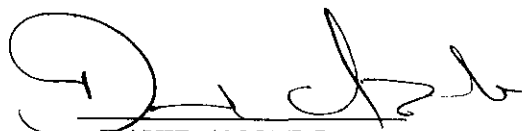
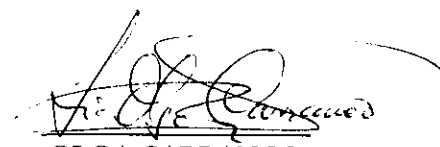


KAYANA Cía. Ltda.
Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2016

KAYANA CIA. LTDA.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresados en U. S. dólares)

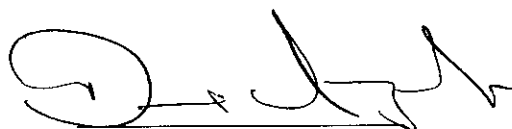
	Referencia	...31 de diciembre del...	
	a Notas	2016	2015 restablecido
<u>Activos</u>			
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	1,974	150
Cuentas por cobrar comerciales y otras	5	42,617	169,659
Inventarios	6	1,583,589	1,687,912
Activos por impuestos corrientes	7	-	20,197
Total activo corriente		1,628,180	1,877,917
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Activos fijos	8	10,197	10,968
TOTAL ACTIVOS		1,638,377	1,888,885
<u>Pasivos y Patrimonio</u>			
PASIVOS CORRIENTES			
Obligaciones con instituciones financieras	9	5,137	5,108
Acreedores comerciales y otros por pagar	10	228,793	143,120
Pasivos por impuestos corrientes	7	15,510	20,331
Anticipos de clientes	11	-	348,862
Otros pasivos corrientes	12	26,862	41,345
Total pasivo corriente		276,302	558,765
PASIVOS NO CORRIENTES			
Obligaciones con los socios	13	1,309,655	1,304,404
TOTAL PASIVOS		1,585,957	1,863,169
PATRIMONIO			
(según estados adjuntos)	14	52,420	25,716
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		1,638,377	1,888,885


DAVID ANGULO
GERENTE GENERAL

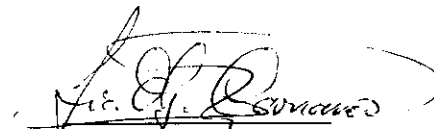

OLGA CARRANCO
CONTADORA GENERAL

KAYANA CIA. LTDA.
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresados en U. S. dólares)

	Referencia	...31 de diciembre del...	
	a Notas	2016	2015 restablecido
<i>INGRESOS</i>			
Venta de proyectos		482,000	872,424
		482,000	872,424
Costo de ventas		(285,549)	(547,027)
Utilidad bruta		196,451	325,397
<i>GASTOS</i>			
Gastos de administración y ventas	15	(141,388)	(238,924)
Utilidad en operación		55,063	86,472
Gastos financieros, neto		(2,137)	(7,285)
Otros gastos, neto		(10,020)	-
Utilidad antes de impuesto a la renta		42,906	79,187
Impuesto a la renta corriente y diferido	7	(16,203)	(19,483)
RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO		26,703	59,704
Efecto de la depuración contable realizada	2.17		(59,144)
RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO, COMO FUE REPORTADO			561



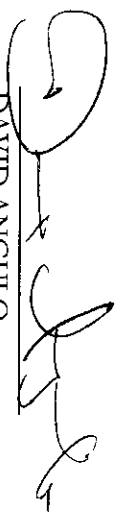
DAVID ANGULO
GERENTE GENERAL

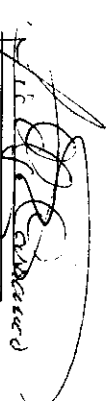


OLGA CARRANCO
CONTADORA GENERAL

KAYANA CIA. LTDA.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresados en U. S. dólares)

