

KAYANA CIA. LTDA.  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

SECCIÓN 1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 NATURALEZA DE LAS OPERACIONES

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

Se encuentra ubicada en el cantón Quito; parroquia Tumbaco ; calle Vía Interioceánica S/N y Eloy Alfaro; Referencia Altos del Banco .

Objetivo Social:

Las actividades relacionadas a la construcción de soluciones habitacionales, tales como casas, departamentos, y demás edificaciones para oficinas, locales comerciales; b) La actividad inmobiliaria en todos sus campos, así como todo lo relacionado al corretaje de bienes raíces.

Capital Social.-

El Capital Social actual de la Compañía es de USD \$ 2,000.00 dólares de los Estados Unidos de América conformado de la siguiente manera:

| ACCIONISTAS                    | USD<br>CAPITAL | ES<br>PARTICIPACION | %    |
|--------------------------------|----------------|---------------------|------|
| Jose Augusto Angulo Villacis   | 1.100          | 1.100               | 55%  |
| David Alexander Angulo Diaz    | 300            | 300                 | 15%  |
| Christian Santiago Angulo Diaz | 600            | 600                 | 30%  |
| Total                          | 2.000          | 2.000               | 100% |

SECCIÓN 2. BASES DE PRESENTACIÓN Y PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

2.1 DECLARACIONES 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 de 2018, aplicable uniformemente a todos los periodos que se presentan.

A continuación se presentan las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros:

Bases de preparación

Las partidas de activos y pasivos han sido valuadas bajo el convencionalismo del costo histórico de adquisición o producción y en ciertos casos al costo atribuido, debido a la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera, con la excepción de las cuentas por cobrar comerciales que se registran al costo amortizado y los inventarios que se registran al menor del costo y el valor neto de realización.

Estimaciones contables y suposiciones efectuadas por la Administración

La preparación de estados financieros separados de acuerdo con las NIIF para 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 ejerce su juicio el proceso de aplicar las políticas contables. Las áreas que envuelven un

mayor grado de juicio o completitud, 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 Empresa, 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, siempre y cuando refinance pasivos financieros del corto a largo plazo. Para hacer este juicio la Administración considera la posición financiera de la Compañía, las actuales intenciones, la rentabilidad de las operaciones, el acceso a recursos financieros y las variables económicas y políticas que afectan al entorno de las operaciones de la compañía.

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 EFECTIVO Y EQUIVALENTES

El efectivo y equivalentes del efectivo están representados por el dinero en efectivo y las inversiones a corto plazo altamente líquidas, cuyo vencimiento es igual o inferior a tres meses de la fecha de adquisición. Estos activos financieros están valuados al valor razonable con cambios en resultados a la fecha del balance, sin reducir los costos de transacción en que se pueda incurrir en su venta o disposición.

## 2.3 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, mano de obra, honorarios por asesoría técnica, transporte, seguros, gastos legales y otros menores.

**iii) Inmuebles para la Venta**  
Se registran los costos incurridos en la edificación de proyectos inmobiliarios. Se encuentran registrados al costo histórico y comprenden cargos correspondientes a materiales, mano de obra, honorarios por asesoría técnica, transporte, seguros, gastos legales y otros menores.

## 2.4 Activos Financieros

La Empresa clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías:

- Al valor razonable con cambios en resultados
- Al valor razonable con cambios en otros resultados integrales
- Al costo amortizado

La clasificación de un activo financiero depende del propósito para el cual se adquirió. La Administración determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial y tomando en consideración el modelo de negocio utilizado para la administración de estos instrumentos, así como los términos contractuales de flujos de efectivo.

## 2.4.1 Medición

Al momento del reconocimiento inicial, los activos financieros se miden a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que, de ser significativo, es reconocido como parte del activo; siempre que el activo financiero no sea designado como de valor razonable a través de ganancias y pérdidas, cuyos costos de la transacción se registran en resultados.

## 2.4.2 Instrumentos de deuda

Los instrumentos de deuda son aquellos instrumentos que cumplen con la definición de un pasivo financiero desde la perspectiva del emisor, tales como: depósitos a plazo, préstamos o bonos gubernamentales y corporativos.

La medición subsecuente de los instrumentos de deuda depende del modelo de negocios de la Sucursal a administrar el activo y las características de flujo de efectivo del activo. Hay tres categorías de medición de acuerdo a las cuales la Sucursal clasifica sus instrumentos de deuda:

- **Costo amortizado:** Los activos que se mantienen para el cobro de flujos de efectivo contractuales cuando dichos flujos de efectivo representan pagos de principal e intereses se miden a costo amortizado. Los ingresos recibidos de estos activos financieros se incluyen en los ingresos financieros utilizando el método de interés efectiva. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja del activo, se reconoce directamente en resultados y se presenta en otras ganancias/(pérdidas) junto con las ganancias y pérdidas cambiantes. Las pérdidas por deterioro se presentan como una partida separada en el estado de resultados.

