

## **LA VIÑA CIA. LTDA.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 20112**

#### **1. INFORMACIÓN GENERAL**

La Viña Cía Litimada , fue constituida el 21 de enero de 1963 en Quito -Ecuador y es una asociada de Pollo Favorito S.A. Su objeto de negocio es la compra, venta, arriendo, organización, manejo, explotación, construcción a través de terceros, negociación, desarrollo de proyectos y negocios mobiliarios e inmobiliarios y de desarrollo en general, mediante la utilización de cualquier sistema de construcción o cualquier otro mecanismo.

En los últimos años la compañía recibe un arriendo por uno de uno de los predios ubicados en Santa Rosa de Pomasqui, cuyo ingreso lo utiliza para cubrir los costos fijos.

La Viña Cía. Ltda. en los últimos años no ha realizado ninguna otra actividad productiva porque está condicionada al trazado y definición de la prolongación de la vía Simón Bolívar, que cruzará parte de los predios de la compañía y hasta el cierre del año 2012 no se conoce su porcentaje de afectación.

#### **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).

Los estados financieros de acuerdo a NIIF al 31 de diciembre del 2012, han sido preparados exclusivamente para ser utilizados por la administración de la Compañía como parte del proceso de conversión a NIIF para el año terminado el 31 de diciembre del 2011.

Los Estados Financieros fueron preparados de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, los cuales fueron considerados como los principios de contabilidad previos (PCGA anteriores), tal como se define en la NIIF 1 adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera, para la preparación de los estados de situación financiera de acuerdo a NIIF al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2011. Los PCGA anteriores difieren en ciertos aspectos de las NIIF.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2012, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

**2.2 Bases de preparación** -Los estados financieros de La Viña Cía Ltda., comprenden los estados de situación financiera al 1 de enero del 2011 (fecha de transición), 31 de diciembre del 2011 y 31 de diciembre del 2012, los estados de resultado integral, de cambios en el

patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2011 y 2012, los mismos que han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

## **2.3 Propiedades, planta y equipo**

**2.3.1 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 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.

**2.3.2 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.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen. Cabe señalar, que algunas partidas de propiedades, planta y equipo de la Compañía, requieren revisiones periódicas. En este sentido, las partes objeto de sustitución son reconocidas separadamente del resto del activo y con un nivel de desgregación que permite depreciarlos en el período que medie entre la actual y hasta la siguiente reparación.

**2.3.3 Terrenos** – El único activo fijo con el que cuenta la compañía son 2 predios ubicados en Santa Rosa de Pomaqui los mismos que han sido valuados a precios de mercado de acuerdo a lo requerido por NIIF 1.

## **2.4. Beneficios a empleados**

**2.4.1 Participación a trabajadores** -La Compañía no tiene trabajadores por esta razón no reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía.

## **2.5. 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.

**2.5.1 Servicios Prestados** -Los ingresos ordinarios son procedentes del arriendo de uno de los predios de la compañía que se reconocen cuando la Compañía emite la factura correspondiente el importe de los ingresos y los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad y es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

## **2.6 -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.

## **2.7- Compensación de saldos y transacciones –**

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco 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.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

## **2.8 Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar –**

Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar son activos financieros que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. El período de crédito promedio sobre la venta de bienes es de 180 días.

Las cuentas por cobrar comerciales no incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización. Dicha provisión no se ha constituido en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas.

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

## **2.9- Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía**

-Los instrumentos de deuda y patrimonio son clasificados como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

Los pasivos financieros 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.

**2.9.1 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.

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

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El período de crédito promedio para la compra de ciertos bienes es de 360 días.

La Compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios acordados.

**2.9.3 Baja de un pasivo financiero** -La Compañía da de baja un pasivo financiero si, y solo sí, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la Compañía.

