

**INMOBILIARIA KALISI S.A.**  
**ESTADO SEPARADO DE POSICIÓN FINANCIERA**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018**

	Notas	<u>2019</u>	<u>2018</u>
		USD	USD
<b>ACTIVOS</b>			
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>			
Deudores comerciales	3.2	46,300	-
Cuentas por Cobrar relacionadas	3.10	2,567	537
<b>Total de Activos Corrientes</b>		<u>48,867</u>	<u>537</u>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>			
Propiedades de inversión	3.3	619,840	619,840
Inversiones en Subsidiaria	3.4	799	799
Activos por impuestos diferidos	3.9	30,175	30,175
<b>Total de Activos No Corrientes</b>		<u>650,814</u>	<u>650,814</u>
<b>TOTAL DE ACTIVOS</b>		<u>699,681</u>	<u>651,351</u>



Ana Cordovez  
Representante Legal



Hernán Sánchez  
Contador General

**INMOBILIARIA KALISI S.A.**  
**ESTADO SEPARADO DE POSICIÓN FINANCIERA**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018**

	Notas	2019 USD	2018 USD
<b>PASIVOS</b>			
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>			
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	3.5	35,540	24,868
Otras obligaciones corrientes	3.6	4,614	8,779
Pasivos por impuestos corrientes	3.7	4,836	18
<b>Total de Pasivos corrientes</b>		<b>44,990</b>	<b>33,666</b>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES</b>			
Cuentas por pagar diversas/relacionadas	3.8	-	275,404
<b>Total de Pasivos a Largo Plazo</b>			<b>275,404</b>
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>44,990</b>	<b>309,070</b>
<b>PATRIMONIO</b>			
Capital Social	3.11	800	800
Resultados Acumulados		653,892	341,482
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<b>654,692</b>	<b>342,282</b>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>		<b>699,681</b>	<b>651,351</b>

 <hr/> Ana Cordovez Representante Legal	 <hr/> Hernán Sánchez Contador General
--	--

**INMOBILIARIA KALISI S.A.**

**ESTADO SEPARADO DE RESULTADOS INTEGRALES**

**POR LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018**

	Nota	<u>2019</u>	<u>2018</u>
		USD	USD
<b>INGRESOS DE LAS OPERACIONES ORDINARIAS</b>			
Arrendamientos	3.10	48,000	48,000
Dividendos	3.4	294,067	318,037
<b>UTILIDAD BRUTA</b>		<b>342,067</b>	<b>366,037</b>
Gastos de Administración	3.12	(16,162)	(70,531)
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversion		-	(345,118)
<b>RESULTADO OPERACIONAL</b>		<b>325,905</b>	<b>(49,612)</b>
Ingresos (gastos) financiero netos	3.8	(8,666)	(22,088)
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA</b>		<b>317,240</b>	<b>(71,700)</b>
Impuesto a la renta	3.9	(4,829)	82,165
<b>RESULTADO NETO</b>		<b>312,410</b>	<b>10,464</b>



Ana Cordovez  
Representante Legal



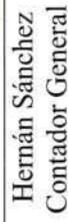
Hernán Sánchez  
Contador General

**INMOBILIARIA KALISI S.A.**  
**ESTADO (NO CONSOLIDADO) DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO, NETO**  
**POR LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018**

	<u>Resultados acumulados</u>			
	Capital social	Resultados acumulados	Resultado del Ejercicio	Total
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2017</b>	<b>800</b>	<b>106,749</b>	<b>224,268</b>	<b>331,817</b>
Apropiación de Resultados y reserva legal	-	224,268	(224,268)	-
Resultados del ejercicio	-	-	10,464	10,464
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>800</b>	<b>331,017</b>	<b>10,464</b>	<b>342,282</b>
Apropiación de Resultados y reserva legal		10,464	(10,464)	-
Resultados del ejercicio			312,410	312,410
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>800</b>	<b>341,482</b>	<b>312,410</b>	<b>654,692</b>



