuentas por cobrar: representados en el estado de situación financiera principalmente por las Cuentas por cobrar a clientes, partes relacionadas y otras cuentas por cobrar: Son activos financieros no derivados que dan derecho a cobros fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera que se clasifican como activos no corrientes.

Otros pasivos financieros: representados en el estado de situación financiera por las obligaciones financieras, cuentas por pagar a proveedores, partes relacionadas y otros. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera que se clasifican como pasivos no corrientes.

2.3.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

Reconocimiento

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

Medición inicial

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativos, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de valor razonable a través de ganancias y pérdidas. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía mide los mismos como se describe a continuación:

Medición posterior

Activos financieros: Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de la tasa de interés efectiva. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes. La Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

a. Cuentas por cobrar a clientes: Corresponde a saldos adeudados por los clientes por las ventas de bienes realizadas en el curso normal de los negocios.

b. Cuentas por cobrar a partes relacionadas: Representa préstamos efectuados, con tasas de interés pactadas al momento de la transacción, los intereses devengados se registran como ingresos financieros y los pendientes de pago, se presentan como parte de las cuentas por cobrar.

c. Otras cuentas por cobrar: Corresponden a los préstamos y anticipos de remuneraciones otorgados a los empleados de la Compañía.

Pasivos Financieros: Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de la tasa de interés efectiva. La Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

a. Proveedores y otras cuentas por pagar: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no genera intereses y son pagaderos hasta 60 días.

b. Obligaciones financieras: Son pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos que se hayan incluidos en la transacción, posteriormente se miden al costo amortizado, los costos financieros se reconocen en los resultados durante la vigencia de la obligación utilizando las tasas de interés pactadas.

   Las obligaciones financieras se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

c. 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.

   Las obligaciones emitidas se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

d. Cuentas por pagar a partes relacionadas (endeudamiento): Corresponde principalmente a préstamos recibidos para el financiamiento de la compra de activos, se registran inicialmente a su valor nominal que no difiere de su valor razonable. Posteriormente, se miden al costo amortizado utilizando la tasa de interés pactadas al momento de la transacción. Los intereses devengados se registran en gastos financieros y los pendientes de pago se presentan como parte de las cuentas por pagar.

2.3.3 Deterioro de valor de activos financieros.

La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas por cobrar.

La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta por cobrar se ha deteriorado.

2.3.4 Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se da de baja cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo se da de baja cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

2.4 Anticipos a proveedores y constructores.

Corresponden a valores entregados para la realización de las obras. Se presentan al valor de los desembolsos realizados y se liquidan al recibir el activo o la obra contratada.

2.5 Inventarios.

Los costos de urbanización y viviendas se determinan en base al costo incurrido en su 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.

2.6 Mobiliario y equipo.

Se registran al costo menos la depreciación acumulada y la pérdida por deterioro de valor. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición del activo .

Los desembolsos posteriores a la compra se incluyen en el valor en libros del activo o se reconocen como un activo separado, según corresponda, sólo cuando es probable que generen beneficios económicos futuros para la Compañía, y los costos se puedan medir razonablemente. Los gastos por reparación y mantenimiento se carga a los resultados durante el período en el que éstos se incurren.

La depreciación se asigna para distribuir el costo de los activos a lo largo de su vida útil económica estimada, aplicando el método lineal, utilizando las siguientes tasas anuales:

Muebles y enseres	10%
Maquinaria, equipos e instalaciones	10%
Equipo de computación y software	33%
Vehículos	20%
Otros activos	10%

El valor residual en caso que se defina y la vida útil de los activos se revisan y ajustan, si es necesario, en la fecha del estado de situación financiera, el efecto de cualquier cambio se registra sobre una base prospectiva

El valor en libros de un activo se ajusta inmediatamente a su valor recuperable si el valor en libros del activo es mayor que el estimado de su valor recuperable (Nota 3).

Las ganancias y pérdidas por la venta de activos se determina como la diferencia entre los ingresos netos la transacción y el valor en libros de los activos.

2.7 Inversiones en acciones

Las inversiones en acciones se registra al costo de adquisición. Los dividendos se reconocen en los resultados del año, cuando surja el derecho a recibirlos.

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.

2.8.1 Impuesto corriente

Se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% de las utilidades gravables.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

La referida norma establece que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo.

2.8.2 Impuesto diferido

Se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes (conocidas como diferencias temporarias). Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que aumenten la utilidad fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que disminuyan la utilidad fiscal en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de la utilidad fiscal actual o estimada futura, es probable que se recuperen.

