

VIFEDO S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Por el año terminado al 31 de diciembre del 2018

1.- Operaciones

VIFEDO S. A., es una sociedad anónima que se constituyó en Guayaquil, el 23 de febrero de 2000, e inscrita en el Registro Mercantil el 25 de febrero de 2000. Su domicilio principal es en la ciudadela Guayacanes Mz. 172 Solar No. 5.

Su actividad principal consiste en la compra, venta y alquiler de bienes inmuebles, posee varias propiedades, pero no está realizando ninguna actividad comercial con las mismas.

Las propiedades que mantiene la empresa son inmuebles que están siendo utilizados por la administración para fines no comerciales. El terreno que mantiene como propiedad de inversión corresponde a un terreno de 56,7 Ha denominado predio San Vicente Lote # 1, ubicado en la parroquia Chongón, sobre el cual no se ha establecido un destino específico.

2.- Bases de presentación de las cuentas anuales

a. Estados Financieros

Los estados financieros correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2018 han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF para las PYMES) para la entidad individual.

Los estados financieros de **VIFEDO S. A.** comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2018, el estado de resultado integral, el estado de cambios en el patrimonio y el flujo de efectivo por el periodo del 01 de enero al 31 de diciembre del 2018.

La empresa califica como PYMES, de conformidad con lo establecido en el reglamento para aplicación de las NIIF según Resolución de la Superintendencia de Compañías No. SC.ICL.CPAIFRS.G.11.010:

1. Monto de activos inferiores a 4 millones
2. Ventas brutas de hasta 5 millones
3. Tengan menos de 200 trabajadores

Los presentes estados financieros también han sido preparados bajo la hipótesis de negocio en marcha, ya que la gerencia ha evaluado la capacidad que tiene la entidad para continuar en funcionamiento.

b. Moneda Funcional y de Presentación

Las partidas incluidas en las cuentas anuales se presentan en dólares americanos, por ser la moneda del entorno económico principal en que la empresa opera.

c. Responsabilidad de la Información

La información contenida en estos Estados Financieros es responsabilidad del Gerente, ratificadas posteriormente por la Junta General de Accionistas.



3.- Principios, Políticas Contables y Criterios de Valoración

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF para las PYMES, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2018.

Los activos y pasivos financieros se reconocen en la compañía cuando pasan a formar parte de las disposiciones contractuales del instrumento. Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más o menos los costos de la transacción. Los activos y pasivos financieros reconocidos son posteriormente medidos a su costo amortizado o valor razonable.

a) **Efectivo y equivalentes de efectivo**

Como efectivo se reconoce aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, sin mayores riesgos y que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses.

b) **Propiedades, planta y equipos**

- **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 y la puesta en condiciones de funcionamiento y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.

- **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.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el periodo en que se producen

- **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.

La tasa de depreciación anual varía según la vida útil del activo, de manera general las tasas promedios son las siguientes:

	Tasa
Edificios	5% anual

- **Retiro o venta de propiedades, planta y equipo** - La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades, planta y equipo es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

- **Deterioro del valor de los activos.-** Al final de cada periodo, la Compañía evalúa los



valores en libros de sus activos a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna).

Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados, salvo si el activo se registra a un importe revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro como una disminución en la revaluación.

Cuando una pérdida por deterioro es revertida, el valor en libros del activo aumenta al valor estimado revisado de su importe recuperable, de tal manera que el valor en libros incrementado no excede el valor en libros que se habría calculado si no se hubiera reconocido la pérdida por deterioro para dicho activo en años anteriores. El reverso de una pérdida por deterioro es reconocido automáticamente en resultados, salvo si el activo correspondiente se registra al importe revaluado, en cuyo caso el reverso de la pérdida por deterioro se maneja como un aumento en la revaluación.

c) **Propiedades de inversión**

Las propiedades de inversión son propiedades (terrenos o edificios) que se mantienen para obtener rentas, plusvalías o ambas y no para su uso en la producción o suministro de bienes o servicios o para fines administrativos; o para su venta en el curso ordinario de las operaciones.

- **Valor razonable como costo atribuido.** Una entidad que adopta por primera vez la NIIF puede optar por medir una partida de propiedades, planta y equipo, una propiedad de inversión o un activo intangible en la fecha de transición a esta NIIF por su valor razonable, y utilizar este valor razonable como el costo atribuido en esa fecha.
- **Medición en el momento del reconocimiento** - Las partidas de propiedades de inversión se medirán inicialmente por su costo. En el período de transición las propiedades se registraron por su valor razonable, el mismo que se determinó como costo atribuido en esa fecha.
- **Medición posterior al reconocimiento:** Las propiedades de inversión cuyo valor razonable se puede medir de manera fiable sin costo o esfuerzo desproporcionado, se medirán al valor razonable en cada fecha sobre la que se informa, reconociendo en resultados los cambios en el valor razonable.

Todas las demás propiedades de inversión se contabilizarán como propiedades, planta y equipo, utilizando el modelo de costo-depreciación-deterioro del valor.

