

INMOBILIARIA KITLASZ CIA. LTDA.

Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2017 Con Informe de los Auditores Independientes

ABREVIATURAS:

IASB	Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad
NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
PYMES	Pequeñas y Medianas Entidades
RUC	Registro Único de Contribuyentes
SRI	Servicio de Rentas Internas
US\$	U.S. Dólares

CONTENIDO:

PÁGINA:

Informe de los Auditores Independientes	2
Estados de Situación Financiera	5
Estados del Resultado del Período y Otro Resultado Integral	6
Estados de Cambios en el Patrimonio	7
Estados de Flujos de Efectivo	8
Notas Explicativas a los Estados Financieros	10



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Socios de:
INMOBILIARIA KITLASZ CIA. LTDA.

Informe sobre la Auditoría de los Estados Financieros

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **INMOBILIARIA KITLASZ CIA. LTDA.**, que comprenden: el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017, el estado del resultado y otro resultado integral, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo correspondientes al año terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales la situación financiera de **INMOBILIARIA KITLASZ CIA. LTDA.** al 31 de diciembre de 2017, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al año terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades - NIIF para las Pymes.

Fundamento de la opinión

Realizamos nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría NIA. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía conforme los requerimientos de ética del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Profesionales de la Contabilidad y demás normas de ética aplicables en el Ecuador y hemos cumplido las responsabilidades de ética incluidas en los mencionados requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Otra información

La Administración es responsable de la otra información que comprende el Informe de Gerencia. Nuestra opinión sobre los estados financieros adjuntos no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento sobre la misma. En relación con nuestra auditoría, nuestra responsabilidad es leer dicha información cuando se encuentre disponible y considerar si existe o parece existir una inconsistencia material con relación a los estados financieros adjuntos; si concluimos que existe o parece existir una inconsistencia material, estamos obligados a reportarlo. No tenemos nada que comunicar al respecto.



Responsabilidades de la Administración de la entidad en relación con los estados financieros

La Administración de la entidad es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades - NIIF para las Pymes y del control interno que la Administración de la entidad considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material debido a fraude o error.

La Administración de la entidad es responsable de la valoración de la capacidad de la entidad de continuar como empresa en marcha en la preparación de los estados financieros, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con este principio y utilizando el principio contable de empresa en marcha, excepto si la Administración de la entidad tiene intención de liquidar la entidad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

La Administración de la entidad es responsable de la supervisión del proceso de información financiera.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material debido a fraude o error y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría - NIA siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si individualmente o de forma agregada puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría - NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de error material en los estados financieros debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración de la entidad.



- Concluimos sobre la adecuación de la utilización, por la Administración de la entidad, del principio contable de empresa en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la entidad para continuar como empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la entidad deje de ser una empresa en marcha.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

Comunicamos a la Administración de la Compañía en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Otro asunto

Los estados financieros del año terminado el 31 de diciembre de 2016 no han sido auditados. Las cifras correspondientes al año terminado en esa fecha se incluyen en el presente informe únicamente para propósitos comparativos.

Quito - Ecuador, 18 de abril de 2019

PEARSON HARMAN - PGC

PGC C.L.
SCVS - RNAE 1107



Eduardo Chávez - Socio
Representante Legal

INMOBILIARIA KITLASZ CIA. LTDA.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
(Expresado en US Dólares)

		<u>31.DIC.2017</u>	<u>31.DIC.2016</u>
ACTIVOS			
Efectivo	(Nota 6)	483.250	438
Activos por impuestos corrientes	(Nota 9)	16.295	-
Inventarios		846	-
Gastos pagados por anticipado - anticipos a proveedores		40.400	-
Total Activos Corrientes		540.791	438
Propiedades, planta y equipo	(Nota 7)	615.628	450.000
Total Activos No Corrientes		615.628	450.000
TOTAL ACTIVOS		1.156.419	450.438
PASIVOS Y PATRIMONIO			
Préstamos por pagar	(Nota 8)	448.388	443.498
Beneficios a los empleados por pagar		108	-
Otros pasivos		899	-
Total Pasivos Corrientes		449.395	443.498
Préstamos por pagar	(Nota 8)	700.000	-
Total Pasivos No Corrientes		700.000	-
TOTAL PASIVOS		1.149.395	443.498
Capital social	(Nota 10)	1.002	1.002
Aportes para futura capitalización	(Nota 10)	-	10.000
Resultados acumulados	(Nota 10)	6.022	(4.062)
TOTAL PATRIMONIO		7.024	6.940
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO		1.156.419	450.438