El importe en libros neto de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las utilidades fiscales futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del periodo.

El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la utilidad (pérdida) fiscal de los periodos en los que se espera realizar el activo o cancelar el pasivo, sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado al final del periodo sobre el que se informa.

2.9 Beneficios a los empleados

Beneficios de corto plazo: Corresponden principalmente a:

a. Décimo tercer y décimo cuarto sueldo: se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

b. Vacaciones al personal: se registra el costo sobre base devengada.

c. Participación a los trabajadores: Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación laboral vigente. Se registra con cargo a los resultados del año.

Beneficios de largo plazo:

La Compañía tiene un plan de beneficio definido para jubilación patronal, normado por las leyes laborales ecuatorianas. Adicionalmente de acuerdo a las leyes vigentes, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma empresa.

La Compañía determina anualmente la provisión para jubilación patronal y desahucio con base en estudios actuariales practicados por un profesional independiente y se reconocen con cargo a los resultados del año aplicando el método de Costeo de Crédito Unitario Proyectado y representa el valor presente de las obligaciones a la fecha del estado de situación financiera, el cual es obtenido descontando los flujos de salida de efectivo a una tasa de 6,54% (2013: 7%) anual equivalente a la tasa promedio de los bonos de gobierno, publicada por el Banco Central

del Ecuador que están denominados en la misma moneda en la que los beneficios serán pagados y que tienen términos que se aproximan a los términos de las obligaciones por pensiones hasta su vencimiento.

Las hipótesis actuariales incluyen variables como son, tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicio, remuneraciones, aumentos futuros de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se registran en el estado de otro resultado integral (ORI).

Al cierre del año las provisiones cubren a todos los trabajadores que se encontraban trabajando para la Compañía

2.10 Anticipos de clientes.

Corresponden a valores recibidos de clientes de acuerdo con los Convenios de Reservación de Viviendas son diferidos 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.

2.11 Reconocimiento de ingresos.

Los ingresos por venta de viviendas se reconocen en los resultados del período en que se firman las escrituras, pues en ese momento 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.

Los ingresos por intereses son registrados con referencia al capital pendiente y a la tasa de interés efectiva.

2.12 Costos y gastos.

Los costos de las obras vendidas se reconocen 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 y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

2.13 Cambios en políticas contables y revelaciones

Las normas y enmiendas emitidas no vigentes a la fecha de emisión de los estados financieros y que no se han adoptado anticipadamente por la Compañía son:

Con vigencia efectiva a partir del 1 de enero de 2016:

Enmienda a las NIC 16 y NIC 38, aclaración de los métodos aceptables de depreciación y amortización.

Enmienda a las NIC 16 y NIC 41, agricultura: Plantas productoras

NIC 27, Método de la participación en los estados financieros individuales.

Enmienda a la NIIF 11, acuerdos conjuntos: contabilización de adquisiciones de participaciones de operaciones conjuntas.

NIIF 14, cuentas de diferimientos de actividades reguladas.

Con vigencia efectiva a partir del 1 de enero de 2017

NIIF 15; ingresos de actividades ordinarias provenientes de contratos con clientes.

Con vigencia efectiva a partir del 1 de enero de 2018

NIIF 9, *Instrumentos Financieros.*

La Administración de la Compañía estima que la adopción de las normas y enmiendas no serán aplicables.

3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

Las estimaciones y juicios se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se consideran razonables bajo las circunstancias.

Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. A continuación se explican las estimaciones y juicios que tienen un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los importes en libros de los activos y pasivos dentro de periodos contables posteriores.

Mobiliario y equipos

La determinación de las vidas útiles y valores residuales se evalúan al cierre de cada año a fin de determinar la vida útil económica de estos bienes.

Deterioro de activos

A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, la Administración analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Si el importe recuperable es menor al valor en libros, de reconoce la diferencia como provisión por deterioro, con cargo a resultados.

Provisión por beneficios a los empleados:

Cualquier cambio en los factores y sus supuestos empleadas en el cálculo actuarial de la Jubilación patronal y desahucio; tendrá impacto en el valor en libros de las obligaciones.

Impuesto a la renta

Debido a las incertidumbres con respecto a la interpretación de regulaciones tributarias complejas y a los cambios en las normas tributarias se requiere un grado importante de juicio para determinar la provisión para el impuesto a la renta, existen muchas transacciones y cálculos para los que la determinación última del impuesto es incierta.

