



A u d i t o r e s
I n d e p e n d i e n t e s

INMOBILIARIA KRORB C.A.

ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

INMOBILIARIA KRORB C.A.

ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

CONTENIDO

PAGINAS No.

Informes de los auditores Externos Independientes	3-5
Estado de Situación Financiera	6
Estado de Resultado Integral	7
Estados de Cambios en el Patrimonio Neto	8
Estados de Flujos de Efectivo (Método directo)	9
Notas a los Estados Financieros Auditados	10-25

ABREVIATURAS

US\$. - Dólares de Estados Unidos de América (U.E.A.)

NIC - Normas Internacionales de Contabilidad

NIIF - Normas Internacionales de Información Financiera

CINIIF - Interpretaciones del Comité de Normas Internacionales de Información Financiera

SRI - Servicio de Rentas Internas

INMOBILIARIA KRORB C.A.

INFORME DE LOS AUDITORES EXTERNOS INDEPENDIENTES

A la Junta General de Accionistas de: **INMOBILIARIA KRORB C.A.**

Opinión

1. Hemos examinado los estados financieros de la empresa **INMOBILIARIA KRORB C.A.**, que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2017, el estado de resultados, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros, que incluyen un resumen de las políticas contables significativas. Los estados financieros al 31 de diciembre de 2016 no fueron examinados, la compañía no tenía la obligatoriedad de presentar; como consecuencia de esto no expresamos ninguna opinión sobre los mismos.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos excepto por los efectos del asunto descrito en la sección Fundamento de la opinión con salvedades, presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera y patrimonial de la empresa **INMOBILIARIA KRORB C.A.**, al 31 de diciembre de 2017, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF para PyMES) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y autorizada por la Superintendencia de Compañías.

Fundamento de la opinión con salvedades

2. Al 31 de diciembre de 2017, la compañía no presenta ingresos originados de actividades ordinarias, así mismo pudimos constatar que tampoco ha generado ingresos desde la fecha de creación de la misma; este asunto genera dudas sustanciales acerca de la habilidad de la entidad de continuar como empresa en funcionamiento; nuestra opinión no ha sido afectada por este tema, debido a que la administración de la compañía ha manifestado su interés de seguir funcionando y de fortalecer el patrimonio de ser necesario.

Hemos efectuado nuestra auditoría de conformidad con las normas internacionales de auditoría - NIA. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Somos independientes de la entidad de conformidad con lo señalado en la Resolución No. SCVS-INC-DNCDN-2016-011 emitida por la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros, y hemos cumplido las demás responsabilidades mencionadas en la misma. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para emitir nuestra opinión.

Responsabilidades de la dirección y de los responsables del gobierno de la entidad en relación con los estados financieros.

3. La dirección de **INMOBILIARIA KRORB C.A.**, es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las normas internacionales de información financiera - NIIF para PyMES y prácticas contables establecidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador, y del control interno que la dirección considere

necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrecciones materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la dirección es responsable de la evaluación de la capacidad de la entidad de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento, utilizando dicho principio contable como base fundamental.

Los encargados del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la empresa.

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

4. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrecciones materiales, 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 NIA siempre detecte una incorrección material cuando esta 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 financieras que los usuarios toman basándose en los estados financieros.
5. Como parte de una auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos el juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. Asimismo:
 - Identificamos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros, ya sea por fraude o error, diseñamos y, realizamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor que para que resulte de errores, como el fraude puede implicar la colusión, falsificación, omisiones intencionales, falseamiento, o la rescisión del control interno.
 - Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad.
6. Evaluamos lo adecuado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas efectuadas por la administración.
 - Concluimos sobre el uso adecuado por la administración del supuesto de empresa en funcionamiento y en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no relaciones con eventos o condiciones que puedan proyectar una duda importante sobre la capacidad de la entidad para continuar como empresa en funcionamiento. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre material, estamos obligados a llamar la atención en nuestro informe de auditoría de las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si tales revelaciones son insuficientes, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos futuros o condiciones pueden causar que la entidad no pueda continuar como empresa en funcionamiento.