	<u>Referencia a Notas</u>	Capital Social	Reserva legal	Resultados Acumulados	Total
Saldos al 01 de enero del 2015, tal como fueron presentados		2,000	104	127,587	129,691
Ajustes de años anteriores	2	-	-	(171,428)	(171,428)
Saldos al 01 de enero del 2015, restablecido		2,000	104	(43,841)	(41,736)
Apropiación reserva legal		-	892	(892)	-
Resultado integral del año		-	-	59,704	59,704
Ajustes o reclasificaciones		-	-	7,749	7,749
Saldos al 31 de diciembre del 2015		2,000	996	22,720	25,716
Resultado integral del año		-	-	26,703	26,703
Saldos al 31 de diciembre del 2016		2,000	996	49,424	52,420


DAVID ANGULO
 GERENTE GENERAL

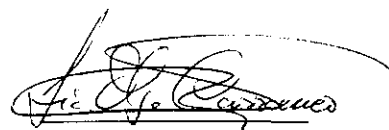

OLGA CARRAÑO
 CONTADORA GENERAL

Las notas son parte integrante de los Estados Financieros.

KAYANA CIA. LTDA.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en U. S. dólares)

	Referencia	..31 de Diciembre del..	
	a Notas	2016	2015 restablecido
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN			
Efectivo recibido de clientes		260,180	990,215
Efectivo pagado a proveedores y empleados		(261,209)	(898,752)
Efectivo pagado por impuestos		(827)	(57,665)
Efectivo neto provisto por actividades de operación		(1,856)	33,798
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Compra de activos fijos		(1,600)	(4,512)
Efectivo neto (utilizado) en actividades de inversión		(1,600)	(4,512)
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO			
Incremento de obligaciones con los socios		5,251	15,768
Decremento en obligaciones financieras		(2,014)	(45,054)
Efectivo neto provisto/(utilizado) por actividades de financiamiento		3,236	(29,286)
(Reducción) / aumento del efectivo y sus equivalentes		(220)	-
Efectivo y equivalentes al inicio del año		150	150
Efectivo y equivalentes al final del año		(70)	150
Conciliación del saldo neto de efectivo y sus equivalentes			
Efectivo y equivalentes al efectivo (activo)	4	1,974	150
Sobregiro bancario	9	(2,044)	-
Saldo neto de efectivo y equivalentes al final del año		(70)	150

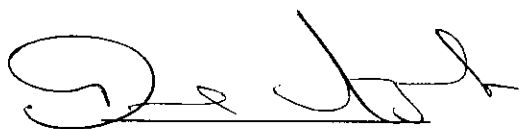

DAVID ANGULO
GERENTE GENERAL


OLGA CARRANCO
CONTADORA GENERAL

KAYANA CIA. LTDA.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO (CONTINUACIÓN)
AÑO TERMINANDO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en U. S. dólares)

Conciliación entre la utilidad neta y los flujos de operación

	Referencia <u>a Notas</u>	<u>..31 de Diciembre del..</u> <u>2016</u>	<u>2015</u>
Resultado integral del año, tal como fueron presentados		26,703	561
Efecto de la depuración de resultados de años anteriores	2.17	-	59,144
Resultado integral del año, restablecido		26,703	59,704
<i>Partidas que no representan movimiento de efectivo</i>			
Impuesto a la renta	7	16,203	34,836
Participación trabajadores	12	7,572	1,658
Depreciaciones de activos fijos	8	2,372	1,257
<i>Cambios netos en activos y pasivos operativos</i>			
Cuentas por cobrar comerciales y otras		127,041	329,595
Inventarios		104,323	(77,853)
Activo por impuestos corrientes		20,197	(6,260)
Acreedores comerciales y otros por pagar		85,673	(36,925)
Pasivos por impuestos corrientes		(21,023)	(66,758)
Anticipos de clientes		(348,862)	(211,805)
Otros pasivos corrientes		(22,054)	6,347
Efectivo neto (utilizado)/provisto por actividades de operación		(1,856)	33,798



DAVID ANGULO
GERENTE GENERAL



OLGA CARRANCO
CONTADORA GENERAL

KAYANA CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

NOTA 1 - OPERACIONES

1.1. Constitución

KAYANA CIA. LTDA., fue constituida en julio del 2011 en Quito – Ecuador, e inscrita en el Registro Mercantil en septiembre del 2011. Su plazo social concluye en junio del 2050.

