

1. OPERACIONES

Constitución

La compañía tiene como objeto principal la compra, venta, alquiler usufructo, administración, construcción, arrendamiento permanente o temporal de todo bien inmueble. Es una empresa constituida en la ciudad de Guayaquil – Ecuador mediante escritura pública otorgada ante el Notario primero del cantón Guayaquil el 27 de septiembre del 2007, fue aprobada mediante resolución N° 07 .G.I.J.000 7061 DEL 24 de octubre del 2007 emitida por la superintendencia de compañías, mediante resolución, inscrita en el registro mercantil de fojas 126.578 a 126600 – con número de registro mercantil (2265) el 5 de noviembre del 2007.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros de La **INMOBILIARIA KAIA S.A.**

2.1 Bases de preparación de los estados financieros

Los estados financieros de **INMOBILIARIA KAIA S.A.**, están emitidos de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) que han sido adoptadas por la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador, en el caso de la compañía a partir del periodo 2012.

Los estados financieros se han preparado bajo el criterio del costo histórico.

Para la elaboración de los estados financieros conforme a las NIIF se requiere del uso de estimaciones contables, también exige a la administración que ejerza su juicio en el proceso de la 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 en 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.

2.2 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 compañía. Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la compañía.

2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo

Los fondos de caja chica, las instituciones financieras y certificados de inversión de menos de 90 días.

2.4 Activos y pasivos financieros

Reconocimiento y medición inicial y posterior

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 directamente a la transacción, excepto cuando el instrumento es clasificado en la categoría de valor razonable con cambios en resultados, en cuyo caso se miden inicialmente a valor razonable.

Medición posterior de un activo financiero

Después del reconocimiento inicial de los activos financieros, la compañía los valúa a su costo amortizado menos la provisión para cuentas incobrables y el reconocimiento de pérdida en su valor. Las siguientes categorías de activos financieros: a) Cuentas y documentos por cobrar a clientes originados por el alquiler de los inmuebles ;b) inversiones mantenidas hasta su vencimiento; y c) todos los activos financieros que no tengan precio cotizado en un mercado activo y cuyo valor razonable no pueda ser valuado de modo confiable. Los que no tienen un vencimiento fijo se valúan al costo.

La Compañía tiene un solo cliente a quien arrienda sus locales y el plazo de cobro está dentro de los 30 días.

Medición posterior de un pasivo financiero

Después del reconocimiento inicial, los pasivos financieros se miden a su costo amortizado y comprende las siguientes categorías: a) Cuentas y documentos por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar, si se esperan pagar en un año o menos se clasifican como pasivos corrientes, de lo contrario se presentan como pasivos no corrientes, b) Obligaciones con instituciones

financieras, se contratan a las tasas de interés vigentes en el mercado. Los intereses devengados que corresponden a préstamos y obligaciones utilizadas en el financiamiento de sus operaciones se presentan en el estado de resultados integrales en el rubro Gastos – Financieros.

Deterioro de activos y pasivos financieros

Para los activos y pasivos financieros llevados a su costo amortizado, las ganancias o pérdidas se reconocen en los resultados del año cuando el activo o pasivo financiero ha sido dado de baja o se ha desvalorizado.

La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus documentos y cuentas por cobrar cuando existe 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 morosidad mayor a 180 días, la existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o la reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta a cobrar se ha deteriorado.

2.5 Propiedades, planta y equipo

Las propiedades, planta y equipos son registrados al costo de adquisición. El costo incluye tanto los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Con posterioridad a su reconocimiento como activo, un elemento de propiedades, planta y equipo se registra a su costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que los 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 de las propiedades, planta y equipos, es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes, o de sus componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciadas, y se les considera un valor residual. Las estimaciones de vidas útiles y valor residual de los activos fijos son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

La pérdida y ganancia por la venta de propiedades, planta y equipos, se calcula comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados integrales.

