

1. INFORMACION GENERAL

La compañía **COMERCIAL KAIA S.A.**, se constituyó en la ciudad de Guayaquil-Ecuador mediante escritura pública otorgada el 27 de septiembre del 2007 ante la Notaria Primera del Cantón Guayaquil, y fue aprobada mediante Resolución No. 07.G.I.J.000 7061 del 24 de octubre del 2007 e inscrita en el Registro Mercantil el 5 de noviembre del 2007.

El objetivo principal de la compañía es la compra, venta, alquiler usufructo, administración, construcción, arrendamiento permanente o temporal de todo bien inmueble.

El domicilio de la entidad, está ubicado en la Av. Coronel 709 y Brasil, provincia del Guayas, cantón Guayaquil.

El 7 de abril del 2014 mediante Junta General de Accionistas se decidió cambiar la denominación de la compañía de INMOBILIARIA KAIA S.A. a **COMERCIAL KAIA S.A.**, este cambio de denominación fue aprobado y suscrito por la Superintendencia de Compañías el 22 de abril por medio de la resolución No. SC-INC-DNASD-SAS-14-0002574 e inscrita en el Registro Mercantil el 27 de mayo del 2014.

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

- 2.1. **Aprobación de los estados financieros** – Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2016, han sido emitidos con la autorización de la Gerencia General y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación.
- 2.2. **Declaración de cumplimiento** – Los estados financieros de Comercial KAIA S.A., han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF para Pymes, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), adoptadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros de la República del Ecuador, desde el año 2009
- 2.3. **Moneda funcional** – La moneda funcional de la compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América (U.S. dólar), el cual es la moneda de circulación en el Ecuador.

- 2.4. **Bases de preparación** - Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, los activos se registran por el importe del efectivo y otras partidas pagadas; los pasivos se registran al importe de los productos recibidos a cambio de incurrir en la obligación, y por las cantidades de efectivo y equivalentes de efectivo que se espera pagar para satisfacer el pasivo en el curso normal de la operación.

El valor razonable es el precio que se recibirá por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición. El valor razonable a efectos de medición y/o de revelación en los estados financieros, se determina sobre una base de este tipo, a excepción de las mediciones que tienen algunas similitudes con el valor razonable, pero no son su valor razonable, tales como el valor neto de realización de la Sección No. 13 sobre Inventarios o el valor en uso de la Sección No. 27 Deterioro del valor de los Activos.

Adicionalmente, a efectos de información financiera, las mediciones efectuadas a valor razonable se clasifican en el nivel 1, 2 o 3 con base en el grado de importancia de los insumos para medición del valor razonable en su totalidad, los cuales se describen a continuación:

Nivel 1: Son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos que la entidad puede acceder a la fecha de medición.

Nivel 2: Insumos distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.

Nivel 3: Insumos son datos no observables para el activo o pasivo.

A continuación, se describen las principales políticas contables utilizadas por la administración de la compañía, en la preparación de los estados financieros adjuntos:

- 2.5. **Políticas contables significativas** – Las políticas contables descritas a continuación han sido aplicadas consistentemente en los periodos presentados en este informe, las cuales son:

Efectivo y equivalentes de efectivo - Incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras, que se pueden transformar

rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses. Los sobregiros en cuentas corrientes son reclasificados como pasivo corriente.

Instrumentos financieros

Activos financieros – Cuentas y documentos por cobrar comerciales y relacionadas: Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo.

Las cuentas por cobrar comerciales corresponden a los montos adeudados por su cliente relacionado por el alquiler de los bienes inmuebles para uso de los puntos de ventas y la administración central. Las cuentas por cobrar se registran al valor de la negociación según el contrato entre las partes, las mismas que no generan intereses y son exigibles hasta 30 días.

Después del reconocimiento inicial, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro.