- **Valor razonable con cambios en otro resultado integral:** Los activos que se mantienen para el cobro de flujos de efectivo contractuales y para la venta de los activos financieros, cuando los flujos de efectivo de los activos representan únicamente pagos de principal e intereses, se miden a valor razonable a través de otros resultados integrales (VR-ORI). Los movimientos en el valor en libros se reconocen a través de ORI, excepto por el reconocimiento de las ganancias o pérdidas por deterioro, los ingresos por intereses y las ganancias y pérdidas por tipo de cambio que se reconocen en resultados. Cuando se produce la baja del activo financiero, la ganancia o pérdida acumulada previamente reconocida en ORI se reclasifica del patrimonio a resultados y se reconocen en otras ganancias/(pérdidas). Los ingresos por intereses de estos activos financieros se incluyen en ingresos financieros utilizando el método de interés efectiva. Las ganancias y pérdidas cambiantes se presentan en otras ganancias/(pérdidas) y los gastos por deterioro se presentan como una partida separada en el estado de resultados.

- **Valor razonable con cambios en resultados:** Los activos que no cumplen con los criterios de costo amortizado o VR-ORI se miden a valor razonable a través de resultados. Una ganancia o pérdida en un instrumento de deuda que subsecuentemente se mide a su valor razonable a través de resultados se reconoce en resultados y se presenta en términos netos en otras ganancias/(pérdidas) en el período en el que surgen.

## 2.4.3 Instrumentos de capital / patrimonio

Los instrumentos de capital/patrimonio son aquellos instrumentos que cumplen con la definición de patrimonio desde la perspectiva del emisor, es decir, instrumentos que no poseen una obligación contractual para pagar y evidencian un interés residual en los activos netos del emisor.

La Empresa mide subsecuentemente todos los instrumentos de capital a valor razonable. Cuando la Administración de la Empresa ha optado por presentar las ganancias y pérdidas por valor razonable surgidas por los instrumentos de capital en otros resultados integrales, no hay reclasificación subsecuente de las ganancias y pérdidas por valor razonable a resultados después de la baja de la inversión. Los dividendos de tales instrumentos continúan reconociéndose en resultados como otros ingresos cuando se establece el derecho de la Empresa para recibir los pagos.

Los cambios en el valor razonable de los activos financieros a valor razonable a través de resultados se reconocen en otras ganancias/(pérdidas) en el estado de resultados como corresponda. Las pérdidas por deterioro (y la reversión de las pérdidas por deterioro) surgidas de los instrumentos de capital medidos a VR-ORI no se reportan por separado del resto de cambios en el valor razonable.

#### 2.4.4 Clasificación de la Empresa

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la Empresa mantiene activos financieros clasificados en la categoría de activos financieros medidos al costo amortizado. Los activos financieros son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo, estos activos financieros se mantienen con la finalidad de cobrar sus flujos contractuales. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera. Estos últimos se clasifican como activos no corrientes.

- Los activos financieros a costo amortizado de la Empresa comprenden el "Efectivo y bancos", y "cuentas por cobrar comerciales", en el estado de situación financiera. Los activos financieros a costo amortizado representan únicamente los pagos de principal e intereses, se reconocen inicialmente a su valor razonable y, posteriormente se miden a su costo amortizado por el método de interés efectivo menos la estimación por deterioro.

- Cuentas por cobrar comerciales: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por clientes, por la prestación de servicios. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes. Estas cuentas se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado, pues no generan intereses y se liquidan en un promedio de hasta 60 días.

#### 2.4.5 Reconocimiento y baja de activos financieros

Las transacciones de compra/venta de activos financieros se reconocen en el momento que dichas transacciones ocurren, es decir, la fecha en la que la Empresa se compromete a comprar/vender el activo.

#### 2.4.6 Deterioro de activos financieros

Al final de cada periodo sobre el que se informa, La empresa evaluará si existe evidencia objetiva de deterioro del valor de los activos financieros que se midan al costo o al costo amortizado. Cuando exista evidencia objetiva de deterioro del valor, la entidad reconocerá inmediatamente una pérdida por deterioro del valor en resultados.

La evidencia objetiva de que un activo financiero o un grupo de activos está deteriorado incluye información observable que requiera la atención de la Empresa respecto a los siguientes sucesos que causan la pérdida:

(a) No se han cobrados por dos años o más;

(b) Haber prescrito la acción para el cobro del crédito; y

(c) Haberse declarado la quiebra o insolvencia del deudor.

