

1. INFORMACIÓN 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 Notaría Primera del Cantón Guayaquil, y fue aprobada mediante Resolución No. 07-GU-000 T061 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 Chimborazo y Av. Omeo, 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-CHASD-SAS-14-0002574 e inscrita en el Registro Mercantil el 27 de mayo del 2014.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

- 2.1. **Bases de preparación** – 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.
- 2.2. **Moneda funcional** – A partir del 10 de enero del 2000, el Dólar de los Estados Unidos de América (USD) es la moneda de una local en la República del Ecuador y moneda funcional para la presentación de los estados financieros de la Compañía.
- 2.3. **Base de medición** – Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por las obligaciones por beneficios definidos de los empleados, que son valorizadas en base a métodos de la unidad de crédito proyectado para determinar el valor

presente. En el caso del costo histórico esse generalmente basado en el valor razonable de la contraprestación dada a cambio de bienes y servicios. 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 utilidades de efectivo que espera pagar para satisfacer el pasivo en el curso normal de la operación.

2.4. Efectivo y equivalentes de efectivo – Constituyen fondos de inmediata disponibilidad. El efectivo comprende los saldos de la caja y depósitos a la vista en las bancos. Los equivalentes al efectivo son inversiones a corto plazo de gran liquidez que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambio en su valor. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

2.5. Instrumentos financieros

2.5.1. Clasificación

La compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: "activos financieros a valor razonable a través de ganancias o pérdidas", "cuentas por cobrar y préstamos", "activos financieros mantenidos hasta su vencimiento" y "activos financieros disponible 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 contraerón los pasivos financieros. La Administración determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2019 COMERCIAL KAJA S.A., mantuvo activos financieros en la categoría de "préstamos y cuentas por cobrar". De igual forma, la compañía mantuvo pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros" cuyas características son las siguientes:

Cuentas por cobrar y préstamos. Representados en el estado de situación financiera por las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos 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 contados desde la fecha de cierre.

Cuentas por pagar. Representados en el estado de situación financiera por cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha de cierre.

1.1.1 Reconocimiento, medición inicial y posterior

Reconocimiento

COMERCIAL KAJA S.A., reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y cuando se convierta en una parte de las condiciones contractuales del instrumento para el 11.12 NIIF para Pymes.

Medición inicial

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente al precio de la transacción (incluyendo los costos de transacción excepto en la medición inicial de los activos y pasivos financieros que se miden posteriormente al valor razonable con cambio en resultado). 11.13 NIIF para Pymes.

Medición posterior

Cuentas por cobrar y préstamos. - Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método del interés efectivo. 11.14 NIIF para Pymes.

En específico, la compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- Cuentas por cobrar comerciales. Corresponde a las montos adeudados por la facturación de proveedores de bienes inmuebles, y se reconocen a su valor nominal que es equivalente

a su costo amortizado pues no generan intereses y son exigibles hasta 120 días.

- Cuentas por cobrar a partes relacionadas. Estas cuentas corresponden a los montos adeudados principalmente por transacciones comerciales y de financiamiento. Son exigibles en corto plazo, no devengan intereses y se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado.
- Otras cuentas por cobrar. Representa principalmente préstamos a empleados que se reconocen a su valor nominal que no difiere significativamente de su costo amortizado, pues no generan interés y se liquidan en el corto plazo.

Activos financieros. Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. COMERCIAL KAA S.A. mantiene las siguientes cuentas:

- Cuentas por pagar a proveedores. Son obligaciones de pago por la adquisición de bienes y servicios del curso normal del negocio. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses.
- Otras cuentas por pagar. Comprende las obligaciones con partes relacionadas y con instituciones de Crédito, se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses.

2.5.3. Deterioro de activos financieros

COMERCIAL KAA S.A. al final de cada período evalúa si existe evidencia objetiva de deterioro del valor de las cuentas por cobrar comerciales que se midan al costo o al costo-amortizado. De existir evidencia objetiva de deterioro del valor, la compañía reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultado. La compañía evalúa esta provisión considerando los causales de la normativa vigente 11.21 NIF para pymes.

2.1.4. Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos del activo o si COMERCIAL KAJA S.A. transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de compañía se han liquidado. 11.22 y 11.38 NIIF para Pymes.

2.2. Propiedad, Planta y equipos

Reconocimiento

La compañía aplica los criterios de reconocimiento indicados en el párrafo 2.27 NIIF para Pymes para determinar si registra o no una partida como parte de la propiedad planta y equipo de la compañía.

Las desembolsos por mantenimiento y reparaciones se cargan a gastos al incurrir en ellos, mientras que las mejoras que mejoran la capacidad de producción o alargan la «vida útil» del activo, se capitalizan.

Medición inicial

Las propiedades, planta y equipos al inicio son registrados al costo adquisitivo, el cual incluye el precio de compra más todo los costos directamente asociados a la adquisición o construcción del activo.

Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo –
Después del reconocimiento inicial, las propiedades, planta y equipos, exceptuando terrenos, son registrados al costo menos la depreciación acumulada. En caso de requerirlo la compañía registra pérdidas por deterioro.

Medición posterior al reconocimiento: modelo de revaluación. –
Después del reconocimiento inicial, terrenos, edificios, y maquinarias son presentados a sus valores revaluados, que son sus valores razonables, es el promedio de las revaluaciones, menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor posterior. Las revaluaciones se efectúan cuando la continuación conlleva que exista variación con el valor razonable.

en el momento de tal manera que el valor en libros no difiera sustancialmente del valor en un mercado activo al final de cada periodo, \$7.18b y 17.18c NIF por pyme.

Cualquier aumento en la revaluación se reconoce en los resultados integral, y se acumula en el patrimonio bajo el encabezamiento de reserva de revaluación de propiedades, planta y equipos, excepto si resulta una disminución en la revaluación de este parcialmente 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, reconocido en la reserva de revaluación relacionado con una revaluación anterior de dichos activos.

El costo de revaluación de terrenos, edificios, maquinarias y equipos incluido en el patrimonio es trasladado directamente a utilidades acumuladas, a medida que ocurre el desgaste mediante la depreciación del activo revaluado.

Método de depreciación y vidas útiles: 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 revaluados al final de cada año, sinón el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva (Técnica y económica).

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

Propiedad Planta Y Equipos	Años	Tasa
Muebles y Enseres	20	10%
Equipo de Oficina	33	10%
Edificios	60	1.67%

El gasto por depreciación de las propiedades, planta y equipos se la registra en los resultados del año. De igual manera las pérdidas y ganancias por la venta, que se calcula comparando la contraprestación obtenida con el valor en libros.

La vida útil y el método de depreciación de los elementos de propiedades, maquinarias y equipos se revisan al cierre de cada ejercicio económico anual. Si procede, se ajustan de forma prospectiva. Por otra parte, cuando el valor en libros 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 aquel que requiere de un tiempo prolongado para que esté listo para su uso.

Revalorización de propiedades, planta y equipos. – La utilidad o pérdida que surge del costo o venta de una partida de propiedades, planta y equipos se calcula como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

3.2. Activos Intangibles

Los activos intangibles tienen una vida útil definida y se registran al costo menos su amortización acumulada. Se incorporan oportunamente en este rubro los costos de adquisición e implementación de los sistemas financieros. La amortización se calcula sobre el método de líneas rectas para asignar el costo o pérdida en el término de su vida útil estimada.

3.3. Determinación del valor de activos no financieros

Los activos sujetos a depreciación (propiedades, planta y equipos) y amortización (activos intangibles) se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que no podrá recuperarse 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 correspondiente al mayor entre el monto neto que se obtendría de su venta o su valor en uso.

COMERCIAL KASA S.A., evalúa al final de cada ejercicio económico actual si existe algún signo de deterioro del valor de algún activo. De existir, estima el valor recuperable del activo mediante un análisis

de los flujos futuros estimados, oremosados a su valor presente usando una tasa de descuento del mercado.

La pérdida por deterioro del valor se reconoce en el resultado del periodo, a menos que el activo se contabilice por su valor recuperado de acuerdo con esta norma.

Cualquier pérdida por deterioro del valor en los activos contabilizados se trata como una disminución de la evaluación estimada de cuentas con esta otra norma.

A la luz de los estudios transitorios, la Administración considera que no existen indicios de deterioro de sus otros activos evaluados en base a la evaluación estimada.

3.9. Beneficios a los empleados

a) Beneficios cortos

Indicaciones de los beneficios en las unidades: Art. 87 del Código del Trabajo establece que el empleador reconocirá en beneficio de sus trabajadores el quince por ciento (15%) de las unidades antes de impuestos. Este beneficio se registra con cargo a resultados.

Vacaciones: Art. 87 del Código del Trabajo establece vacaciones se hará en forma general y única, computando la veinticuatrove parte de la percibido por el trabajador durante un año completo de trabajo, tomando en cuenta lo pagado al trabajador por horas ordinarias, extraordinarias y extraordinarias de labor y esta otra institución acepta que haya tenido el carácter de control en la empresa en el mismo período.

Derecho a la parte de la parte de la parte: Art. 111 del Código del Trabajo establece que los trabajadores tienen derecho a que sus empleadores les paguen, hasta el veinticuatro de diciembre de cada año, una remuneración equivalente a la doceava parte de las remuneraciones que hubieran percibido durante el año calendario.

2) Beneficio no corriente (Jubilación patronal y Bonificación por Desahucio).

El costo de las Obligaciones por Beneficios Definidos (Jubilación Patronal y Bonificación por desahucio) es determinado utilizando el método de la Unidad de Crédito Proyectada, con variaciones actuariales realizadas al final de cada periodo, de acuerdo con un Modelo matemático actuarial. Las ganancias y pérdidas actuariales se reconocen inmediatamente en los resultados del ejercicio fiscal dentro del Patrimonio.