7. Evaluamos la presentación, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las operaciones subyacentes y eventos en una forma que logre presentación. Obteniendo suficiente evidencia apropiada de auditoría respecto de la información financiera de la entidades o actividades comerciales dentro del grupo para expresar una opinión sobre los estados financieros. Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría de la entidad. Somos los únicos responsable de nuestra opinión de auditoría.
8. Nos comunicamos con los encargados del gobierno en relación con, entre otras cosas, en el alcance y el momento de la auditoría y los resultados de auditoría importantes, incluidas posibles deficiencias significativas en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría. También proporcionamos los encargados del gobierno con una declaración de que hemos cumplido con los requisitos éticos relevantes con respecto a la independencia, y hemos comunicado todas las relaciones y otros asuntos que puedan soportarla. A partir de las comunicaciones con los encargados del gobierno, determinamos aquellos asuntos que eran de la mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del período actual y por lo tanto son los asuntos clave de auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría a menos que la ley o el Reglamento se oponen a la divulgación pública sobre el asunto o cuando, en circunstancias extremadamente raras, determinamos que un asunto no debe ser comunicado en nuestro informe debido a posibles consecuencias adversas.

Guayaquil, septiembre 7 de 2018.



Carlos Luis Ávila, CPA. MGE.
Socio Presidente
Licencia Profesional No. 10-773



AL DIA AUDIT & CO. CIA. LTDA.
Registro No. SC-RNAE - 956

INMOBILIARIA KRORB C.A.
I. ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA DEL EJERCICIO TERMINADO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
(EXPRESADO EN DOLARES)

ACTIVO	NOTAS	2017	2016
CORRIENTE		11,282	149,113
Efectivo y equivalentes de efectivo	(Nota 3)	10,679	612
Activos por impuestos corrientes	(Nota 4)	603	603
Otros activos corrientes			147,898
NO CORRIENTES		3,510,000	1,102,218
Propiedades de Inversión	(Nota 5)	3,510,000	0
Otros activos no corrientes		0	1,102,218
TOTAL ACTIVO		3,521,282	1,251,331
PASIVO Y PATRIMONIO			
CORRIENTE		289,246	243,231
Obligaciones con instituciones financieras C/P	(Nota 6)	289,246	243,231
NO CORRIENTES		947,365	1,007,300
Cuentas y documentos por pagar relacionadas L/P	(Nota 7)	876,178	668,051
Obligaciones con instituciones financieras L/P	(Nota 8)	71,187	339,249
PATRIMONIO		2,284,671	800
Capital	(Nota 9)	800	800
Utilidad del ejercicio		2,283,871	0
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		3,521,282	1,251,331

X 
Ing. Rosa Mosquera Acosta
GERENTE


Ing. Sonia Vera Lino
CONTADOR

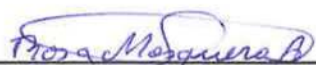
INMOBILIARIA KRORB C.A.

II. ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL DEL EJERCICIO TERMINADO

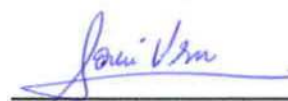
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(EXPRESADO EN DOLARES)

CUENTAS DE RESULTADOS	NOTAS	2017	2016
INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS		0	0
Ingresos		0	0
INGRESOS POR ACTIVIDADES NO ORDINARIAS	(Nota 10)	2,407,782	0
Ganancia por medición a valor razonable de propiedad de inversión		2,407,782	0
COSTO DE VENTA Y GASTOS OPERACIONALES			
Costo de Ventas			
GASTOS OPERATIVOS	(Nota 11)	(80,666)	0
Gastos operacionales		(80,666)	0
GASTOS FINANCIEROS	(Nota 12)	(43,246)	0
Intereses bancarios		(43,246)	0
GANANCIA (PERDIDA) ANTES DE IMPUESTOS		2,283,871	0
(-) 15% PARTICIPACION TRABAJADORES		0	0
(-) OTRAS RENTAS EXENTAS E INGRESOS NO OBJETO DE IR		2,407,782	0
(+) GASTOS NO DEDUCIBLES		80,666	0
(-) 25% IMPUESTO A LA RENTA		0	0
(-) 10% RESERVA LEGAL		0	0
GANANCIA NETA DEL PERIODO		2,283,871	0



Ing. Rosa Mosquera Acosta
GERENTE



Ing. Sonia Vera Lino
CONTADOR

INMOBILIARIA KRORB C.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO TERMINADO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
(EXPRESADO EN DOLARES)