Cuando el resultado fiscal final de estos asuntos sea diferente de los importes que se reconocieron inicialmente, tales diferencias tendrán efecto sobre el impuesto a la renta y las provisiones por impuestos diferidos en el ejercicio en que se realice tal determinación.

4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

4.1 Factores de riesgos financieros

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (incluyendo el riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable, y riesgo de precio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

La Gerencia General tiene a su cargo la administración de riesgos de acuerdo con las políticas establecidas, identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en coordinación estrecha con las unidades operativas de la Compañía.

a. Riesgo de mercado

La Compañía se encuentra expuesta a riesgos en la tasa de interés debido a que mantiene obligaciones financieras a tasas de interés variables ajustadas trimestralmente, estas variaciones han sido mínimas por lo que no han afectado significativamente el resultado de la Compañía.

b. Riesgo de crédito

El riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes al efectivo, así como de la exposición al crédito de los clientes, que incluye a los saldos pendientes de las cuentas por cobrar.

El riesgo de crédito con respecto a las cuentas por cobrar a clientes es limitado debido a que la entrega de la vivienda se efectúa una vez cancelada en su totalidad.

c. Riesgos de liquidez

Es el riesgo de que la Compañía no pueda cumplir con sus obligaciones financieras en la medida en que vencen. El enfoque de la Compañía para gestionar este riesgo es asegurarse de contar con la liquidez suficiente para solventar los gastos operacionales y cumplir con el pago de sus obligaciones financieras cuando vencen, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar su reputación.

El cuadro a continuación analiza los pasivos financieros de la Compañía agrupados sobre la base del periodo remanente a la fecha del estado de situación financiera hasta la fecha de su vencimiento. Los montos revelados en el cuadro son los flujos de efectivo no descontados.

Al 31 de diciembre del 2014	Menos de 1 año	Entre 1 y 2 Años	Entre 2 y 5 años
Proveedores y otras cuentas por pagar	4.880.936	-	-
Obligaciones financieras	10.904.210	9.388.661	-
Valores emitidos	1.270.667	1.250.000	-
Partes relacionadas	300.858	-	-
Otros pasivos financieros	1.662.141	5.655.188	10.347.597

Al 31 de diciembre del 2013	Menos de 1 año	Entre 1 y 2 Años	Entre 2 y 5 Años
Proveedores y otras cuentas por pagar	3.344.200	-	-
Obligaciones financieras	10.762.587	1.756.590	-
Valores emitidos	1.278.945	2.500.000	-
Partes relacionadas	43.392	-	-
Otros pasivos financieros	2.561.755	5.655.188	12.558.419

4.2. Gestión de capital

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus accionistas y mantener una estructura de capital optima para reducir el costo de capital.

Consistente con la industria, la Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula como la deuda neta dividida entre el capital total. La deuda neta se calcula como el total de los recursos ajenos (incluyendo "obligaciones financieras", cuentas por pagar a proveedores, a compañías relacionadas y otras cuentas por pagar) menos el efectivo y equivalentes al efectivo. El capital total se calcula como el "patrimonio neto" más la deuda neta.

Los ratios de apalancamiento al 31 de diciembre de 2014 fueron los siguientes:

	2014	2013
Total deuda con terceros	45.660.258	40.461.074
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	-4.433.905	-6.992.328
Deuda neta	41.226.352	33.468.745
Total patrimonio neto	5.863.312	9.209.019
Capital total	47.089.664	42.677.764
Ratio de apalancamiento	87.55%	78.42%

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Categorías de instrumentos financieros

A continuación se presentan los valores en libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

	Al 31 de diciembre del 2014		Al 31 de diciembre del 2013	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Activos financieros medidos al costo				
Efectivo y equivalentes de efectivo	4.433.905	-	6.992.328	-
Activos financieros medidos al costo amortizado				
Cuentas por cobrar a clientes	1.271.419	-	4.071.040	-
Partes relacionadas	3.856.624	5.798.999	3.717.292	6.196.370
Otras cuentas por cobrar	2.423.224	-	1.026.260	868.000
Inversiones en acciones	-	1.440	-	1.440
Total activos financieros	11.985.172	5.800.439	15.806.920	7.065.810
Pasivos financieros medidos al costo amortizado				
Proveedores y otras cuentas por pagar	4.880.936	-	3.344.200	-
Obligaciones financieras	10.904.210	9.388.661	10.762.587	1.756.590
Valores emitidos	1.270.667	1.250.000	1.278.945	2.500.000
Partes relacionadas	300.858	-	43.392	-
Otros pasivos financieros	1.662.141	16.002.785	2.561.755	18.213.607
Total pasivos financieros	19.018. 812	26.641.446	17.990.879	22.470.197

Valor razonable de instrumentos financieros

El valor en libros de los instrumentos financieros corresponden o se aproximan a su valor razonable debido a que se liquidan en el corto plazo y a que las obligaciones financieras y préstamos con relacionadas, su valor razonable es similar a su costo amortizado debido a qué estos devengan intereses a tasas de mercado.

