INMOBILIARIA KALISI S. A.

Estados Financieros separados al

31 de diciembre del 2.016

con el Informe de los Auditores Independientes

Quito
Manuel Sáenz N36 - 58 y Germán Alemán
Sector El Batán

Ibarra
Bolívar 6 - 79 y Oviedo
Edificio RUEDA, Piso 2, Ofic. 104

Cel: 0999531830
Telf: (06) 2 601 - 218
E-mail: auditoresindependientes@hotmail.com

INMOBILIARIA KALISI S. A.

Estados Financieros separados al

31 de diciembre del 2.016

con el Informe de los Auditores Independientes

Índice del contenido:

Informe de los Auditores Independientes

Estado Separado de Situación Financiera

Estado Separado de Resultados Integrales

Estado (no consolidado) de Cambios en el Patrimonio

Estado (no consolidado) de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros Separados

Informe de los auditores independientes

A los Accionistas de:
Inmobiliaria Kalisi S. A.

Opinión del auditor

Hemos auditado los estados financieros separados de **Inmobiliaria Kalisi S. A.**, los que incluyen el estado separado de situación Financiera al 31 de diciembre del 2.016, y los correspondientes estados separados de estados de resultados integrales, de cambios de evolución del patrimonio y de flujos de efectivo, por el año que terminó en esa fecha; y, un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas de los estados financieros separados.

En nuestra opinión, los estados financieros separados presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **Inmobiliaria Kalisi S. A.**, al 31 de diciembre del 2.016, el resultado de sus operaciones, evolución de patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera.

Fundamentos de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría – NIA. Nuestras responsabilidades de acuerdo a dichas normas, se describen más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros separados". Somos independientes de **Inmobiliaria Kalisi S. A.**, de conformidad con disposiciones del Código de Ética para Contadores Públicos, emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Ética (IESBA por sus siglas en inglés), y hemos cumplido las demás responsabilidades éticas de conformidad con estos requisitos.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido, es suficiente y adecuada para proporcionar una base razonable para nuestra opinión.

Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros separados

La administración de **Inmobiliaria Kalisi S. A.**, es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros separados adjuntos de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad - IASB, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros separados que estén libres de distorsiones importantes, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros separados, la administración es responsable de la valoración de la capacidad de **Inmobiliaria Kalisi S. A.**, para continuar como empresa en marcha; revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con la empresa en marcha; y, utilizando el principio contable de empresa en marcha, excepto si la dirección tiene intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o no tiene otra alternativa más realista que hacerlo.

La Administración de la Compañía, es responsable de supervisar el proceso de información financiera.

Responsabilidades de los Auditores en relación con la auditoría de los estados financieros separados.

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros separados en su conjunto están libres de distorsiones importantes, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. La seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no es una garantía de que una auditoría realizada de conformidad a las Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte una incorrección material cuando estas existan. Las distorsiones pueden surgir de fraude o error y son consideradas materiales si, individualmente o en conjunto, podrían influir razonablemente en las decisiones económicas de los usuarios tomadas sobre la base de estos estados financieros separados.

Como parte de una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda nuestra auditoría.

Otros asuntos

Cumpliendo disposiciones legales emitidas por el SRI (Resolución No. NAC-DGER 2.006-0214), la opinión sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias se emitirá por separado conjuntamente con los anexos que serán elaborados y conciliados por la Compañía.

Quito – Ecuador

Ing. Fernando Valenzuela B.
Socio - Gerente

Intercauser Cía. Ltda.

Registro Nacional de Firmas Auditoras
SC – RNAE – 343

Quito, julio 20 de 2.017

INTERCAUSER

INMOBILIARIA KALISI S. A.
ESTADO SEPARADO DE POSICIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE 2016 Y 2015
(EXPRESADO EN CIFRAS COMPLETAS EN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA)

ACTIVOS

ACTIVO CORRIENTE:	NOTAS	Año 2.016	Año 2.015
Efectivos y equivalentes de efectivo	3.1	-	152.08
Inventarios	3.2	-	391,420.16
Servicios y pagos anticipados	3.3	-	149,892.33
Total activos corrientes		**-**	**541,464.57**
ACTIVO NO CORRIENTE:			
Propiedades de inversión	3.4	964,958.24	-
Otros activos no corrientes	3.5	799.00	799.00
Total activos no corrientes		**965,757.24**	**799.00**
Total		**965,757.24**	**542,263.57**

PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

PASIVOS CORRIENTES:	NOTAS	Año 2.016	Año 2.015
Cuentas por pagar no relacionadas	3.4	29,124.26	5,395.57
Pasivos por impuestos corrientes	3.5	679.45	795.96
Total pasivos corrientes		**29,803.71**	**6,191.53**
PASIVOS NO CORRIENTE:			
Cuentas por pagar relacionadas	3.7	782,653.53	-
Pasivo por impuestos diferidos	3.6	45,750.91	1,006.54
Total pasivo no corriente		**828,404.44**	**1,006.54**
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:	3.8		
Capital social		800.00	800.00
Apores futuras capitalizaciones		-	500,772.04
Resultados Acumulados		33,493.46	-
Resultado del ejercicio		73,255.63	33,493.46
Total patrimonio		**107,549.09**	**535,065.50**
Total		**965,757.24**	**542,263.57**

Sra. Ana Carolina Cordovez
Gerente General
INMOBILIRIA KALISI S. A.

CPA. Ing. Hernán Sánchez
Contador

Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los estados financieros.

INTERCAUSER
Servicios Integrales de Contabilidad y Auditoría

INMOBILIARIA KALISI S.A.
ESTADO SEPARADO DE INGRESOS INTEGRALES
DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE 2016 Y 2015
(EXPRESADO EN CIFRAS COMPLETAS EN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA)

		Año 2.016	Año 2.015
OTROS INGRESOS	**NOTAS**		
Ingresos por dividendos	3.5	118,000.00	34,500.00
UTILIDAD ANTES DE DEDUCIONES LEGALES		**118,000.00**	**34,500.00**
Impuesto diferido	3.9	(44,744.37)	-1,007.00
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO		**73,255.63**	**33,493.00**

Sra. Ana Carolina Cordovez
Gerente General
INMOBILIRIA KALISI S. A.

CPA. Ing. Hernán Sánchez
Contador

Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los estados financieros.

INTERCAUSER

INMOBILIARIA KALISI S. A.

ESTADO (NO CONSOLIDADO) DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

POR LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015

(EXPRESADO EN CIFRAS COMPLETAS EN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA)

	CAPITAL SOCIAL	APORTES FUTURA CAPITALIZACIÓN	GANANCIAS ACUMULADAS	UTILIDAD DEL EJERCICIO	TOTAL
Saldo inicial al 1 de enero del 2015	**800.00**	**-**	**-**	**-**	**800.00**
Reclasificacion de aportes al pasivo		500,772.04			**500,772.04**
Resultado ejercicio				33,493.46	**33,493.46**
Saldo inicial al 1 de enero del 2016	**800.00**	**500,772.04**	**-**	**33,493.46**	**535,065.50**
Transferencia de resultados			33,493.46	(33,493.46)	-
Reclasificación préstamos con accionistas		(500,772.04)			**(500,772.04)**
Resultado ejercicio				73,255.63	**73,255.63**
Saldo final al 31 de diciembre del 2016	**800.00**	**-**	**33,493.46**	**73,255.63**	**107,549.09**

Sra. Ana Carolina Cordovez
Gerente General
INMOBILIRIA KALISI S. A.

CPA. Ing. Hernán Sánchez
Contador

Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los estados financieros.

INTERCAUSER
Servicios Integrados de Contabilidad y Auditoría

INMOBILIARAI KALISI S. A.

ESTADO (NO CONSOLIDADO) DE FLUJOS DE EFECTIVO

POR LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015

(EXPRESADO EN CIFRAS COMPLETAS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA)

	Año 2.016	Año 2.015
INCREMENTO NETO EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO, ANTES DEL EFECTO DE LOS CAMBIOS EN LA TASA DE CAMBIO	**(152.08)**	**152.08**
FLUJO DE EFECTIVO PROVISTO (UTILIZADO) DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:	**(400,033.57)**	**(535,919.96)**
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(399,917.06)	(536,715.92)
Otras entradas (salidas) de efectivo	(116.51)	795.96
FLUJOS DE EFECTIVO (UTILIZADO) PROVISTO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:	**118,000.00**	**34,500.00**
Propiedad, planta y equipo	118,000.00	34,500.00
FLUJOS DE EFECTIVO PROVISTO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:	**281,881.49**	**501,572.04**
Aporte en efectivo por aumento de capital	-	501,572.04
Efectivo proveniente de préstamos de relacionadas	281,881.49	-
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO:		
Incremento neto de efectivo durante el año.	**(152.08)**	**152.08**
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del año.	**152.08**	-
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO A FINAL DEL PERÍODO	**-**	**152.08**

Sra. Ana Carolina Cordovez
Gerente General
INMOBILIRIA KALISI S. A.