#### 2.5 Pasivos financieros

#### 2.5.1 Clasificación, reconocimiento y medición

## KAYANA CIA. LTDA. NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los pasivos financieros se clasifican, según corresponda como: (i) pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas y (ii) pasivos financieros al costo amortizado. La Empresa determina la clasificación de sus pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial. La clasificación depende del propósito para el cual se contrataron los pasivos.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la Empresa sólo mantiene pasivos financieros clasificados en la categoría de pasivos financieros al costo amortizado; incluyen: "cuentas comerciales por pagar". Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se miden a su costo amortizado. El costo amortizado incorpora los costos directamente atribuibles a la transacción.

Proveedores y otras cuentas por pagar: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales o del exterior en el curso normal de los negocios. Los proveedores y otras cuentas por pagar no generan intereses y son pagaderas en promedio de 60 días, se clasifican como pasivos corrientes si el pago se debe realizar dentro de un año o menos, de lo contrario se presentan como pasivos no corrientes.

### 2.5.2 Baja en cuentas de un pasivo financiero

La Empresa da de baja los pasivos financieros cuando, y solo cuando, las obligaciones de la Sucursal se descargan, cancelan o han expirado. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y pagadera se reconoce en resultados

## 2.6 PROPIEDAD, MUEBLES Y EQUIPO

Las propiedades muebles y equipo se contabilizan originalmente al costo de adquisición menos su depreciación acumulada y las pérdidas acumuladas por deterioro. Estos costos incluyen el costo del reemplazo de componentes de la planta o del equipo cuando ese costo es incurrido, si reúne las condiciones para su reconocimiento. Los desembolsos por reparación y mantenimiento que no reúnen las condiciones para su reconocimiento como activo y la depreciación, se reconocen como gastos en el año en que se incurren.

La depreciación se calcula de acuerdo a la naturaleza del bien, la vida útil y la técnica contable con base en la vida útil estimada para cada tipo de activo. El valor residual de los activos depreciables, la vida útil estimada y los métodos de depreciación son revisados anualmente por la administración y son ajustados cuando resulte pertinente, al fin de cada año financiero. Las vidas útiles estimadas para cada uno de los rubros son:

| Detalle | Vidas útiles estimadas |                       |
|---------|------------------------|-----------------------|
|         | Muebles y enseres      | Equipo de computación |
|         | 10 años                | 3 años                |

Los estimados materiales de la vida útil, y de ser el caso del valor residual de los mismos, son actualizados conforme se requiera, pero al menos anualmente.

Las ganancias o pérdidas provenientes de la disposición de propiedades, planta y equipos son determinadas por la diferencia entre los valores procedentes de la disposición y el valor en libros del activo y se reconocen como otros gastos o ingresos, respectivamente. Cuando la disposición es parcial, los saldos en libros de las partes reemplazadas son desreconocidas. Todas las otras reparaciones son cargadas al estado de ingresos en el período en que ocurrieron.

Sobre la propiedad planta y equipo mantenida por la Compañía se buscan indicios de deterioro a la fecha del estado de posición financiera. Cuando esos indicadores existen, el valor recuperable de los activos es estimado y, de ser necesario, deberá ser efectuada una baja con el cargo correspondiente al estado de ingresos integrales de la Compañía.

Para propósito de evaluar el deterioro, los activos son agrupados al menor nivel al cual ellos generan flujos de caja independientes (unidades generadoras de efectivo). Como resultado, algunos activos son evaluados individualmente por deterioro y algunos son probados al nivel de unidad generadora de efectivo.

No se identificaron indicadores de deterioro, la fecha del estado financiero.

La depreciación y el deterioro son incluidas en el estado de ingresos de la Compañía bajo las diferentes categorías funcionales.

## 2.7 BENEFICIOS DE EMPLEADOS

### Beneficios de corto plazo

Beneficios de corto plazo establecidos en la Ley incluyen: las vacaciones anuales, décimo tercer sueldo o bono navideño, décimo cuarto sueldo o bono escolar y el fondo de reserva. Se registran como pasivos corrientes y son medidos al valor sin descontar que la Compañía espera pagar por estos conceptos. Adicionalmente la Legistación ecuatoriana establece una participación del 15% para los trabajadores en las utilidades líquidas de la Empresa, calculadas antes del impuesto sobre la renta. Este beneficio se paga en abril del año siguiente.

La Compañía entrega a sus empleados bienes de larga duración como vehículo o inmuebles en calidad de anticipos a bonificaciones líquidas posteriormente.