Su domicilio principal está registrado en el Sector de Tumbaco-Quito en Av. Interoceánica S/N y Eloy Alfaro (Altos del Banco de Guayaquil)

1.2. Operaciones

Su objeto social está orientado a las actividades relacionadas a la construcción de soluciones habitacionales, tales como casas, departamentos, y demás edificaciones para oficinas y locales comerciales. También a la actividad inmobiliaria en todos sus campos, así como todo lo relacionado al corretaje de bienes raíces.

Al 31 de diciembre del 2016, el personal total de la Compañía es de 4 empleados.

**NOTA 2 - BASES DE PRESENTACIÓN Y PRINCIPALES
POLÍTICAS DE CONTABILIDAD**

2.1. Declaración de cumplimiento-

Los estados financieros de **KAYANA CIA. LTDA.** han sido preparados de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pymes (NIIF para Pymes) vigente al 31 de diciembre del 2016 aplicada uniformemente a todos los períodos que se presentan.

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros.

2.2. Bases de preparación -

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico excepto para instrumentos financieros que son medidos a sus valores razonables tal como se explica en las políticas contables incluidas más abajo. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contrapartida dada en el intercambio.

Los estados financieros se presentan en dólares.

KAYANA CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

2.3. Efectivo y equivalente del efectivo -

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobregiros bancarios.

2.4. Cuentas comerciales por cobrar y otras por cobrar -

Las cuentas comerciales por cobrar y otras por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo y se reconocen inicialmente a su valor razonable.

Las cuentas comerciales por cobrar incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización. Dicha provisión se constituye con base en el análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas.

Las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

2.5. Inventarios -

i) Materiales de construcción

Los inventarios son presentados al costo de adquisición o valor neto realizable, el menor. Son valuados al promedio ponderado. El valor neto realizable se aproxima a su costo de reposición.

ii) Obras en proceso

Se registran los costos incurridos en la edificación de proyectos inmobiliarios. Se encuentran registrados al costo histórico y comprenden cargos correspondientes a materiales, nómina y beneficios sociales, honorarios por asesoría técnica, transporte y manutención de personal en el proyecto, gastos legales, gastos por seguros o garantías rendidas, y otros menores.

2.6. Acreedores comerciales y otras por pagar -

Las cuentas con acreedores comerciales por pagar y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El gasto por intereses (incluyendo los intereses implícitos) si existen, se reconocen como costos financieros y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por pagar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare

KAYANA CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

inmaterial. El período de crédito promedio para la compra de ciertos bienes es de 30 días, periodo que ocasiona que el efecto de traer a costo amortizado sea no significativo.

2.7. Impuesto a la renta -

El gasto por impuesto a la renta es el impuesto a la renta por pagar corriente, más el impuesto diferido.

i. Impuesto corriente

El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que nunca son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

ii. Impuestos diferidos

El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable. El pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por causa de todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

El impuesto diferido, correspondiente a cambios en la tasa de impuestos o en la normativa tributaria, la reestimación de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo, se reconoce en el resultado del período, excepto en la medida en que se relacione con partidas previamente reconocidas fuera de los resultados del período.

La Compañía debe compensar activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y sólo si, tiene reconocido legalmente el derecho de compensar, frente a la autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas; y los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se derivan del impuesto a la renta y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

KAYANA CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

iii. Impuestos corrientes y diferidos

Los impuestos corrientes y diferidos, deberán reconocerse como ingreso o gasto, y ser incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado.

iv. Otros impuestos

Los valores por retenciones de impuestos a cuenta de terceros se reconocen dentro de los pasivos por impuestos corrientes.

2.8. Provisiones -

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dicho flujo de efectivo.

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente cierto que se recibirá el reembolso y el valor de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

2.9. Anticipos de clientes

Corresponde a los valores recibidos de clientes para reservar una unidad habitacional. El anticipo se liquida al momento de transferir el inmueble al cliente.