Ana Cordovez  
Representante Legal



Hernán Sánchez  
Contador General

**INMOBILIARIA KALISI S.A.**

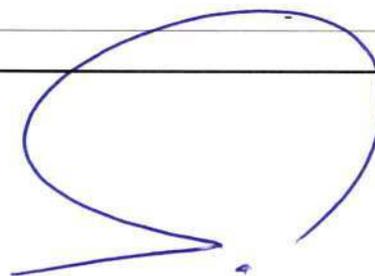
**ESTADO (NO CONSOLIDADO) DE FLUJO DE EFECTIVO**

**POR LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	USD	USD
<b>ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
Cobros procedentes de las ventas	-	48,000
Pagos a proveedores y empleados	(9,725)	(43,295)
Intereses pagados	-	(22,088)
Impuestos a las ganancias pagados	-	(677)
Otros pagos y cobros por actividades de operación	(12)	(37)
<b>Efectivo usado en las actividades de operación</b>	<b>(9,737)</b>	<b>(18,096)</b>
<b>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
Dividendos recibidos	537	317,500
<b>Efectivo provisto en las actividades de inversión</b>	<b>537</b>	<b>317,500</b>
<b>ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>		
Financiación por préstamos	9,200	-
Pagos de préstamos	-	(299,404)
<b>Efectivo provisto (usado) por actividades de financiamiento</b>	<b>9,200</b>	<b>(299,404)</b>
<b>Disminución del efectivo en caja y bancos</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Efectivo al inicio del año</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Efectivo al final del año</b>	<b>-</b>	<b>-</b>



Ana Cordovez  
Representante Legal



Hernán Sánchez  
Contador General

**INMOBILIARIA KALISI S.A.**

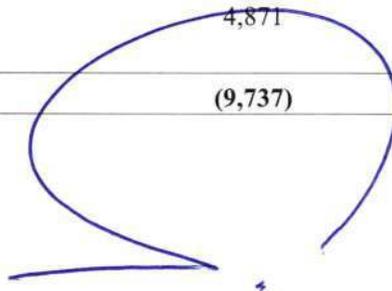
**ESTADO (NO CONSOLIDADO) DE FLUJO DE EFECTIVO**

**CONCILIACIÓN DEL RESULTADO NETO CON EL EFECTIVO USADO EN LAS OPERACIONES  
POR LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	USD	USD
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA Y PARTICIPACION TRABAJADORES</b>	<b>317,240</b>	<b>(71,700)</b>
<b>PARTIDAS QUE NO REPRESENTAN MOVIMIENTO DE EFECTIVO</b>		
Ajustes por gastos por desvalorización de inventarios	-	345,118
Ajustes por gasto por impuesto a la renta	(4,829)	-
Otros ajustes por partidas distintas al efectivo	(285,471)	4,346
<b>Cambios netos en activos y pasivos operativos</b>		
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes	(48,000)	-
(Incremento) disminución en anticipos de proveedores	-	30,598
(Incremento) disminución en otros activos	-	(318,037)
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	10,672	(6,758)
Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar	-	(714)
Incremento (disminución) en beneficios empleados	(4,218)	(950)
Incremento (disminución) en otros pasivos	4,871	-
<b>Efectivo neto usado en actividades de operación</b>	<b>(9,737)</b>	<b>(18,096)</b>



Ana Cordovez  
Representante Legal



Hernán Sánchez  
Contador General

**INMOBILIARIA KALISI S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 E INFORMACIÓN COMPARATIVA 2018**

**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.

**Entorno económico**

Si bien Ecuador ha contado con un acuerdo con el Fondo Monetario Internacional que le ha servido para solucionar las necesidades de caja más apremiantes, durante el ejercicio 2019 la economía ecuatoriana ha decrecido en 0.5% y por primera vez durante la etapa de dolarización una inflación anual negativa. Eso ha determinado que la tasa de empleo pleno, haya caído del 40,6% al 38,8% en 2019, y que el desempleo total se ubique en 3.8% cifra también superior a la de diciembre de 2018. Si bien el Gobierno ha intentado tomar medidas que resuelvan la crisis fiscal, tanto la decisión de reducir o eliminar los subsidios a los combustibles o el incremento del Impuesto al Valor Agregado no han contado con el apoyo de la Asamblea y de los grupos sociales y políticos, quienes a través de violentas protestas lograron vetar los intentos de reforma económica profunda. Tal es así que al final del ejercicio el déficit fiscal nuevamente se mantiene en un monto cercano al 4% del PIB.

La economía del Ecuador en 2020 seguirá siendo complicada pues las estimaciones proyectan un crecimiento cercano a cero. Ecuador sigue siendo vulnerable a variaciones en el precio del petróleo, si bien con las reformas aprobadas por la Asamblea Nacional el pasado diciembre se prevé una recaudación adicional, la dificultad para disminuir el gasto corriente o la obtención de nuevos ingresos harán difícil la reducción significativa del déficit fiscal. Las fuentes externas de financiamiento que financien el déficit seguirán siendo escasas y costosas considerando el perfil de riesgo del País.

