

1. Bases de Preparación

1.1 Declaración de conformidad:

Los presentes estados financieros de la compañía **INMOBILIARIA VIFALU S.A.**, al 31 de diciembre 2016 y están preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF para las PYMES emitidas por el IASB y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales. Anteriormente, los estados financieros se preparaban de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) aceptadas en el Ecuador.

INMOBILIARIA VIFALU S.A. adopto las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF para las PYMES a partir del 1 de enero 2011.

Los estados financieros correspondientes al 31 de Diciembre del 2016 preparados bajo Normas Internacionales de Información Financiera NIIF fueron aprobados en Junta General Extraordinaria de accionistas el **06 de Abril del 2017**

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF para las PYMES requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas y también exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables en la Sociedad. En las notas a los estados financieros se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde las hipótesis y estimaciones son significativas para los estados financieros.

1.2 Bases de Medición

Los estados financieros han sido preparados bajo la base del principio de costo histórico, con excepción de las partidas que se reconocen a su valor razonable de conformidad con las NIIF para las PYMES, de acuerdo a la sección 2 Conceptos y principios generales, y conforme a los párrafos 2.33 – 2.34 Medición de activos, pasivos, ingresos y gastos, y el párrafo 2.35 Principios generales de reconocimiento y medición.

1.3 Moneda Funcional y de Presentación

Las partidas incluidas en los estados financieros se valorizan a la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera. Los estados financieros se presentan en dólar estadounidense, que es la moneda funcional y de presentación en el Ecuador.

Sección 30 Moneda funcional de la entidad párrafo 30.2 al 30.5

1.4. Uso de Juicios y Estimaciones

La preparación de los estados financieros requiere que la administración realice juicios, estimaciones, y supuestos que afectan la aplicación de las políticas de contabilidad y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos presentados. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisadas regularmente. Las estimaciones contables son reconocidas en el periodo en que ésta es revisada y en cualquier periodo futuro afectado.

En particular las principales estimaciones de incertidumbre y juicios críticos en la aplicación de políticas contables que tienen efecto significativo en los montos reconocidos en los estados financieros, son las siguientes:

1. Estimación de la vida útil de propiedad planta y equipo
2. Cálculo del valor razonable de la propiedad planta y equipo

3. Provisiones para cuentas incobrables
4. La vida útil de los activos intangibles
5. Las pérdidas por deterioro de determinados activos
6. Las hipótesis empleadas en el cálculo actuarial de los beneficios a los empleados
7. Las provisiones por compromisos adquiridos con terceros y los pasivos contingentes
8. Las provisiones en bases a estudios técnicos que cubren las distintas variables que afectan a los productos en existencia (caducidad, densidad, humedad, en otros).
9. Los costos futuros para el cierre de las instalaciones
10. Activos por impuestos diferidos
11. Valor razonable de los instrumentos financieros

A pesar de que estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible en la fecha de formulación de estos estados financieros sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o la baja) en próximos ejercicios, lo que se haría de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimaciones en los correspondientes estados financieros.

Explicación resumida de los ajustes de conversión a NIIF para las PYMES

Sección 3 Presentación de los estados financieros

Bases de presentación de los estados financieros

a) Normativa contable aplicada

Los estados financieros de la compañía **INMOBILIARIA VIFALU S.A.**, se presentan de acuerdo a lo establecido en las NIIF para las PYMES. Estos estados financieros reflejan la imagen fiel SECCIÓN 2 Conceptos y Principios Generales (Fiabilidad de la medición párrafo 2.30) y SECCION 3 Presentación de Estados Financieros (Presentación razonable párrafo 3.2) del Patrimonio y de la situación financiera de la Compañía.

