

CONSTRUCTORA JEFARE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

1. INFORMACIÓN GENERAL

Constructora Jefare S.A. es una Compañía anónima constituida en el Ecuador en el 2010. Su domicilio principal es en la ciudad de Quito, Calle Francisco Dalmau, Lote 7, Calle 2.

La actividad principal es la realización de diseño y construcción de obras civiles, viviendas, viales, estructuras, sanitarias, hidráulica, mecánica, de suelos. Construcciones destinadas a la vivienda. Diseño y construcción de obras mecánicas, tales como oleoductos.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para PYMES.

2.2 Bases de preparación

Los estados financieros de Constructora Jefare S.A. comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2012 y 31 de diciembre del 2013, el estado de resultados integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2013 y 2012. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para PYMES.

2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses.

2.4 Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar

Las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

El período de crédito promedio sobre la venta de los bienes inmuebles es de 30 días, razón por la cual todas las cuentas por cobrar comerciales se clasifican como corrientes, y el cálculo del interés implícito resulta inmaterial.



Oswaldo Ortega
Gerente General



Susana de Arteaga
Contador General

Constructora Jefare no realizó provisión por cuentas dudosas, debido a que por la naturaleza del negocio, la probabilidad de no recuperación es cero, ya que se realiza la entrega de los bienes inmuebles una vez que se ha pagado la totalidad del bien.

2.5 Propiedades, planta y equipo

2.5.1 Medición en el momento del reconocimiento

Las partidas de propiedades, planta y equipo se medirán inicialmente por su costo.

El costo de propiedades, planta y equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la gerencia y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.

Constructora Jefare posee como propiedad, planta y equipo nada más unos pocos muebles y enseres y equipos de computación que le permite operar el negocio.

2.5.2 Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo

Después del reconocimiento inicial, las propiedades, planta y equipo son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

2.5.3 Método de depreciación y vidas útiles

El costo de propiedades, planta y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación se presentan las principales partidas de propiedades, planta y equipo y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>Ítem</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Muebles y enseres y equipos de oficina	10
Equipos de computación	3

2.6 Costos por préstamos



Oswaldo Ortega
Gerente General



Susana de Arteaga
Contador General

Los costos por préstamos atribuidos directamente a la construcción del proyecto inmobiliario fueron cargados a las cuentas de activo del mencionado proyecto y enviado a resultados de acuerdo al reconocimiento de la utilidad según la sección 23 de NIIF para PYMES.

2.7 Préstamos

Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Estos préstamos se registran subsecuentemente a su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos de transacción) y el valor de redención se reconoce en el estado de resultados durante el período del préstamo usando el método de interés efectivo.

Los préstamos 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.

2.8 Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar

Las cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

El período de crédito promedio para la compra de todos los bienes es máximo de 30 días, por tanto todas las obligaciones que posee Constructora Jefare S.A. son clasificados como corrientes, en consecuencia no procede el cálculo del interés efectivo ni la determinación del costo amortizado.

Impuestos

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

2.8.1 Impuesto corriente

Constructora Jefare S.A. al 31 de diciembre del 2013, determinó un impuesto corriente de \$3.611,36, valor que fue determinado a través de la conciliación tributaria y utilizando la tasa del 22%, de acuerdo a lo establecido por la Ley de Régimen Tributario Interno.

2.8.2 Impuestos diferidos

Constructora Jefare fue constituida a finales del 2010 y su operación se inició a partir de mediados del 2011, razón por la cual al 31 de diciembre del 2013, no posee partidas en su balance que puedan originar diferencias temporarias imponibles o diferencias temporarias deducibles. En razón de esto no existen ni activos, ni pasivos por impuestos diferidos.

2.9 Provisiones



Oswaldo Ortega
Gerente General



Susana de Arteaga
Contador General

No existe ninguna obligación presente (ya sea legal o implícita), como resultado de un suceso pasado que deba ser registrada al cierre del año.

2.10 Beneficios a empleados

2.10.1 Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio

Constructora Jefare S.A. es una compañía nueva, que dispone de un pequeño número de empleados, que son relativamente nuevos, razón por la cual el costo beneficio de solicitarlo no justificaba para sus primeros años de operación. Se espera a partir del 2014 solicitar dicho cálculo.

2.10.2 Participación a trabajadores

Constructora Jefare reconoció un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas de acuerdo con disposiciones legales.

2.11 Arrendamientos

La Compañía no dispone de ningún arrendamiento financiero, sino únicamente de arrendamientos operativos, los mismos que se utilizan principalmente para el arrendamiento de la maquinaria y equipo utilizado en la construcción.

2.12 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

2.12.1 Venta de bienes inmuebles

La principal actividad que tiene la Compañía es la venta de bienes inmuebles, los mismos que se registran al valor razonable que se ha recibido o que se espera recibir por el bien.

De acuerdo a la sección 23 de la NIIF para PYMES, los resultados se registran de acuerdo al avance del proyecto.