6 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

	2014	2013
Caja	73.609	126.073
Instituciones financieras privadas	2.627.393	2.265.855
Certificados de depósitos bancarios con vencimientos hasta marzo de 2015 e interés promedio de 3,05% (marzo de 2014 e interés del 4,08% en 2013)	1.732.903	4.600.400
	4.433.905	6.992.328

7 - ACTIVOS FINANCIEROS

	2014	2013
Documentos y cuentas por cobrar no relacionadas		
De actividades ordinarias que no generan intereses		
Clientes	1.271.419	4.071.040
Empleados	24.291	39.127
Encargo fiduciario (Nota 25)	1.158.478	-
Terceros	2.398.933	987.133
Documentos y cuentas por cobrar relacionadas		
Partes relacionadas (Nota 24)	3.856.624	3.717.292
	8.709.745	8.814.591

8 - INVENTARIOS

	2014	2013
Obras en construcción, Urbanizaciones		
Serena	1.721.273	1.606.328
Ría	846.901	1.122.231
Marina	1.408.825	1.015.824
Brisa	1.579.687	1.079.685
Riviera	-	730.729
Dorada	1.879.247	2.870.599
Cristalina	5.435.077	9.859.402
La Peninsula	18.508.334	11.668.392
La Isla	16.599.334	13.745.666
Urbanización 15	2.566.132	502.963
Urbanización 16	292.249	
Otros	1.519.606	2.440.669
	52.356.664	46.642.488
Materiales para la construcción	1.536.580	1.545.559
Suministros y materiales	21.021	11.519
	53.914.266	48.199.566

Las obras en construcción incluyen los siguientes costos

	2014	2013
Terrenos	34.989.395	35.027.419
Urbanización	49.630.290	40.867.138
Edificación	81.734.423	70.948.501
Equipamiento	18.341.058	15.132.961
Licencias y permisos	3.276.633	2.702.108
Otros costos	18.309.402	14.308.081
Costos liquidados	(153.924.535)	(132.343.719)
	52.356.665	46.642.488

El lote de terreno de 53 hectáreas en el predio rústico Isla Buijo con un avalúo de $16.667.518 se encuentran en garantía por las obligaciones que mantiene la compañía relacionada Dismedsa con el Banco Guayaquil.

9 - SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS

	2.014	2.013
Seguros	6.785	5.305
Anticipos a proveedores	4.112.484	3.086.242
	4.119.269	3.091.547

10 - MOBILIARIO Y EQUIPO

	12-31-13	Adiciones	Bajas/Reclasif	12-31-14
Instalaciones	2.364	-	-	2.364
Muebles y enseres	280.604	25.977	-	306.581
Maquinaria y equipo	34.386	395	-	34.781
Equipo de computación y Software	561.085	75.558	1.377	638.020
Vehículos	182.451	4.838	-	187.289
Otros	45.648	-	-	45.648
	1.106.538	106.768	1.377	1.214.683
Depreciación acumulada	(534.103)	(241.355)	-	(775.458)
	572.435	(134.587)	1.377	439.225

	1-1-13	Adiciones	Bajas/Reclasif	12-31-13
Instalaciones	2.364	-	-	2.364
Muebles y enseres	419.171	34.044	(172.611)	280.604
Maquinaria y equipo	45.021	-	(10.635)	34.386
Equipo de computación y Software	542.473	144.967	(126.355)	561.085
Vehículos	255.274	-	(72.823)	182.451
Otros	47.128	116	(1.596)	45.648
	1.311.431	179.127	(384.020)	1.106.538
Depreciación acumulada	(680.814)	(235.792)	382.503	(534.103)
	630.617	(56.665)	(1.517)	572.435

11 - ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTE

	2.014	2.013
Documentos y cuentas por cobrar		
Partes relacionadas (Nota 24)	5.798.999	6.196.370
Otros	-	868.000
Inversiones subsidiarias	1.440	1.440
Otras		
Meisterblue S.A. (1)	6.082.961	-
Gestores Inmoecuacasa S.A. Gesinec	848.000	-
	12.731.400	7.065.810