Deterioro de activos financieros al costo amortizado. - Los activos financieros que se miden al costo amortizado, son probados por deterioro al final de cada período. Se considera que existe esa evidencia objetiva de deterioro cuando ha ocurrido un evento de pérdida después del reconocimiento inicial del activo, con efectos negativos en los flujos de efectivo futuros del activo que pueden estimarse de manera fiable.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultados.

Las pérdidas por deterioro pueden ser revertidas únicamente si el reverso está objetivamente relacionado con un evento ocurrido después de que la pérdida por deterioro fue reconocida.

La Compañía realiza evaluaciones de sus cuentas por cobrar al final de cada periodo de presentación para determinar si existen indicios de deterioro de su cartera, tal como lo establece la sección 11 y 27 de la NIIF para Pymes.

Baja de un activo financiero. - La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero.

Pasivos financieros - Cuentas por pagar comerciales, otras cuentas por pagar y relacionadas: 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, se reconocen a su valor razonable, ya que su plazo medio de pago es reducido y no existe diferencia material con su costo amortizado, además, que un porcentaje importante de las compras realizadas son pagadas de forma anticipada a sus proveedores.

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.

Las otras cuentas por pagar se registran a su valor nominal debido a que constituyen obligaciones patronales y tributarias, originadas por las reglamentaciones vigentes.

Los pasivos financieros, después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

Baja de un pasivo financiero. - La Compañía da de baja en cuentas un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la compañía.

Propiedades, planta y equipos – Las partidas de propiedad, planta y equipos se miden inicialmente por su costo. El costo incluye su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento.

Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo – Después del reconocimiento inicial, las propiedades, planta y equipos, exceptuando terrenos y edificios, son registrados al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Las erogaciones por mantenimiento y reparaciones se cargan a gastos al incurrirse en ellas, mientras las mejoras que incrementan la capacidad de producción o alargan la vida útil del activo, se capitalizan.

Medición posterior al reconocimiento: modelo de revaluación – Después del reconocimiento inicial, terreno, y edificios, son presentados a sus valores revaluados, que son sus valores razonables, en el momento de las revaluaciones, menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor. Las revaluaciones se efectúan cuando la administración considera que existe variación con el valor razonable en el

mercado, de tal manera que el valor en libros no difiera materialmente del mercado a final de cada periodo.

Cualquier aumento en la revaluación se reconoce en otro resultado integral, y se acumula en el patrimonio bajo el encabezamiento de reserva de revaluación de propiedades, planta y equipos, excepto si revierte una disminución en la revaluación del mismo previamente reconocida en resultados, en cuyo caso el aumento se acredita a resultados en la medida en que se carga la disminución previa. Una disminución del valor en libros de la revaluación es registrada en resultados en la medida que excede el saldo, si existe alguno, mantenido en la reserva de revaluación relacionado con una revaluación anterior de dichos activos.

El saldo de revaluación de terrenos, edificios, incluido en el patrimonio es transferido directamente a resultados acumulados, por el valor equivalente al desgaste por el uso (depreciación) en cuentas del activo.

Método de depreciación y vida útil – El costo o valor revaluado de propiedades, planta y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y el método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva

A continuación, se presentan las principales partidas de propiedades, planta y equipos y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

	<u>Tasas</u>	<u>Años</u>	<u>Valor residual</u>
Edificios	1,67%	60	10%
Muebles y Enseres	10%	10	10%

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

En caso de venta o retiro subsiguiente de propiedades revaluadas, el saldo de la reserva de revaluación es transferido directamente a utilidades retenidas.

Propiedades de Inversión

Medición en el momento del reconocimiento – Según se establece en la sección 16 “Propiedades de Inversión”, su reconocimiento inicial será al costo e incluirán todos los costos asociados a la transacción.

Solo podrán reconocerse como propiedad de inversión los bienes que puedan medirse a valor razonable.

Medición posterior al reconocimiento: modelo del valor razonable – El valor razonable es el precio que se recibiría al vender un activo o pagado para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de medición, reconociendo cualquier ganancia o pérdida surgida de las nuevas mediciones en el estado de resultado del periodo.