CPA. Ing. Hernán Sánchez
Contador

Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los estados financieros.

INTERCAUSER
Servicios Integrados de Contabilidad y Auditoría

INMOBILIARIA KALISI S. A.
ESTADO (NO CONSOLIDADO) DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015
(EXPRESADO EN CIFRAS COMPLETAS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA)

	Año 2.016	Año 2.015
GANANCIA ANTES DE DEDUCCIONES LEGALES	**118,000.00**	**34,500.00**
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:	**(518,033.57)**	**(570,419.96)**
(Incremento) disminución en anticipos de proveedores	(691,538.08)	-
(Incremento) disminución en inventarios		(391,420.16)
(Incremento) disminución en otros activos	149,892.33	(184,392.33)
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	23,728.69	4,596.57
Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar	(116.51)	795.96
EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVOS DE OPERACIÓN	**(400,033.57)**	**(535,919.96)**

Sra. Ana Carolina Cordovez
Gerente General
INMOBILIRIA KALISI S. A.

CPA. Ing. Hernán Sánchez
Contador

Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los estados financieros.

INMOBILIARIA KALISI S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.016, CON CIFRAS COMPARATIVAS DEL 2.015
(EXPRESADO EN CIFRAS COMPLETAS EN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA)

SECCIÓN 1 - INFORMACIÓN GENERAL

1.1. NATURALEZA DE LAS OPERACIONES

Inmobiliaria Kalisi S.A. fue constituida el 16 de Diciembre del 2014 en la ciudad de Quito, el objeto de la Compañía consiste en la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados como: edificios de apartamentos y viviendas, edificios no residenciales, incluso salas de exposiciones, instalaciones para almacenaje, centros comerciales, terrenos.

El 29 de diciembre 2014, Inmobiliaria Kalisi S.A. adquiere 799 acciones de la compañía Bravoos Servicios de Asesoría S.A., la cual fue constituida el 20 de Noviembre del 2014 en la ciudad de Quito, la misma que fue inscrita el 22 de enero de 2015 en el Registro Mercantil.

1.2. INFORMACIÓN GENERAL

El domicilio legal de la Compañía es en la Av. Diego de Robles 164 y Av. Pampite a una cuadra de la Universidad San Francisco. Quito - Ecuador.

Según las regulaciones vigentes en Ecuador el ejercicio económico comienza el 1 de enero y termina el 31 de diciembre. La moneda funcional y de presentación de informes es la moneda de curso en Ecuador, el dólar de los Estados Unidos de América (USD). Las cifras indicadas se presentan en esa moneda (USD) a menos que se indique lo contrario.

1.3 DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO CON NIIF PARA PYMES

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Conforme las disposiciones del organismo de control, en Resolución SC.Q.ICI.CPA IFRS11.01 publicada en RO 372 del 27 de enero de 2011, se establece aplicarán la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), para el registro, preparación y presentación de estados financieros, a partir del 1 de enero del 2012, todas aquellas compañías que cumplan las siguientes condiciones: a) Activos totales menores a US$ 4 millones, valor bruto en ventas anuales menores a US$ 5 millones y tener menos de 200 trabajadores.

Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2016 fueron aprobados y autorizados para su emisión por parte de la Gerencia General 11 de enero de 2017.

SECCIÓN 2 - BASES DE ELABORACIÓN Y POLÍTICAS CONTABLES

2.1. CONSIDERACIONES GENERALES

Bases de preparación

En las siguientes notas se resumen los principios y políticas contables y criterios de valoración más significativos aplicados en la preparación de las cuentas anuales de la Compañía en el ejercicio 2016.

Estimaciones contables y suposiciones efectuadas por la Administración

La preparación de estados financieros de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), involucra la elaboración de estimaciones contables críticas que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados, así

como en la revelación de activos y de pasivos contingentes.

También requiere que la Administración ejercite su juicio el proceso de aplicar las políticas contables. Las áreas que envuelven un mayor grado de juicio o complejidad, o donde las suposiciones y estimados son significativos se muestran más adelante.

Los estimados están basados en la experiencia histórica y otras suposiciones que se han considerado razonables bajo las circunstancias actuales. Los actuales valores pueden variar en ciertos casos desde el momento en que las suposiciones y estimados fueron efectuados. Los cambios son incorporados, con el correspondiente efecto en los resultados, una vez que el conocimiento mejorado ha sido obtenido o están presentes nuevas circunstancias.

Empresa en Marcha

Los presupuestos y proyecciones de la Compañía, tomando razonablemente en cuenta, los posibles cambios en el mercado, muestran que la Compañía será capaz de operar dentro del nivel de su financiamiento actual. La Compañía por lo tanto no visualiza motivos para evaluar el no continuar adoptando la base de empresa en marcha al preparar sus estados financieros.

