



**INTERCAUSER**

Servicios Integrados de Contabilidad & Auditoría

## **INMOBILIARIA KALISI S. A.**

**Estados Financieros separados al**

**31 de diciembre del 2.017 y 2.016**

**con el Informe de los Auditores Independientes**



**INTERCAUSER**

Servicios Integrados de Contabilidad & Auditoría

## **INMOBILIARIA KALISI S. A.**

**Estados Financieros separados al**

**31 de diciembre del 2.017 y 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 2.017 y 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 2.017 y 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 Cia. Ltda.*

**Registro Nacional de Firmas Auditoras  
SC - RNAE - 343**

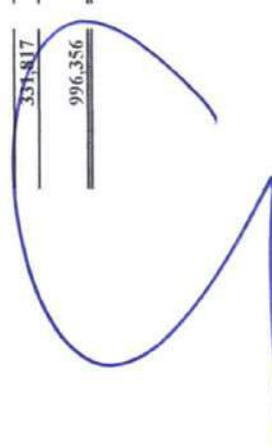
Quito, marzo 26 de 2.018

**INMOBILIARIA KALISI S. A.**  
**ESTADO SEPARADO DE POSICIÓN FINANCIERA**  
**AL 31 DE DICIEMBRE 2.017, CON CIFRAS COMPARATIVAS DEL 2.016**  
*(EXPRESADO EN CIFRAS COMPLETAS EN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA)*

ACTIVOS	Año 2.017	Año 2.016	NOTAS	PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		
ACTIVO CORRIENTE:				Año 2.017	Año 2.016	
Efectivos y equivalentes de efectivo	3.1	-				29,124
Servicios y pagos anticipados	3.2	30,598		31,626	6,115	679
<b>Total activos corrientes</b>		<u>30,598</u>		<u>37,741</u>		<u>29,803</u>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE:</b>						
Propiedades de inversión	3.3	964,958		574,808		782,654
Otros activos no corrientes	3.4	799		51,990		45,751
<b>Total activos no corrientes</b>		<u>965,757</u>		<u>626,798</u>		<u>828,405</u>
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>						
Cuentas por pagar no relacionadas	3.5	-				
Pasivos por impuestos corrientes	3.6	-				
<b>Total pasivos corrientes</b>		<u>-</u>				
<b>PASIVOS NO CORRIENTE:</b>						
Cuentas por pagar relacionadas	3.7	964,958		574,808		782,654
Pasivo por impuestos diferidos	3.8	799		51,990		45,751
<b>Total pasivo no corriente</b>		<u>965,757</u>		<u>626,798</u>		<u>828,405</u>
<b>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:</b>			3.10			
Capital social		800		800		800
Resultados Acumulados		106,749		106,749		33,493
Resultado del ejercicio		799		224,268		73,256
<b>Total patrimonio</b>		<u>965,757</u>		<u>331,817</u>		<u>107,549</u>
<b>Total</b>		<u>965,757</u>		<u>996,356</u>		<u>965,757</u>

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

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

  
CPA. Ing. Hernán Sánchez  
Contador

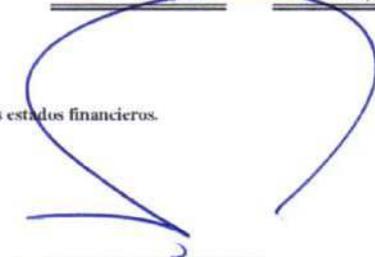
**INMOBILIARIA KALISI S. A.**  
**ESTADO SEPARADO DE INGRESOS INTEGRALES**  
**DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE 2.017, CON CIFRAS COMPARATIVAS DEL 2.016**  
*(EXPRESADO EN CIFRAS COMPLETAS EN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA)*

		Año 2.017	Año 2.016
<b>INGRESOS</b>	<b>NOTAS</b>		
Arrendamientos		48,000	-
Ingresos por dividendos	3.4	232,401	118,000
<b>UTILIDAD BRUTA</b>		<u><b>280,401</b></u>	<u><b>118,000</b></u>
Otros ingresos		45	-
<b>GASTOS DE OPERACIÓN:</b>			
Gastos de administración		(13,695)	-
Gastos financieros	3.7	(35,567)	-
<b>UTILIDAD ANTES DE DEDUCCIONES LEGALES</b>		<u><b>231,184</b></u>	<u><b>118,000</b></u>
Impuesto diferido	3.8	(6,916)	(44,744)
<b>UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO</b>		<u><u><b>224,268</b></u></u>	<u><u><b>73,256</b></u></u>