2.10. Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias

Los ingresos corresponden a la venta de unidades familiares o casas, que son registrados cuando se realizan, previa la liquidación de los anticipos recibidos conformes los plazos y valores convenidos y aceptación de los bienes recibidos.

Los ingresos se reconocen en la medida que sea probable que los beneficios económicos fluyan a la Compañía y que los ingresos se puedan medir de manera fiable, independientemente del momento en el que el pago sea realizado. Los ingresos se miden por el valor razonable de la

KAYANA CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

i. Venta de bienes

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes deben ser reconocidos cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

- La Compañía ha transferido al comprador los riesgos y ventajas, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes;
- La Compañía no conserva para sí ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos;
- El importe de los ingresos ordinarios pueda medirse con fiabilidad;
- Sea probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción; y
- Los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad.

2.11. Costos y Gastos -

Los costos y gastos se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

2.12. Ingresos y gastos financieros -

Se registran en los resultados de acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

2.13. Compensación de saldos y transacciones -

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

KAYANA CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

2.14. Instrumentos financieros: reconocimiento inicial y medición posterior -

Activos financieros

Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se observe la presencia de una compra o venta de un activo financiero bajo un contrato cuyas condiciones requieren la entrega del activo durante un período que generalmente está regulado por el mercado correspondiente, y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos financieros clasificados al valor razonable con cambios en resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado o al valor razonable.

La Compañía clasifica sus activos financieros en cuentas por cobrar. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

A la fecha de los estados financieros, la Compañía mantiene básicamente solo cuentas por cobrar.

i. Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y cuentas por cobrar incluyen las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar.

ii. Deterioro de activos financieros al costo amortizado

Los activos financieros que se miden al costo amortizado, son probados por deterioro al final de cada período. Un activo financiero se considera deteriorado si, y solo si, existe evidencia objetiva del deterioro como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y ese evento o eventos causantes de la pérdida tienen un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero.

El importe de la pérdida por deterioro del valor para un préstamo medido al costo amortizado es la diferencia entre el importe en libros y los flujos de efectivo estimados futuros, reflejando el efecto del colateral y las garantías, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta

KAYANA CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

de provisión. Cuando se considera que una cuenta comercial por cobrar es de dudoso cobro, se elimina con cargo a la cuenta de provisión. La recuperación posterior de los valores previamente eliminados se convierte en créditos contra la cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultados.

iii. Baja de un activo financiero

La Compañía dará de baja un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, reconocerá su participación en el activo y la obligación asociada por los valores que tendría que pagar. Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, continuará reconociendo el activo financiero.

Pasivos financieros

Los instrumentos de deuda son clasificados como pasivos financieros de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

i. Pasivos financieros

Los instrumentos financieros se clasifican como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados o como pasivos financieros medidos al costo amortizado.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos corrientes a menos que la Compañía tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

A la fecha de los estados financieros, la Compañía mantiene pasivos financieros, medidos al costo amortizado.

ii. Pasivos financieros medidos al costo amortizado

Los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su costo, neto de los costos que se hayan incurrido en la transacción. Posteriormente, se miden a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (neto de los costos necesarios para su obtención) y el valor del reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida del acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

KAYANA CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

iii. Baja de un pasivo financiero

La Compañía da de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o se cumplen las obligaciones relacionadas.

2.15. Distribución de dividendos

La distribución de dividendos a los socios de **KAYANA CIA. LTDA.**, se reconoce como un pasivo en los estados financieros de la Compañía en el ejercicio en que se aprueba su distribución.

2.16. Partidas excepcionales –

Las partidas excepcionales se presentan por separado en los estados financieros cuando es necesario para proporcionar una comprensión adicional del rendimiento financiero de la Compañía.

2.17. Registro de ingresos y costos de años anteriores –

Considerando la fecha efectiva de la entrega de las unidades de vivienda comercializadas en años anteriores, la Compañía procedió a restablecer los estados financieros del año 2015 y sus saldos iniciales. El efecto de lo anterior fue un decremento neto de aproximadamente US\$171,428 en el patrimonio al inicio del año 2015 (ver estado de Cambios en el Patrimonio) y un incremento neto en el resultado del año 2015 de aproximadamente US\$59,143 (ver estado de resultados del año 2015).