Las NIIF para la PYMES establecen determinadas alternativas en su aplicación, las políticas contables utilizadas en la elaboración de estas cuentas anuales cumplen con cada NIIF para las PYMES vigente en la fecha de presentación de las mismas.

b) Responsabilidad de la información:

La información contenida en estos Estados Financieros, es responsabilidad de la Administración de la compañía **INMOBILIARIA VIFALU S.A.**, sección 2 Conceptos y Principios Generales (Objetivos de los Estados Financieros de las pequeñas y medianas entidades párrafo 2.3) quienes expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios incluidos en las NIIF para las PYMES.

2. Principales Políticas Contables

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros de Normas NIIF para las PYMES al 1 de enero 2013.

Los estados financieros se han elaborado de acuerdo con las Norma Internacional de Información Financiera NIIF para pequeñas y medianas entidades (NIIF para las PYMES) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Están presentadas en dólares de los Estados Unidos de América.

2.1 Inventarios

Los inventarios de productos terminados, son registrados mediante el sistema de inventarios periódicos o cuentas múltiples, y son valorados aplicando el método PROMEDIO.

Las importaciones en tránsito son registradas al costo específico según factura, más los gastos incurridos en la nacionalización.

2.2 Propiedad, planta y equipo

Están registrados al costo de adquisición. Los pagos por mantenimiento son cargados a gastos, mientras que las mejoras de importancia son capitalizadas. Los activos fijos son depreciados aplicando el método de línea recta considerando como base la vida útil estimada de estos activos.

Las tasas de depreciación anual de los activos fijos son las siguientes:

<u>Activos</u>	<u>Tasas</u>
1 Edificio	5%
2 Muebles y equipos de oficina	10%
3 Instalaciones y adecuaciones	10%
4 Vehículos y otros	20%
5 Maquinarias	10%
6 Otros activos	10%
7 Equipos de computación	33%

Costos Posteriores

El costo de reemplazar parte de un ítem de propiedad, planta y equipos, es reconocido su valor a resultados, las piezas importante reemplazadas en activos cualificativos serán activadas en libros, si es posible que los beneficios económicos futuros incorporados dentro de la parte de la propiedad planta y equipo fluyan a **INMOBILIARIA VIFALU S.A.**, y su costo pueda ser medido de forma confiable.

Los costos del mantenimiento habitual de propiedad planta y equipo son reconocidos en el resultado cuando ocurren. Los costos de mantenimiento importantes de los activos se activarán en la medida que generen beneficios futuros a favor de la empresa y estos mantenimientos tengan un largo plazo de duración.

En forma posterior a la adquisición sólo se capitalizarán aquellos desembolsos incurridos que aumenten la vida útil del bien o su capacidad económica.

Una entidad reconocerá todos los costos por préstamos como un gasto en resultados en el periodo en el que se incurre en ellos, excepto aquellos préstamos en que se incurriría para la construcción de edificaciones o maquinarias en la cual se aplicaría el tratamiento de la NIC 23 costos de los préstamos.

1.4. Deterioro de los activos

Activos Financieros (Sección 11 Instrumentos financieros)

Un activo financiero es evaluado en cada fecha de presentación de los estados financieros (Deterioro de un instrumento financiero párrafo 11.21) para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro. Un activo financiero está deteriorado si existe evidencia objetiva que uno o más eventos han tenido un efecto negativo en los flujos de efectivo futuros del activo.

Una pérdida por deterioro en relación con activos financieros registrados al costo amortizado se calcula como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados al tipo de interés efectivo.

Los activos financieros significativos son examinados individualmente para determinar su deterioro. Los activos financieros restantes son evaluados colectivamente en grupos que comparten características de riesgo crediticio similares.

Todas las pérdidas por deterioro son reconocidas en resultado.

Deterioro de activos no financieros

Al cierre de cada estado financiero anual, o cuando se estime necesario, se analiza el valor de los activos, para determinar si existe algún indicio tanto interno como externo, de que los activos han sufrido pérdidas de valor.