**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**

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 No. SCVS-INC-DNCDN-2019-0009 publicada en RO 39 del 13 de septiembre de 2019, 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, todas aquellas Compañías que cumplan las siguientes condiciones: a) Activos totales inferiores a USD 4 millones, valor bruto en ventas anuales hasta USD 5 millones y tener menos de 200 trabajadores ocupados en promedio anual ponderado, deben preparar sus estados financieros en base a esta norma.

**INMOBILIARIA KALISI S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 E INFORMACIÓN COMPARATIVA 2018**

Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2019, fueron aprobados y autorizados para su emisión por parte de la Gerencia General el 17 de abril de 2020.

## **SECCIÓN 2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

---

### **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 2019. Estas políticas contables han sido usadas en el período comparativo presentado.

Las partidas de activos y pasivos han sido valuadas bajo el convencionalismo del costo histórico de adquisición, al costo amortizado en el caso de instrumentos financieros y al valor razonable en las Propiedades de Inversión.

#### **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 han 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 2015). La Compañía ha elegido presentar el estado de ingresos integrales en un solo estado, que incluye los ingresos normales y el otro ingreso integral.

### **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

**INMOBILIARIA KALISI S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 E INFORMACIÓN COMPARATIVA 2018**

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. Se miden al valor razonable de las partidas por entregar.

#### **2.5 INGRESOS Y GASTOS FINANCIEROS**

Los ingresos financieros comprenden los ingresos por intereses sobre préstamos concedidos. Los ingresos por intereses se reconocen cuando se devengan en los resultados a través del tiempo, utilizando el método de interés efectivo.

Los gastos financieros incluyen los gastos por intereses sobre los préstamos, se registra utilizando el método del interés efectivo.

#### **2.6 EFECTIVO Y EQUIVALENTES**

Efectivo y equivalentes comprende caja y fondos bancarios disponible fácilmente convertibles en montos conocidos de efectivo y que están sujetos un riesgo insignificante de cambios en valor.

#### **2.7 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.

#### **2.8 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.

**INMOBILIARIA KALISI S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 E INFORMACIÓN COMPARATIVA 2018**

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.

## **2.9 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.

## **2.10 IMPUESTOS**

### **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 otro ingreso integral o de partidas que afectan al patrimonio de los accionistas.

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 25% de las utilidades gravables del año 2019, y una reducción de 3 puntos porcentuales a Microempresas.

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.

**INMOBILIARIA KALISI S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 E INFORMACIÓN COMPARATIVA 2018**

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.

La legislación ecuatoriana permite la amortización de pérdidas fiscales de un año con utilidades gravables en los siguientes 5 años. Al igual que los activos tributarios diferidos las pérdidas por amortizar solo se reconocen si es probable que se recuperen con futuros ingresos gravables. La Compañía dispone de pérdidas por amortizar.

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 a el 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, entre otros, se reconocen dentro de otras cuentas por pagar.

Otros impuestos como contribuciones e impuestos municipales se registran en las pérdidas y ganancias.

## **2.11 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.

**INMOBILIARIA KALISI S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 E INFORMACIÓN COMPARATIVA 2018**

**2.12 PATRIMONIO, RESERVAS, UTILIDADES Y DIVIDENDOS**

**Capital Social**

El capital representa el valor nominal de las acciones ordinarias que han sido emitidas.

**Resultados acumulados**

Incluye las utilidades y pérdidas acumuladas de la Compañía, la utilidad o pérdida del periodo, reservas legales, reservas facultativas, y otras reservas.

**Distribución de dividendos**

Los dividendos distribuidos a los accionistas de la Compañía son reconocidos como un pasivo en los estados financieros en el periodo en que son aprobados por la Junta de Accionistas.

**3. INFORMACIÓN SOBRE LAS PARTIDAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

---

**3.1 EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

Al 31 de diciembre del 2019 la compañía mantiene una cuenta corriente en el Banco Bolivariano N° 500-507269-8, con un sobregiro contable de USD 11.804 (USD 4,819 en el 2018).