	2.014	
	Valor Costo	% de Participación
Subsidiarias:		
Gestores Inmoecuacasa S.A. Genisec (2)	640	80
Samanes Norte Uno Samanoruno S.A. "en liquidación"	800	100
	1.440	

11 - ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES (continuación)

(1) La Junta general de accionistas celebrada el 17 de diciembre de 2014 resolvió aprobar la realización de un aporte, *en especie, para futuro aumento de capital* en la compañía Meisterblue S.A. por valor de $ 6.082.961 y que corresponde a la cuenta por cobrar que tiene Dismedsa S.A. a la compañía de nacionalidad panameña Bossier Services Inc.

(2) 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, tambien se preparan estados financieros consolidados.

12 - CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

	2014	2013
Locales:		
Proveedores	2.507.424	1.983.776
Clientes	1.252.663	1.019.895
Cuotas de reservación de viviendas	214.300	222.500
Fondos de garantía de proveedores	600.634	49.458
Partes relacionadas (Nota 24)	300.858	43.392
Otras	305.916	68.570
	5.181.793	3.387.591

13 - OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

	2014	2013
Bancos Locales		
Internacional (3)		
Préstamos con vencimientos hasta julio de 2016 e interés promedio de 8,80% (febrero de 2015 e interés del 9,06% en 2013)	9.052.063	9.642.708
Guayaquil (4)		
Préstamo con vencimientos trimestrales hasta enero de 2018 e interés de 9,02% (septiembre de 2015 e interés de 8,91 en 2013)	5.000.000	2.701.342
Bolivariano		
Préstamos con vencimientos hasta agosto de 2017 e interés de 8,50%.	6.000.000	
Intereses por pagar	240.808	175.126
	20.292.871	12.519.176
Menos vencimientos corrientes	(10.904.210)	(10.762.587)
	9.388.661	1.756.589

Los vencimientos de estas obligaciones son:

Años	2014	2013
2015	-	1.756.589
2016	9.388.661	-
	9.388.661	1.756.589

13 - OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS (continuación)

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

(4) Garantizados por hipoteca abierta, anticresis y prohibición para enajenar y gravar que constituye la compañía relacionada Corsam sobre el macrolote "Tres - CF", sobre el que se levanta el inmueble denominado "Nuevo lote Marte" con un área de 12,11 has y avalúo de $15.876.347.

14 - VALORES EMITIDOS

	2014	2013
Segunda emisión de obligaciones		
Obligaciones clase A con plazo de 1.440 días, amortización de capital y pago de interés trimestral a la tasa fija del 8% anual.	2.000.000	3.000.000
Obligaciones clase B con plazo de 1.440 días, con amortización de capital anual y pago de interés trimestral a la tasa fija del 8% anual.	500.000	750.000
Intereses por pagar	20.667	28.945
	2.520.667	3.778.945
Menos vencimientos corrientes	(1.270.667)	(1.278.945)
	1.250.000	2.500.000

Los vencimientos de estas obligaciones son:

Años	2014	2013
2.015	-	1.250.000
2.016	1.250.000	1.250.000
	1.250.000	2.500.000

Las obligaciones están respaldadas por garantía general, es decir con todos sus activos no gravados, conforme lo dispone la Ley de Mercado de Valores, y con garantía específica de hipoteca a favor de los obligacionistas constituído por las compañías relacionadas Dismedsa S.A. y Megadome S.A. de lotes de terrenos de 90,3 hectáreas con un avalúo comercial de $6.953.250.

15 - OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

	2.014	2.013
Con la administración tributaria	957.777	116.336
Impuesto a la renta	23.840	10.651
Con el IESS	65.365	54.556
Por beneficios de ley a empleados	251.497	229.534
Participación trabajadores	514.386	397.259
	1.812.865	808.337

	2014	2013
Activo por impuesto corriente		
Impuesto al valor agregado	83	-

15 - OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES (continuación)

	2014	2013
Pasivo por impuesto corriente		
Impuesto a la renta	23.840	10.651
Impuesto al valor agregado	20	-
Retenciones en la fuente:		
Impuesto a la renta	39.749	33.686
Impuesto al valor agregado	97.942	82.649
Dividendos pagados	820.066	-
	981.617	126.987

Principales componentes del gasto por impuesto a la renta:

	2014	2013
Gasto por impuesto corriente	650.994	487.751
Gasto (ingreso) fiscal relacionado con el origen y reversión de diferencias temporarias	-	81.811
Gasto por impuesto a la renta	650.994	569.561