La medición posterior a la implementación NIIF utilizada por la gerencia para medir las propiedades de inversión, la del valor razonable cuando se tiene certeza de su valor de mercado con cambios en resultados.

d) **Impuestos**

- **Impuesto corriente** - El impuesto corriente por pagar está basado en la ganancia fiscal del año.

Durante el ejercicio 2018 la empresa no registró impuesto a la renta corriente causado por cuanto no efectuó ninguna actividad económica durante este año.

e) Acreedores comerciales

Los acreedores comerciales son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses.

Se clasifican en pasivos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivos no corrientes.

f) Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se reconocen cuando el resultado de una transacción que involucra los productos que vende la Compañía se puede estimar con fiabilidad; ingresos ordinarios asociados con la operación deben reconocerse, considerando el grado de realización de la transacción, al final del periodo de presentación de los estados financieros.

El resultado de una transacción puede ser estimado con fiabilidad cuando se cumplen todas las condiciones siguientes requisitos:

- El importe de los ingresos puede ser medido con fiabilidad;
- Es probable que los beneficios económicos asociados con la transacción fluyan a la empresa;
- El grado de realización de la transacción, al final del periodo de referencia puede ser medido con fiabilidad, y
- Los costos incurridos por la transacción y los costos para completarla, puedan ser valorados con fiabilidad.

g) Costos y gastos

Los costos y gastos se registran al costo histórico. Los costos y 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.

4.- Estimaciones y juicios contables críticos

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF para las PYMES requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el periodo de la revisión y periodos futuros si la revisión afecta tanto al periodo actual como a periodos subsecuentes.

5.- Información Financiera

- Propiedades, Planta y Equipo:

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
<u>Propiedad, planta y equipo:</u>		
Terreno	38.488,80	38.488,80
Edificio Villa Acrópolis	58.200,83	58.200,83
Edificio Dpto. Alameda	40.122,11	40.122,11
	<u>136.811,74</u>	<u>136.811,74</u>
<u>Depreciación acumulada:</u>		
Edificio	-31.212,18	-26.296,03
	<u>-31.212,18</u>	<u>-26.296,03</u>
	<u>105.599,56</u>	<u>110.515,71</u>

- **Propiedades de inversión**

El detalle de las propiedades de inversión son las siguientes:

	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
<u>Propiedades de inversión</u>		
Terreno Chongón	79.200,00	79.200,00
<u>Deterioro de valor:</u>		
Terreno Chongón *	-19.324,06	-19.324,06
Valor razonable neto	<u>59.875,94</u>	<u>59.875,94</u>

(*) El terreno de Chongón sufrió una disminución de su valor según recálculo de las hectáreas efectuada por medición municipal el 19 de agosto del 2015, valor que fue reajustado en libros por no ser recuperable y adicionalmente un deterioro de valor según avalúo municipal del 3 de agosto del 2016 que se mantiene a la fecha de cierre de los Estados Financieros.

- **Prestamos relacionados:**

Corresponde a préstamos de accionistas para cubrir adquisiciones y gastos de la empresa:

	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
Cuentas por pagar relacionadas	39.548,52	38.813,57
	<u>39.548,52</u>	<u>38.813,57</u>

- **Capital Social**

Al 31 de diciembre del 2018, el capital suscrito consiste en 20.000 acciones de un valor nominal de US\$0.04 cada una, total US\$ 800.00.

- **Reserva Legal**

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiada como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. El saldo de esta reserva no está disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad. Hasta el 31 de diciembre del 2018 la reserva legal acumulada es de \$ 227.31.

- **Resultados Acumulados**

Al 31 de diciembre de 2018, la compañía tiene pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores por \$ 37.058,86.

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para pequeñas y medianas empresas PYMES, que se registraron en el patrimonio resultados acumulados subcuenta "Provenientes de la primera adopción" que generaron un saldo acreedor no podrá ser distribuido entre los accionistas o para aumentos de capital; en su defecto, podrán ser utilizados en enjugar pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido si las hubiere o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía a sus accionistas. El saldo que se mantiene al 31 de diciembre del 2018 es de \$ 167.609,63.

- **Costos y gastos de actividades ordinarias**

Las siguientes partidas se han reconocido como gastos al determinar la ganancia antes de impuestos

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
COSTOS Y GASTOS		
Gastos de administración	5.651,10	5.610,20
	5.651,10	5.610,20

- **Resultado antes de impuestos**

Los resultados antes de impuestos y participación de trabajadores por las actividades realizadas son los siguientes

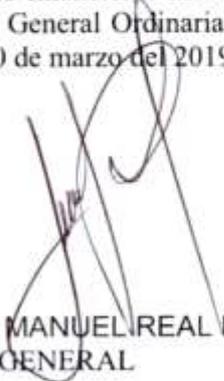
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
RESULTADO DEL EJERCICIO	-5.651,10	-5.610,20

6.- **Hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa**

Entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha de emisión de los estados financieros (Marzo 05 del 2019) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

7.- **Aprobación de información Financiera**

Estos estados financieros han sido aprobados por la Gerencia General y posteriormente por la Junta General Ordinaria Universal de Accionistas de la compañía VIFEDO S. A. con fecha 20 de marzo del 2019.


SR. JULIO MANUEL REAL ROJAS
GERENTE GENERAL