2.2. PRESENTACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

Los Estados Financieros son presentados de acuerdo con la sección 3 de NIIF para PYMES, Presentación de Estados Financieros (revisada en el 2010). La Compañía ha elegido presentar el estado de ingresos integrales en un solo estado, que incluye los ingresos normales y el otro ingreso integral. La Compañía ha escogido reportar el estado de ingresos integrales reportando los gastos por su función.

2.3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES

Efectivo y equivalentes comprenden los fondos bancarios los cuales están sujetos a un riesgo insignificante de cambios en valor .

2.4. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Activos y pasivos financieros son reconocidos cuando la Compañía se vuelve parte de las estipulaciones contractuales del instrumento financiero. Los activos financieros se reconocen si la Compañía tiene un derecho contractual de recibir efectivo u otro activo financiero de un tercero. Los pasivos financieros se reconocen si la Compañía tiene una obligación contractual de transferir efectivo u otro activo financiero a otra parte.

Reconocimiento Inicial de activos y pasivos financieros
Los activos y pasivos financieros de la Compañía se miden originalmente al valor razonable.

Medición posterior de instrumentos financieros
Para el propósito de medición posterior, los instrumentos financieros de la Compañía son clasificados en las siguientes categorías luego de su reconocimiento inicial:

Instrumentos Financieros Básicos
Los instrumentos financieros básicos se medirán al costo amortizado utilizando el método del interés efectivo.

Otros Instrumentos Financieros
Son medidos al valor razonable a través de pérdidas y ganancias desde el reconocimiento inicial.

2.5. PROPIEDAD DE INVERSIÓN

Las propiedades de inversión para producir rentas, plusvalías o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transición. Luego del reconocimiento inicial, son registradas usando el modelo del valor razonable, conforme lo establece la Sección 16 de la NIIF para PYMEs.

Las propiedades de inversión son valuadas anualmente y son incluidas en el estado de posición financiera a su precios de mercado abierto, determinado por un avaluador profesional externo, con suficiente experiencia respecto a la localización y la naturaleza de la propiedad de inversión, cuyo estudio se soporta en evidencia del mercado.

Cualquier ganancia y pérdida resultante, sea del cambio en el valor razonable o de la venta de la propiedad es inmediatamente reconocida en pérdidas y ganancias como un cambio en el valor razonable de la propiedad de inversión.

Los ingresos por rentas y gastos operaciones relativos a la propiedad, son reportados como ingresos y otros gastos, respectivamente.

Cuando el uso de una propiedad cambia de modo que se reclasifica a Instalaciones y Equipos, su valor razonable a la fecha de la reclasificación se convierte en su costo para la contabilización posterior.

Una propiedad de inversión se da de baja al momento de su disposición o cuando la propiedad de inversión es retirada permanentemente de uso y no se espera recibir beneficios económicos futuras de esa baja. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos por venta netos y el importe en libros del activo) se incluye en los resultados del periodo en el cual se dio de baja la propiedad.

2.6. INVERSIONES EN SUBSIDIARIA

Una subsidiaria es una entidad sobre la cual la Compañía ejerce control. El control es el poder para dirigir las políticas financieras y de operación de una entidad para obtener beneficios de sus actividades. Se presume que existe control cuando la controladora posea directa o indirectamente, a través de otras subsidiarias, más de la mitad del poder del voto en otra entidad, excepto en circunstancias excepcionales, en las que se pueda demostrar claramente que no existe el control.

Las inversiones en subsidiarias son reconocidas al costo menos el deterioro de valor, de acuerdo al párrafo 9.26 de la Sección 9 de la NIIF para PYMES.

Los dividendos procedentes de esta inversión, cuando existe el derecho de recibirlos son contabilizados a resultados, de acuerdo con la Sección 23 de la NIIF para PYMES.

2.7. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

Impuesto a la Renta
El impuesto a la renta es reconocido en las pérdidas y ganancias, como gasto o ingreso, excepto cuando se relaciona con partidas reconocidas en otro ingreso integral o directamente en el patrimonio.

Comprende la suma del impuesto a la renta corriente y el impuesto a la renta diferido.