En caso de que exista algún indicio de pérdida de valor (deterioro), se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo para determinar en su caso, el monto del castigo necesario a ser registrado. Si se trata de activos no identificables que no generan flujos de caja en forma independiente, se estima la recuperabilidad de la Unidad Generadora de Efectivo UGE a la cual el activo pertenece.

El importe recuperable será el valor mayor entre el valor razonable menos el costo de venta y el valor de uso del activo. Al evaluar el valor de uso, los flujos futuros de efectivo estimados se descuentan a su valor actual utilizando la tasa Prime New York, empleada para evaluaciones financieras de activos similares.

En el caso de que importe recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se registrará la correspondiente provisión por deterioro por la diferencia, con cargo a resultados del ejercicio.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en ejercicios anteriores son evaluadas en cada cierre anual, con el objeto de determinar cualquier indicio de que la pérdida haya disminuido o haya desaparecido en cuyo caso la pérdida será revertida.

2.5 Provisiones (Sección 21 NIIF para las PYMES párrafo 21.4)

Una entidad solo reconocerá una provisión cuando:

- a.** La entidad tenga una obligación en la fecha sobre la que se informa como resultado de un suceso pasado.
- b.** Sea probable (es decir, exista mayor posibilidad de que ocurra que de lo contrario) que la entidad tenga que desprenderse de recursos que comporten beneficios económicos, para liquidar la obligación, y
- c.** El importe de la obligación pueda ser estimado de forma fiable

Las provisiones ser revertirán contra resultados cuando sea menor la posibilidad de ocurrencia que exista una salida de recursos para cancelar tal obligación.

2.6 Beneficios a los empleados (Sección 28 NIIF para las PYMES)

Una entidad reconocerá el costo de todos los beneficios a los empleados a los que éstos tengan derecho como resultado de servicios prestados a la entidad durante el periodo sobre el que se informa:

- a. Como un pasivo, después de deducir los importes que hayan sido pagados directamente a los empleados o como una contribución a un fondo de beneficios para los empleados.
- b. Como un gasto, a menos que otra sección de esta NIIF requiera que el costo se reconozca como parte del costo de un activo, tal como inventarios o propiedad planta y equipo, indemnizaciones por años de servicio.

Beneficios a los empleados a corto plazo

Ejemplos:

Los beneficios a corto plazo a los empleados comprenden partidas tales como las siguientes:

- a. Sueldos, salarios, aportaciones a la seguridad social,
- b. Ausencias remuneradas a corto plazo (tales como las ausencias anuales remuneradas o las ausencias remuneradas por enfermedad), cuando se espere que tengan lugar dentro de los doce meses siguientes al cierre del periodo en el que los empleados han prestado los servicios relacionados.
- c. **Participaciones en ganancias e incentivos** pagaderos dentro de los doce meses siguientes al cierre del periodo en el que los empleados han prestado los servicios correspondientes; y
- d. **Beneficios no monetarios a los empleados** actuales (tales como asistencia médica, alojamiento, automóviles y entrega de bienes y servicios gratuitos o subvenciones).
- e. **Participación de trabajadores en las utilidades**. - De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, las sociedades pagarán a sus trabajadores el 15% de la utilidad operacional

2.7. Impuesto a la Renta

La Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación establecen que las sociedades nacionales pagarán sobre la utilidad después del 15% de participación de trabajadores la tarifa del 22% de impuesto a la renta, o una tarifa del 15% de impuesto a la renta en el caso de reinversión de utilidades.

Principio de reconocimiento general

29.9 Una entidad reconocerá un activo o pasivo por impuestos diferidos por el impuesto por recuperar o pagar en periodos futuros como resultado de transacciones o sucesos pasados. Este impuesto surge de la diferencia entre los importes reconocidos por los activos y pasivos de la entidad en el estado de situación financiera y el reconocimiento de los mismos por parte de las autoridades fiscales, y la compensación de pérdidas o créditos fiscales no utilizados hasta el momento procedente de periodos anteriores.