Los intereses y otros costos de financiamiento se capitalizan siempre y cuando estén relacionados con la construcción de activos calificables como tal. 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.

Las tasas de depreciación anual utilizadas por **INMOBILIARIA KAIA S.A.**, son las siguientes:

<u>Activos</u>	<u>Tasas</u>	<u>Años</u>
Edificio	1,667%	60
Instalaciones	5%	20

2.6 Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros -

Propiedad, planta y equipo 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.

Cuando el valor en libros de un activo de propiedad, planta y equipo excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable con cargo a resultados.

2.7 Impuesto a la renta corriente y diferido

a) **Impuesto a la renta corriente:** La provisión para Impuesto a la renta se calcula a la tasa vigente que es determinada por el servicio de rentas internas del Ecuador aplicable a la utilidad gravable y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

b) **Impuesto a la renta diferido:** El Impuesto a la renta diferido se provisiona 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 preparados bajo NIIF. 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.

2.8 Beneficios a los empleados

Beneficios de corto plazo: Se registran en el rubro de pasivos acumulados del estado de situación financiera y corresponden principalmente a:

- a) **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 y se carga a los resultados del año en que se devenga con base a la suma por pagar exigible.
- b) **Vacaciones:** Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.
- c) **Décimo tercer y décimo cuarto:** Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.
- d) **Fondo de Reserva:** Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.
- e) **Aporte patronal – SECAP - IECE:** Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

2.9 Provisiones

En adición a lo que se describe en el punto 2.8 la Compañía registra provisiones cuando (i) tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos pasados, (ii) es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y (iii) el monto se ha estimado de forma fiable. Estas provisiones que se muestran en el rubro Proveedores y otras cuentas por pagar están formadas principalmente por estimados para el pago de costos de bienes y servicios recibidos.

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.

2.10 Reconocimiento de ingresos -

Ingresos Ordinarios.

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar proveniente del arrendamiento de sus bienes inmuebles y del uso de marcas de patentes de la compañía., los ingresos se muestran netos de IVA.

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 del servicio y de los productos al cliente y en consecuencia transfiere, los riesgos y beneficios inherentes a la prestación de esos servicios y no mantiene el derecho a disponer de ellos, ni a mantener un control sobre los mismos.

2.11 Activos intangibles

Reconocimiento

Un activo intangible se reconocerá si, y sólo si:

- (a) Es probable que los beneficios económicos futuros que se han atribuido al mismo fluyan a la entidad; y
- (b) el costo del activo puede ser medido de forma fiable.

La compañía evaluará la probabilidad de obtener beneficios económicos futuros utilizando hipótesis razonables y fundadas, que representen las mejores estimaciones de la gerencia respecto al conjunto de condiciones económicas que existirán durante la vida útil del activo.

La compañía utilizará su juicio para evaluar el grado de certidumbre asociado al flujo de beneficios económicos futuros que sea atribuible a la utilización del activo, sobre la base de la evidencia disponible en el momento del reconocimiento inicial, otorgando un peso mayor a la evidencia procedente de fuentes externas.

Medición

Los activos intangibles son registrados al costo de adquisición. El costo incluye tanto los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo.

Con posterioridad a su reconocimiento, los activos intangibles se medirán según el modelo del costo menos su amortización correspondiente

3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La administración de INMOBILIARIA KAIA S.A., para la preparación de sus estados financieros realiza estimaciones y utiliza supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la compañía se encuentran basados en la experiencia histórica del negocio, cambios en el sector (industria) donde opera la compañía y la información suministrada o disponible en fuentes externas calificadas.

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

(a) Vida útil de los propiedades y equipos

Los cambios en circunstancias, tales como avances tecnológicos, cambios en el uso planificado, podrían hacer que la vida útil fuera diferente de las estimaciones realizadas. Las estimaciones se basan principalmente en las proyecciones de uso futuro de los activos. La determinación de la vida útil se evalúa al cierre de cada año. Ver Nota 2.5.