## 2.8 PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

Los gastos relativos a provisiones de diverso tipo se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación asumida, legal o contractual como resultado de eventos pasados, con lo que es probable que un flujo de recursos deba ser usado para cancelar la obligación y el monto de la misma pueda ser estimado confiablemente, así como por contratos onerosos donde el flujo de fondos para cancelar las obligaciones puede ser estimado. Las provisiones no se reconocen para futuras pérdidas operacionales.

Las provisiones son medidas al valor presente de los desembolsos que se esperan sean requeridos para cancelar la obligación usando una tasa que refleje el valor de mercado del dinero en el tiempo y los riesgos específicos de la obligación. El incremento en la provisión debida al paso del tiempo es reconocida como un gasto financiero. En los casos en que se considera la salida posible de los recursos económicos como consecuencia de las obligaciones presentes es improbable o remota, no se reconoce una provisión.

Los pasivos contingentes representan obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya existencia será confirmada sólo por la ocurrencia o no ocurrencia de uno o más eventos futuros inciertos que no están enteramente bajo el control de la entidad y no son reconocidos porque no es probable que una salida de recursos que se requirieren para liquidar la obligación. Además, el monto de la obligación no puede ser medido con suficiente fiabilidad.

## 2.9 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 cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

## KAYANA CIA. LTDA. NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto mixto, de acuerdo a la composición societaria de cada Compañía y su domiciliación específicamente, se define una tasa de impuesto del 25% (2017: 22%) de las utilidades gravables, la cual se reduce al 15% (2017: 12%) si las utilidades son reinvertidas por los siguientes contribuyentes: (i) sociedades exportadoras habituales, (ii) los que se dediquen a la producción de bienes, incluidas las del sector manufacturero, que posean 50% o más de componente nacional y (iii) los de turismo receptivo. A partir del año 2015, en caso de que los accionistas de una entidad se encuentren en parafiscales o cuando no se informe la participación accionaria de la misma, se establece una tasa de impuesto de hasta el 28% (2017: 25%).

Se encuentra vigente la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

La referida norma establece que en caso de que el Impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

El servicio de Rentas Internas devolverá total o parcialmente el anticipo el excedente entre el anticipo de Impuesto a la renta pagado y el impuesto a la renta causado, siempre que se verifique que se ha mantenido o incrementado el empleo neto. Así como también para el cálculo del anticipo de Impuesto a la renta se excluirá los pasivos relacionados con sueldos por pagar, decimotercer y decimocuarta remuneración y aportes patronales al seguro social obligatorio.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Empresa aplicó una tasa impositiva de Impuesto a la renta del 22%.

### 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 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.

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.

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 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 impuesto al valor agregado por pagar así como retenciones de impuestos a cuenta de terceros, entre otros, se reconocen dentro de otras cuentas por pagar. El crédito tributario (activo) de impuesto al valor agregado, se muestra al valor recuperable.

Otros impuestos como Impuesto a la Salida de divisas, en la parte que no dan derecho a crédito tributario, así como los impuestos y contribuciones municipales se registran en las pérdidas y ganancias.

## 2.10 PATRIMONIO, RESERVAS, UTILIDADES Y DIVIDENDOS

### Capital Social

El capital representa el valor nominal de las acciones ordinarias que han sido emitidas. Una prima en la emisión incluye cualquier premio recibido en la emisión del capital. En Ecuador las acciones preferentes no están vigentes.

Los costos directamente atribuibles, de haberos, a la emisión de nuevas acciones ordinarias u opciones sobre las mismas, son mostrados en el patrimonio como una deducción, neta de impuestos.

### Resultados acumulados

Existen saldos de resultados acumulados cuya disposición está limitada por disposiciones estatutarias, decisión de la Junta de Accionistas, o por disposiciones legales y reglamentarias, especialmente por lo dispuesto en el "Reglamento del Destino que se dará a los saldos de las cuentas reserva de Capital, reserva por donaciones, reserva por valuación o superávit por revaluación de inversiones, resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF y la norma internacional de información financiera para pequeñas y medianas empresas NIIF para las PyMEs, superávit por valuación, utilidades de compañías holding y controladoras y designación e informe de Peritos..." expedido mediante Resolución de la Superintendencia de Compañías No. SC.G.ICI.CPAIFRS.11.07 de 9 de septiembre de 2011.

**Reserva Legal.** - La Ley de Compañías de la República del Ecuador exige que las compañías limitadas transfieran a reserva legal un porcentaje no menor al 5% de las utilidades netas anuales, hasta igualar por lo menos el 20% del capital social de la compañía. Dicha reserva no puede distribuirse a los socios, excepto en caso de liquidación de la compañía; sin embargo, puede ser utilizada para aumentos de capital o para cubrir pérdidas futuras.