Impuesto a la renta corriente
El impuesto sobre la renta corriente se calcula sobre la base de ganancia neta gravable de la Compañía, determinada de conformidad con la legislación tributaria ecuatoriana en curso, y utilizando las tasas de impuesto vigentes (o sustancialmente vigentes en el futuro inmediato), a la fecha del estado financiero. El impuesto corriente es calculado sobre la utilidad gravable, que difiere de la utilidad o pérdida en los estados financieros. Se registra en los resultados del ejercicio, salvo que se trate de impuesto corriente sobre otros ingreso integral o de partidas que afectan al patrimonio de los accionistas.

Impuesto a la renta diferido
El impuesto a la renta diferido es calculado usando el método del balance en las diferencias temporarias entre el saldo en libros de activos y pasivos y sus bases fiscales. Bajo este método, los impuestos sobre la renta diferidos reflejan el efecto neto de las consecuencias fiscales que se esperan a futuro, principalmente, como resultado de la variación en el tiempo por la aplicación de tasas de impuesto aplicables en años futuros sobre las diferencias entre

los montos según los estados de situación financiera y los montos deducibles o gravables posteriormente, derivados de la liquidación de los activos y pasivos existentes.

Activos y pasivos tributarios diferidos son calculados, sin descontar, a las tasas que se espera estarán vigentes en el período de realización. Los pasivos tributarios diferidos se estiman en su totalidad, en cambio los activos tributarios diferidos se reconocen solo en tanto y en cuanto, sea probable que sean utilizados para descontarse de un resultado gravable futuro.

Los activos y pasivos tributarios diferidos se compensan solo si la Compañía tiene el derecho y la intención de cancelar los activos y pasivos tributarios con la misma Autoridad Tributaria.

Los cambios en activos o pasivos tributarios diferidos son reconocidos como un componente del gasto (o ingreso), por impuestos en pérdidas y ganancias, excepto cuando se relacionen con otras partidas reconocidas dentro de otros ingresos integrales o directamente en el patrimonio, en cuyo caso la variación relacionada del impuesto diferido, es también reconocida en otros ingresos integrales o en el patrimonio, respectivamente.

El valor en libros de los activos por impuestos diferidos se revisa a la fecha de cada estado financiero y se reduce en la medida en que ya no sea probable que se disponga de suficientes beneficios fiscales para permitir que parte o todo el activo por impuestos diferidos se pueda aplicar. Los activos por impuestos diferidos no reconocidos se reconocen en la medida en que se convierta en probable que el beneficio fiscal futuro vaya a permitir recuperar el activo por impuestos diferidos.

Otros impuestos
Los valores por retenciones de impuestos a cuenta de terceros, se reconocen dentro de otras cuentas por pagar.

Otros impuestos y contribuciones municipales son activados al costo del inventario.

2.8. ESTIMACIONES CONTABLES CRÍTICAS Y GRADO DE JUICIO GERENCIAL

Estimaciones y juicios son continuamente evaluados y están basados en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo las expectativas de futuros eventos que se cree será lo razonable bajo las circunstancias.

Juicios gerenciales significativos
El juicio significativo en la aplicación de las políticas contables es el referido a los activos tributarios diferidos. La evaluación de la probabilidad de ingresos gravables futuros sobre los cuales los activos tributarios diferidos puedan ser usados es basada en las proyecciones de ingresos, el cual es ajustado por ingresos exentos significativos, gastos no deducibles, y los límites de uso de cualquier pérdida fiscal de años anteriores. Si un presupuesto positivo indica que es probable usar el activo, el activo puede ser reconocido totalmente. El reconocimiento individual puede estar sujeto a ciertos límites e incertidumbres.

Estimaciones contables críticas
La Compañía hace estimaciones y suposiciones que tienen que ver con el futuro. Los resultantes estimados contables, tenderán por definición a ser iguales a los actuales resultados.

2.9. PATRIMONIO, APORTES FUTURAS CAPITALIZACIÓN

Capital Social
El capital representa el valor nominal de las acciones ordinarias que han sido emitidas. En Ecuador las acciones preferentes no están vigentes.

Aportes para Futura Capitalización
Comprenden los aportes en efectivo de los accionistas, a capitalizarse en el corto tiempo.

Resultados Acumulados
Incluye las ganancias acumuladas de la compañía, y la utilidad del período.

2. 10. MODIFICACIONES EN POLÍTICAS CONTABLES AÚN NO EFECTIVAS

En mayo de 2015, el IASB ha realizado modificaciones limitadas a la NIIF para las PYMES, tras considerar la información recibida durante la revisión integral inicial, y tener en cuenta el hecho de que la NIIF para las PYMES es, todavía, una norma nueva.