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



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



CPA. Ing. Hernán Sánchez  
Contador

**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 2.017 Y 2.016  
(EXPRESADO EN CIFRAS COMPLETAS EN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA)**

	CAPITAL SOCIAL	APORTES FUTURA CAPITALIZACIÓN	GANANCIAS ACUMULADAS	UTILIDAD DEL EJERCICIO	TOTAL
<b>Saldo inicial al 1 de enero del 2.016</b>	800	500,772	-	33,493	535,065
Transferencia de resultados			33,493	(33,493)	-
Reclasificación préstamos con accionistas		(500,772)			(500,772.00)
Resultado ejercicio				73,256	73,256
<b>Saldo inicial al 31 de diciembre del 2.016</b>	800	-	33,493	73,256	107,549
Transferencia de resultados			73,256	(73,256)	-
Resultado ejercicio				224,268	224,268
<b>Saldo final al 31 de diciembre del 2.017</b>	800	-	106,749	224,268	331,817

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



Sr. Ana Carolina Cordovez  
Gerente General  
INMOBILIARIA KALISI S. A.



CPA. Ing. Hernán Sánchez  
Contador

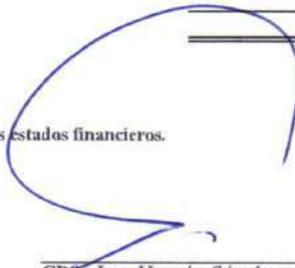
**INMOBILIARIA KALISI S. A.**  
**ESTADO (NO CONSOLIDADO) DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**POR LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2.017 Y 2.016**  
*(EXPRESADO EN CIFRAS COMPLETAS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA)*

	Año 2.017	Año 2.016
<b>INCREMENTO NETO EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES</b>		
<b>AL EFECTIVO, ANTES DEL EFECTO DE LOS CAMBIOS EN LA TASA DE CAMBIO</b>	-	(152)
<b>FLUJO DE EFECTIVO (UTILIZADO) DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>	<u>(24,556)</u>	<u>(400,034)</u>
Cobros provenientes de las ventas bienes y prestación de servicios	48,000	-
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(36,409)	(399,917)
Otros pagos por actividades de operación.	(625)	(117)
Intereses pagados	(35,567)	-
Otras entradas (salidas) de efectivo	45	-
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PROVISTO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>	<u>232,401</u>	<u>118,000</u>
Dividendos recibidos	232,401	118,000
<b>FLUJOS DE EFECTIVO (UTILIZADO) PROVISTO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>	<u>(207,846)</u>	<u>281,881</u>
Efectivo proveniente de préstamos de relacionadas	(207,846)	281,881
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO:</b>		
Disminución neta de efectivo durante el año.	-	(152)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del año.	-	152
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO A FINAL DEL PERÍODO</b>	<u>-</u>	<u>-</u>

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



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



CPA. Ing. Hernán Sánchez  
Contador



**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 2.017 Y 2.016**  
*(EXPRESADO EN CIFRAS COMPLETAS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA)*

	Año 2.017	Año 2.016
<b>GANANCIA ANTES DE DEDUCCIONES LEGALES</b>	<b>231,184</b>	<b>118,000</b>
<b>PARTIDAS QUE NO REPRESENTAN MOVIMIENTO DE EFECTIVO</b>	<b>4,706</b>	<b>-</b>
Ajustes por gastos por impuesto a la renta	(677)	-
Otros ajustes por partidas distintas al efectivo	5,383	-
<b>CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:</b>	<b>(260,445)</b>	<b>(518,034)</b>
(Incremento) en otros activos	(232,401)	(691,538)
(Incremento) disminución en anticipos de proveedores	(30,598)	149,892
Incremento en cuentas por pagar comerciales	2,502	23,729
Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar	52	(117)
<b>EFECTIVO NETO (USADO) DE ACTIVOS DE OPERACIÓN</b>	<b>(24,555)</b>	<b>(400,034)</b>