Resultados acumulados por la Aplicación de las NIIF por primera vez.- Surge de la aplicación de la norma internacional de información financiera 1 (NIIF 1). Constituye el efecto de los ajustes a los saldos la fecha de transición a las NIIF y al período de transición comparativo. El saldo acreedor no se puede repartir como dividendo, se puede usar para absorber pérdidas y también capitalizar en el exceso de las pérdidas acumuladas o ser devuelto en caso de liquidación de la Compañía.

## 2.11 Ingresos de Actividades Ordinarias

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

El ingreso es reconocido cuando el monto puede ser medido con fiabilidad y los costos incurridos o por incurrirse pueden ser medidos con fiabilidad.

**KAYANA CIA. LTDA.  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**2.12 Costo 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.

**2.13 Gastos de Administración y Ventas**

Los gastos de administración y ventas se reconocen en el período por la base de acumulación (método del devengo) es decir cuando se conocen en función a los acuerdos con sus proveedores y relacionadas.

Corresponden a las remuneraciones del personal, pagos de servicios básicos, publicidad, impuestos, tasas, contribuciones, depreciación y otros gastos generales asociados a la actividad administrativa y de ventas de la Compañía.

**2.14 Compensación de saldos y transacciones**

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos.

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

**3.1 EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 el efectivo y equivalente de efectivo consiste en saldos de caja general, fondos rotativos y saldos en los bancos:

|                                      | REF. | 2018       | 2017         |
|--------------------------------------|------|------------|--------------|
|                                      |      | US\$       | US\$         |
| <b>Efectivos en caja bancos:</b>     |      |            |              |
| Caja Chica Administración            |      | 150        | 150          |
| Efectivo en Bancos                   |      | 199        | 1.712        |
| <b>Total Efectivo y equivalentes</b> |      | <b>349</b> | <b>1.862</b> |

**3.2. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR**

El detalle de las cuentas por cobrar comerciales y otras y su clasificación como instrumentos financieros y activos no financieros se muestra a continuación:

|                                                     | REF. | 2018          | 2017         |
|-----------------------------------------------------|------|---------------|--------------|
|                                                     |      | US\$          | US\$         |
| <b>Cuentas por cobrar comerciales</b>               |      |               |              |
| Clientes no relacionados                            |      | 360           | 1.180        |
| (-) Provisión Cuentas Incobrables                   |      |               |              |
| <b>Cuentas por cobrar comerciales, netas</b>        |      | <b>360</b>    | <b>1.180</b> |
| <b>Otras Cuentas por Cobrar</b>                     |      |               |              |
| Otras Cuentas por Cobrar                            |      | 70.821        |              |
| <b>Otras Cuentas por Cobrar</b>                     |      | <b>70.821</b> |              |
| <b>Total cuentas por cobrar comerciales y otras</b> |      | <b>71.181</b> | <b>1.180</b> |

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, las cuentas por Cobrar – Clientes son a la vista y no devengan intereses.

### 3.3 INVENTARIOS

El detalle de los inventarios se muestra a continuación:

|                                              | REF     | 2018             | 2017             |
|----------------------------------------------|---------|------------------|------------------|
|                                              |         | US\$             | US\$             |
| Obras/Inmueble en Construcción para la Venta |         | 2.828.436        | 1.884.575        |
| Obras/Inmuebles terminados para la Venta     | (3.3.1) | 825.204          | 1.105.619        |
| <b>Total Inventarios</b>                     |         | <b>3.653.640</b> | <b>2.990.194</b> |

(3.3.1.) El detalle de inmuebles terminados para la Venta es el siguiente

| OBRAS/INMUEBLES TERMINADOS PARA LA VENTA |     |           |                |
|------------------------------------------|-----|-----------|----------------|
| UNIDAD                                   | M2  | ESTADO    | US\$           |
| B404                                     | 130 | Disponble | 83.419         |
| B405                                     | 130 | Disponble | 83.419         |
| A402                                     | 125 | Disponble | 80.210         |
| CASA 3                                   | 130 | Disponble | 83.419         |
| CASA 4                                   | 165 | Disponble | 105.878        |
| CASA 13                                  | 165 | Disponble | 105.878        |
| A106                                     | 61  | Disponble | 39.143         |
| A401                                     | 61  | Disponble | 83.419         |
| A405                                     | 130 | Disponble | 160.421        |
| <b>Total Inmuebles para la Venta</b>     |     |           | <b>825.204</b> |