La conciliación entre la utilidad contable y la utilidad gravable es como sigue:

	2014	2013
Utilidad según estados financieros, antes de impuesto a la renta	2.914.853	2.250.464
Partidas conciliatorias:		
Gastos no deducibles	44.212	42.114
Ingresos exentos	-	(71.938)
Trabajadores con discapacidad	-	(3.591)
Utilidad gravable	2.959.065	2.217.048
Impuesto causado	650.994	487.751

El movimiento del impuesto a la renta corriente es el siguiente:

	2014	2013
Saldo al inicio del año	10.651	11.431
Pago	(10.651)	(11.431)
Anticipo	(487.636)	(464.510)
Retenciones de terceros	(36.519)	(12.589)
Retención de dividendos anticipados	(102.999)	
Impuesto causado	650.994	487.751
Saldo al final del año	23.840	10.651

El movimiento del impuesto a la renta diferido es el siguiente:

	2014	2013
Saldo al inicio	12.181	81.811
Gasto (ingreso) fiscal por diferencias temporarias	(12.181)	(69.630)
Saldo al final	-	12.181

15 - OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES (continuación)

Por beneficios de ley a empleados

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

	2014	2013
Aporte individual y préstamos	38.228	29.803
Aporte patronal	27.138	24.753
Décimo tercer y cuarto sueldo	56.294	51.663
Fondo de reserva	5.333	4.186
Vacaciones	189.871	172.245
Salario digno	-	1.440
Participación trabajadores	514.386	397.259
	831.248	681.350

	2014	2013
Saldo al inicio del año	651.547	571.611
Provisiones	1.482.278	1.321.234
Pagos	(1.340.805)	(1.241.298)
Saldo al final del año	793.020	651.547

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

	2014	2013
Total	17.664.926	20.775.362
Menos vencimientos corrientes	(1.662.141)	(2.561.755)
	16.002.785	18.213.607

Los vencimientos de éstas obligaciones son:

Años	2014	2013
2015	-	2.827.594
2016	2.827.594	2.827.594
2017	2.827.594	2.827.594
2018	2.827.594	2.827.594
En adelante	7.520.003	6.903.231
	16.002.785	18.213.607

17 - ANTICIPOS DE CLIENTES

	2014	2013
Urbanizaciones		
Serena	1.973.731	1.690.610
Ría	528.913	387.456
Marina	932.301	795.141
Brisa	2.103.644	2.166.052
Dorada	2.272.638	2.708.817
Cristalina	4.996.739	8.158.418
Riviera	1.126.937	-
La Peninsula	16.926.675	7.951.773
	30.861.579	23.858.267

18 - BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

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

Jubilación patronal	2014	2013
Saldo al inicio del año	316.187	220.113
Costo laboral	56.581	50.730
Costo financiero	22.133	15.408
Pérdida actuarial	21.970	51.900
Reducción y liquidaciones anticipadas	(13.991)	(21.964)
Saldo al final del año	402.881	316.187

Bonificación por desahucio		
Saldo al inicio del año	95.576	74.609
Costo laboral	14.709	12.693
Costo financiero	6.573	5.134
Pérdida actuarial	(2.237)	3.469
Pagos	(2.441)	(329)
Saldo al final del año	112.179	95.576
	515.060	411.763

19 - CAPITAL SUSCRITO

Está representado por 500.000 acciones ordinarias de $ 1,00 de valor nominal unitario.

La composición accionaria es la siguiente:

Accionistas	Nacionalidad	No de acciones 2014	No de acciones 2013	%
South American Real Estate Investors Corp.	Panameña	499.999	499.999	99,9998
Dismedsa S.A.	Ecuatoriana	1	1	0,0002
		500.000	500.000	100,00

20 - RESERVA LEGAL

La Ley de Compañías requiere que se transfiera a reserva legal el 10% de la utilidad liquida anual, hasta que llegue por lo menos al 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.

21 - RESULTADOS ACUMULADOS

	2014	2013
Utilidades acumuladas, distribuibles	2.297.446	5.976.420
Superávit por valuación	3.238.328	3.238.328
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF (5)	(864.841)	(864.841)
	4.670.933	8.349.908

(5) 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, éste 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.

Pago de dividendos

La Junta General de Accionistas resolvió el pago de dividendos por las utilidades de los años 2009 al 2013 por $5.577.655.