Deterioro – Al final de cada periodo, la compañía evalúa los valores en libros de sus activos tangibles a fin de determinar si existe un indicativo 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 existir alguna).

Obligaciones laborales – Se originan en disposiciones laborales vigentes y se registran contra resultados las partes proporcionales de las obligaciones devengadas. Las provisiones de jubilación patronal y provisión por indemnización desahucio, la compañía las registrará a partir de que sus colaboradores tengan más de diez años.

Impuesto a las ganancias – Se calcula sobre la utilidad gravable determinada mediante el método de la conciliación tributaria. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos impositivos o deducibles. El pasivo de la compañía por concepto de impuesto se calcula utilizando la tasa fiscal aprobada al final de cada periodo.

La normativa tributaria vigente exige el pago de un anticipo mínimo de impuesto a la renta, cuyo valor 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 anticipo, 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.

La compañía no mantiene como política reconocer activos o pasivos por impuestos diferidos, por las diferencias que puedan surgir entre la base contable sección No. 29 (NIIF para Pymes) y la base Fiscal párrafo enumerado de (LRTI y RLRTI) vigente en el Ecuador.

Provisiones - Se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación como se establece en la Sección No.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su importe en libros representa el valor actual de dicho flujo de efectivo.

Participación a trabajadores - La compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% sobre la utilidad contable de acuerdo con disposiciones legales.

Reconocimiento de Ingresos - Los ingresos se contabilizan en base al método de devengado, según lo establece la sección No. 2 de la Normas Internacionales de Información Financiera NIIF para Pymes, y se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta los descuentos convenidos que COMERCIAL KAIA S.A., pueda otorgar.

Los ingresos de actividades ordinarias procedentes del arrendamiento de los bienes inmuebles se reconocen y registran tal como lo establece la sección No. 23 de las NIIF para Pymes: (1) es probable que la empresa reciba los beneficios económicos derivados de la transacción, (2) el grado de realización de la transacción, en la fecha del balance, pueda ser valorado con fiabilidad, independientemente del momento en el que se realiza el pago (3) los costos ya incurridos en la prestación, así como los que quedan por incurrir hasta completarla, puedan ser valorados con fiabilidad.

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.

La compañía asigna el 60% de los gastos operativos al costo de venta por sus ingresos desde el periodo 2013. Excepto del gasto de depreciación de los edificios que se asigna 100% al costo de venta.

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.

Normas internacionales de información financiera para Pymes vigentes y enmiendas emitidas aun no vigentes:

A continuación, se enumeran las normas internacionales de información financiera para Pymes y enmiendas emitidas pero que no se encontraban en vigencia a la fecha de emisión de los estados financieros de **COMERCIAL KAIA S.A.**

Sección	Descripción de la modificación
Sección 1 <i>Pequeñas y Medianas Entidades</i>	1 Aclaración de que los tipos de entidades enumeradas en el párrafo 1.3(b) no tienen automáticamente obligación Pública de rendir cuentas [véase el párrafo 1.3 (b)].
	2 Incorporación de guías de aclaración sobre el uso de la NIIF para las PYMES en los estados financieros separados de la controladora—sobre la base de las PyR 2011/01 <i>Uso de la NIIF para PYMES en los estados financieros separados de una Controladora</i> (véase el párrafo 1.7). Las PyR (Preguntas y Respuestas) son guías no obligatorias emitidas por el Grupo de Implementación de las PYMES.
Sección 2 <i>Conceptos y Principios Fundamentales</i>	3 Incorporación de guías de aclaración sobre la exención por esfuerzo o costo desproporcionado que se usa en varias secciones de la NIIF para las PYMES—basada en el documento P&R 2012/01 <i>Aplicación del "esfuerzo o costo desproporcionado"</i> —así como un requerimiento nuevo dentro de las secciones correspondientes para que las entidades revelen su razonamiento sobre el uso de una exención
Sección 4 <i>Estado de Situación Financiera</i>	4 Incorporación de un requerimiento de presentar las propiedades de inversión medidas al costo menos la depreciación y el deterioro de valor acumulados de forma separada en el cuerpo del estado de situación financiera
	5 Eliminación del requerimiento de revelar información

