

OPERACIONES

UNIFELDER S.A. es una compañía constituida en la República del Ecuador el 08 de Octubre de 2001, con domicilio en la ciudad de Guayaquil, provincia del Guayas. Compañía que se dedica a las Actividades de Compra, Venta, Alquiler y explotación de Bienes Inmuebles Su domicilio tributario está en la ciudad de Guayaquil.

Aprobación de Estados Financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2016 han sido aprobados por la Administración de la Compañía en marzo 21 de 2017 y serán presentados a los Accionistas y la Junta de Directores para su aprobación.

1. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos Estados Financieros. Estas políticas han sido diseñadas aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos Estados Financieros.

1.1 Bases de preparación de Estados Financieros

Los Estados Financieros de Unifelder S.A han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

La preparación de los Estados Financieros conforme a las NIIF requiere el uso de estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. En la Nota 3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los Estados Financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

A la fecha de emisión de estos Estados Financieros, se han publicado nuevas normas, enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes.

Estas son de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

UNIFELDER S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

Norma	Tema	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIIF II	Enmienda relativa a la adquisición de una participación en una operación conjunta "Acuerdos conjuntos".	1 de enero 2016
NIC 16 y 38	Enmiendas a estas Normas relacionadas con los métodos de depreciación y amortización.	1 de enero 2016
NIC 16 y 41	Enmiendas a estas Normas relacionadas con las plantas (activo biológico) portadoras de frutos y su inclusión como parte del rubro "Propiedades, planta y equipo".	1 de enero 2016
NIIF D y NIC 28	Enmiendas relacionadas con la venta o la aportación de bienes entre un inversor y su asociado negocio conjunto.	1 de enero 2016
NIC 27	Enmienda que trata de la inclusión del método de valor patrimonial proporcional (MPV) para la valoración de inversiones.	1 de enero 2016
NIIF 9	Publicación de la norma "Instrumentos financieros", versión completa.	1 de enero 2018
NIIF 11	Publicación de la norma "Cuentas de Diferimientos de Actividades Reguladas"	1 de enero 2016
NIIF 15	Publicación de la norma "Reconocimiento de los ingresos procedentes de los contratos con los clientes", esta norma reemplazará a la NIC 11 y 18.	1 de enero 2017
NIIF 5	Mejoras que clarifica ciertos temas de clasificación entre activos.	1 de julio 2016
NIIF 7	Mejoras que modifican lo relacionado a las revelaciones de los contratos de prestación de servicios y las revelaciones requeridas para los estados financieros interinos.	1 de julio 2016
NIC 19	Mejoras que clarifican el modo de determinar la tasa de descuento para las obligaciones por beneficios post-empleo.	1 de julio 2016
NIC 34	Mejoras que clarifican lo relacionado con la información revelada en el reporte interino y las referencias incluidas en el mismo.	1 de julio 2016

La Compañía estima que la adopción de las enmiendas a las NIIF y las nuevas normas e interpretaciones antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los Estados Financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

1.2 Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los Estados Financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad ("moneda funcional"). Los Estados Financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía. A menos que se indique lo contrario, las cifras incluidas en los Estados Financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses.

1.3 Efectivo y equivalentes de efectivo

Incluyen aquellos activos financieros líquidos y depósitos, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y que se encuentran depositados en instituciones financieras locales.

1.4 Activos y pasivos Financieros

1.4.1 Clasificación

La Compañía clasifica sus activos Financieros en las siguientes categorías: "activos Financieros a valor razonable a través de ganancias o pérdidas", "préstamos y cuentas por cobrar", "activos mantenidos hasta su vencimiento" y "activos Financieros disponibles para la venta". Los pasivos Financieros se clasifican en las siguientes categorías: "pasivos Financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas" 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 Financieros a la fecha de su reconocimiento inicial. Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, la Compañía mantuvo