INMOBILIARIA KITLASZ CIA. LTDA.
ESTADOS DEL RESULTADO Y OTRO RESULTADO INTEGRAL
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
(Expresado en US Dólares)

	31.DIC.2017	31.DIC.2016
<u>INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS</u>		
Prestaciones de servicios locales	64.429	-
	64.429	-
<u>COSTO DE VENTAS</u>		
Prestaciones de servicios locales	(13.832)	-
	(13.832)	-
<u>UTILIDAD BRUTA EN VENTAS</u>	50.597	-
<u>GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS</u>		
Gastos por beneficios a empleados	(12.602)	-
Gastos por honorarios	(14.844)	-
Otros gastos	(17.325)	-
	(44.771)	-
<u>RESULTADOS FINANCIEROS</u>		
Egresos financieros	(3.312)	-
	(3.312)	-
<u>UTILIDAD ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA</u>	2.514	-
Impuesto a la renta corriente (Nota 9)	(553)	-
<u>UTILIDAD DEL AÑO</u>	1.961	-
<u>UTILIDAD INTEGRAL TOTAL DEL AÑO</u>	1.961	-

INMOBILIARIA KITLASZ CIA. LTDA.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(Expresado en US Dólares)

	Capital social	Aportes para futura capitalización	Resultados acumulados	TOTAL PATRIMONIO
Saldos al 31.DIC.2015	1.002	453.498	(4.062)	450.438
Otros cambios - reclasificación a pasivo	-	(443.498)	-	(443.498)
Utilidad integral total del año	-	-	-	-
Saldos al 31.DIC.2016	1.002	10.000	(4.062)	6.940
Otros cambios - ajustes menores	-	(10.000)	8.123	(1.877)
Utilidad integral total del año	-	-	1.961	1.961
Saldos al 31.DIC.2017	1.002	-	6.022	7.024

INMOBILIARIA KITLASZ CIA. LTDA.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
(Expresado en US Dólares)

	31.DIC.2017	31.DIC.2016
<u>FLUJOS DE EFECTIVO - MÉTODO DIRECTO</u>		
<u>ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</u>		
Efectivo recibido por cobros de ventas de bienes y prestación de servicios	64.429	-
Efectivo pagado a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(117.034)	-
Efectivo pagado a y por cuenta de los empleados	108	-
Efectivo pagado por impuestos a las ganancias (Nota 9)	(641)	-
Efectivo recibido (pagado) por intereses	(3.312)	-
<u>FLUJOS DE EFECTIVO (UTILIZADOS)</u>	<u>(56.450)</u>	<u>-</u>
<u>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</u>		
Efectivo pagado en compras de propiedades, planta y equipo (Nota 7)	(165.628)	-
<u>FLUJOS DE EFECTIVO (UTILIZADOS)</u>	<u>(165.628)</u>	<u>-</u>
<u>ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</u>		
Efectivo recibido por préstamos	704.890	-
<u>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES</u>	<u>704.890</u>	<u>-</u>
Incremento neto de efectivo	482.812	-
Efectivo al principio del año	438	438
<u>EFFECTIVO AL FINAL DEL AÑO</u> (Nota 6)	<u>483.250</u>	<u>438</u>

INMOBILIARIA KITLASZ CIA. LTDA.
CONCILIACIÓN DE LOS FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
(Expresado en US Dólares)

	31.DIC.2017	31.DIC.2016
<u>UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS</u>	2.514	-
<u>AJUSTES POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:</u>		
Gasto por impuesto a la renta corriente (Nota 9)	553	-
Partidas distintas al efectivo	(1.877)	-
<u>CAMBIOS EN ACTIVOS - (Incremento) Disminución</u>		
En cuentas por cobrar clientes	-	-
En otras cuentas por cobrar	-	-
En anticipos de proveedores	(40.400)	-
En inventarios	(846)	-
En otros activos	(16.295)	-
<u>CAMBIOS EN PASIVOS - Incremento (Disminución)</u>		
En cuentas por pagar comerciales	-	-
En otras cuentas por pagar	-	-
En beneficios empleados	108	-
En anticipos de clientes	-	-
En otros pasivos	(207)	-
<u>FLUJOS DE EFECTIVO (UTILIZADOS)</u>	(56.450)	-