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

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

CPA. Ing. Hernán Sánchez  
Contador

**INMOBILIARIA KALISI S. A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.017, CON CIFRAS COMPARATIVAS DEL 2.016**  
*(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 2.014 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 2.014, 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 2.014, en la ciudad de Quito, la misma que fue inscrita el 22 de enero de 2.015 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 (US\$). Las cifras indicadas se presentan en esa moneda (US\$) 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.ICL.CPA IFRS11.01 publicada en RO 372 del 27 de enero de 2.011, 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 2.012, 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, deben preparar sus estados financieros en base a esta norma a partir del 1 de enero de 2.012. Se establece el año 2.011 como período de transición.

Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2.017 fueron aprobados y autorizados para su emisión por parte de la Gerencia General 30 de marzo de 2.018.

**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 2.017. Estas políticas contables han sido usadas en el período comparativo presentado.

## **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**Al 31 de diciembre 2.017 y 2.016 (Expresado en USD dólares)**

---

### **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 2.015).

### **2.3. RECONOCIMIENTO DE INGRESOS**

El ingreso comprende principalmente la prestación de servicios por arrendamiento de vivienda. El ingreso es reconocido cuando el monto puede ser medido confiablemente, el cobro es probable y los costos incurridos o por incurrirse pueden ser medidos confiablemente y, adicionalmente, cuando se cumplan criterios para cada una de las diferentes actividades de la Compañía.

### **2.4 COSTOS Y GASTOS OPERACIONALES**

Costos y gastos operacionales se reconocen en las pérdidas y ganancias al momento de la utilización del servicio o en la fecha de su origen, comprende en su totalidad servicios prestado de terceros. Se miden al valor razonable de las partidas por entregar.

### **2.5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES**

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

### **2.6. 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.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre 2.017 y 2.016 (Expresado en USD dólares)

---

### 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.

## 2.7. 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 evaluador 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.

## 2.8. 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.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****Al 31 de diciembre 2.017 y 2.016 (Expresado en USD dólares)**

---

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.

**2.9. 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.

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% de las utilidades gravables del año 2.017. Sin embargo, la legislación tributaria en el Ecuador establece que las compañías deben cubrir un impuesto causado mínimo calculado del siguiente modo:

<u>Partida</u>	<u>Porcentaje</u>
Activos Totales	0.4%
Patrimonio	0.2%
Ingresos gravados con impuesto a la renta	0.4%
Costos y gastos deducibles de impuesto a la renta	0.2%

La compañía se encuentra exonerada de la obligación de pago del anticipo por inicio de la actividad, hasta el año 2.018; ya que de acuerdo a la legislación ecuatoriana las sociedades recién constituidas, que iniciaren actividades, estarán sujetas al pago de este anticipo después del quinto año de operación efectiva, entendiéndose por tal la iniciación de su proceso productivo y comercial.

El pasivo tributario corriente comprende obligaciones a las autoridades fiscales relativas al período actual o a ejercicios anteriores, que se mantengan pendientes de pago a la fecha de reporte. Se adiciona además cualquier corrección de impuestos de años previos.

Los activos tributarios corrientes se determinan por saldos de impuesto a la renta a favor relativos al período actual o a períodos anteriores, que pueden ser retenciones en la fuente, anticipos de impuesto a la renta que tengan posibilidad de recuperación o reclamación, etc.

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

## **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**Al 31 de diciembre 2.017 y 2.016 (Expresado en USD dólares)**

---

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 se registran en las pérdidas y ganancias.

## **2.10. 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, tendrán por definición a ser iguales a los actuales resultados.

## **2.11. 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 socios, a capitalizarse en el corto tiempo.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre 2.017 y 2.016 (Expresado en USD dólares)

---

### Resultados Acumulados

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

### 2.12. MODIFICACIONES EN POLÍTICAS CONTABLES AÚN NO EFECTIVAS

En mayo de 2.015, 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 lo siguiente:

- (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.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**
**Al 31 de diciembre 2.017 y 2.016 (Expresado en USD dólares)**

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 2.017.