### 3.4 PAGOS ANTICIPADOS, IMPUESTOS Y OTROS

A continuación se presenta el detalle de pagos anticipados, impuestos y otras cuentas por cobrar corrientes:

|                                            | 2018         |
|--------------------------------------------|--------------|
|                                            | US\$         |
| Anticipos a proveedores                    | 1.325        |
| <b>Total pagos anticipados e impuestos</b> | <b>1.325</b> |

### 3.5 ACTIVOS FIJOS

El detalle de propiedad planta y equipo; y sus movimientos anuales se aprecia en los siguientes resúmenes:

| Costo                               | 2018           | 2017           |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
|                                     | US\$           | US\$           |
| Muebles y enseres                   | 9.329          | 8.155          |
| Equipo de computación               | 6.112          | 6.112          |
| Vehículos                           |                | 23.000         |
| <b>Total Costo</b>                  | <b>15.440</b>  | <b>37.267</b>  |
| <b>Depreciación Acumulada</b>       | <b>(8.636)</b> | <b>(8.175)</b> |
| <b>Total Depreciación Acumulada</b> | <b>(8.636)</b> | <b>(8.175)</b> |
| <b>Valor en libros</b>              | <b>6.804</b>   | <b>29.092</b>  |

KAYANA CIA. LTDA.  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

El movimiento en el año 2018 se muestra en el siguiente cuadro:

|                                | Costo<br>2018 | Depreciación<br>Acumulada<br>2018 | Costo<br>2017 | Depreciación<br>Acumulada<br>2017 |
|--------------------------------|---------------|-----------------------------------|---------------|-----------------------------------|
| Saldo al 1 de enero            | 37.267        | (8.175)                           | 35.667        | (5.803)                           |
| Más Adiciones                  | (21.827)      | (461)                             | 1.600         | (2.372)                           |
| Más/menos Bajas y Ventas netas |               |                                   |               |                                   |
| Saldo al 31 de Diciembre       | 15.440        | (8.636)                           | 37.267        | (8.175)                           |

3.6 OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS A CORTO PLAZO

El detalle se muestra a continuación

|                                                  | 2018  | 2017  |
|--------------------------------------------------|-------|-------|
| Obligaciones con instituciones financieras       | US\$  | US\$  |
| Tarjetas de crédito nacionales                   | 7.354 | 1.773 |
| Total Obligaciones con instituciones financieras | 7.354 | 1.773 |

3.7 CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

El detalle se muestra a continuación:

|                                                        | REF   | 2018   | 2017   |
|--------------------------------------------------------|-------|--------|--------|
| Proveedores nacionales                                 |       | US\$   | US\$   |
| Total acreedores comerciales y otras cuentas por pagar | 3.7.1 | 85.370 | 71.509 |
|                                                        |       | 85.370 | 71.509 |

3.7.1. El detalle de Proveedores Nacionales se muestra a continuación

| PROVEEDORES NACIONALES                   | 2018   |
|------------------------------------------|--------|
| PATRICIO LENIN AÑASCO DEFAZ              | 39.758 |
| Hormigonera Manabí Cia Ltda              | 8.322  |
| Artílico Cia. Ltda.                      | 5.208  |
| QUIMO CONSTRUCCIONES CIA. LTDA.          | 3.563  |
| Abadhel Cia Ltda                         | 2.552  |
| GEOCONCRET GEOSINTETICOS Y CONCRETOS S A | 2.533  |
| CARRERA MEDINA ELISAVED MORA MAY         | 2.529  |
| PACIFICONSTRUYE S.A.                     | 2.455  |
| Raura Umagunga Jose Ignacio              | 2.332  |
| Brolog Cia Ltda                          | 1.500  |
| JOSE ARMANDO CHALCO                      | 1.390  |
| Unifer S.A.                              | 1.356  |
| Muebles El Bosque                        | 1.314  |
| YONGPING CIA. LTDA.                      | 1.281  |
| Panchi Tupiza Sofia Elizabeth            | 1.012  |
| JOSE OSWALDO TOAQUIZA UGSHA              | 1.010  |
| Otros                                    | 7.258  |
| Total Proveedores Nacionales             | 85.370 |