INMOBILIARIA KITLASZ CIA. LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
(Expresado en US Dólares)

NOTA 1 NATURALEZA Y OPERACIONES DE LA ENTIDAD

INMOBILIARIA KITLASZ CIA. LTDA., en adelante “La Compañía”, fue constituida en el Ecuador, bajo la forma legal de “Compañía Limitada” el 06 de julio de 2009; su RUC es 1792209609001 y se encuentra domiciliada en Quito, en Calle Jorge Washington E2-43 y Ulpiano Páez.

El objetivo social de la Entidad es: Realizar actividades comerciales permitidas por la ley, tales como comprar y vender, mantener, cuidar, administrar, arrendar y dar en arriendo bienes inmuebles dentro o fuera del país. Podrá crear gravámenes sobre éstas propiedades, así como darlas en garantía en cualquier forma permitida por la ley.

NOTA 2 BASES DE PRESENTACIÓN

Los siguientes principios han sido utilizados por la Compañía en la preparación de los Estados Financieros adjuntos:

Declaración de cumplimiento con las NIIF

La Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador califica como PYMES a las personas jurídicas que cumplan las siguientes condiciones:

- Activos totales inferiores a US\$4,000,000 (cuatro millones de dólares),
- Ventas brutas anuales inferiores a US\$5,000,000 (cinco millones de dólares) y
- Personal ocupado inferior a 200 trabajadores (promedio anual ponderado).

Las Compañías deben preparar y presentar sus estados financieros utilizando NIIF para las Pymes cuando se encuentra dentro de los límites antes descritos y utilizando NIIF Completas cuando se encuentran fuera de los límites antes descritos. Tomando en cuenta los límites antes descritos, la Compañía ha preparado y presentado sus estados financieros íntegramente y sin reservas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades - NIIF para las Pymes.

Principios generales de reconocimiento y medición

Los requerimientos para el reconocimiento y medición de activos, pasivos, ingresos y gastos están basados en los principios generales que se derivan de las NIIF completas. En ausencia de un requerimiento que sea aplicable específicamente a una transacción o a otro suceso o condición, la Compañía decide sobre la política contable apropiada en esas circunstancias.

Moneda funcional y de presentación

Las cifras incluidas en estos Estados Financieros adjuntos y en sus Notas Explicativas se presentan en la moneda del entorno económico principal en que la Entidad opera. La moneda funcional y de presentación de la Entidad es el Dólar de los Estados Unidos de América.

INMOBILIARIA KITLASZ CIA. LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
(Expresado en US Dólares)

Base contable de acumulación (o devengo)

La Compañía elabora sus estados financieros, excepto en lo relacionado con la información sobre flujos de efectivo, utilizando la base contable de acumulación (o devengo). De acuerdo con la base contable de acumulación (o devengo), las partidas se reconocerán como activos, pasivos, patrimonio, ingresos o gastos cuando satisfagan las definiciones y los criterios de reconocimiento para esas partidas.

Materialidad o importancia relativa

La Compañía ha determinado que la información es material y por ello es relevante, si su omisión o su presentación errónea pueden influir en las decisiones económicas que los usuarios tomen a partir de los estados financieros. La materialidad (o importancia relativa) depende de la magnitud y la naturaleza de la omisión o inexactitud, juzgada en función de las circunstancias particulares en que se hayan producido. Sin embargo, no es adecuado cometer, o dejar sin corregir, desviaciones no significativas, con el fin de conseguir una presentación particular de la situación financiera, del rendimiento financiero o de los flujos de efectivo de una entidad.

Presentación razonable

La Compañía ha considerado la importancia relativa en el registro contable de los efectos de todas las transacciones de activos, pasivos, ingresos y gastos de acuerdo con sus criterios de reconocimiento, con el fin de asegurar que los Estados Financieros adjuntos reflejen la presentación y revelación de todos los hechos y circunstancias relevantes.