NOTA 3 - ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES

En la aplicación de las políticas contables de la Compañía, que describen en la Nota 2, la Administración debe hacer juicios, estimados y presunciones sobre los importes en libros de los activos y pasivos que aparentemente no provienen de otras fuentes. Las estimaciones y juicios asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran como relevantes. Los resultados reales podrían diferir de dichos estimados.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

A continuación, se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la Administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

KAYANA CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

Deterioro de activos

A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Determinar si los activos han sufrido deterioro implica el cálculo del valor en uso de las unidades generadoras de efectivo. El cálculo del valor en uso requiere que la Compañía determine los flujos de efectivo futuros que deberían surgir de las unidades generadoras de efectivo y una tasa de descuento apropiada para calcular el valor presente.

En el caso de que el importe recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente provisión por deterioro por la diferencia, con cargo a resultados.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

NOTA 4 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El saldo comprende lo siguiente:

	...31 de diciembre del...	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Caja Chica	-	150
Banco de Guayaquil	971	-
Banco Pichincha	1,002	-
	<u>1,974</u>	<u>150</u>

NOTA 5 - CUENTAS COMERCIALES POR COBRAR Y OTRAS

Un detalle de esta cuenta, fue como sigue:

(Ver siguiente página)

KAYANA CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

	...31 de diciembre del...	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Cuentas por cobrar clientes	42,617	108,681
Lenin Angulo (1)	-	6,558
Anticipo proveedores	-	50,765
Cuentas por liquidar	-	3,655
	<u>42,617</u>	<u>169,659</u>

(1) Ver Nota 16

NOTA 6 - INVENTARIOS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		...31 de diciembre del...	
		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Inv. de Prod. Terminados proyectos Inmobiliarios	(1)	1,282,082	1,516,891
Inv. de Prod. En proceso proyectos Inmobiliarios	(2)	301,507	171,021
		<u>1,583,589</u>	<u>1,687,912</u>

- (1) Los saldos corresponden al proyecto "Ficus", que al 31 de diciembre de 2015 ya estaba sustancialmente terminado.
- (2) Los valores acumulados en esta cuenta corresponden exclusivamente al proyecto "Las Acacias", que al 31 de diciembre del 2016 está en construcción.

NOTA 7 - IMPUESTOS

Un resumen de los activos y pasivos por impuestos corrientes, es como sigue:

	..31 de Diciembre del..	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<i>Activos por impuestos corrientes</i>		
Anticipo Impuesto a la Renta	-	19,257
Impuesto retenido año Actual	-	940
	<u>-</u>	<u>20,197</u>

KAYANA CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

	..31 de Diciembre del..	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<i>Pasivos por impuestos corrientes</i>		
Retenciones del IVA	-	75
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagar	247	9,609
Impuesto a la renta por pagar	-	10,646
Anticipo IR por pagar	15,263	-
	<u>15,510</u>	<u>20,331</u>

Impuesto a la renta reconocido en los resultados

El gasto del impuesto a la renta incluye:

	..31 de Diciembre del..	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Gasto del impuesto corriente	16,203	19,483
	<u>16,203</u>	<u>19,483</u>

Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

	..31 de Diciembre del..	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Resultado del ejercicio antes de impuesto a la renta	50,478	80,845
Participación de trabajadores en utilidades	(7,572)	(1,658)
Gastos no deducibles	21,457	30,769
Utilidad gravable	<u>64,363</u>	<u>109,956</u>
Impuesto a la renta determinado	14,160	24,190
Anticipo de impuesto a la renta	(1) 16,203	19,483
Gasto de impuesto a la renta reconocido en los resultados	<u>16,203</u>	<u>19,483</u>

- (1) Corresponde al anticipo de impuesto a la renta determinado para el año 2016, que según la legislación tributaria vigente se convierte en gasto de impuesto a la renta debido a que es mayor que el impuesto determinado.

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 22% sobre las utilidades sujetas a distribución.