**3.2 DEUDORES COMERCIALES**

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, comprende:

	<b>Nota</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
		<b>USD</b>	<b>USD</b>
<b>Cuentas por Cobrar Comerciales</b>			
Cuentas por cobrar relacionadas	<b>3.10</b>	46,300	
<b>Total deudores comerciales</b>		<b>46,300</b>	

**3.3 PROPIEDADES 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 2016, medido al costo de su construcción que asciende a USD 964.958, mismo que fue puesto en arrendamiento a partir del 1 de enero del 2017 a la familia Bader Cordovéz. Al cierre del 2018, la propiedad está valorada en USD 619.840.

Al cierre del año 2019, el terreno donde se localiza la construcción es de propiedad de los accionistas de la Compañía, el cual garantiza préstamos personales de los mismos. Se prevé que en el año 2020 inicie el proceso de adquisición del terreno por parte de la Compañía. Además, la propiedad garantiza un préstamo bancario mantenido en la Subsidiaria Bravoos Servicios de Asesoría S.A., a vencerse en el 2020 y que al cierre del 2019 asciende a USD 6.623.

**INMOBILIARIA KALISI S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 E INFORMACIÓN COMPARATIVA 2018**

El movimiento se muestra a continuación:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>USD</b>	<b>USD</b>
<b>Saldo al 1 de enero</b>	619,840	964,958
Incrementos por:		
Valor razonable Construcciones		(345,118)
<b>Saldo al 31 de diciembre</b>	<b>619,840</b>	<b>619,840</b>

El valor razonable de las propiedades de inversión ha sido considerado del informe efectuado por un perito evaluador, quien consideró las referencias del mercado en la zona en el 2018, para el año 2019 la administración estima que no ha existido variación significativa, en las condiciones del activo y del mercado.

### 3.4 INVERSIONES EN SUBSIDIARIA

Las inversiones en subsidiaria al 31 de diciembre de 2019 y 2018 está comprendido por 799 acciones con un valor nominal de USD 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:

	<b>Nota</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
		<b>USD</b>	<b>USD</b>
Bravoos Servicios de Asesoría S.A.	<b>3.10</b>	294,067	318,037
<b>Saldo al 31 de Diciembre</b>		<b>294,067</b>	<b>318,037</b>

Los Estados Financieros de Inmobiliaria Kalisi S.A. por los años terminados al 31 de diciembre 2019 y 2018, 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 2019 y 2018 se consolidó con la compañía Bravoos Servicios de Asesoría S.A.

**INMOBILIARIA KALISI S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 E INFORMACIÓN COMPARATIVA 2018**

**3.5 ACREEDORES COMERCIALES Y OTROS**

Al 31 de diciembre del 2018 acreedores comerciales y otros consiste en:

	Nota	2019	2018
		USD	USD
<b>Acreedores Comerciales</b>			
Proveedores		889	732
Sobregiro Contable		11,804	4,819
Otras cuentas por pagar (1)		22,847	19,317
<b>Total acreedores comerciales y otras cuentas por pagar</b>		<b>35,540</b>	<b>24,868</b>

(1) En el 2019 y 2018 comprende principalmente Obligaciones Municipales.

**3.6 OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES**

El detalle por concepto de beneficios a corto plazo a los empleados y otros se detalla a continuación:

	2019	2018
	USD	USD
Sueldos por Pagar	4,475	8,693
IESS por Pagar	89	86
Otros anticipos	51	-
<b>Saldo al 31 de Diciembre</b>	<b>4,614</b>	<b>8,779</b>

**3.7 IMPUESTOS POR COBRAR Y POR PAGAR**

El detalle por concepto de activos y pasivos por impuestos corrientes se detalla a continuación:

	2019	2018
	USD	USD
<b>Por pagar</b>		
Retenciones Fuente e IVA	6	18
Impuestos la renta por pagar	4,829	-
<b>Saldo al 31 de Diciembre</b>	<b>4,836</b>	<b>18</b>

**INMOBILIARIA KALISI S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 E INFORMACIÓN COMPARATIVA 2018**

**3.8 CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el total de cuentas por pagar con relacionadas se muestra en el siguiente detalle (Ver nota 3.10).