Clasificación de saldos

En el Estado de Situación Financiera adjunto, los saldos contables se presentan clasificados en base a su vencimiento; como corrientes cuando su vencimiento es igual o inferior a 12 meses contados desde la fecha de cierre de los Estados Financieros y como no corrientes cuando su vencimiento es mayor a 12 meses.

Pronunciamientos contables nuevos

El IASB no ha emitido pronunciamientos contables nuevos a aplicarse en períodos posteriores al 31 de diciembre de 2017, el último pronunciamiento emitido fue en mayo de 2015 y se encuentra en vigencia desde el 1 de enero de 2017.

Notas a los Estados Financieros

Las Notas se encuentran presentadas de manera sistemática; cada partida significativa de los Estados Financieros se encuentra referenciada a su nota aclaratoria. Cuando sea necesario una comprensión adicional, se podrán presentar partidas adicionales, encabezados y subtotales en los Estados Financieros.

INMOBILIARIA KITLASZ CIA. LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
(Expresado en US Dólares)

NOTA 3 INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Los instrumentos financieros surgen de contratos que dan lugar a un activo financiero (derecho a recibir efectivo o equivalente de efectivo de la contraparte) en una Compañía y, simultáneamente, a un pasivo financiero (obligación a pagar efectivo o equivalente de efectivo a la contraparte) o a un instrumento de patrimonio (participación en los activos netos de una entidad) en otra Compañía. La clasificación de activos y pasivos financieros depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos.

La siguiente información permite a los usuarios de los Estados Financieros conocer la gestión de riesgos de instrumentos financieros y evaluar la significatividad de los instrumentos financieros en la situación financiera y en el rendimiento:

Riesgos de instrumentos financieros

La Administración de la Compañía establece, desarrolla y gestiona políticas de riesgo con el objetivo de identificar, analizar, controlar y monitorear los riesgos enfrentados; que son:

- **Riesgo de crédito:** Surge cuando un instrumento financiero cause una pérdida por incumplir una obligación; los importes en libros de los activos financieros es la mejor forma de representar la máxima exposición al riesgo; la concentración del riesgo depende de la calidad crediticia, composición, independencia y calificaciones de riesgo de la base de clientes. La política de la Compañía para mitigar este riesgo es realizar su actividad comercial con partes solventes o que cuenten con los colaterales suficientes para mitigar este riesgo. No han existido cambios significativos en este riesgo como en su administración desde al año pasado.
- **Riesgo de liquidez:** Surge cuando una Compañía tiene dificultad para cumplir una obligación; los importes en libros de los pasivos financieros menos el efectivo disponible es la mejor forma de representar la máxima exposición al riesgo; se utilizan los vencimientos contractuales como bandas de tiempo más apropiadas, clasificadas en corriente (entre 1 y 12 meses) y no corriente (superior a 12 meses). La política de la Compañía para mitigar este riesgo es contar con recursos para cumplir sus obligaciones a medida que se vayan convirtiendo en corrientes.

Índices de Liquidez: al 31 de diciembre de 2017 y 2016 fueron de 1.18 y 0.00.

Índices de Endeudamiento: al 31 de diciembre de 2017 y 2016 fueron de 94.84 y 63.83.

- **Riesgo de mercado:** Surge cuando el valor razonable o flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar a consecuencia de variaciones en los precios de mercado. El riesgo de mercado comprende tres subtipos de riesgo, que son:

Riesgo de tasa de interés: Surge de variaciones en tasas de interés de mercado; en caso de existir este tipo de transacciones, la Compañía considera variaciones razonablemente posibles en un rango de (+1%) (-1%), que no tiene efectos significativos, por lo tanto, realizar un análisis de sensibilidad carece de representatividad.

INMOBILIARIA KITLASZ CIA. LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
(Expresado en US Dólares)

Riesgo de tasa de cambio: Surge de variaciones en tasas de cambio de una moneda extranjera; en caso de existir este tipo de transacciones, la Compañía considera variaciones razonablemente posibles en un rango de (+1%) (-1%), que no tiene efectos significativos, por lo tanto, realizar un análisis de sensibilidad carece de representatividad.