		comparativa para la conciliación de las cifras de apertura y cierre de las acciones en circulación [véase el párrafo
Sección 5 Estado del Resultado Integral y Estado de Resultados	6	Aclaración de que el importe único presentado por operaciones discontinuadas incluye cualquier deterioro de valor de las operaciones discontinuadas medido de acuerdo con la Sección 27 [véase el párrafo 5.5(e)(ii)]
	7	Incorporación de un requerimiento para que las entidades agrupen las partidas presentadas en otro resultado integral sobre la base de si son potencialmente reclasificables al resultado del periodo—sobre la base de <i>Presentación de Partidas del Otro Resultado Integral</i>
Sección 6 Estado de Cambios en el Patrimonio y Estado de Resultados y Ganancias Acumuladas	8	Aclaración de la información a presentar en el estado de cambios en el patrimonio—basada en Mejoras a las NIIF Emitida en mayo de 2010 (véanse los párrafos 6.2 y 6.3).

Sección 9 Estados Financieros Consolidados y Separados		Aclaración de que todas las subsidiarias adquiridas con la intención de venta o disposición en el plazo de un año se excluirán de la consolidación e incorporación de guías que aclaran la forma de contabilizar y disponer de estas Subsidiarias (véanse los párrafos 9.3 a 9.3C y 9.23A).
		Incorporación de guías que aclaran la preparación de los estados financieros consolidados si las entidades del grupo tienen diferentes fechas de presentación (véase el párrafo 9.16).
		Aclaración de que las diferencias de cambio acumuladas que surgen de la conversión de una subsidiaria en el extranjero no se reconocen en el resultado del periodo en el momento de la disposición de la subsidiaria—sobre la base de las PyR 2012/04 <i>Reclasificación de las diferencias de cambio acumuladas en el momento de la disposición de una Subsidiaria</i> (véase el párrafo 9.18).
		Incorporación de una opción para permitir que una entidad contabilice las inversiones en subsidiarias, asociadas y entidades controladas de forma conjunta en sus estados financieros separados utilizando el método de la participación y aclaración de la definición de “estados financieros separados”—basada en el <i>Método de la Participación en los Estados Financieros Separados</i> (Modificaciones a la NIC 27) emitida en agosto de 2014 (véanse los párrafos 9.24 a 9.26 y la definición en el Glosario).

<p>Sección 10 Políticas Contables, Estimaciones y Errores</p>	<p>Modificación de la definición de "estados financieros" combinados para referirse a entidades bajo control común, en lugar de solo a aquellas bajo control común de un solo inversor (véase el párrafo 9.28 y la eliminación de La definición en el glosario).</p> <p>[Existen cambios consiguientes que han dado lugar a un párrafo nuevo 10.10A relativos a cambios en la Sección 17 (véase la Modificación 23).]</p>
<p>Sección 11 Instrumentos Financieros Básicos</p>	<p>Se añade una exención por "esfuerzo o costo desproporcionado" a la medición de inversiones en instrumentos de patrimonio a valor razonable (véanse los Párrafos 11.4, 11.14(c), 11.32 y 11.44).</p> <p>Aclaración de la interacción del alcance de la Sección 11 con otras secciones de la NIIF para las PYMES [véase el Párrafo 11.7 (b), (c) y (e) a (f)].</p> <p>Aclaración de la aplicación de los criterios para los instrumentos financieros básicos en acuerdos de préstamo Simples [véanse los párrafos 11.9 a 11.9B y 11.11 (e)].</p> <p>Aclaración de cuándo un acuerdo constituiría una transacción financiera</p> <p>Aclaración en la guía sobre medición del valor razonable de la Sección 11 de cuándo la mejor evidencia del valor razonable puede ser un precio en un acuerdo de venta Vinculante (véase el párrafo 11.27).</p>
<p>Sección 12 Otros Temas relacionadas con Instrumentos Financieros</p>	<p>Aclaración de la interacción del alcance de la Sección 12 con otras secciones de la NIIF para las PYMES [véase el Párrafo 12.3 (b), (e) y (h) e (i)].</p> <p>Aclaración de los requerimientos para la contabilidad de coberturas, incluyendo la incorporación de una frase que aclara el tratamiento de las diferencias de cambio relacionadas con una inversión neta en un negocio en el extranjero para ser congruente con los párrafos 9.18 y 30.13 [véanse los párrafos 12.8(a), 12.23, 12.25 y 12.29(d) y (e)].</p>
<p>Sección 14 Inversiones en Asociadas</p>	<p>[Existen también cambios consiguientes al párrafo 14.15 relativos a los cambios en la Sección 2 (véase la modificación 3).]</p>