<b>2019</b>				
	<b>Fecha de generación de Intereses</b>	<b>Capital USD</b>	<b>Interés USD</b>	<b>Pagos USD</b>
Ana Cordovéz (1)	1/1/2016	223,000	34,330	257,330
Gabriel Bader (2)	1/1/2016	277,772	6,272	284,044
Gabriel Bader (1)	1/1/2017	257,344	91,258	348,602
Gabriel Bader (3)	31/12/2017	3,500	0	3,500
<b>Total</b>		<b>761,616</b>	<b>131,860</b>	<b>893,475</b>

<b>2018</b>				
	<b>Fecha de generación de Intereses</b>	<b>Capital USD</b>	<b>Interés USD</b>	<b>Pagos USD</b>
Ana Cordovéz (1)	1/1/2016	223,000	29,597	133,397
Gabriel Bader (2)	1/1/2016	277,772	6,272	284,044
Gabriel Bader (1)	1/1/2017	257,344	87,325	213,352
Gabriel Bader (3)	31/12/2017	3,500	0	3,500
Ana Cordovéz (3)	31/12/2017	23,701	1,186	0
<b>Total</b>		<b>785,317</b>	<b>124,380</b>	<b>634,293</b>

En el año 2019 el gasto interés por los préstamos en mención asciende a USD 8,666 , y fue reconocido en el Estado de Resultados (en el 2018 ascendió a USD 22.088).

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

(2) El 30 de junio del 2017 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 2018.

**3.9 GASTO POR IMPUESTOS A LAS GANANCIAS**

**Situación Tributaria**

Para el año 2019 la Compañía aplica la tarifa del 22% de las utilidades gravables obtenidas de acuerdo a lo establecido en la Ley de Régimen Tributario Interno.

**Cambios en el Régimen legal tributario**

El 29 de diciembre de 2017 se expide la Ley Orgánica Reactivación Económica, Fortalecimiento Dolarización & Modernización Gestión Financiera, y entra en vigencia en enero de 2018, 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

**INMOBILIARIA KALISI S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 E INFORMACIÓN COMPARATIVA 2018**

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. El reglamento a esta Ley se expide con Decreto Ejecutivo 476 y se publica en registro oficial en agosto de 2018.

El 21 de agosto de 2018 se promulga la Ley Orgánica para el fomento productivo, atracción de inversiones, generación de empleo y estabilidad y equilibrio fiscal, (RO 309) y el respectivo reglamento se expidió con decreto ejecutivo No.617 publicado en R.O.392 del 20 de diciembre de 2018. Esta Ley no solamente contiene remisiones tributarias, sino que prevé importantes beneficios. Los principales aspectos son: Beneficios e Incentivos en inversiones productivas y para el sector de la construcción de vivienda social, nuevo cálculo de anticipo de impuesto a la renta, exenciones en pago de dividendos y utilidades ( impuesto único), mayor apertura en proyectos para Asociaciones Público Privadas, eliminación de Responsabilidad solidaria de accionistas o socios de compañías por deudas de la empresa con sector público y trabajadores, eliminación de impuestos y cambios en porcentajes de participación en Minería y Excedentes en Venta de Petróleo, reformas en Contratación Pública, eliminación de requisitos en materia de Movilidad Humana, inclusión de Arbitraje nacional e internacional.

El gasto por concepto de impuesto a la renta en los años terminados el 31 de diciembre del 2019 y 2018, se detalla a continuación:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>USD</b>	<b>USD</b>
<b>Gasto (ingreso) impuesto a la renta</b>		
Impuesto a la renta causado del año	4,829	
Impuesto a la renta diferido		(82,165)
<b>Total gasto impuesto a la renta</b>	<b>4,829</b>	<b>(82,165)</b>

**Impuesto a la renta corriente**

El gasto por concepto de impuesto a la renta del 2019, se detalla a continuación. En el año 2018 la Compañía presentó una pérdida contable y no generó impuesto a la renta corriente.

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>USD</b>	<b>USD</b>
Resultado del Ejercicio	317,240	(71,700)
Más/(menos) Partidas conciliatorias para llegar a la base imponible	(295,287)	56,222
<b>Base imponible para el cálculo del impuesto a la renta</b>	<b>21,952</b>	<b>(15,478)</b>
<b>Impuesto Renta Causado Tarifa Societaria</b>	<b>4,829</b>	
<b>Gasto impuesto causado del año</b>	<b>4,829</b>	
Tarifa de impuesto a la renta sobre la base imponible	22%	0%

**INMOBILIARIA KALISI S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 E INFORMACIÓN COMPARATIVA 2018**

**Impuesto a la renta diferido**

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

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>USD</b>	<b>USD</b>
<b>Activos tributarios diferidos</b>		
Propiedad de Inversión	30,175	30,175
<b>Subtotal Activos tributarios diferidos</b>	<u>30,175</u>	<u>30,175</u>
<b>Impuesto a la renta diferido neto</b>	<u>30,175</u>	<u>30,175</u>