Otros riesgos de precio: Surgen de variaciones en precios de materias primas cotizadas o precios de instrumentos de patrimonio; en caso de existir este tipo de transacciones, la Compañía considera variaciones razonablemente posibles en un rango de (+1%) (-1%), que no tiene efectos significativos, por lo tanto, realizar un análisis de sensibilidad carece de representatividad.

Categorías de instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros son clasificados a la fecha de su reconocimiento inicial; un detalle de los saldos en libros de cada categoría de instrumentos financieros fue el siguiente:

Detalle	Tipo de medición	31.Dic.2017		31.Dic.2016	
		Corto Plazo	Largo Plazo	Corto Plazo	Largo Plazo
Efectivo	Costo	483.250	-	438	-
Cientes y otras cuentas por cobrar	Costo amortizado	-	-	-	-
Total activos financieros		483.250	-	438	-
Préstamos por pagar	Costo amortizado	(448.388)	(700.000)	(443.498)	-
Proveedores y otras cuentas por pagar	Costo amortizado	-	-	-	-
Total pasivos financieros		(448.388)	(700.000)	(443.498)	-
Total instrumentos financieros netos		34.862	(700.000)	(443.060)	-

NOTA 4 ASPECTOS SIGNIFICATIVOS DE VALORACIÓN Y ESTIMACIÓN

Los Estados Financieros adjuntos se han preparado bajo los criterios de valoración y estimación detallados en la Nota 5; los criterios más significativos son los siguientes:

Valoración a valor razonable: Se evalúa el monto por el cual un activo puede ser comprado o vendido, o un pasivo puede ser incurrido o pagado entre partes debidamente informadas, en condiciones de independencia mutua; los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía que se basa en variables usadas en las siguientes técnicas de valorización para activos y pasivos:

- Nivel 1* Precios cotizados en mercados activos (activos o pasivos idénticos).
- Nivel 2* Datos observables directamente (precios) o indirectamente (derivados de precios).
- Nivel 3* Datos que no se basan en datos de mercado observables.

INMOBILIARIA KITLASZ CIA. LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
(Expresado en US Dólares)

Valoración a costo: Es el importe de efectivo o equivalentes al efectivo pagados o la contraprestación entregada para comprar un activo.

Valoración a costo amortizado: Es el importe al que fue medido en su reconocimiento inicial un activo financiero o un pasivo financiero, menos reembolsos del principal, más o menos, la amortización acumulada, utilizando el método del interés efectivo [en interés implícito se utiliza una tasa de interés de un activo financiero similar], de cualquier diferencia entre el importe inicial y el importe al vencimiento.

Valoración a valor neto realizable: Es el precio estimado de venta de un activo en el curso normal de la operación, menos los costos estimados para terminar su producción y los necesarios para llevar a cabo la venta.

Adicionalmente, la preparación de los Estados Financieros requiere al final de cada período sobre el que se informa, el uso de estimaciones contables basadas en la experiencia histórica y expectativa de eventos futuros que se consideran razonables a las circunstancias y constituyen la base para determinar el valor de activos y pasivos cuyo valor no es fácilmente medible mediante otras fuentes. Las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los Estados Financieros son:

Estimación de pérdida crediticia esperada: Se estima aplicando una probabilidad ponderada y no sesgada del valor actual de incumplimiento al momento del vencimiento en los próximos doce meses o la vida esperada del instrumento financiero utilizando un método simplificado a través de una matriz de provisiones basada en la experiencia histórica de incobrabilidad y la antigüedad de los saldos para cuentas por cobrar comerciales, de arrendamiento o activos contractuales de forma que se registre pérdidas esperadas durante toda la vida del activo.

Estimación de vida útil y valor residual: Se evalúa las vidas útiles y valores residuales de sus activos depreciables o amortizables, comparando las vidas útiles y valores residuales establecidos con las vidas útiles y valores residuales en condiciones actuales; si las vidas útiles o valores residuales son diferentes, se actualizan y los ajustes contables se los realiza de manera prospectiva. El valor residual se establece considerando que los activos se mantienen hasta el fin de su vida útil.

Estimación de impuestos diferidos: Se evalúa el valor a reconocer como activos por impuestos diferidos, comparando el valor a cobrar diferido calculado con el valor del beneficio fiscal que se puede compensar con el pago de impuestos fiscales futuros; cuando el valor del cálculo es mayor, se considera un beneficio fiscal solo en la parte que se pueda compensar con el pago de impuestos futuros.