3.8 PASIVOS ACUMULADOS Y OTROS PASIVOS CORRIENTES

| El detalle se muestra a continuación                     |         |         |      |
|----------------------------------------------------------|---------|---------|------|
| PASIVOS ACUMULADOS                                       |         |         |      |
|                                                          | 2018    | 2017    | US\$ |
| Pasivos acumulados por beneficios laborales cortos plazo | 23,064  | 2,765   |      |
| Participación Trabajadores                               | 12,114  | 22,653  |      |
| Impuesto a la Renta por Pagar                            | 94      |         |      |
| IESS por Pagar                                           | 1,111   | 1,046   |      |
| Con la Administración Tributaria                         | 19,415  | 8,407   |      |
| Otros pasivos                                            | 77,263  | 37,739  |      |
| Cuentas por Pagar Diversas Relacionadas                  | 102     |         |      |
| Anticipo de Clientes                                     | 567,662 | 27,956  |      |
| Total pasivos acumulados                                 | 700,823 | 28,481  |      |
| PASIVOS ACUMULADOS Y OTROS PASIVOS CORRIENTES            |         |         |      |
|                                                          | 2018    | 2017    | US\$ |
| Otros Pasivos Corrientes                                 | 11,021  | 28,481  |      |
| Total otros pasivos corrientes                           | 11,021  | 28,481  |      |
| Total pasivos acumulados y otros pasivos corrientes      | 711,844 | 100,566 |      |

(3.8.1) El detalle de Anticipo Clientes se muestra a continuación:

| ANTICIPO CLIENTES                    |  | 2018 | US\$ |
|--------------------------------------|--|------|------|
| Aguirre Zaldumbide Mario Eugenio Pio |  |      |      |
| Antonio Xavier Naranjo Andrade       |  |      |      |
| ARAUJO ROJAS JAIME ALEJANDRO         |  |      |      |
| Baquero Gross Ana Lucia              |  |      |      |
| Chiriboga Cevallos Daniela Alejandra |  |      |      |
| Electro Proano Cia. Ltda.            |  |      |      |
| Malo Larrea Javier Eduardo           |  |      |      |
| Manuel Sebastian Medrano Alarcon     |  |      |      |
| Maria Asuncion Cevallos Guerra       |  |      |      |
| Muebles Atempo Cia. Ltda.            |  |      |      |
| PATRICIO LENIN ANASCO DEFAZ          |  |      |      |
| Kaura Umagunga Jose Ignacio          |  |      |      |
| RICHARD ALEJANDRO GOMEZ ANDRADE      |  |      |      |
| Saldo Inicial                        |  |      |      |
| VALDIVIEZO ARTEAGA MARIA ISABEL      |  |      |      |
| Total Anticipo Clientes              |  |      |      |

3.9 IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO

Situación Tributaria  
En el año 2018 la compañía aplica la tarifa del 22% de las utilidades gravables obtenidas de acuerdo a la Ley de Régimen Tributario Interno.

Impuesto a la renta corriente

Según normas tributarias vigentes la base imponible de impuesto a la renta, se determina, aún en el año 2018 de full adopción de NIIF, en base al resultado contable bajo el las normas ecuatorianas de contabilidad, corregidas por las partidas conciliatorias correspondientes.

**KAYANA CIA. LTDA.  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

La Compañía ha registrado la provisión para el pago 15% para los trabajadores e impuesto a la renta anual por el periodo terminado al 31 de diciembre del 2018 de la siguiente forma:

|                                                                     | 2018          | 2017          |
|---------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Resultado del Ejercicio                                             | 40.643        | 3.008         |
| Menos: 15% de participación de los trabajadores en las utilidades   | (6.096)       | (451)         |
| Más/(menos) Partidas conciliatorias para llegar a la base imponible | 32.934        | 16.767        |
| <b>Base imponible para el cálculo del impuesto a la renta</b>       | <b>67.481</b> | <b>19.324</b> |
| Gasto de impuesto a la renta corriente                              | 14.846        | 4.251         |
| Impuesto Mínimo                                                     | 14.175        | 9.248         |
| <b>Gasto de impuesto a la renta reconocido en los resultados</b>    | <b>14.846</b> | <b>9.248</b>  |

(3.9.1) Corresponde al anticipo de impuesto a la renta determinado para el año 2018, que según la legislación tributaria vigente se convierte en gasto de impuesto a la renta debido a que es mayor al impuesto causado.

Las declaraciones de impuestos susceptibles de revisión corresponden a la de los años 2015, 2016 y 2017.

**3.10 PARTES RELACIONADAS**

El detalle se muestra a continuación:

|                                   | 2018             | 2017    |
|-----------------------------------|------------------|---------|
| Cuentas por pagar relacionadas LP | US\$             | US\$    |
| Cuentas por Pagar Socios          | 2.235.092        | 625.493 |
| Cuentas por Pagar Relacionadas    | 3.10.1           |         |
| <b>TOTAL PARTES RELACIONADAS</b>  | <b>2.860.585</b> |         |