Entre las principales modificaciones introducidas, podemos mencionar los siguientes:

(a) permitir una opción para usar el modelo de revaluación para propiedades, planta y equipo en la Sección 17 Propiedades, Planta y Equipo;

(b) alinear los requerimientos principales para reconocimiento y medición de impuestos diferidos (Sección 29) con la NIC 12 Impuesto a las Ganancias; y

(c) alinear los requerimientos principales para el reconocimiento y medición de activos para exploración y evaluación (Sección 34) con la NIIF 6 Exploración y Evaluación de Recursos Minerales.

Otras enmiendas relevantes a la NIIF para PYMES son las siguientes:

Sección 2 Conceptos y Principios Generales.- Amplía la guía sobre la aplicación de la extensión de "costo o esfuerzo desproporcionado".

Sección 5 Estado del Resultado Integral y Estado de Resultados.- Agrupación de partidas de otro resultado integral sobre la base de si son potencialmente reclasificables a resultados (o no), en concordancia con la actual NIC 1.

Sección 9 Estados Financieros Consolidados y Separados.- Adición de la opción del método de la participación para medir las inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas, en los estados financieros separados.

Sección 11 Instrumentos Financieros Básicos.- Adición de una exención por "costo o esfuerzo desproporcionado" a la medición de inversiones en instrumentos de patrimonio a su valor razonable.

Sección 18 Activos Intangibles distintos de la Plusvalía.- Cuando la vida útil de un activo intangible no pueda ser establecida con fiabilidad, la vida útil debe ser establecida mediante la mejor estimación de la gerencia y no deberá exceder los 10 años.

Sección 19 Combinaciones de Negocios y Plusvalía.- Adición de una exención por "costo o esfuerzo desproporcionado" para el reconocimiento de activos intangibles separadamente en una combinación de negocios y adición de un requerimiento para todas las entidades de proporcionar una descripción cualitativa de los factores que componen cualquier plusvalía reconocida.

Sección 22 Pasivos y Patrimonio.- Adición de guías esclareciendo la clasificación de instrumentos como patrimonio o pasivo, en concordancia con la NIC 32.

Sección 33 Información a Revelar sobre Partes Relacionadas.- Alineación de la definición de "parte relacionada" con la NIC 24.

Sección 35 Transición a la NIIF para las PYMES.- La incorporación de una opción de permitir que se use la Sección 35 más de una vez sobre la base de las modificaciones de la NIIF 1.

Se requiere que las entidades que informen utilizando la NIIF para las PYMES apliquen las modificaciones a los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2017. La Compañía no ha aplicado anticipadamente las modificaciones de la reforma de la NIIF para PYMES.

SECCIÓN 3.- INFORMACIÓN SOBRE LAS PARTIDAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

3.1. EFECTIVO Y EQUIVALENTES

Al 31 de diciembre del 2016 la Compañía mantiene una cuenta corriente en el Banco Bolivariano N° 500-507269-8, con un sobregiro contable de .USD 6,793 (USD 152.08 positivo en el 2015).

3.2. INVENTARIO

El detalle de inventario se muestra a continuación:

	2016	2015
		USD
Obras en construcción		
Transporte	25.154	20.256
Materiales	353.206	126.400
Mano de Obra	217.818	188.188
Alquiler Maquinaria	24.027	17.193
Instalaciones Varias	38.304	10.538
Servicios Varios	59.816	24.955
Otros Costos Indirectos de Fabricación	42.434	3.889
Reclasificación a Propiedad de Inversión	(760.760)	-
Saldo al 31 de Diciembre	-	**391.420**

El proyecto consiste en la construcción de la Residencia Bader Cordovez. El avance de la construcción se muestra a continuación:

	2016	2015
Residencia Bader Cordovez	**% Avance**	**% Avance**
Gastos generales, preliminares, movimientos de tierras	100%	76%
Estructura	100%	100%
Albañilería, enlucidos, recubrimientos, carpintería	100%	60%
Otros	100%	91%
Construcciones Exteriores	100%	42%

Al cierre del año 2016 se completó en su totalidad el proyecto de construcción, mismo que fue activado como Propiedad de Inversión, debido a que este será dado en arrendamiento a partir del 1 de enero del 2017. Ver Nota 3.4

3.3. ANTICIPO PROVEEDORES

A continuación se detalla los anticipos entregados a proveedores:

	2016	2015
	USD	USD
Madeval	-	40.045
Dimalvid	-	25.000
Top Line	-	11.043
Milton Paredes	-	16.500
Otros	-	57.305
Saldo al 31 de Diciembre	-	**149.892**

3.4 PROPIEDAD DE INVERSIÓN

Corresponde a la construcción de ubicado en Parroquia Tumbaco, calle la Unión s/n y Carchi, Referencia La Danessa 1, con una superficie de 743.9 metros cuadrados de construcción, proyecto ue fue finalizado al cierre del ejercicio 2016, medido incialmente al costo de su construcción que asciende a USD 964.958, mismo que será puesto en arrendamiento a partir del 1 de enero del 2017 a la familia Bader Cordovéz.