**Impuesto a la renta diferido neto**

El monto de cargo o ingreso en el resultado del ejercicio se muestra a continuación:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>USD</b>	<b>USD</b>
<b>Activos tributarios diferidos</b>		
Propiedad de Inversión		82,165
<b>Subtotal Activos tributarios diferidos</b>		<u>82,165</u>
<b>Ingreso / Gasto por impuesto diferido</b>		<u>82,165</u>

**3.10 SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS**

Los saldos de cuentas por pagar a partes relacionadas, son los siguientes:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>USD</b>	<b>USD</b>
<b>Cuentas por Cobrar</b>		
Gabriel Bader	46,300	-
<b>Total Cuentas por Pagar - Comerciales</b>	<u>46,300</u>	
<b>Dividendos por cobrar</b>		
Bravoos Servicios De Asesoría S.A.	2,567	537
<b>Total Cuentas por Pagar - Comerciales</b>	<u>2,567</u>	<u>537</u>
<b>Sueldos por pagar</b>		
Ana Cordovez	4,475	8,693
<b>Total Sueldos por pagar</b>	<u>4,475</u>	<u>8,693</u>
<b>Préstamos por pagar con relacionadas</b>		
Gabriel Bader	-	131,317
Ana Cordovez	-	144,087
<b>Total Préstamo por pagar</b>		<u>275,404</u>

**INMOBILIARIA KALISI S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 E INFORMACIÓN COMPARATIVA 2018**

Las transacciones durante el año con partes relacionadas fueron las siguientes:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>USD</b>	<b>USD</b>
Intereses Financieros	8,666	22,088
Ingreso por arrendamiento	48,000	48,000

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

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>USD</b>	<b>USD</b>
<b>Beneficios de empleados de corto plazo</b>		
Sueldos, bonificaciones y honorarios	4,941	4,800
<b>Total remuneración Gerencia principal</b>	<b>4,941</b>	<b>4,800</b>

### 3.11 CAPITAL SOCIAL

Los cambios en el patrimonio (no Consolidado) de la Compañía de los ejercicios 2019 y 2018 se ven en detalle, en el estado de cambios en el patrimonio de los accionistas.

#### Capital Social

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 comprende 800 acciones con un valor nominal de USD 1,00; la composición accionaria se muestra a continuación:

	<b>2019</b>	<b>Porcentaje</b>
	<b>USD</b>	
Bader Rephani Gabriel Ángel	400	50%
Cordovez Ana Carolina	400	50%
<b>Saldo al 31 de diciembre</b>	<b>800</b>	<b>100%</b>

### 3.12 GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Los gastos de administración comprende lo siguiente:

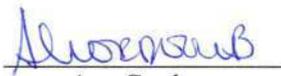
	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>USD</b>	<b>USD</b>
<b>Gastos de Administración</b>		
Sueldos, salarios y beneficios	5,542	5,388
Honorarios Profesionales	6,440	6,436
Mantenimiento	-	44,215
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	-	345,118
Impuestos y Contribuciones	4,031	11,472
Otros gastos	149	3,020
<b>Total Gastos de Administración</b>	<b>16,162</b>	<b>415,649</b>

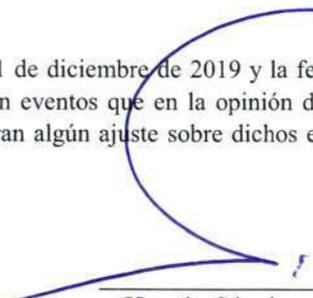
**INMOBILIARIA KALISI S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 E INFORMACIÓN COMPARATIVA 2018**

**3.13 EVENTOS SUBSECUENTES**

La compañía informa que ante la emergencia sanitaria por la propagación del virus COVID-19, la Presidencia de la República declaró el 17 de marzo de 2020, el Estado de Excepción para prevenir el contagio y expansión del virus en todo el territorio nacional, suspendiendo la jornada normal de trabajo, restringiendo el derecho de libre asociación, tránsito y movilidad en todo el territorio nacional, ocasionando que la empresa se acogió a esas disposiciones y aún está evaluando la situación y estrategias futuras.

A más de lo indicado en el párrafo precedente, entre el 31 de diciembre de 2019 y la fecha de aprobación de los estados financieros, 17 de abril de 2020, 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 Cordovez  
Representante Legal

  
\_\_\_\_\_  
Hernán Sánchez  
Contador General