Estimación de deterioro de activos: Se evalúa la existencia de indicadores internos o externos de que alguno de sus activos significativos pudiese estar deteriorado, comparando el saldo en libros actual con el valor de realización futura del activo; cuando el valor en libros es mayor, se considera deterioro. El valor del deterioro se reconoce en una cuenta correctora del activo y en los resultados del período en que se determina.

INMOBILIARIA KITLASZ CIA. LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
(Expresado en US Dólares)

NOTA 5 **POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

Las siguientes políticas contables incluyen los criterios más significativos de registro y valoración utilizados por la Entidad para la preparación de los Estados Financieros:

Efectivo

En este grupo contable se registran el efectivo, depósitos bancarios a la vista, e inversiones a corto plazo (menos de 90 días) de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor. Se miden inicialmente y posteriormente a costo.

Gastos pagados por anticipado

En este grupo contable se registran los anticipos entregados a terceros o pagos anticipados para la compra de bienes y servicios que no hayan sido recibidos y/o devengados al cierre del ejercicio económico. Se amortizan conforme la recepción de los bienes o el servicio. Se miden inicialmente y posteriormente a costo menos la amortización de los activos recibidos.

Propiedades, planta y equipo

En este grupo contable se registran los bienes tangibles para la producción o suministro de bienes y servicios, para arrendarlos a terceros o para propósitos administrativos; sólo si su vida útil es superior a un año, es probable que la entidad obtenga beneficios económicos futuros y el costo puede medirse con fiabilidad.

Se miden inicialmente a costo de adquisición y posteriormente, en partidas no revaluadas, a costo de adquisición menos depreciación y menos deterioro y en partidas revaluadas, a valor revaluado (revaluación realizada cada 3 a 5 años).

Se deprecian de forma lineal a lo largo de la vida útil estimada, de acuerdo a los siguientes porcentajes:

<u>Grupo de Activos</u>	<u>Medición Posterior</u>	<u>% de Depreciación</u>
Terrenos	Costo	0%
Construcciones en curso	Costo	0%
Edificios y otros inmuebles	Costo	5%
Maquinaria y equipo	Costo	10%
Muebles y enseres	Costo	10%

Préstamos por pagar

Se miden inicialmente y posteriormente a costo amortizado y se clasifican en:

Obligaciones con instituciones financieras: en este grupo contable se registran las obligaciones de pago a bancos e instituciones financieras originadas por sobregiros y préstamos.

INMOBILIARIA KITLASZ CIA. LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
(Expresado en US Dólares)

Créditos a mutuo: En este grupo contable se registran las obligaciones de pago a sociedades o personas naturales que no son instituciones financieras.

Impuestos

Impuestos corrientes: En este grupo contable se registran los derechos de compensación o recupero (créditos tributarios y anticipos de impuestos) y las obligaciones de pago (impuesto al valor agregado, retenciones en la fuente e impuesto a la renta) a la Administración Tributaria. Se miden por las cantidades que se espere recuperar (pagar) a la autoridad fiscal, utilizando la normativa y tasas impositivas que se hayan aprobado, o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado, al final del periodo sobre el que se informa.

Patrimonio

Se miden inicial y posteriormente a costo; se clasifican en:

Capital social: en este grupo contable se registra el capital suscrito y/o asignado de la entidad y el capital suscrito no pagado y las acciones en tesorería. Las acciones en tesorería son acciones emitidas por la propia entidad y readquiridas mediante compra o donación.

Aportes para futura capitalización: en este grupo contable se registra los aportes entregados por los Accionistas / Socios para futuras capitalizaciones a corto plazo de la Compañía.

Resultados acumulados: en este grupo contable se registra las reservas (de capital, por donaciones, de valuación (procedente de la aplicación de las NEC), por revaluación de inversiones (procedentes de la aplicación de las NEC); los resultados acumulados por adopción por primera vez de las NIIF y los resultados, no distribuidos, sobre las cuales no se ha determinado un destino específico.