- b) **Pasivos financieros:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:
- (i) Préstamos con instituciones financieras: Se registran inicialmente a su valor nominal que no difiere de su valor razonable, pues están contratados a las tasas vigentes en el mercado. No existen costos de transacciones significativos incurridos al momento de su contratación. Posteriormente, se miden al costo amortizado utilizando las tasas de interés pactadas. Los intereses devengados que corresponden a los préstamos utilizados en el financiamiento de sus operaciones y se presentan en el estado de resultados integrales en el rubro gastos financieros.
 - (ii) Cuentas por pagar a compañías relacionadas: Corresponde principalmente a transacciones comerciales o de fondeo entre compañías relacionadas. Se registran inicialmente a su valor nominal que no difiere de su valor razonable. Posteriormente, se miden al valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no devenga intereses.
 - (iii) Cuentas por pagar a proveedores: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales y del exterior en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses.

1.4.3 Deterioro de activos Financieros

La Compañía establecerá una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar cuando exista 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 a 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 a cobrar se ha deteriorado.

1.4.4 Baja de activos y pasivos Financieros

Un activo financiero se eliminará cuando expiren 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 es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

1.5 Anticipos entregados a terceros

Corresponde a valores entregados principalmente para la adquisición de materiales e insumos. Se presentan al valor de los desembolsos realizados y se liquidan al recibir el bien o servicio.

1.6 Inventarios

Los inventarios se registran al costo o a su valor neto de realización el que resulte menor. El costo de todas sus existencias comprende los costos de compra, cambios en valor razonable de las existencias, y otros costos directos (incluidos los impuestos no recuperables y excluye

activos Financieros en la categoría de “préstamos y cuentas por cobrar”. De igual forma, la Compañía solo mantuvo pasivos Financieros en la categoría de “otros pasivos Financieros” cuyas características se explican seguidamente:

- (a) **Préstamos y cuentas por cobrar:** representados en el estado de situación financiera principalmente por las cuentas por cobrar a compañías 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 cortados desde la fecha del estado de situación financiera.
- (b) **Otros pasivos Financieros:** representados en el estado de situación financiera por los préstamos con proveedores, a compañías relacionadas y otras cuentas por pagar. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

1.4.2 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 y se reconocen 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 valoriza los mismos como se describe a continuación:

Medición posterior

- a) **Préstamos y cuentas por cobrar:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:
 - (i) Cuentas por cobrar a clientes: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por los clientes por la mercadería vendida en el curso normal de los negocios.

Los saldos presentados en el activo corriente se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado menos la provisión por deterioro.

- (ii) Cuentas por cobrar comerciales a relacionadas: Representadas por los valores a cobrar a compañías relacionadas. Se presentan a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no devengan intereses.

1.8 Pérdidas por deterioro de valor de activos no Financieros

Los activos sujetos a depreciación (propiedades, plantas y equipos) se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podrán no recuperarse de su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendría de su venta o su valor en uso. Para efectos de evaluar el deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que se genera flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo).

En el caso que el monto del valor libros del activo exceda a su monto recuperable, la Compañía registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio. Al 31 de diciembre del 2015 y 2014 no se ha identificado la necesidad de reconocer pérdidas por deterioro de activos no Financieros (propiedades, planta y equipos).

1.9 Impuesto a la renta corriente y diferido

El gasto por impuesto a la renta comprende el impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto a la renta se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio, como es el caso de los impuestos diferidos provenientes de la revaluación de los terrenos, instalaciones y maquinarias.

Impuesto a la renta corriente

El impuesto a la renta 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, no obstante, la tarifa impositiva será del 25% cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad. Cuando la mencionada participación de paraísos fiscales o regímenes de menor imposición sea inferior al 50%, la tarifa de 25% aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación.

Las sociedades que reinviertan sus utilidades en el país podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del Impuesto a la Renta sobre el monto reinvertido en activos productivos, siempre y cuando lo destinen a la adquisición de maquinarias nuevas o equipos nuevos, activos para riego, material vegetativo, plántulas y todo insumo vegetal para producción agrícola, forestal, ganadera y de floricultura, que se utilicen para su actividad productiva, así como para la adquisición de bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren productividad, generen diversificación productiva e incremento de empleo, para lo cual deberán efectuar el correspondiente escritura por aumento de capital y su inscripción en el respectivo Registro Mercantil hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo posterior a aquel en el que se generaron las utilidades materia de reinversión.

los costos de financiamiento) deducidos los descuentos en compras y bonificaciones otorgados por sus proveedores. El costo de los inventarios y de los productos vendidos se determina usando el método de promedio ponderado. El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el curso normal de los negocios, menos los gastos de comercialización y distribución.