La Junta General de Accionistas resolvió la entrega anticipada de utilidades con cargo a resultados del ejercicio del año 2014 por $365.180.

22 - VENTAS Y COSTO DE VENTAS

Las ventas de viviendas y su costo de venta fueron los siguientes:

	Ventas		Costo de Ventas	
Urbanizaciones	**2014**	**2013**	**2014**	**2013**
La Serena	274.135	274.238	195.171	218.888
La Ría	423.435	190.300	304.259	154.545
La Marina	361.241	1.474.832	265.054	1.186.240
La Brisa	848.265	5.604.423	607.766	4.258.772
La Dorada	2.701.219	12.585.757	1.940.521	9.638.499
La Riviera	-	258.061	-	189.452
Cristalina	15.892.221	13.739.567	11.464.082	10.462.018
Peninsula	9.739.104	-	6.996.235	-
	30.239.621	34.127.179	21.773.088	26.108.414

23 - COSTOS Y GASTOS

Resumen de costos y gastos:	2014	2013
Costo de ventas	22.941.786	26.108.414
Gastos administrativos	3.470.579	2.965.248
Gastos de ventas	1.418.276	1.674.562
	27.830.641	30.748.224

23 - COSTOS Y GASTOS (continuación)

Detalle por naturaleza:	2014	2013
Consumo de materias primas y consumibles	21.250.263	24.132.460
Remuneraciones y beneficios a los empleados	3.265.731	3.163.606
Honorarios profesionales	699.123	741.144
Impuestos y contribuciones	695.373	247.237
Arriendos de inmuebles	136.401	120.059
Mantenimiento y reparaciones	247.221	220.233
Publicidad	407.598	461.651
Depreciación	241.355	237.001
Otros gastos	887.575	1.424.831
	27.830.641	30.748.224

Remuneraciones y beneficios a empleados

Sueldos y salarios	2.297.839	2.239.631
Beneficios sociales	507.496	481.151
Aportes al IESS	460.396	442.824
	3.265.731	3.163.606

Gastos financieros

Intereses por obligaciones financieras	1.919.231	1.242.373
Intereses por obligaciones con terceros	40.883	571.702
	1.960.114	1.814.075

24 - INFORMACIÓN A REVELAR SOBRE PARTES RELACIONADAS

Saldos con partes relacionadas

	Cuenta por cobrar			
	2014		2013	
	Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo	Largo plazo
Bluedream	2.107.758	3.468.267	1.486.207	3.034.597
Dismedsa	1.239.558	1.569.000	1.056.657	2.454.100
Meisterblue	-	-	306.538	38.715
Megadome	222.410	414.541	138.525	323.224
Nesfale	194.877	347.191	148.172	345.734
Corsam	-	-	56.796	-
Gesinec	-	-	436.000	-
Bluetelsa	92.021	-	88.398	-
	3.856.624	5.798.999	3.717.292	6.196.370

	Cuenta por pagar	
	2014	2013
Meisterblue S.A.	150.429	-
Corporación Samborondon S.A. Corsam	150.429	43.392
	300.858	43.392

Los saldos corresponden principalmente a flujos de efectivo entregados y recibidos, los cuales no tienen fecha de vencimiento y generan intereses del 8%.

24 - INFORMACIÓN A REVELAR SOBRE PARTES RELACIONADAS (continuación)

Transacciones con partes relacionadas

	2014	2013
Ingresos por intereses	1.227.447	822.815
Gastos por intereses	-	208.120

25 - ENCARGO FIDUCIARIO

Para dar cumplimiento al reglamento de funcionamiento de las compañías que realizan actividad inmobiliaria, el 31 de marzo de 2014 se suscribió el contrato de Constitución del Encargo Fiduciario La Arboleda CC, como Constituyente inicial – Corporación Celeste S.A., Constituyente adherente – las Promitentes Compradores de la Etapa La Arboleda de la Urbanización Ciudad Celeste, como Beneficiario Corporación Celeste S.A. y Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos como la Fiduciaria con el objeto de mantener, de manera irrevocable, la tenencia y realice las gestiones entendidas en virtud de los recursos dinerarios y en especie que son entregados, y se entregaran a futuro, al presente Encargo Fiduciario.

Los dineros administrados por la Administradora de Fondos y Fideicomisos se entregaran a su constituyente o fideicomitente únicamente cuando se haya verificado el punto de equilibrio para la construcción del respectivo proyecto o etapa; de no verificarse el punto de equilibrio, la Administradora de Fondos y Fideicomisos procederá a restituir los dineros entregados por cada uno de los constituyentes adherentes. La Junta General de Accionistas de la compañía serán los responsables de declarar la verificación del punto de equilibrio, lo cual deberá ser notificado a la Administradora de Fondos y Fideicomisos.