KAYANA CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

Las declaraciones de impuestos, susceptibles de revisión, corresponden a las de los años 2014 al 2016.

Aspectos tributarios

De acuerdo a las disposiciones tributarias vigentes, la facultad de determinación de la obligación tributaria por parte de la administración tributaria caduca en tres años contados desde la fecha de la declaración y en seis años contados desde la fecha en que venció el plazo para presentar la declaración, respecto de los mismos tributos, cuando no hubieren declarado en todo o en parte.

Principales reformas tributarias

Mediante suplemento de registro oficial No 744 del 29 de abril de 2016, se publica la Ley de Orgánica para el equilibrio de las finanzas públicas, un resumen de las principales reformas que afecta al impuesto a la renta se presenta para el año 2017, es como sigue:

Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno.

Impuesto a la renta

- Se extiende la exoneración del pago del impuesto a la renta por 10 años a las contratistas extranjeras o consorcios de empresas extranjeras, que suscriban con entidades y empresas públicas o de economía mixta, contratos de ingeniería, procura y construcción para inversiones en los sectores económicos determinados como industrias básicas siempre que el monto del contrato sea superior al 5% del PIB corriente del Ecuador del año inmediatamente anterior a su suscripción.
- Se establece una deducción adicional para los contribuyentes cuya actividad económica principal sea la operación de oficinas centralizadas de gestión de llamadas podrán deducir el 50% adicional de los gastos que efectúen por concepto de impuesto a los consumos especiales generado en los servicios de telefonía fija y móvil avanzada que contraten para el ejercicio de su actividad.
- Se excluye para el cálculo del anticipo para el impuesto a la renta en los ingresos y los costos y gastos los valores que se hayan cancelados con dinero electrónico desde al año 2017 al 2019.

Mediante segundo suplemento de registro oficial No 860 del 12 de octubre de 2016, se publica la Ley de Orgánica Incentivos Tributarios para Varios Sectores Productivos, un resumen de las principales reformas que afecta al impuesto a la renta se presenta para el año 2017, es como sigue:

- Se establece una deducción adicional para los empleadores del 100% por los gastos de seguros médicos privados y/o medicina prepagada contratados a favor de sus trabajadores, siempre que la cobertura sea para la totalidad de los trabajadores, sin perjuicio de que sea o no por salario neto, y que la contratación sea con empresas domiciliadas en el país.

KAYANA CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

- Se establece que otros subsectores del sector agropecuario, pesquero o acuacultor, podrán acogerse para pagar el impuesto a la renta único. Así también se establece que constituirá como crédito tributario para este impuesto el pago del impuesto a las tierras rurales.
- Se incluye para la determinación del anticipo del impuesto a la renta a las sociedades y organizaciones de la economía popular y solidaria que cumplan las condiciones de las microempresas, mediante el cálculo del 50% del impuesto a la renta causado menos las retenciones en la fuente del impuesto a la renta que le fueron efectuada en el año.
- Se establece la devolución del anticipo del impuesto a la renta para las sociedades cuando se haya visto afectada significativamente la actividad económica del sujeto pasivo en el ejercicio económico respectivo y siempre que este supere el impuesto causado, en la parte que exceda el tipo impositivo efectivo promedio de los contribuyentes en general definido por la Administración Tributaria la cual podrá también fijar un tipo impositivo efectivo promedio por segmentos.

Para el efecto, el contribuyente presentará su petición debidamente justificada sobre la que el Servicio de Rentas Internas realizará las verificaciones y controles que correspondan. Este anticipo, en caso de no ser acreditado al pago del impuesto a la renta causado o de no ser autorizada su devolución se constituirá en pago definitivo de impuesto a la renta, sin derecho a crédito tributario posterior.

- Se establece que, para el cálculo del anticipo del impuesto a la renta, las operadoras de transporte público y comercial legalmente constituidas no considerarán en el cálculo del anticipo, tanto en activos, costos, gastos y patrimonio, el valor de las unidades de transporte y sus acoples con las que cumplen su actividad económica.