<p>Sección 15 <i>Inversiones en Negocios Conjuntos</i></p>	<p>[Existen también cambios consiguientes al párrafo 15.21 relativos a los cambios en la Sección 2 (véase la modificación 3).]</p>
<p>Sección 16 <i>Propiedades de Inversión</i></p>	<p>[Existen también cambios consiguientes al párrafo 16.10(e)(iii) relativos a los cambios en la Sección 4 (véase la modificación 4).]</p>

<p>Sección 17 <i>Propiedades, Planta y Equipo</i></p>	<p>2 1 Alineación de la redacción con las modificaciones de la NIC 16 <i>Propiedades, Planta y Equipo de Mejoras Anuales a las NIIF, Ciclo 2009-2011</i>, emitida en mayo de 2012, con respecto a la clasificación de las piezas de repuesto, equipo de mantenimiento permanente y equipo auxiliar como propiedades, planta y equipo o inventario</p> <p>2 2 Incorporación de la exención en el párrafo 70 de la NIC 16 permitiendo que una entidad use el costo de la pieza de sustitución como un indicador de cuál fue el costo de la pieza sustituida en el momento en que fue adquirida o construida, si no fuera practicable determinar el importe en libros de la parte del elemento de propiedades, planta y equipo que ha sido sustituido (véase el párrafo 17.6).</p> <p>2 3 Incorporación de una opción para utilizar el modelo de revaluación</p>
<p>Sección 18 Activos Intangibles distintos de la Plusvalía</p>	<p>2 4 Modificación para requerir que si la vida útil de la plusvalía u otro activo intangible no puede establecerse con fiabilidad, la vida útil se determinará sobre la base de la mejor estimación de la gerencia, pero no superará los diez años (véase el párrafo 18.20)</p>
<p>Sección 19 <i>Combinaciones de Negocios y Plusvalía</i></p>	<p>2 5 Sustitución del término no definido "fecha de intercambio" por el término definido "fecha de adquisición" [véase el párrafo 19.11(a)].</p> <p>2 6 Incorporación de guías que aclaran los requerimientos de medición para acuerdos de beneficios a los empleados, impuestos diferidos y participaciones no controladoras al asignar el costo de una combinación de negocios</p> <p>2 7 Incorporación de la exención por esfuerzo o costo desproporcionado al requerimiento para reconocer activos intangibles de forma separada en una combinación de negocios y la inclusión de un requerimiento de información a revelar para todas las entidades de</p>

COMERCIAL KAIA S.A.
 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
 31 DE DICIEMBRE DE 2016

		proporcionar una descripción cualitativa de los factores que forman parte de cualquier plusvalía reconocida
Sección 20 Arrendamientos	2 8	Modificación para incluir arrendamientos con una cláusula de variación de la tasa de interés vinculada a tasas de interés de mercado dentro del alcance de la Sección 20 en lugar de la Sección 12
	2 9	Aclaración de que solo algunos acuerdos de subcontratación, contratos de telecomunicaciones que proporcionan derechos de capacidad y contratos de compra obligatoria son, en esencia, arrendamientos
Sección 21 Provisiones y Contingencias		[Existen también cambios consiguientes al párrafo 21.16 relativos a los cambios en la Sección 2 (véase la modificación 3).]