EN CIFRAS COMPLETAS US\$	CAPITAL SOCIAL	RESERVAS	RESULTADOS ACUMULADOS	RESULTADO DEL EJERCICIO	TOTAL PATRIMONIO
SALDO REEXPRESADO DEL PERIODO INMEDIATO ANTERIOR 2016	800	0	0	0	800
CAMBIOS DEL AÑO 2017 EN EL PATRIMONIO:	0	0	0	2,283,871	2,283,871
Aumento (disminución) de capital social	0	0	0	0	0
Aportes para futuras capitalizaciones al capital	0	0	0	0	0
Otros cambios (detallar)	0	0	0	0	0
Resultado Integral Total del Año (Ganancia o pérdida del ejercicio)	0	0	0	2,283,871	2,283,871
SALDO AL FINAL DEL PERÍODO 2017	800	0	0	2,283,871	2,284,671


Ing. Rosa Mosquera Acosta
GERENTE


Ing. Sonia Vera Lino
CONTADOR

INMOBILIARIA KRORB C.A.

IV. ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVOS DEL EJERCICIO TERMINADO

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(EXPRESADO EN DOLARES)

INCREMENTO NETO (DISMINUCIÓN) EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO, ANTES DEL EFECTO DE LOS CAMBIOS EN LA TASA DE CAMBIO	(En US\$) <u>10,067</u>
---	----------------------------

FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>(43,246)</u>
--	-----------------

Intereses pagados	(43,246)
-------------------	----------

FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	<u>53,313</u>
---	---------------

Financiación por préstamos a largo plazo	321,375
--	---------

Pagos de préstamos	(268,062)
--------------------	-----------

INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	10,067
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO	<u>612</u>
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	<u>10,679</u>

X 
Ing. Rosa Mosquera Acosta
GERENTE


Ing. Sonia Vera Lino
CONTADOR

INMOBILIARIA KRORB C.A.
V. NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS POR EL AÑO
TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017.
(EXPRESADAS EN DÓLARES)

Nota 1. Información General y Entorno Económico de la Compañía.

INMOBILIARIA KRORB C.A.- La Compañía fue constituida en Ecuador en la ciudad de Guayaquil el 9 de julio de 2015, ante el Dr. Piero Thomas Aycart Vincenzini Carrasco Notario Trigésimo del Canton Guayaquil, e inscrita en el Registro Mercantil el mismo año.

La actividad principal de la compañía **INMOBILIARIA KRORB C.A.** de acuerdo a la actualización del RUC con fecha 02 de mayo de 2017, es la actividad inmobiliaria de compra-venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados de todo tipo y finalidad, actividades inmobiliarias, compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados, como: edificios de apartamentos y viviendas; edificios no residenciales, incluso salas de exposiciones; instalaciones para almacenaje, centros comerciales y terrenos; incluye el alquiler de casas y apartamentos amueblados o sin amueblar por períodos largos, en general por meses o por años, explotación de campamentos residenciales para casas móviles, promoción de proyectos de construcción (promoción inmobiliaria) para su posterior explotación, es decir, para alquilar espacio en esos edificios, etc.

Situación política del País.

El año 2017 fue un año muy movido políticamente ya que el partido de gobierno aparentemente había perdido las elecciones presidenciales; luego de un apretado y dudoso resultado electoral, el Consejo Nacional Electoral proclamó al Lcdo. Lenin Moreno ganador de las elecciones presidenciales.

El 24 de mayo del 2017, luego de 10 años de Correísmo; el ex-presidente Rafael Correa entrega la banda presidencial a su coideario Lenin Moreno quién asumió el País bajo una supuesta mesa servida desde el punto de vista económico.

Además, se vistió de un tinte político los actos de corrupción del Ing. Jorge Glas ex-vicepresidente electo, el cual meses después terminó siendo encarcelado, por el juicio político interpuesto, por los actos de corrupción del gobierno Correista; realizan una consulta popular que les permita al gobierno del presidente Lenin Moreno eliminar leyes como la de plusvalía y frenar la reelección indefinida a políticos que hayan tenido o que tengan problemas políticos de corrupción o cargos públicos recurrentes.

El gobierno realizó algunos ajustes económicos que le han permitido principalmente a las micro, pequeñas y medianas compañías beneficiarse de una parte del anticipo de impuesto a la renta del año 2017 en el pago de la tercera cuota, sin embargo, el compromiso del gobierno fue bajar el pago de impuesto lo cual se ha cumplido de manera puntual.