Las modificaciones mencionadas, no afectan los Estados Financieros y políticas de la Compañía.

**SECCIÓN 3.- INFORMACIÓN SOBRE LAS PARTIDAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**
**3.1. EFECTIVO Y EQUIVALENTES**

Al 31 de diciembre del 2.017 la compañía mantiene una cuenta corriente en el Banco Bolivariano N° 500-507269-8, con un sobregiro contable de US\$ 9.330 (US\$ 6,793 en el 2.016).

**3.2. ANTICIPO PROVEEDORES**

A continuación se detalla los anticipos entregados a proveedores:

	2.017	2.016
	US\$	US\$
Dimalvid	14,184	
Tipan Jaya Jaime Rodrigo	5,323	
Granda Santiago	2,594	
Chiriboga Andrés	2,236	
Otros	6,262	
<b>Saldo al 31 de Diciembre</b>	<b>30,598</b>	-

**3.3. 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 que fue finalizado al cierre del ejercicio 2.016, medido al costo de su construcción que asciende a US\$ 964.958, mismo que fue puesto en arrendamiento a partir del 1 de enero del 2.017 a la familia Bader Cordovéz.

**3.4. INVERSIONES EN SUBSIDIARIA**

Las inversiones en subsidiaria al 31 de diciembre de 2.017 y 2.016 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 siguiente:

	2.017	2.016
	US\$	US\$
Bravoos Servicios de Asesoría S.A.	232,401	118,000
<b>Saldo al 31 de Diciembre</b>	<b>232,401</b>	<b>118,000</b>

Los Estados Financieros de Inmobiliaria Kalisi S.A. por los años terminados al 31 de diciembre 2.017 y 2.016, 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 2.017 y 2.016 se consolido con la

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**Al 31 de diciembre 2.017 y 2.016 (Expresado en USD dólares)**

compañía Bravoos Servicios de Asesoría S.A.

**3.5. ACREEDORES COMERCIALES Y OTROS**

Al 31 de diciembre del 2.017 y 2.016 el detalle de proveedores comerciales y otros es el siguiente:

	Nota	2.017 US\$	2.016 US\$
Proveedores (1)		15,593	29,124
Sobregiro Contable	3.1	9,330	
Otras cuentas por pagar (2)		6,703	
<b>Saldo al 31 de Diciembre</b>		<b>31,626</b>	<b>29,124</b>

(1) En el 2.017 y 2.016 comprende principalmente la obligación con el proveedor Sociedad de Hecho DII por el servicio de iluminación el cual asciende a US\$ 14,893.

(2) En el 2.017 y 2.016 comprende principalmente a la deuda por Patente Municipal del año 2.016 que asciende a US\$ 5,904.

**3.6. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES**

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

	2.017 US\$	2.016 US\$
Obligaciones con la Administración Tributaria	732	679
Obligaciones con el IESS	1,037	
Beneficios de ley a los empleados	4,346	
<b>Saldo al 31 de Diciembre</b>	<b>6,115</b>	<b>679</b>

**3.7. CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS**

Al 31 de diciembre del 2.017 y 2.016, el total de cuentas por pagar con relacionadas a largo plazo se muestra en el siguiente detalle (Ver nota 3.9):

	Fecha de generación de Intereses	Capital US\$	2.016 Interés US\$	Pagos 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		
<b>Total (1)</b>		<b>758,116</b>	<b>24,538</b>	<b>-</b>

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**
**Al 31 de diciembre 2.017 y 2.016 (Expresado en USD dólares)**

	Fecha de generación de Intereses	2.017		
		Capital US\$	Interés US\$	Pagos US\$
Ana Cordovéz	1/1/16	223,000	20,139	100,501
Gabriel Bader (2)	1/1/16	277,772	26,645	169,401
Gabriel Bader	1/1/17	257,344	12,610	
Gabriel Bader (3)	12/31/17	3,500		
Ana Cordovéz (3)	12/31/17	23,701		
<b>Total</b>		<b>785,317</b>	<b>59,393</b>	<b>269,902</b>

En el año 2.017 el gasto interés por los préstamos en mención asciende a US\$ 35.567, y fue reconocido en el Estado de Resultados (en el 2.016 ascendió a US\$ 25.039 y fue activado a la Propiedad de Inversión).

