

INMOBILIARIA KALISI S.A.
POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

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.

Al 31 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.

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 DECLARACION 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.IC1.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 2015 fueron aprobados y autorizados para su emisión por parte de la Gerencia General 10 de enero de 2016.

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 2015.

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.

INMOBILIARIA KALISI S.A.
POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

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).

2.3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES

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

2.4. INVENTARIOS EN PROCESO

Incluyen los desembolsos de dinero efectuado para la construcción de la Residencia Bader Cordovez. Los costos de construcción a la fecha de cierre de los Estados Financieros se presentan al costo.

2.5. 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.

INMOBILIARIA KALISI S.A.
POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

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.

INMOBILIARIA KALISI S.A.
POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

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 CAPITALIZACION

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.

Resultados Acumulados

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

2.10. CAMBIOS EN POLITICAS CONTABLES

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 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 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 con la NIIF 6 Exploración y Evaluación de Recursos Minerales;

Se requiere que las entidades que informen utilizando la NIIF para las PYMES apliquen las modificaciones a los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2017. Se permite su aplicación anticipada.

No existen efectos importantes en la Compañía.

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

3.1. EFECTIVO Y EQUIVALENTES

Al 31 de diciembre del 2015 la compañía mantiene una cuenta corriente en el Banco Bolivariano N° 500-507269-8, en la cual el efectivo asciende a USDS 152.

INMOBILIARIA KALISI S.A.
POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

3.2. INVENTARIO

El detalle de inventario se muestra a continuación:

	2015
	USD
Obras en construcción	
Transporte	20,256
Materiales	126,400
Mano de Obra	188,188
Alquiler Maquinaria	17,193
Instalaciones Varias	10,538
Servicios Varios	24,955
Otros Costos Indirectos de Fabricación	3,889
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:

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

El avance total de la obra corresponde al 73.96%.

3.3. ANTICIPO PROVEEDORES

Al 31 de diciembre del 2015 el anticipo a proveedores asciende a USD\$ 149.892

A continuación se detalla los anticipos recibidos:

	2015
	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. INVERSIONES EN SUBSIDIARIA

Las inversiones en subsidiaria se detallan a continuación:

	2015
	USD
Bravoos Servicios de Asesoría S.A. (1)	799
Saldo al 31 de Diciembre	799

INMOBILIARIA KALISI S.A.
POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

(1) La compañía compra 799 acciones con un valor nominal de US\$ 1.00 a los accionistas de Bravoos Servicios de Asesoría S.A., el objeto de la 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.

En el ejercicio 2015 la compañía recibió anticipo de dividendos un valor de US\$ 34.500.

3.5. ACREEDORES COMERCIALES Y OTROS

Al 31 de diciembre del 2015 proveedores comerciales y otros comprende:

	2015 USD
Proveedores	4,597
Otras cuentas por pagar(1)	799
Saldo al 31 de Diciembre	5,396

(1) Comprende el valor a pagar por la adquisición de la Inversión en subsidiaria.

3.6. PASIVO POR IMPUESTOS CORRIENTES

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

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

3.7. GASTO POR IMPUESTOS A LAS GANANCIAS

Situación Tributaria

En el año 2015 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 2014 y 2015.

Cambios en el Régimen legal tributario

Con fecha 29 de diciembre de 2010, mediante registro oficial No. 351, se publicó el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones. Esta Ley incluye cambios importantes en el orden económico, aduanero, laboral y tributario. En el Código se definen incentivos fiscales para las inversiones de carácter productivo bajo ciertos condicionamientos. Adicionalmente se establece una reducción general progresiva de la tasa de impuesto a la renta en 3 puntos porcentuales, de modo que la tasa será el 24% en el 2011, 23% en el 2012 y 22% en el 2013.

Con fecha 29 de diciembre de 2014, mediante registro oficial No. 405, se publicó en la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal indica que cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, igual o superior al 50% del capital social la tarifa será del 25%. Cuando la mencionada participación sea inferior al 50%, se aplicará la tarifa del 25% sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación.

INMOBILIARIA KALISI S.A.
POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

Reformas tributarias 2015

El 29 de diciembre de 2014 se publicó el Suplemento del Registro Oficial 405, a través del cual la Asamblea Nacional emitió la Ley de incentivos a la Producción y fraude fiscal, a su vez el 31 de diciembre de 2014, se publicó el Tercer Suplemento del Registro Oficial 407, a través del cual la Asamblea Nacional expide el reglamento a la Ley. La norma principalmente crea incentivos para el sector productivo, especialmente para las micro, pequeñas, medianas empresa y de la economía popular y solidaria y actividades mineras; propone mecanismos para evitar evasión fiscal y para el reforzamiento del sistema tributario, para prevenir el fraude tributario, determina las características de la residencia fiscal y las obligaciones del beneficiario sustituto, incrementó la tasa anual de impuesto a la renta para aquellas empresas poseídas por accionistas domiciliados en paraísos fiscales, e introduce algunos conceptos en la normativa tributaria referente a las normas internacionales de información financiera, aplicadas en el Ecuador desde años atrás, entre otros aspectos. Estas reformas entraron en vigencia desde el ejercicio 2015.

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%.

En enero 19 de 2016, se publicó el Suplemento de Registro Oficial 672, la Resolución NAC-DGERCGC16-00000010 del Servicio de Rentas Internas, en la que expide las normas para el pago de obligaciones tributarias y fiscales, mediante títulos del Banco Central (TBC).

A continuación se indican los pasivos por impuestos diferidos reconocidos por la compañía:

	2015
	USD
Pasivos por Impuestos Diferidos	
Inventario de Obras en Construcción	1,007
Total Activos tributarios diferidos	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.

La Compañía presenta el cálculo del impuesto a la renta el periodo terminado al 31 de diciembre del 2015 de la siguiente forma:

	2015
	USD
Resultado del Ejercicio bajo NIIF PYME's	34,500
Ingresos no objeto de Impuesto a la Renta	(34,500)
Base imponible para el cálculo del impuesto a la renta	

Gasto impuesto causado del año

3.8. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

La compañía en el año 2015 y 2014 no tiene operaciones con partes relacionadas.

INMOBILIARIA KALISI S.A.
POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

3.9. - CAPITAL SOCIAL

Los cambios en el patrimonio de la Compañía de los ejercicios 2015 y 2014 se ven en detalle, en el estado de cambios en el patrimonio de los accionistas.

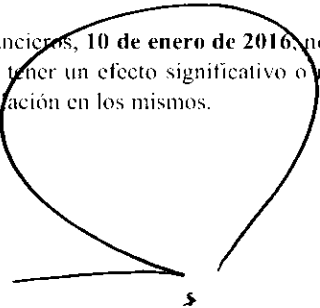
El saldo al 31 de diciembre de 2014 comprende 800 acciones con un valor nominal de US\$1.00; de estas acciones al cierre del ejercicio se encuentran pendientes de pago el 100% (US\$ 800). Al 31 de diciembre de 2015 se encuentran pagado en su totalidad, la composición accionaria se muestra a continuación:

	2015 USD
Accionistas	
Bader Rephani Gabriel Angel	792
Bader Rephani Ana Lucia	8
Total	800

3.10.- EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre de 2015 y la fecha de emisión de los estados financieros, **10 de enero de 2016**, 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