**2.10 Normas nuevas y revisadas emitidas pero aún no efectivas**

-La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas:

<b>NIIF</b>	<b>Título</b>	<b>Efectiva a partir</b>
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2013
NIIF 12	Revelaciones de intereses en otras entidades	Enero 1, 2013
NIIF 13	Medición del valor razonable	Enero 1, 2013
Enmiendas a la NIC 1	Presentación de ítems en Otro resultado integral	Julio 1, 2012
Enmiendas a la NIC 12	Impuestos diferidos -Recuperación de activos subyacentes	Enero 1, 2012
NIC 19 (Revisada en el 2011)	Beneficios a empleados	Enero 1, 2013
NIC 27 (Revisada en el 2011)	Estados financieros separados	Enero 1, 2013
NIC 28 (Revisada en el 2011)	Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	Enero 1, 2013

La Administración anticipa que estas enmiendas que serán adoptadas en los estados financieros de la Compañía en los períodos futuros tendrán un impacto sobre los importes de los activos y pasivos y las revelaciones de la Compañía. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

### **3. ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF)**

La Superintendencia de Compañías estableció mediante Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto del 2006, la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y su aplicación obligatoria por parte de las compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia, a partir del 1 de enero de 2009, la cual fue ratificada con la Resolución No. ADM 08199 del 3 de julio del 2008. Adicionalmente, se estableció el cumplimiento de un cronograma de aplicación según lo dispuesto en la Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008. La Compañía está obligada a presentar sus estados financieros de acuerdo con NIIF a partir del 1 de enero de 2012.

Conforme a esta Resolución, hasta el 31 de diciembre del 2011, la Compañía preparó sus estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. Desde el 1 de enero del 2012, los estados financieros de la Compañía son preparados de acuerdo a NIIF.

De acuerdo a lo antes indicado, la Compañía definió como su período de transición a las NIIF el año 2011, estableciendo como fecha para la medición de los efectos de primera aplicación el 1 de enero del 2012.

La aplicación de las NIIF supone, con respecto a los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador que se encontraban vigentes al momento de prepararse los estados financieros correspondientes al año 2012 y siguientes:

- Cambios en las políticas contables, criterios de medición y forma de presentación de los estados financieros.
- La incorporación de un nuevo estado financiero, el estado de resultado integral.
- Un incremento significativo de la información incluida en las notas a los estados financieros

Para la preparación de los presentes estados financieros, se han aplicado algunas excepciones obligatorias y exenciones optativas a la aplicación retroactiva de las NIIF que se establece en la NIIF 1.

#### **3.1 Excepción a la aplicación retroactiva aplicada por la Compañía.**

**a) Estimaciones** -La NIIF 1 establece que las estimaciones de la Compañía realizadas según las NIIF, en la fecha de transición, sean coherentes con las estimaciones hechas para la misma fecha según los PCGA anteriores (después de realizar los ajustes necesarios para reflejar cualquier diferencia en las políticas contables), a menos que exista evidencia objetiva de que estas estimaciones fueran erróneas.

Esta exención también se aplica a los períodos comparativos presentados en los primeros estados financieros según NIIF.

La Viña no ha modificado ninguna estimación utilizada para el cálculo de saldos previamente reportados bajo PCGA anteriores ni a la fecha de transición (1 de enero del 2012) ni para el primer período comparativo (31 de diciembre del 2012).

### 3.2 Exenciones a la aplicación retroactiva elegidas por la Compañía

a) **Uso del valor razonable como costo atribuido** -La exención de la NIIF 1 permite optar, en la fecha de transición a las NIIF, por la medición de una partida de propiedades, planta y equipo, activos intangibles y propiedades de inversión por su valor razonable, y utilizar este valor razonable como el costo atribuido en esa fecha. La NIIF 1 establece que la Compañía podrá elegir utilizar una revaluación según PCGA anteriores de una partida de propiedades, planta y equipo, ya sea a la fecha de transición o anterior, como costo atribuido en la fecha de la revaluación, si esta fue a esa fecha sustancialmente comparable:

- 1) al valor razonable; o
- 2) al costo, o al costo depreciado según las NIIF.