3.5. INVERSIONES EN SUBSIDIARIA

Las inversiones en subsidiaria al 31 de diciembre de 2016 y 2015 está comprendido por 799 acciones con un valor nominal de US$ 1.00, de la compañía Bravoos Servicios de Asesoría S.A., el objeto de esta Compañía consiste en la prestación de servicios de asesoramiento y ayuda a empresas y administraciones públicas en materia de planificación, organización, eficiencia y control de información administrativa.

Los dividendos recibidos en esta inversión corresponde a lo siguente:

	2016 USD	2015 USD
Bravoos Servicios de Asesoría S.A.	118.000	34.500
Saldo al 31 de Diciembre	**118.000**	**34.500**

Los Estados Financieros de Inmobiliaria Kalisi S.A. por los años terminados al 31 de diciembre 2016 y 2015, también se presentan consolidados en sus compañías subsidiarias en las cuales ejerce control, tal como lo establece la NIIF para PYMES; sin embargo, por requerimientos de la Superintendencia de Compañías del Ecuador, la Compañía presenta estados financieros separados. Al cierre del 2016 y 2015 se consolido con la Compañía Bravoos Servicios de Asesoría S.A.

3.6. ACREEDORES COMERCIALES Y OTROS

Al 31 de diciembre del 2016 proveedores comerciales y otros comprende:

	2016 USD	2015 USD
Proveedores (1)	15.628	5.396
Sobregiro Contable	6.793	
Otras cuentas por pagar (2)	6.703	
Saldo al 31 de Diciembre	**29.124**	**5.396**

(1) Comprende principalmente la obligación con el proveedor Sociedad de Hevho DII por el servicio de iluminación el cual asciende a USD 14,893.
(2) Comprende principalmente a la deuda por Patente Municipal del año 2016 que asiende a USD 5,904.

3.7. PASIVO POR IMPUESTOS CORRIENTES

El detalle de pasivo por impuestos corrientes se presenta a continuación:

	2016	2015
	USD	USD
Retenciones en la Fuente Impuesto a la Renta	679	256
Retenciones en la Fuente Impuesto al Valor Agregado	-	540
Saldo al 31 de Diciembre	**679**	**796**

3.8. CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2016, el total de cuentas por pagar con relacionadas a largo plazo se muestra en el siguiente detalle:

	Fecha de generación de Intereses	Capital US$	Interés US$
Ana Cordovéz	1/1/16	223.000	10.927
Gabriel Bader	1/1/16	277.772	13.611
Gabriel Bader	1/1/17	257.344	-
Total (1)		**758.116**	**24.538**

(1) Todos los préstamos tienen una duración de tres años, con una tasa del 5% anual, pagaderos al final del plazo.:

3.9. GASTO POR IMPUESTOS A LAS GANANCIAS

Situación Tributaria
En el año 2016 de acuerdo a la Ley de Régimen Tributario Interno y de las reformas del Código de la Producción citadas más adelante la Compañía debe aplicar la tarifa del 22% de las utilidades gravables obtenidas.

Está sujetas a posibles revisiones por las autoridades tributarias las declaraciones tributarias de los ejercicios 2015 y 2016.

Cambios en el Régimen legal tributario

En diciembre de 2015 se expidió la Ley Orgánica de Incentivos para Asociaciones Público-Privadas y la Inversión extranjera, esta Ley tiene por objeto establecer incentivos para la ejecución de proyectos bajo la modalidad de asociación público-privada y los lineamientos e institucionalidad para su aplicación. La normativa permite que las inversiones que se ejecuten bajo esta modalidad obtengan las exenciones al impuesto a la renta, al impuesto a la salida de divisas, a los tributos al comercio exterior y más beneficios previstos en esta Ley.

El 31 de diciembre de 2015, se publicó en el Registro oficial la resolución NAC-DGERCGC15-00003216 del Servicio de Rentas internas, en la cual se norma el porcentaje de donaciones requerido a las organizaciones sin fines de lucro del total de sus ingresos, que a partir del ejercicio 2015, será del 5%.

El 29 de abril de 2016 se expidió la Ley de Equilibrio de las Finanzas públicas, la misma que incrementó el Impuesto a los Consumos Especiales (ICE) de bebidas azucaradas, gaseosas y cervezas. También creó un ICE para la telefonía móvil y fija de las sociedades de 15%; otro de los temas que se incorporaron son incentivos para el uso de dinero electrónico y tarjetas de crédito y débito.