Impuesto a la salida de divisas

- Se incluye en la exención del pago del impuesto a la salida de divisas a los pagos de capital o dividendos realizados al exterior, en un monto equivalente al valor del capital ingresado al país por un residente, sea como financiamiento propio sin intereses o como aporte de capital, siempre y cuando se hayan destinado a realizar inversiones productivas, y estos valores hubieren permanecido en el Ecuador por un periodo de al menos dos años contados a partir de su ingreso.

Para acceder al beneficio detallado en el inciso anterior, el capital retornado debió haber cumplido al momento de su salida del país, con todas las obligaciones tributarias.

El ingreso de los capitales deberá ser registrado en el Banco Central del Ecuador y cumplir con disposiciones del Servicio de Rentas Internas.

Mediante suplemento de registro oficial No 918 del 9 de enero de 2017, se publica el Reglamento a la Ley de Orgánica Incentivos Tributarios para Varios Sectores Productivos, un resumen de las principales reformas que afecta al impuesto a la renta se presenta para el año 2017, es como sigue:

KAYANA CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

- Se establece que para el caso de que existan empleados nuevos que no cumplan la condición de estar bajo relación de dependencia por al menos seis meses dentro del respectivo ejercicio, serán considerados como empleados nuevos para el siguiente ejercicio fiscal, siempre que en dicho año se complete el plazo mínimo en forma consecutiva.

No se considerarán como empleados nuevos, para efectos del cálculo de la deducción adicional, aquellos trabajadores contratados para cubrir plazas respecto de las cuales ya se aplicó este beneficio.

- La devolución del anticipo del impuesto a la renta para las sociedades, será aplicable respecto del anticipo pagado con cargo al ejercicio fiscal 2016 y siguientes.

NOTA 8 - ACTIVOS FIJOS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	..31 de Diciembre del..	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Muebles y Enceres	8,155	8,155
Equipos de Computación	6,112	4,512
	<u>14,267</u>	<u>12,667</u>
Menos:		
Depreciación acumulada	(4,070)	(1,699)
	<u>10,197</u>	<u>10,968</u>

Los movimientos de activos fijos, fueron como sigue:

	..31 de Diciembre del..	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Saldo inicial, neto	10,968	7,714
Adiciones, neto	1,600	4,512
Depreciación - gasto	(2,372)	(1,257)
Saldo final, neto	<u>10,197</u>	<u>10,968</u>

KAYANA CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

NOTA 9 - OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	...31 de diciembre del...	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Banco Pichincha	-	1,717
Banco de Guayaquil	-	2,179
Sobregiro Banco Pichincha	2,044	-
Visa Banco Pichincha	3,042	545
Tarjeta American Express	52	666
	<u>5,137</u>	<u>5,108</u>

NOTA 10 - ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Un detalle de esta cuenta, fue como sigue:

	..31 de Diciembre del..	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Proveedores Locales	18,409	8,839
María Lupe Díaz	(1) 210,385	134,281
	<u>228,794</u>	<u>143,120</u>

(1) Ver nota 16

NOTA 11 - ANTICIPOS CLIENTES

Un resumen de los anticipos clientes es como sigue:

	..31 de Diciembre del..	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Proyecto Ficus	-	348,862
	<u>-</u>	<u>348,862</u>

KAYANA CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

NOTA 12 - OTROS PASIVOS CORRIENTES

Un resumen de otros pasivos corrientes es como sigue:

	..31 de Diciembre del..	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Aporte al IESS	614	3,303
Fondos de Reserva IESS	62	69
Sueldos Por Pagar	-	8,465
Décimo Tercer Sueldo	253	1,300
Décimo Cuarto Sueldo	600	1,278
Vacaciones	-	7,014
Participación de trabajadores en las utilidades	25,333	19,916
	<u>26,862</u>	<u>41,345</u>

Los movimientos de la provisión de la participación de los trabajadores en las utilidades, fueron como sigue:

	..31 de Diciembre del..	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Saldo inicial, neto	19,916	29,290
Provisión del año	7,572	1,658
Pagos realizados	(2,155)	(11,032)
Saldo final	<u>25,333</u>	<u>19,916</u>

NOTA 13 - OBLIGACIONES CON LOS SOCIOS

Un resumen de esta cuenta es como sigue:

	..31 de Diciembre del..	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Angulo Villacís José Augusto, préstamos	609,655	604,404
Angulo Villacís José Augusto, terreno (1)	700,000	700,000
	<u>1,309,655</u>	<u>1,304,404</u>

(1) Terreno en donde se levanta el proyecto Ficus; adquirido por la compañía el 22 de diciembre del 2011.