2.10. Impuesto a las ganancias

El gasto por impuesto a la Renta del ejercicio comprende el impuesto a la renta corriente y diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales.

Impuesto a la renta corriente: La Ley Orgánica para la Reestructuración de la Economía, Fortalecimiento de la dolarización y Modernización de la Gestión Financiera emitida el 29 de diciembre del 2017, modificó el Art 27 de la Ley de Régimen Tributario Interno sustituyendo el 22% del impuesto a la Renta sobre la utilidad gravable, por 30%.

En caso de que el impuesto a la renta causante sea mayor que el monto del artículo mismo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitiva, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución.

Reduza de la Tarifa Impositiva: Las Sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas, así como aquellas que tengan condición de exportadores habituales, tendrán una reduza de los (3) puntos porcentuales en la tarifa del impuesto a la Renta.

Impuesto a la renta diferido: El impuesto a la renta diferido se origina en su totalidad sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivas valores mostrados en los estados financieros. El impuesto a la renta diferido se determina usando la tasa vigente y que se espera seguir existiendo 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 adicionales sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios fiscales transitorios contra los que se puedan usar los diferidos temporales.

2.11. Provisiones

Se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un evento pasado, es probable que la Compañía tenga que desembolsar los recursos que cubran los beneficios económicos, para cumplir la obligación, y pueda hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

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 inherentes.

2.12. Reconocimiento de intereses

Se calculan al valor nominal de la compraventa de deuda o por recibir teniendo en cuenta el interés estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja que la Compañía pueda recibir. 21.3 NIIF para pymas.

Costo negocio: Comprende los ingresos provenientes de transacciones diferentes a las del objeto social o giro normal del negocio del ente económico e incluye principalmente los ingresos pasivos en cuanta de ahorro.

2.13. Ingresos 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 realiza el pago, y se registran en el período más cercano en el que se incurren. Sección 2 NIIF para pymas.

2.14. Distribución de dividendos

La distribución de dividendos se deduce del patrimonio y se reconocen como pagos corrientes en el estado de situación

transfieren en el período en el que los dividendos son declarados y cobrados por la Junta General de Socios.

3.15. Administración de Riesgos

La actividad de la compañía le expone a una variedad de riesgo tales como: riesgos de mercado (incluyendo el riesgo de moneda, riesgo de tasa de interés y riesgo de prima), riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

La compañía dispone de una organización y de sistemas de información administrados por el cuerpo de dirección, que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer al directorio medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

A continuación, se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la compañía, una caracterización y cuantificación de estos y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la compañía, si es el caso.

ii. Riesgos de mercado. –

Riesgos de tipo de cambio: COMERCIAL KAJA S.A. no está sujeta al riesgo de tipo de cambio (Moneda funcional – dólar estadounidense) pues no realiza operaciones distintas a esta moneda.

Riesgo de tasas: Las primas se regulizan mediante contratos por valores perdidos entre las partes. La compañía no está sujeta a este tipo de riesgo.

Riesgo de tasa de interés: Es la posibilidad de que la compañía sufra pérdidas como consecuencia de movimientos adversos en las tasas de interés pagadas.

COMERCIAL KAJA S.A. no tiene obligaciones ni obligaciones en proceso que se puedan ver afectadas por las fluctuaciones de las tasas de interés.

b) **Riesgo de crédito.** –

Es la posibilidad de pérdida o retraso a cumplimiento del plazo en el pago de los saldos que se originan por las variaciones positivas o negativas.

Las cuentas por cobrar constantemente están en revisión por parte de la administración y es de calificación corriente. En caso de existir indicadores de deterioro la administración procede a registrar dicho efecto en los estados financieros.

c) **Riesgo de liquidez.** –

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros, que son liquidados mediante el entrega de efectivo o otros activos líquidos.

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo generados de las actividades operativas. Para adicional, la liquidez a corto plazo, la Compañía se basa en los flujos de caja proyectados para un período de 12 meses.

El departamento financiero de la compañía hace un seguimiento de las provisiones y de las necesidades de efectivo de COMERCIAL S.A. con la finalidad de determinar si cuenta con suficiente efectivo para cubrir las obligaciones operativas y de inversión al tiempo que trata de tener habilitadas las facilidades de crédito para hacer uso de ellas en caso de ser necesario.

d) **Administración del riesgo de capital**

El objetivo 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 los accionistas, beneficiar a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

3.16. 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 (PYMES), requiere que la administración realice ciertas estimaciones y asuma algunos supuestos inherentes a la actividad económica de COMERCIAL KAA 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 representan la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Las estimaciones y juicios subjetivos se revisan regularmente. Las referencias 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 subsiguientes.

Las políticas estimaciones y aplicaciones del criterio profesional involucran incertidumbre con los siguientes rubros:

- Déficit de activos financieros
- Valor IVA y deterioro de propiedades, plantas y equipos y otros intangibles
- Valor razonable de propiedades, planta y equipos
- Provisiones por Deméritos de Obligaciones Definidas
- Impuesto a la renta diferido