Económico Tributario.

La economía de Ecuador creció un 3% en el 2017, en recuperación al año previo sin embargo, el sector petrolero registró en el ejercicio fiscal una caída del 2,8% por la baja producción tras las medidas de recorte de suministros aplicadas por la Organización de Países Exportadores de Petróleo (OPEP) para equilibrar los precios del crudo en el mercado internacional.

Para el 2018 se espera un crecimiento de la economía del 1,8%, como parte de la estrategia para

alcanzar esta meta el gobierno impulso la "Ley para Impulsar la Reactivación Económica del Ecuador", que plantea reformas en el ámbito tributario, financiero, productivo y otros, tales como:

REFORMAS TRIBUTARIAS

1. La deducción de gastos personales se efectuará de acuerdo a las cargas familiares. A menor número de cargas menor el monto que las personas naturales en relación de dependencia pueden reducir para el pago del impuesto a la renta (IR) y por lo tanto mayor será el pago de este tributo.
2. Cobro del impuesto a la renta en el décimo tercer sueldo, para las personas naturales que perciben más de USD 3 000 de sueldo al mes.
3. Incremento del impuesto a la renta para las empresas del 22% al 25%, excepto para micro y pequeñas empresas, y exportadoras.
4. Exoneración del pago del impuesto a la renta para nuevas microempresas durante dos años.
5. Cambios en la fórmula del cálculo del anticipo al IR. Para las sociedades, sucesiones indivisas y personas naturales no obligadas a llevar contabilidad se excluye del rubro de costos y gastos, los sueldos y salarios, la decimotercera y decimocuarta remuneración y los aportes patronales al seguro social obligatorio. También se excluirá de los rubros correspondientes a activos, costos y gastos deducibles de impuesto a la renta y patrimonio, los montos referidos de gastos por generación de nuevo empleo y por la adquisición de nuevos activos productivos. El efecto de esta reforma es una reducción en el pago del anticipo del IR.
6. Eliminación del impuesto a las tierras.
7. Devolución del impuesto a la salida de divisas (ISD) para los exportadores.

REFORMAS A LAS PRODUCCIÓN, COMERCIO E INVERSIÓN

8. Pago del impuesto a la renta de 22% para sociedades que suscriban contratos de inversión dentro del año siguiente a la vigencia de la ley, para la explotación minera y otras que contribuyan al cambio de la matriz productiva.

REFORMAS FINANCIERAS

9. El dinero electrónico ya no será privativo (exclusivo) del Banco Central, en esta entidad ahora solo se liquidarán las transacciones.

INMOBILIARIA KRORB C.A. está clasificado como Micro Empresa para el 2017 según Decreto Ejecutivo No. 757 Publicado en el R.O el 17 de mayo de 2011 "Reglamento del Código Orgánico de la producción Comercio e Inversiones (COPCI), Clasificación de las MYPIMES; Art. 106.- Para la definición de los programas de fomento y desarrollo empresarial a favor de las micro, pequeñas y medianas empresas, estas se consideran de acuerdo a las categorías siguientes:

a.- Micro empresa. - Es aquella unidad productiva que tiene entre 1 a 9 trabajadores y un valor de ventas e ingresos brutos anuales iguales o menores de (US\$ 100.000,00) dólares de los estados unidos de américa.

b.- Pequeña empresa. - Es aquella unidad de producción que tiene entre 10 a 49 trabajadores y un valor de ventas e ingresos brutos anuales entre cien mil uno (US\$ 100.001,00) y (USD \$ 1.000.000,00) de dólares de los estados unidos de américa.

c.- Mediana empresa. - Es aquella unidad de producción que tiene entre 50 a 199 trabajadores y un valor de ventas e ingresos brutos anuales entre un millón uno (US\$ 1'000.001,00) y (USD \$ 5.000.000,00) de dólares de los estados unidos de américa.

Gestión de Riesgos Financieros

Durante el curso normal de sus operaciones la compañía está expuesta a los siguientes riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros:

- Riesgo de Liquidez.
- Riesgo de Mercado,
- Riesgo de Crédito.
- Riesgo Operacional.