2.13 Costos y Gastos

Los costos y gastos se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen de acuerdo a lo establecido en la sección 23 de la NIIF para PYMES, en la que se establece que los resultados se registran de acuerdo al avance del proyecto.



Oswaldo Ortega
Gerente General



Susana de Arteaga
Contador General

2.14 Compensación de saldos y transacciones

En los estados financieros no existen compensaciones de activos y pasivos, tampoco de los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

2.15 Activos financieros

2.15.1 Cuentas por cobrar Comerciales

Todas las cuentas por cobrar que posee Constructora Jefare tienen un período de vencimiento no mayor de 30 días, razón por la cual son considerados activos corrientes.

2.16 Pasivos financieros

2.16.1 Pasivos financieros medidos al costo amortizado

Los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su costo, neto de los costos que se hayan incurrido en la transacción. Posteriormente, se miden a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (neto de los costos necesarios para su obtención) y el valor del reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida del acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva. Los pasivos que mantiene Constructora Jefare son corrientes con un plazo menor de 60 días razón por la cual no es procedente el cálculo del costo amortizado.

3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El efectivo y equivalentes de efectivo como se muestra en el estado de flujo de efectivo puede ser conciliado con las partidas relacionadas en el estado de situación financiera de la siguiente manera:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
Efectivo y bancos	52.313	94.968

4. CUENTAS COMERCIALES POR COBRAR Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar es como sigue:



Oswaldo Ortega
Gerente General

... Diciembre 31,...



Susana de Arteaga
Contador General

2013 2012
(en U.S. dólares)

Cuentas por cobrar comerciales:
 Clientes locales

286 386.908

La Compañía no ha reconocido ninguna provisión para cuentas dudosas. La política de la Compañía es entregar el bien inmueble una vez que se haya pagado la totalidad del bien, siendo el cliente quien busca el financiamiento de terceros. El valor registrado representa el reconocimiento de los ingresos en base a la sección 23 de la NIIF para PYMES.

5. INVENTARIOS

Los inventarios de la Compañía se componen de terrenos, edificios en construcción y edificios terminados y se valoran al costo de adquisición / producción o al valor razonable, el menor de los dos.

El precio de adquisición comprende el valor de compra más todos los gastos adicionales que se produzcan hasta que los inventarios estén en condiciones de utilización o venta. El valor de los impuestos indirectos que gravan la adquisición de los inventarios se incluirá en el precio de adquisición cuando no sean recuperables directamente de la Administración Tributaria. Se incluye los gastos de acondicionamiento como movimiento de tierras, obras de saneamiento y drenaje, así como los de derribo de construcciones cuando sea necesario para poder efectuar obras de nueva planta; y también los gastos de inspección y levantamiento de planos cuando se efectúen con carácter previo a su adquisición.

7. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

Un resumen de propiedades, planta y equipo es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
Costo o valuación	2.965	1.995
Depreciación acumulada y deterioro	<u>(917)</u>	<u>(395)</u>
Total	<u>2.048</u>	<u>1.600</u>

8. PRÉSTAMOS

Un resumen de los préstamos es como sigue:

		... Diciembre 31,...
		<u>2013</u> <u>2012</u>
		(en U.S. dólares)
 <hr style="width: 100%;"/> Oswaldo Ortega Gerente General		 <hr style="width: 100%;"/> Susana de Arteaga Contador General

Garantizados - al costo amortizado

Préstamos bancarios (1)	<u>0</u>	<u>112.985</u>
Subtotal	<u>0</u>	<u>112.985</u>
Total	<u>0</u>	<u>112.985</u>
<i>Clasificación:</i>		
Corriente	-	-
No corriente	-	-
Total	<u>0</u>	<u>112.985</u>

- (1) En el año 2012 se solicitó un préstamo al Banco del Pacífico con vencimiento en el 2013, a una tasa de interés del 9% anual, sobre el cual se garantizó el proyecto inmobiliario Antonella II. La liberación se realiza paulatinamente conforme los créditos son trasladados al cliente como deudor a través del crédito del BIESS o de cualquier entidad financiera elegida por el comprador.

... Diciembre 31, ...
2013 2012
 (en U.S. dólares)

No Garantizados - al costo amortizado

Préstamos relacionados (1)	<u>327.407</u>	<u>341.381</u>
Subtotal	<u>327.407</u>	<u>341.381</u>
Total	<u>327.407</u>	<u>341.381</u>
<i>Clasificación:</i>		
Corriente	327.407	341.381
No corriente	-	-
Total	<u>327.407</u>	<u>341.381</u>



Oswaldo Ortega
Gerente General



Susana de Arteaga
Contador General

- (1) Corresponde a préstamos que han realizado los accionistas a Constructora Jefare y que se espera sean liquidados en el 2014, sobre los cuales no se ha establecido ninguna tasa de interés, ni plazos de vencimientos exactos.