Ingresos de actividades ordinarias

Venta de servicios: se miden al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir y se reconocen cuando se satisfagan todas y cada una de las siguientes condiciones: (a) el importe de los ingresos de actividades ordinarias pueda medirse con fiabilidad; (b) sea probable que la entidad reciba los beneficios económicos asociados con la transacción; (c) el grado de realización de la transacción, al final del periodo sobre el que se informa, pueda ser medido con fiabilidad; y (d) los costos incurridos en la transacción, y los costos para completarla, puedan medirse con fiabilidad.

Los ingresos por venta de servicios se reconocen por referencia al grado de terminación de la transacción al final del periodo sobre el que se informa (a veces conocido como el método del porcentaje de terminación). Cuando los servicios se presten a través de un número indeterminado de actos a lo largo de un periodo especificado, se reconocerán los ingresos de forma lineal a lo largo del periodo especificado, a menos que haya evidencia de que otro método representa mejor el grado de terminación. Cuando un acto específico sea mucho más significativo que el resto, la entidad pospondrá el reconocimiento de los ingresos de actividades ordinarias hasta que el mismo se ejecute.

INMOBILIARIA KITLASZ CIA. LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
(Expresado en US Dólares)

Cuando el resultado de la transacción que involucre la prestación de servicios no pueda estimarse de forma fiable, se reconocerá los ingresos solo en la medida de los gastos reconocidos que se consideren recuperables.

Costos y gastos

Costo de ventas: En este grupo contable se registra el valor correspondiente a los inventarios vendidos o consumidos realizados para generar ingresos de actividades ordinarias por venta de bienes o los costos incurridos para generar ingresos de actividades ordinarias por servicios durante el ejercicio fiscal declarado. Se reconocen cuando se conocen.

Gastos de administración y ventas: En este grupo contable se registra los decrementos en los beneficios económicos, producidos a lo largo del periodo contable que surgen en las actividades ordinarias de la entidad, en forma de salidas o disminuciones del valor de los activos, o bien por la generación o aumento de los pasivos que dan como resultado decrementos en el patrimonio, y no están relacionados con las distribuciones realizadas a los propietarios de este patrimonio. Se reconocen cuando se conocen.

NOTA 6 EFECTIVO

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 corresponde a saldos mantenidos en bancos locales.

NOTA 7 PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS

Los movimientos de este grupo contable fueron los siguientes:

<u>Detalle</u>	<u>31.Dic.2015</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Bajas</u>	<u>31.Dic.2016</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Bajas</u>	<u>31.Dic.2017</u>
<u>Costo</u>							
Terrenos	202.500	-	-	202.500	-	-	202.500
Edificios	247.500	-	-	247.500	-	-	247.500
Maquinaria y equipo	-	-	-	-	8.048	-	8.048
Construcciones en curso	-	-	-	-	150.724	-	150.724
Muebles y enseres	-	-	-	-	6.856	-	6.856
Subtotal	450.000	-	-	450.000	165.628	-	615.628
<u>Depreciación</u>							
Edificios	-	-	-	-	-	-	-
Maquinaria y equipo	-	-	-	-	-	-	-
Muebles y enseres	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-
Total	450.000	-	-	450.000	165.628	-	615.628

INMOBILIARIA KITLASZ CIA. LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
(Expresado en US Dólares)

NOTA 8 PRÉSTAMOS POR PAGAR

La composición de este grupo contable fue la siguiente:

Detalle	Vence	31.Dic.2017			31.Dic.2016		
		Corto Plazo	Largo Plazo	Total	Corto Plazo	Largo Plazo	Total
<u>Instituciones Financieras</u>							
CFN a 17,50% vencimiento en 2025	25-jun-18	-	700.000	700.000	-	-	-
Accionistas sin interés (1)	sin vcto.	448.388	-	448.388	443.498	-	443.498
Total		448.388	700.000	1.148.388	443.498	-	443.498

(1) Al 31 de diciembre de 2017 se incluyen saldos con partes relacionadas. Ver Nota 11.