Las actividades de **INMOBILIARIA KRORB C.A.**, la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (que comprenden los riesgos de precio y tasa de interés), riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo operacional. El programa general de gestión de riesgos de **INMOBILIARIA KRORB C.A.**, se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de **INMOBILIARIA KRORB C.A.**; además, se encamina a que las actividades con riesgo financiero de **INMOBILIARIA KRORB C.A.**, estén sujetas a políticas y procedimientos de identificación, medición y control.

Los principales pasivos financieros de la Compañía incluyen las deudas con los accionistas que no generan ningún tipo de interés y las cuentas por pagar proveedores. La finalidad principal de estos pasivos financieros es financiar las operaciones de la compañía.

Riesgo de liquidez

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes del aporte de sus accionistas, el riesgo de liquidez surge por la posibilidad de desajuste entre la necesidad de fondos (por gastos operativos y financieros y vencimiento de deudas) y las fuentes de los mismos.

INMOBILIARIA KRORB C.A., durante el año 2017 concentró su apalancamiento netamente con los aportes de sus accionistas, que permiten acoplar sus pagos al proceso de servicios que **INMOBILIARIA KRORB C.A.**, mantiene.

Riesgos de mercado

Es el riesgo que el valor razonable o los flujos futuros de efectivo de un instrumento financiero fluctúen a los cambios en los precios de mercado. Los precios de mercados involucran cuatro tipos de riesgo: riesgo de la tasa de interés, riesgo de la tasa de cambio, riesgo de precio de los productos básico y otros riesgos de precios, tales como el riesgo de los títulos de patrimonio. Los instrumentos financieros afectados por el riesgo de mercado incluyen las deudas y préstamos que devengan interés, y los depósitos en efectivo.

Riesgo de crédito

Respecto al riesgo de crédito asociado con los saldos de depósitos, **INMOBILIARIA KRORB C.A.** Únicamente realiza operaciones con instituciones financieras que cuenten con una calificación de riesgo adecuada y superior dentro del mercado financiero. **INMOBILIARIA KRORB C.A.**, mantiene su efectivo y equivalente de efectivo en instituciones financieras con las siguientes calificaciones:

Entidad Financiera
BANCO DEL AUSTRO

Calificación
AA- / AA-

Respecto a sus afiliados las políticas de crédito de **INMOBILIARIA KRORB C.A.**, están íntimamente relacionadas con el nivel de riesgo que está dispuesta a aceptar en el curso normal de los negocios.

Riesgo operacional

El riesgo operacional es el riesgo de pérdida directa e indirecta originado de una amplia variedad de causas asociadas con los procesos operativos, el personal, la infraestructura de la compañía y con los factores externos distintos de los riesgos de liquidez, de mercado y de créditos como aquellos riesgos que se originan de requerimientos legales y de normas generalmente aceptadas de comportamientos corporativos. Los riesgos operacionales surgen de todas las operaciones de la compañía. La administración tiene la responsabilidad básica de desarrollar e implementar los controles direccionados a evaluar y monitorear el riesgo operacional.

Moneda Funcional:

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en (\$) dólares, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía. A menos que se indique lo contrario, las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en miles de dólares estadounidenses.

Nota 2. Políticas Contables Significativas

Nota 2.1 Bases de Presentación de los Estados Financieros.

Comprensibilidad: La necesidad de comprensibilidad no permite omitir información relevante por el mero hecho de que esta pueda ser demasiado difícil de comprender para determinados usuarios.

Relevancia: La información tiene cualidad de **relevancia** cuando puede ejercer influencia sobre las decisiones económicas de quienes la utilizan, ayudándoles a evaluar sucesos pasados, presentes o futuros, o bien confirmar o corregir evaluaciones realizadas con anterioridad.

Materialidad o importancia relativa: La materialidad (importancia relativa) depende de la cuantía de la partida o del error juzgados en las circunstancias particulares de la omisión o de la presentación errónea.

Fiabilidad: La información es fiable cuando está libre de error significativo y sesgo, y representa fielmente lo que pretende representar o puede esperarse razonablemente que represente.

La esencia sobre la forma: Las transacciones y demás sucesos y condiciones deben contabilizarse y presentarse de acuerdo con su esencia y no solamente en consideración a su forma legal.

Prudencia: Es la inclusión de un cierto grado de precaución al realizar los juicios necesarios para efectuar las estimaciones requeridas bajo condiciones de incertidumbre, de forma que los activos o los ingresos no se expresen en exceso y que los pasivos o los gastos no se expresen en defecto.