9. IMPUESTO A LA RENTA

9.1 Impuesto a la renta reconocido en los resultados

Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
Utilidad antes de impuesto a la renta	17.750	13.142
Gasto del impuesto a la renta a la tasa impositiva vigente del 22% (1) ¹	3.611	3.023
Efecto de los ingresos que están exentos de impuestos	0	0
Amortización de pérdidas tributarias (2)		
Efecto de gastos que no son deducibles al determinar la utilidad gravable	1.328	389

- (1) De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 22% sobre las utilidades sujetas a distribución, para el año 2013.

10. PROVISIONES

Un resumen de provisiones es como sigue:

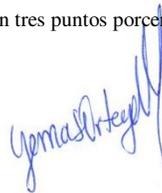
	... Diciembre 31,...	...
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
Participación a trabajadores	2.662	2.319
Otras provisiones	6.113	1.142
Total	<u>8.775</u>	<u>3.461</u>
<i>Clasificación:</i>		
Corriente	8.775	3.461
No corriente	-	-
Total	<u>8.775</u>	<u>3.461</u>

10.5 Participación a Trabajadores

¹ La tarifa de impuesto a la renta para sociedades se reducirá de forma progresiva en tres puntos porcentuales, es decir la tasa será: 24% para el año 2011, 23% para el año 2012 y 22% a partir del año 2013.



Oswaldo Ortega
Gerente General



Susana de Arteaga
Contador General

De conformidad con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades de la empresa en un 15% aplicable a las utilidades líquidas o contables. El valor del 15% por el año 2013 corresponde a \$ 2,662,47

OBLIGACIÓN POR BENEFICIOS DEFINIDOS

10.6 *Jubilación patronal*

De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, los trabajadores que por veinte años o más hubieren prestado sus servicios en forma continuada o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

Constructora Jefare es una Compañía constituida a finales del 2010, que dispone de pocos empleados y que para los años iniciales por el costo beneficio no se ha solicitado el cálculo actuarial, para los años futuros se solicitará dichos estudios.

10.7 *Bonificación por desahucio*

De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, la Compañía entregará el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio.

Constructora Jefare es una Compañía constituida a finales del 2010, que dispone de pocos empleados y que para los años iniciales por el costo beneficio no se ha solicitado el cálculo actuarial, para los años futuros se solicitará dichos estudios.

11. PATRIMONIO

Un resumen de capital emitido es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	2013	2012
	(en U.S. dólares)	
Capital social	800	800

11.5 *Capital Social*

El capital social autorizado consiste de 800 de acciones de US\$1 valor nominal unitario

11.6 *Reservas*

Reserva Legal - La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50%

Oswaldo Ortega
Gerente General

Susana de Arteaga
Contador General

del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

11.7 Utilidades retenidas

No existe ningún ajuste por la aplicación de NIIF's , nada más incluye las utilidades del ejercicio 2012, que la Junta de Accionistas, decidió acumular en esta cuenta.

12. INGRESOS

Un resumen de los ingresos, correspondiente a las actividades de operación es como sigue:

	<u>2013</u> (en U.S. dólares)	<u>2012</u>
Ingresos provenientes de la venta de bienes	176.022	1.161.979
Total	<u>176.022</u>	<u>1.161.979</u>

El monto de los ingresos se determina en función del porcentaje de avance de obra. La determinación del avance de obra fue en función de la verificación física, sobre la cual se estableció el porcentaje de terminación.

13. COSTOS Y GASTOS POR SU NATURALEZA

Un resumen de los gastos administrativos y operativos reportados en los estados financieros consolidados es como sigue:

	<u>2013</u> (en U.S. dólares)	<u>2012</u>
Costo de ventas	134.235	1.086.844
Gastos de ventas y administración	<u>24.037</u>	<u>59.674</u>
Total	<u>158.272</u>	<u>1.146.518</u>

Un detalle de costos y gastos por su naturaleza es como sigue:

	<u>2013</u> (en U.S. dólares)	<u>2012</u>
Cambios en inventarios de productos terminados y construcciones en proceso	105.555	882.971
Consumos de materias primas y consumibles		58.803
Otros gastos	<u>28.680</u>	<u>204.744</u>
Total	<u>134.235</u>	<u>1.146.518</u>



Oswaldo Ortega
Gerente General



Susana de Arteaga
Contador General

14. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

La compañía no registra transacciones con partes relacionadas.

15. PASIVOS CONTINGENTES Y ACTIVOS CONTINGENTES

Después de una evaluación la Compañía no dispone de pasivos y activos contingentes que deban revelarse o registrarse.

16. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

No existen hechos ocurridos después del período que deban informarse o que afecten las cifras de los estados financieros presentados al 31 de diciembre del 2012.

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de emisión de los estados financieros (abril 15 del 2013) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

17. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2012 han sido aprobados por la Junta Universal de Accionistas.



Oswaldo Ortega
Gerente General



Susana de Arteaga
Contador General