Las importaciones en tránsito se presentan al costo de las facturas más otros cargos relacionados con la importación.

1.7 Propiedades, plantas y equipos

Las propiedades y equipos son registrados al costo, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimiento y son registrados en resultados cuando son incurridos.

La depreciación es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes del activo fijo, o de componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciadas, y no considera valores residuales, debido a que la Administración de la Compañía estima que el valor de realización de sus propiedades, planta y equipos al término de su vida útil será irrelevante. Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales de los activos fijos son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los Estados Financieros.

Las vidas útiles estimadas de propiedades, plantas y equipos son las siguientes:

<u>Tipo de bienes</u>	<u>Número de años</u>
Edificios	20
Maquinarias y equipos	10
Muebles y enseres	10
Equipos de oficina	10
Vehículos	5
Equipos de computación	3

Las pérdidas y ganancias por la venta de propiedades y equipo, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se registran en resultados en el período en que se incurren en el estado de resultados integrales.

Cuando el valor en libros de un activo de propiedades y equipos excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

Los intereses y otros costos de endeudamiento se capitalizan siempre y cuando estén relacionados con la construcción de activos calificables. Un activo calificable es aquél que requiere de un tiempo prolongado para que esté listo para su uso, período que la Administración ha definido como mayor a un año.

Beneficios de largo plazo (Jubilación patronal y desahucio fondeados):

De acuerdo a las leyes vigentes, en los casos de terminación de la relación laboral solicitada 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 cumplidos de servicios prestados a la misma empresa o empleador, este beneficio se denomina desahucio.

Se realizó estudio actuarial practicado por un profesional independiente calificado por ente de control respectivo en el cual establece el costo no reconocido y el efecto en los gastos, utilidad y patrimonio neto.

1.12 Distribución de dividendos

La distribución de dividendos se deduce del patrimonio y se reconoce como pasivo corriente en los Estados Financieros en el periodo en el que los dividendos se aprueban por los accionistas de la Compañía.

1.13 Reserva legal

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

1.14 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos comprenden el valor de la venta de productos, neto de impuestos a las ventas, rebajas y descuentos.

Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía puedan ser medidos con fiabilidad y cuando la Compañía hace entrega de sus productos al comprador y en consecuencia transfieren, los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de esos bienes y no mantiene el derecho a disponer de ellos, ni a mantener un control sobre los mismos.

2. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de Estados Financieros requiere que la Administración realice estimaciones que afectan los montos incluidos en estos Estados Financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas por la Compañía se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

Las principales estimaciones se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

- **Propiedades, plantas y equipos:** La determinación de las vidas útiles y valores residuales se deben evaluar al cierre de cada año a fin de determinar la vida útil económica de estos bienes. Así mismo, la determinación del valor razonable de sus propiedades, plantas y equipos de acuerdo a la NIC 16.

El pago del "anticipo mínimo de impuesto a la renta", 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.

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, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

Impuesto a la renta diferido

El impuesto a la renta diferido será provisionado en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los Estados Financieros. El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

1.10 Provisiones corrientes

Se registran cuando la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o asumida/implícita, que: i) es resultado de eventos pasados, ii) es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos económicos para liquidar la obligación y iii) el monto se ha estimado de forma fiable. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la Administración a la fecha de cierre de los Estados Financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

1.11 Beneficios a los empleados

Beneficios de corto plazo: Corresponden principalmente a:

- i) Participación de los trabajadores en las utilidades: Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente. Se registra con cargo a resultados y se presenta como parte de los costos de productos vendidos, gastos administrativos y gastos de ventas en función de la labor de la persona beneficiaria de este beneficio.
- ii) Vacaciones: Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.
- iii) Décimo tercer y décimo cuarto sueldos: Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

3. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

3.1 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.

3.2 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 óptima para reducir el costo del capital.