Sección 22 Pasivos y Patrimonio	3 0	Incorporación de guías que aclaran la clasificación de instrumentos financieros como patrimonio o pasivo (véase el párrafo 22.3A).
	3 1	Exención de los requerimientos de medición inicial del párrafo 22.8 para instrumentos de patrimonio emitidos como parte de una combinación de negocios, incluyendo combinaciones de negocios de entidades o negocios bajo control común (véase el párrafo 22.8).
	3 2	Incorporación de las conclusiones de la CINIIF 19 <i>Cancelación de Pasivos Financieros con Instrumentos de Patrimonio</i> para proporcionar una guía sobre permutas de deuda por patrimonio cuando el pasivo financiero se renegocia y el deudor cancela el pasivo emitiendo instrumentos de patrimonio (véase los párrafos 22.8 y 22.15A a 22.15C).
	3 3	Aclaración de que el impuesto a las ganancias relativo a distribuciones a los tenedores de instrumentos de patrimonio (propietarios) y a los costos de transacción de una transacción de patrimonio debe contabilizarse de acuerdo con la Sección 29—sobre la base de las modificaciones a la NIC 32 <i>Instrumentos Financieros: Presentación de Mejoras Anuales a las NIIF Ciclo 2009-2011</i> (véanse los párrafos 22.9 y 22.17).
	3 4	Modificación para requerir que el componente de pasivo de un instrumento financiero compuesto se contabilice de la misma forma que un pasivo financiero independiente

	similar (véase el párrafo 22.15).
3	
5	Incorporación de una exención por esfuerzo o costo desproporcionado del requerimiento para medir el pasivo para pagar una distribución distinta al efectivo al valor razonable de los activos distintos al efectivo a distribuir y de guías que aclaran la contabilización de la liquidación del dividendo por pagar (véanse los párrafos 22.18, 22.18A y 22.20).
3	
6	Exención de los requerimientos del párrafo 22.18 para distribuciones de activos distintos al efectivo controlados al nivel más alto por las mismas partes antes y después de la distribución (véase el párrafo 22.18B).

Sección 26 Pagos basados en Acciones	3	
	7	Alineación del alcance y de las definiciones con la NIIF2 <i>Pagos basados en Acciones</i> para clarificar que las transacciones con pagos basados en acciones que involucran instrumentos de patrimonio distintos de los de las entidades del grupo están dentro del alcance de la Sección 26.
	3	
	8	Aclaración de que la Sección 26 se aplica a todas las transacciones con pagos basados en acciones en las que la contraprestación identificable parece ser inferior al valor razonable de los instrumentos de patrimonio concedidos o al pasivo incurrido y no solo a transacciones con pagos basados en acciones que se proporcionan de acuerdo con programas establecidos por ley
Sección 27 Deterioro del Valor de los Activos	3	
	9	Aclaración del tratamiento contable de las condiciones de irrevocabilidad de la concesión y de las modificaciones de concesiones de instrumentos de patrimonio.
Sección 28 Beneficios	4	
	0	Aclaración de que la simplificación proporcionada para planes de grupo es solo para la medición del gasto por pagos basados en acciones y no proporciona exención de su reconocimiento (véanse los párrafos 26.16 y 26.22).
Sección 27 Deterioro del Valor de los Activos	4	
	1	Aclaración de que la Sección 27 no se aplica a activos que surgen de contratos de construcción.
Sección 28 Beneficios	4	
	2	Aclaración de la aplicación de los requerimientos contables del párrafo 28.23 a otros beneficios a los empleados a largo plazo (véase el párrafo 28.30).