NOTA 9 IMPUESTOS

Impuestos corrientes

La composición de este grupo contable fue la siguiente:

Detalle	31.Dic.2017			31.Dic.2016		
	Por Cobrar	Por Pagar	Neto	Por Cobrar	Por Pagar	Neto
Impuesto al Valor Agregado	16.207	-	16.207	-	-	-
Impuesto a la Renta (1)	88	-	88	-	-	-
Total	16.295	-	16.295	-	-	-

Impuesto a la renta corriente

Tarifa del impuesto a la renta: La tasa en el Ecuador es del 22%, sin embargo, será del 25% para las entidades que tengan una participación accionaria mayor al 50% de personas domiciliadas en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición; si es igual o menor al 50% aplicará la porción que corresponda; las entidades que incumplan el deber de informar la participación de sus socios o accionistas aplicarán el 25%. La tasa aplicada se puede reducir en 10% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

Anticipo de impuesto a la renta: Se exige el pago de un anticipo mínimo de Impuesto a la renta, 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. Cuando el Impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo.

(1) Las conciliaciones tributarias que determinaron el impuesto a la renta del corriente fueron las siguientes:

INMOBILIARIA KITLASZ CIA. LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
(Expresado en US Dólares)

Detalle	31.Dic.2017	31.Dic.2016
Resultado antes de impuesto a la renta	2.514	-
Ganancia gravable para Impuesto a la Renta	2.514	-
Impuesto a la renta causado	553	-
Anticipo determinado	-	-
Impuesto a la renta del período (2)	553	-
Tasa de impuesto a la renta - ganancia del período	22%	0%
Tasa efectiva de impuesto a la renta	22%	0%

(2) Los movimientos del impuesto a la renta por cobrar (pagar) fueron los siguientes:

Detalle	31.Dic.2015	Adiciones	Pagos	31.Dic.2016	Adiciones	Pagos	31.Dic.2017
Impuesto a la renta por cobrar	-	-	-	-	641	(553)	88
Impuesto a la renta por pagar	-	-	-	-	(553)	553	-
Total	-	-	-	-	88	-	88

NOTA 10 PATRIMONIO

Capital

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 está dividido en 1,002 de acciones ordinarias con un valor nominal US\$1 dólar cada una, las cuales otorgan un voto por acción y derecho a los dividendos. La composición de este grupo contable fue el siguiente:

Detalle	Tipo de inversión	%	31.Dic.2017	31.Dic.2016
CARSTENS KIT KERRY	Extranjera Directa	33,33%	334	334
MAUCH ROBERT JOHN	Extranjera Directa	33,33%	334	334
KAROLYI UGALDE LASZLO MIKLOS ALEJANDRO	Nacional	33,33%	334	334
Total		100,00%	1.002	1.002

Resultados acumulados

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 el saldo de este grupo contable corresponde a las utilidades acumuladas que están a disposición de los accionistas y puede ser utilizado para la distribución de dividendos u otros.

NOTA 11 TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Precios de Transferencia: La norma tributaria vigente en el Ecuador dispone que para las operaciones (activos, pasivos, ingresos y egresos) realizadas con partes relacionadas se utilice el principio de plena competencia.

INMOBILIARIA KITLASZ CIA. LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
(Expresado en US Dólares)

El SRI exige que en la declaración de Impuesto a la Renta anual se declaren estas operaciones y que hasta el mes de junio del 2018 conforme el noveno dígito del RUC se remita un informe de precios de transferencia o un anexo de operaciones con partes relacionadas cuando estas transacciones en el mismo período fiscal superen los US\$15 millones y US\$3 millones respectivamente. Están exentos de la referida normativa los contribuyentes con un impuesto causado superior al 3% de los ingresos gravados y que no tengan transacciones con paraísos fiscales o exploten recursos naturales.

Saldos con partes relacionadas

La composición de este grupo contable fue la siguiente:

Detalle	Relación	31.Dic.2017			31.Dic.2016		
		Corto Plazo	Largo Plazo	Total	Corto Plazo	Largo Plazo	Total
<u>Préstamos por pagar</u>							
Laszlo Karolyi	Accionista	148.388	-	148.388	143.498	-	143.498
Total		148.388	-	148.388	143.498	-	143.498

NOTA 12 HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Entre el 1 de enero del 2018 y la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos (18 de abril de 2019), no se han producido eventos financieros o de otra índole que afecten significativamente a los estados financieros al 31 de diciembre de 2017.

NOTA 13 APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Con fecha, 18 de abril de 2019, los estados financieros adjuntos han sido aprobados para su emisión por la Administración de la Entidad; posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

De aquí en adelante
---Espacio en blanco---