(2) El 30 de junio del 2.017 por acuerdo entre las partes se actualiza el pagaré, incrementando la tasa del interés al 6,2% anual.

(3) Corresponde a nuevos préstamos otorgados por sus relacionadas, intereses que son generados desde el 01 de enero de 2.018.

### 3.8. GASTO POR IMPUESTOS A LAS GANANCIAS

#### Situación Tributaria

Cada año la compañía aplica la tarifa del 22% de las utilidades gravables obtenidas de acuerdo a la Ley de Régimen Tributario Interno y de las reformas del Código de la Producción citadas más adelante.

Se encuentran pendientes de revisión por las autoridades tributarias los ejercicios 2.014 al 2.017.

#### Cambios en el Régimen legal tributario

El 9 de enero de 2.017 se expidió el Decreto Ejecutivo No. 1287, que contiene el Reglamento para la Aplicación de la Ley Orgánica de Incentivos Tributarios para Varios Sectores Productivos que dispone efectuar reformas a varios reglamentos relacionados a materias tributarias. Entre las principales reformas tributarias tenemos: definiciones para el cálculo de la deducción de empleados nuevos, se agrega una deducción adicional del 100 % por el pago de seguros de medicina cumpliendo ciertas condiciones, regulaciones a los servicios de transporte, etc. En septiembre de 2.017, se emite la Ley Orgánica para la Aplicación de la consulta popular efectuada el 19 de febrero de 2.017, y en su Quinta Disposición Transitoria Reforma la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, donde se norma específicamente la definición de paraísos fiscales. En octubre de 2.017, se expide el Reglamento a la Ley Orgánica de Discapacidades, donde se aclaran los límites de deducciones tributarias.

En noviembre de 2.017, se expidió la Resolución de la SENA para establecer la tasa de servicio de control aduanero, cuya entrada en vigencia de la resolución fue a partir del 13 de noviembre de 2.017, excepto para los regímenes aduaneros de excepción de "Tráfico Postal" y "Mensajería Acelerada" y los regímenes de Tránsito Aduanero y Transbordo, cuya entrada en vigencia será el 1 de enero de 2.018.

El 7 de diciembre de 2.017, mediante Decreto Ejecutivo 210, se determinan rebajas al anticipo de impuesto a la renta del ejercicio 2.017 y mediante decreto 218 publicado en diciembre de 2.017 se introducen reformas a la normativa del Código Orgánico de la producción, por el cual se establece que: Microempresas son ahora, entidades que tengan hasta US\$ 300.000 de ingresos, Pequeñas empresas con ingresos de hasta US\$ 1'000.000 y Medianas empresas hasta US\$ 5'000.000 de ingresos.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**Al 31 de diciembre 2.017 y 2.016 (Expresado en USD dólares)**

El 29 de diciembre de 2.017 se expide la Ley Orgánica Reactivación Económica, Fortalecimiento Dolarización & Modernización Gestión Financiera, y entra en vigencia en enero de 2.018, la cual entre las principales reformas tributarias incluye: la elevación de la tasa anual de impuesto a la renta corporativo del 22 al 25%, y cuando se trate de distribución a socios con domicilio en paraísos fiscales la tarifa es de 28%; la reducción de 10 puntos en la tasa por reinversión de utilidades solo se aplicara en sociedades exportadoras, turismo receptivo y en empresas que produzcan bienes con un componente nacional de mas del 50%, conforme el reglamento lo determine; eliminación del impuesto a las tierras rurales, ya no son deducibles las provisiones para jubilación y desahucio. Los pagos serán deducibles siempre y cuando no provengan de provisiones ya constituidas, independientemente de ser deducibles o no; quienes adquieran a organizaciones de la economía popular y solidaria ( incluidos los artesanos parte de) que se encuentren dentro del rango de microempresas, podrán aplicar una deducción de hasta el 10% adicional de tales bienes y servicios; se elimina la devolución de puntos de IVA por pagos con tarjetas de crédito y debito.