Mediante resolución No. SCV-INMV-DNAR-14-0004761 del 21 de Julio de 2014, la Superintendencia de Compañías dispone inscribir en el Registro del Mercado de Valores el Encargo Fiduciario La Arboleda CC, con fecha 18 de agosto de 2014 se emitió el Certificado de Inscripción.

26 - HECHOS OCURRIDOS DESPUES DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Con fecha 24 de diciembre de 2014 la compañía recibió la Orden de Determinación Tributaria No ZGU-ASODETC14-30000008 por concepto de impuesto a la renta correspondiente al período final del año 2013, a la fecha el trabajo se encuentra en proceso.

Arq. Sergio Duarte Martínez
Gerente General

CPA. Freddy Lozano León.
Contador

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

SOBRE LA INFORMACIÓN FINANCIERA SUPLEMENTARIA

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES
SOBRE LA INFORMACIÓN FINANCIERA SUPLEMENTARIA

A los Accionistas de
CORPORACION CELESTE S.A. CORPACEL
Guayaquil, Ecuador

1. Hemos efectuado la auditoria de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoria a los estados financieros de **Corporación Celeste S.A. Corpacel,** por el año terminado el 31 de diciembre de 2014, y hemos emitido nuestro informe sin salvedades con fecha 15 de marzo de 2015.

2. Nuestra auditoria se efectuó con el propósito de expresar una opinión sobre los estados financieros básicos de **Corporación Celeste S.A. Corpacel**, tomados en su conjunto. La información financiera suplementaria se presenta con el propósito de cumplir con las disposiciones establecidas.

3. Disposiciones establecidas en el Artículo 6, Sección IV, Capítulo IV, Subtítulo IV, Título II.

   3.1 **Opinión sobre si las actividades realizadas se enmarcan en la ley y del cumplimiento de las obligaciones establecidas en la ley.** Las actividades realizadas se enmarcan en la Ley y los resultados de nuestras pruebas no revelaron incumplimientos de controles, resoluciones y/o actividades no permitidas por la Ley.

   3.2 **Evaluación y recomendación sobre el control interno.** En el desarrollo de nuestras pruebas de control interno, no determinamos ninguna recomendación relevante para su mejoramiento.

   3.3 **Opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias.** El cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía relacionada con el impuesto a la renta, las retenciones en la fuente, el impuesto al valor agregado y otros tributos administrados por el Servicio de Rentas Internas, se emite por separado.

   3.4 **Opinión sobre el cumplimiento de medidas correctivas que hubiesen sido recomendados en informes anteriores.** Debido a que no se presentaron recomendaciones en años anteriores, no opinamos al respecto.

4. Disposiciones establecidas en el Artículo 13, Sección IV, Capítulo IV, Subtítulo IV, Título II.

   4.1 **Verificación del cumplimiento de las condiciones establecidas en el prospecto de oferta pública.** En nuestra opinión los mecanismos de negociación de valores utilizados por la compañía, cumplen con las condiciones establecidas en el Prospecto De Oferta Pública De Valores De Obligaciones a Largo Plazo.

4.2 **Verificación de la aplicación de los recursos captados por la emisión de valores.** En nuestra opinión los recursos captados a través de la emisión de obligaciones por la compañía fueron utilizados para capital de trabajo de acuerdo con los términos de la emisión.

4.3 **Verificación de la realización de las provisiones para el pago de capital y de los intereses, de la emisión de obligaciones realizada.** En nuestra opinión la compañía efectuó las provisiones para el pago de capital e intereses en los términos y condiciones establecidos en la emisión.

4.4 **Opinión sobre la razonabilidad y existencia de las garantías que respaldan la emisión de valores.** En nuestra opinión la compañía tiene las garantías general y específica que respalda la emisión.

5. Disposición Artículo 5 Numeral 3

5.1 **Certificación de ausencia de inhabilidades por parte del auditor.**

Declaro que el equipo de auditoria participante y el suscriptor del informe de auditoria de los estados financieros de Corporación Celeste S.A. Corpacel, no están incursos en las inhabilidades establecidas en el artículo 197 de la Ley de Mercado de Valores.

PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C.LTDA.
SC- RNAE 236

CPA. CESAR SOBREVILLA CORNEJO
REG. 22223

18 de marzo de 2015