En mayo de 2016, se promulgó la Ley Orgánica de Solidaridad y de Corresponsabilidad Ciudadana para la Reconstrucción y Reactivación de las Zonas Afectadas por el Terremoto de 16 de abril de 2016 por la cual se crearon contribuciones Solidarias sobre Remuneraciones (un día de remuneración); Patrimonio (contribución del 0.90%,); Utilidades (contribución del 3% a sus utilidades); y, sobre Bienes Inmuebles y derechos representativos de capital (contribución solidaria del 1,8% del avalúo catastral del año 2016).

El 13 de octubre de 2016 se promulgó la Ley Orgánica de Incentivos Tributarios para varios sectores productivos e interpretativa del Art. 547 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en la cual entre otros aspectos, se estableció una serie de incentivos tributarios dirigidos a distintos agentes económicos para un mejor desempeño de sus actividades, como a la contratación de seguros privados de medicina prepagada, anticipo del impuesto a la renta a unidades de transporte público, la posibilidad de devolución del anticipo del impuesto a la renta si se cumplen las condiciones previstas, etc.

Gasto impuesto a la renta
El gasto por concepto de impuesto a la renta en los años terminados el 31 de diciembre del 2016 y 2015 se presenta a continuación:

	2016 US$	2015 US$
Gasto (ingreso) impuesto a la renta		
Impuesto a la renta diferido	(44.744)	(1.007)
Total gasto impuesto a la renta	**(44.744)**	**(1.007)**

Impuesto a la renta corriente

Según normas tributarias vigentes la base imponible de impuesto a la renta, se determina, en base al resultado contable, corregidas por las partidas conciliatorias correspondientes.

Como se muestra a continuación, la Compañía no presenta bases imponibles para generación de Impuesto a la Renta Causado en el período terminado al 31 de diciembre del 2016 y 2015:

	2016 US$	2015 USD
Resultado del Ejercicio bajo NIIF PYME's	118.000	34.500
Ingresos excentos de Impuesto a la Renta	(118.000)	(34.500)
Base imponible para el cálculo del impuesto a la renta		

Impuesto a la renta diferido

El análisis de la formación de activos tributarios diferidos y pasivos tributarios diferidos se presenta a continuación:

	2016 US$	2015 USD
Pasivos por Impuestos Diferidos		
Inventario de Obras en Construcción	45.751	1.007
Subtotal Pasivos tributarios diferidos	**45.751**	**1.007**
Impuesto a la renta diferido neto	**(45.751)**	**(1.007)**

Impuesto a la renta diferido neto
El monto de cargo o ingreso en los resultados de los ejercicios 2016 y 2015 se muestra a continuación:

	2016	2015
	US$	US$
Pasivos tributarios diferidos		
Inventario de Obras en Construcción	44.744	1.007
Subtotal Pasivos tributarios diferidos	**44.744**	**1.007**
Variación anual por impuesto diferido	**(44.744)**	**(1.007)**

No existen otros cargos de impuesto diferido a otro resultado integral, o al patrimonio en cada uno de los años reportados.

3.10. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

	2016	2015
	US$	US$
Préstamos por pagar con relacionadas		
Gabriel Bader	548.727	-
Ana Cordovez	233.927	-
Total Préstamos por pagar con Relacionadas	**782.654**	**-**
Construcciones en curso (Intereses Activados)		
Ana Cordovez	13.611	-
Gabriel Bader	10.927	-
Total Construcciones en curso	**24.538**	**-**

La Administración considera que estas transacciones fueron generadas bajo los mismos términos y condiciones que las que se hubiese realizado con terceros no relacionados.

3.11. - CAPITAL SOCIAL

Los cambios en el patrimonio (no Consolidado) de la Compañía de los ejercicios 2016 y 2015 se ven en detalle, en el estado de cambios en el patrimonio de los accionistas.

Al 31 de diciembre de 2016 comprende 800 acciones con un valor nominal de US$1,00; la composición accionaria se muestra a continuación:

Accionistas	Porcentaje
Bader Rephani Gabriel Angel	99%
Bader Rephani Ana Lucia	1%
Total	**100%**

3.12.- EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre de 2016 y la fecha de emisión de los estados financieros, 20 dejulio de 2017, no se produjeron eventos que en la opinión de la administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo o requieran algún ajuste sobre dichos estados financieros, o que hayan implicado alguna revelación en los mismos.