(3.10.1) El detalle de Cuentas por Pagar Socios es el siguiente:

|                                       | 2018             | 2017             |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>CUENTAS POR PAGAR SOCIOS</b>       | <b>US\$</b>      | <b>US\$</b>      |
| Augusto Angulo Villacís               | 93.967           | (155)            |
| David Angulo Díaz                     | 500              | 2.138.780        |
| Lenín Angulo Díaz                     | 2.000            | 2.235.092        |
| Saldo Inicial                         |                  |                  |
| Santiago Angulo Díaz                  |                  |                  |
| <b>Total Cuentas por Pagar Socios</b> | <b>2.235.092</b> | <b>2.235.092</b> |

**3.11 BENEFICIOS A EMPLEADOS LARGO PLAZO**

El detalle se muestra a continuación

|                                                 | 2018         | 2017         |
|-------------------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Beneficios a empleados largo plazo</b>       | <b>US\$</b>  | <b>US\$</b>  |
| Jubilación patronal                             | 4.195        | 3.277        |
| Bonificación por Desahucio                      | 2.445        | 3.187        |
| <b>Total beneficios a empleados largo plazo</b> | <b>6.640</b> | <b>6.464</b> |

### 3.12 OTROS PASIVOS NO CORRIENTES

El detalle se muestra a continuación

|                                  | 2018  | 2017  |
|----------------------------------|-------|-------|
| US\$                             | US\$  | US\$  |
| Otros pasivos no corriente       | 5,400 | 1,200 |
| Garantía arrendos                |       |       |
| Anticipo IR Por Pagar LP         | 3,474 | 3,474 |
| Total otros pasivos no corriente | 8,874 | 4,674 |

### 3.13 PATRIMONIO

Los cambios en el patrimonio de la Compañía de los ejercicios 2017 y 2016 se ven en detalle, en el estado de cambios en el patrimonio de los socios.

Durante ambos años no han existido movimientos en "otros ingresos integrales".

### Capital Social

|                                   | 2018  | 2017  |
|-----------------------------------|-------|-------|
| US\$                              | US\$  | US\$  |
| Capital Social al 1 de enero      | 2,000 | 2,000 |
| Aumento de capital                |       |       |
| Capital Social al 31 de diciembre | 2,000 | 2,000 |

El capital suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre de 2018, comprende a 2000 participaciones de un valor nominal de US\$ 1 cada una.

### Políticas de Gerenciamiento de Capital

Los objetivos de la gestión del capital son los siguientes:

a) Primordialmente, la compañía se impone la meta de generar un apropiado retorno sobre el capital invertido, generando el suficiente ingreso por los productos vendidos, en proporción con el nivel de riesgo asumido.

b) Adicionalmente el capital debe ser suficiente para asegurar que la Compañía continúe como un negocio en marcha, considerando esta estrategia desde el punto de vista financiero, asegurando mantener el capital suficiente de respaldo, como desde el punto de vista legal, al cuidar que eventuales pérdidas, en caso de haberlas, no superen la totalidad de las reservas y el 50% del capital.

### 3.14 INGRESOS Y COSTOS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS

El detalle de las ventas y costo de ventas al 31 de diciembre de 2018 se presenta a continuación:

| INVENTARIE              | INGRESOS | COSTO   |
|-------------------------|----------|---------|
| A304                    | 165,000  | 83,419  |
| A403                    | 79,400   | 35,293  |
| B404                    | 165,000  | 83,419  |
| A301                    | 74,000   | 39,143  |
| A106                    | 65,000   | 39,143  |
| ARRIENDO FICUS          | 14,419   |         |
| TOTAL INGRESOS Y COSTOS | 562,819  | 280,415 |

KAYANA CIA. LTDA.  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

3.15 CONTINGENTES

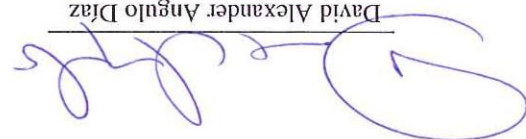
Al 31 de diciembre de 2018, la compañía no reporta contingencia que puedan afectar a los estados financieros.

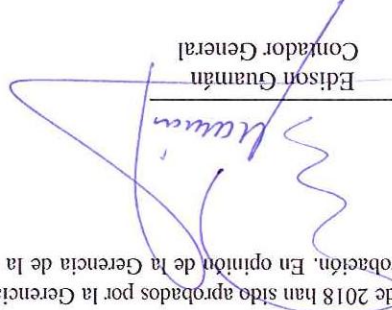
3.16 EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre de 2018 y la fecha de aprobación de los estados financieros (24 de marzo de 2018), no se produjeron eventos que en la opinión de la administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo o requirieran algún ajuste sobre dichos estados financieros, o que hayan implicado alguna revelación en los mismos.

3.17 APROBACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2018 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía el 24 de marzo de 2018, 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 Alexander Angulo Díaz  
Gerente General

  
Edison Guaman  
Contrador General