La Viña Cía Ltda. optó por la medición de ciertas partidas de propiedades, planta y equipo, activos intangibles y propiedades de inversión a su valor razonable, y utilizar este valor razonable como el costo atribuido a la fecha de transición. El valor razonable de los referidos activos fue medido mediante avalúo realizado por expertos externos independientes, determinando de esta forma nuevos valores iniciales. Del mismo modo, se revisaron y se determinaron nuevas vidas útiles remanentes y se asignaron valores residuales. Para el resto de los ítems de propiedades, planta y equipo, la Compañía ha considerado, el costo depreciado o revaluado bajo PCGA anteriores como costo atribuido a la fecha de transición, ya que este es comparable con su costo depreciado de acuerdo a NIIF

### 3.3 Conciliación entre NIIF y Principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador

Las conciliaciones que se presentan a continuación muestran la cuantificación del impacto de la transición a las NIIF sobre la situación financiera, resultado integral y flujos de efectivo previamente informados de La Viña Cía Ltda:

#### 3.3.1 Conciliación del Patrimonio neto al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2011

	Diciembre 31, Enero 1, 2011	2011
	(en miles de U.S. dólares)	
Patrimonio de acuerdo a PCGA anteriores	6,29	5,33
Ajuste por la Conversión a NIIF:		
Costo Atribuido de propiedad planta y equipo	<u>4.062,56</u>	<u>4.062,56</u>
<b>Patrimonio de Acuerdo a NIIF</b>	<b><u>4.068,85</u></b>	<b><u>4.067,89</u></b>

**a) Explicación resumida de los ajustes por conversión a NIIF:**

**(1) Costo atribuido de propiedades, planta y equipo:** Para la aplicación de las NIIF, se ha definido que los saldos al 1 de enero de 2011 se registren a su valor razonable y por tal razón se realizó un avalúo de los terrenos. Tal procedimiento fue efectuado por profesionales expertos independientes. los efectos de la revaluación generaron un incremento en los saldos de propiedades, planta y equipo y en resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF por US \$4 .062,56 millones

**3.3.1 Ajustes significativos en el estado de flujos de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre del 2012:**

No existen otras diferencias significativas entre el estado de flujos de efectivo presentado según las NIIF y el presentado según los PCGA anteriores.

**4. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS**

La preparación de los estados financieros en conformidad con NIIF 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 período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

**5. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR**

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

	<b>Diciembre 31,</b>	
	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	<b>(en miles de U.S. dólares)</b>	
<b>Cuentas Por cobrar comerciales:</b>		
<b>Compañías Relacionadas</b>	<b>3,67</b>	<b>2,32</b>
<b>Total</b>	<b><u>3,67</u></b>	<b><u>2,32</u></b>

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, la cartera de la Compañía no incluye cuentas por cobrar vencidas debido a que, entre otras razones, el 100% de su cartera corresponde a aquella mantenida con su relacionada Pollo Favorito S.A. En tal virtud, la Compañía no ha constituido una provisión para cuentas de dudosa recuperación.

## 6. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

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

	Diciembre 31,	
	2012	2011
	(en miles de U.S. dólares)	
Costo o Valuación	<u>4.065,88</u>	<u>3,33</u>
Clasificación		
Terrenos	<u>4.065,88</u>	<u>3,33</u>
Total	<u>4.065,88</u>	<u>3,33</u>

## 7. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

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

	Diciembre 31,	
	2012	2011
	(en miles de U.S. dólares)	
Proveedores Locales	<u>0,63</u>	<u>0,18</u>
Total	<u>0,63</u>	<u>0,18</u>

## 8. Participación a Trabajadores –

La empresa no cuenta con trabajadores por tanto no provisiona el 15% aplicable a las utilidades líquidas o contables.

## 9 . Transacciones con partes relacionadas

La controladora inmediata y principal de la Compañía es Pollo Favorito S.A. . establecida en Quito -Ecuador.

## 10. Aprobación de los Estados Financieros

Los estados financieros s por el año terminado el 31 de diciembre del 2012 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía en marzo 12 del 2012 y fueron presentados y aprobados por los Accionistas y la Junta de Directores el 25 de marzo del 2012 . En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros fueron aprobados por la Junta de Directores y la Junta de Accionistas sin modificaciones.

## Abreviaturas

NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
NEC	Normas Ecuatorianas de Contabilidad
PCGA	Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador
US\$ U.S.	Dólares



**Dra. Mónica Heredia**  
**Contadora**  
**LA VIÑA CIA. LTDA.**