**Gasto impuesto a la renta**

El gasto por concepto de impuesto a la renta en los años terminados el 31 de diciembre del 2.017 y 2.016 se presenta a continuación:

	2.017	2.016
	US\$	US\$
<b>Gasto (ingreso) impuesto a la renta</b>		
Impuesto a la renta corriente	(677)	
Impuesto a la renta diferido	(6,239)	(44,744)
<b>Total gasto (ingreso) impuesto a la renta</b>	<b>(6,916)</b>	<b>(44,744)</b>

**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 2.017 y 2.016:

	2.017	2.016
	US\$	US\$
Resultado del Ejercicio bajo NIIF PYME's	231,184	118,000
Ingresos exentos de Impuesto a la Renta	(232,401)	(118,000)
Gastos no deducibles	4,295	-
<b>Base imponible para el cálculo del impuesto a la renta</b>	<b>3,078</b>	
Con la tasa del 22%	677	
<b>Gasto impuesto causado del año</b>	<b>677</b>	
Tarifa de impuesto a la renta sobre la base imponible	22%	

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**
**Al 31 de diciembre 2.017 y 2.016 (Expresado en USD dólares)**
**Impuesto a la renta diferido**

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

	2.017	2.016
	US\$	US\$
<b>Pasivos por Impuestos Diferidos</b>		
Inventario de Obras en Construcción	51,990	45,751
<b>Subtotal Pasivos tributarios diferidos</b>	<b>51,990</b>	<b>45,751</b>
<b>Impuesto a la renta diferido neto</b>	<b>(51,990)</b>	<b>(45,751)</b>

**Impuesto a la renta diferido neto**

El monto de cargo o ingreso en los resultados de los ejercicios 2.017 y 2.016 se muestra a continuación:

	2.017	2.016
	US\$	US\$
<b>Pasivos tributarios diferidos</b>		
Propiedad de Inversión	6,239	44,744
<b>Subtotal Pasivos tributarios diferidos</b>	<b>6,239</b>	<b>44,744</b>
<b>Variación anual por impuesto diferido</b>	<b>(6,239)</b>	<b>(44,744)</b>

**3.9. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS**

	2.017	2.016
	US\$	US\$
<b>Sueldos por pagar</b>		
Ana Cordovez	4,346	
<b>Total Sueldos por pagar</b>	<b>4,346</b>	
<b>Préstamos por pagar con relacionadas</b>		
Gabriel Bader	408,469	548,727
Ana Cordovez	166,339	233,927
<b>Total Préstamos por pagar con Relacionadas</b>	<b>574,808</b>	<b>782,654</b>
<b>Construcciones en curso (Intereses Activados)</b>		
Ana Cordovez		13,611
Gabriel Bader		10,927
<b>Total Construcciones en curso</b>		<b>24,538</b>

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**Al 31 de diciembre 2.017 y 2.016 (Expresado en USD dólares)**
**Transacciones con Personal Gerencial y Directivo**

Las transacciones con la Gerencia clave incluyen Directores y empleados del Comité Ejecutivo. La remuneración de este personal se observa a continuación:

	2.017	2.016
	US\$	US\$
<b>Beneficios de empleados de corto plazo</b>		
Sueldos, bonificaciones y honorarios	4,800	
<b>Total remuneración Gerencia principal</b>	<b>4,800</b>	-

**3.10. - CAPITAL SOCIAL**

Los cambios en el patrimonio (no Consolidado) de la Compañía de los ejercicios 2.017 y 2.016 se ven en detalle, en el estado de cambios en el patrimonio de los accionistas.

Al 31 de diciembre de 2.017 y 2.016 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%
<b>Total</b>	<b>100%</b>

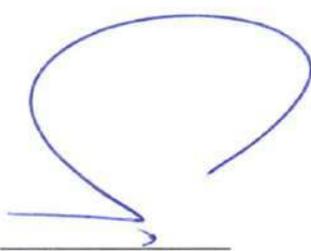
**3.11.- EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre de 2.017 y la fecha de emisión de los estados financieros, 30 de marzo del 2.018, 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.




---

 Ana Cordovéz  
 Representante Legal




---

 Hernán Sánchez  
 Contador General