<i>a los Empleados</i>	4 3 Eliminación del requerimiento de revelar la política contable de los beneficios por terminación (véase el párrafo 28.43).
Sección 29 Impuesto a las Ganancias	44 Alineación de los principios más importantes de la Sección 29 con la NIC 12 <i>Impuesto a las Ganancias</i> para el reconocimiento y medición de los impuestos diferidos, pero modificada para ser congruente con los otros requerimientos de la <i>NIIF para las PYMES</i> (cubre todas las modificaciones a la Sección 29, excepto las procedentes de la modificación 45 y las definiciones relacionadas en el glosario). 45 Incorporación de una exención por esfuerzo o costo desproporcionado al requerimiento de compensar activos y pasivos por impuestos a las ganancias (véase el párrafo 29.37 y 29.41).

Sección 30 Conversión de moneda extranjera	46 Aclaración de que los instrumentos financieros que derivan su valor razonable del cambio en una tasa de cambio de moneda extranjera especificada se excluyen de la Sección 30, pero no los instrumentos financieros denominados en una moneda extranjera
Sección 31 Hiperinflación	[Existen también cambios consiguientes al párrafo 31.8 y(31.9) relativos a los cambios en la Sección 17
Sección 33 Información a Revelar sobre Partes Relacionadas	47 Alineación de la definición de "parte relacionada" con la NIC 24 <i>Información a Revelar sobre Partes Relacionadas</i> , incluyendo la incorporación de la modificación a la definición de la NIC 24 procedente de <i>Mejoras Anuales a las NIIF, Ciclo 2010-2012</i> , emitida en diciembre de 2013, que incluye una entidad de gestión que proporciona servicios de personal clave de la gerencia en la definición de una parte relacionada (véase el párrafo 33.2 y la definición en el glosario).

Las secciones de las Normas Internacionales de Información Financiera para Pymes descritas en el cuadro anterior fueron modificadas por I.A.S.B (International Accounting Standard Board) en el año 2015 y entrarán en vigencia a partir del 1 de enero del 2017.

Estimaciones y juicios contables críticos

La preparación de los estados financieros adjuntos en conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades, requiere que la administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de COMERCIAL KAIA S.A., 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 regularmente (Deterioro de activos, provisión para obligaciones por beneficios definidos, estimación de la vida útil y valor residual de los activos fijos). 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.

Administración de Riesgos - Tal como requiere la Sección No. 11 Instrumentos Financieros Básicos, a continuación, se revela la naturaleza y el alcance de los riesgos que surgen de los instrumentos financieros a los que la Compañía está expuesta a la fecha de los estados financieros:

Riesgo de crédito - El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía en un instrumento financiero si la contraparte no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente de las cuentas por cobrar y el efectivo en bancos.

El riesgo de crédito que del cual es objeto COMERCIAL KAIA S.A., es originado por las cuentas por cobrar; la recuperación de esta cartera se realiza permanentemente. A la fecha de los estados financieros la administración considera que el riesgo de incobrabilidad es bajo, debido a que la compañía arrendataria es relacionada, no existen otras cuentas por cobrar que pudieran incrementar el riesgo de pérdidas.

Riesgo de mercado - El riesgo de mercado es el riesgo a las pérdidas del valor de un activo asociado a la fluctuación de su precio en el mercado, y está asociado al riesgo de tasa de interés, al riesgo de tasa de cambio, y a otros riesgos de precio.

COMERCIAL KAIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DE 2016

COMERCIAL KAIA S.A., no tiene inversiones en valores que se puedan ver afectadas por las fluctuaciones de las tasas de interés.

Riesgo de liquidez - Es aquel riesgo de que la Compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros, que son liquidados mediante la entrega de efectivo u otros activos financieros.

La administración de la compañía realiza seguimientos de las previsiones y de las necesidades del efectivo de COMERCIAL KAIA S.A., con la finalidad de determinar si cuenta con suficientes recursos para cubrir las necesidades operativas y de inversión.