KAYANA CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

NOTA 14 - PATRIMONIO

Capital social

Al 31 de diciembre del 2016 el capital social está representado por 2.000 participaciones, cada una tiene un valor nominal de US\$1 dólar de los Estados Unidos de América.

Reservas Legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 5% de su utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que ésta como mínimo alcance el 20% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los socios, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

Resultados acumulados

Corresponde de resultados de años anteriores a disposición de los socios.

NOTA 15 - DETALLE DE GASTOS DE ADMINISTRACIÓN POR SU NATURALEZA

Un detalle de los gastos, fue como sigue:

	...31 de diciembre del...	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Remuneraciones al personal	65,645	100,573
Beneficios Sociales e Indemnizaciones	19,041	22,070
Aportes a la seguridad social	8,991	13,179
Honorarios profesionales	8,865	25,364
Gastos de gestión	15,648	18,534
Impuestos, contribuciones y otros	8,512	4,114
Depreciaciones	2,372	1,257
Servicios públicos	8,053	21,836
Arrendamiento de oficina	-	11,250
Otros, con saldos individuales menores a US\$ 1,000	4,260	20,746
	<u>141,388</u>	<u>238,924</u>

KAYANA CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

**NOTA 16 - SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES
RELACIONADAS**

El siguiente es un resumen de los principales saldos y transacciones realizadas durante los años 2016 y 2015 con partes relacionadas. Se incluye bajo la denominación de compañías relacionadas a las compañías con socios y/o accionistas comunes, socios y funcionarios.

	...31 de diciembre del...	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Partes relacionadas		
<i><u>Saldos de cuentas por pagar</u></i>		
Cuenta por pagar María Lupe Díaz	210,385	134,281
CXP Angulo Villacis José Augusto C/P	609,655	604,404
CXP Angulo Villacis José Augusto L/P	700,000	700,000
	<u>1,520,039</u>	<u>1,438,685</u>
 <i><u>Saldos de cuentas por cobrar</u></i>		
CXC Cuenta por cobrar Lenin Angulo	-	6,558
	<u>-</u>	<u>6,558</u>

NOTA 17 - PRECIOS DE TRANSFERENCIA

De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas, dentro de un mismo período fiscal por un importe acumulado superior a US\$3 millones, están obligados a presentar un anexo de Precios de Transferencia que determine si tales operaciones han sido efectuadas a valores de plena competencia. Las operaciones de la Compañía con partes relacionadas durante el año 2016, no superaron el importe acumulado mencionado.

NOTA 18 - CONTINGENCIAS

Al 31 de diciembre del 2016 la Compañía no reporta contingencias que puedan afectar a los estados financieros.

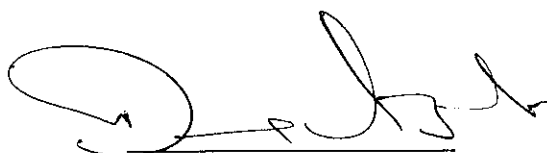
KAYANA CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

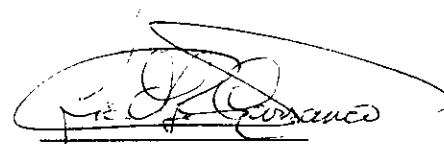
NOTA 19 - HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO
SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2016 y la fecha de emisión de estos estados financieros (29 de junio del 2017) no se produjeron eventos, que, en la opinión de la administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

NOTA 20 - APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2016 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía el 29 de junio del 2017 y serán presentados a los Socios para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por los Socios sin modificaciones.


DAVID ANGULO
GERENTE GENERAL


OLGA CARRANCO
CONTADORA GENERAL