Integridad: Para ser fiable, la información en los estados financieros debe ser completa dentro de los límites de la importancia relativa y el costo.

Comparabilidad: La medida y presentación de los efectos financieros de transacciones similares y otros sucesos y condiciones deben ser llevadas a cabo de una forma uniforme por toda la entidad, a través del tiempo para esa entidad y también de una forma uniforme entre entidades.

Oportunidad: Implica proporcionar información dentro del periodo de tiempo para la decisión. Al conseguir un equilibrio entre relevancia y fiabilidad, la consideración decisiva es cómo se satisfacen mejor las necesidades de los usuarios cuando toman sus decisiones económicas.

Equilibrio entre el costo y beneficio: La evaluación de beneficios y costos es, sustancialmente, un proceso de juicio. La información financiera ayuda a los suministradores de capital a tomar mejores decisiones, lo que deriva en un funcionamiento más eficiente de los mercados de capitales y un costo inferior del capital para la economía en su conjunto.

- NPs4,p4.1** 1. Esta sección establece la información a presentar en un estado de situación financiera y cómo presentarla. El estado de situación financiera de **INMOBILIARIA KRORB C.A.** presenta los activos, pasivos y patrimonio en una fecha específica al final del período sobre el que se informa.
- NPs4p4.2** 2. El párrafo 4.2 de las NIIF PYMES sección 4 establece las partidas que, como mínimo, se deben presentar en el estado de situación financiera. Cuando sea relevante para comprender la situación financiera de la entidad, ésta presentará en el estado de situación financiera partidas adicionales, encabezamientos y subtotales.
- NPs4p4.11** 3. Una entidad revelará, ya sea en el balance o en las notas, sub-clasificaciones adicionales de partidas presentadas, clasificadas de una forma apropiada a las actividades de la entidad. El detalle suministrado en las sub-clasificaciones dependerá de los requerimientos de las NIIF PYMES, así como del tamaño, naturaleza, y función de los importes afectados.

Distinción corriente / no corriente

- NPs4p4.4** 4. Una entidad presentará sus activos corrientes y no corrientes, así como sus pasivos corrientes y no corrientes, como categorías separadas en su estado de situación financiera, excepto cuando una presentación basada en el grado de liquidez proporcione una información fiable que sea más relevante. Cuando se aplique tal excepción, todos los activos y pasivos se presentarán de acuerdo con su liquidez aproximada (ascendente o descendente).
- NPs4p4.5** 5. Una entidad clasificará un activo como corriente cuando:
- a) Espera realizarlo o tiene la intención de venderlo o consumirlo en su ciclo normal de operación;
 - b) Mantiene el activo principalmente con fines de negociación;
 - c) Espera realizar el activo dentro de los doce meses siguientes desde la fecha

- sobre la que se informa; o
- d) Se trate de efectivo o un equivalente al efectivo, salvo que su utilización esté restringida y no pueda ser intercambiado ni utilizado para cancelar un pasivo por un periodo mínimo de doce meses desde de la fecha sobre la que se informa.

NPs4p4.7

6. Una entidad clasificará un pasivo como corriente cuando:
- a) Espera liquidarlo en el transcurso del ciclo normal de operación de la entidad;
 - b) Mantiene el pasivo principalmente con el propósito de negociar;
 - c) El pasivo debe liquidarse dentro de los doce meses siguientes a la fecha sobre la que se informa; o
 - d) La entidad no tiene un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante, al menos, los doce meses siguientes a la fecha sobre la que se informa.
 - e) La entidad no tiene un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante, al menos, los doce meses siguientes a la fecha sobre la que se informa.

Compensaciones

NPs2p2.52

7. Una entidad no compensará activos y pasivos o ingresos y gastos, a menos que se requiera o permita por la NIIF para PyMES.

Frecuencia de la información

NPs3p3.10

8. Una entidad presentará un juego completo de estados financieros (incluyendo información comparativa párrafo 3.14) al menos anualmente. Cuando se cambie el final del periodo contable sobre el que se informa de una entidad y los estados financieros anuales se presenten para un periodo superior o inferior al año, la entidad revelará:
- a) Ese hecho.
 - b) La razón para utilizar un periodo inferior o superior.

Uniformidad

NPs3p3.11

9. Una entidad mantendrá la presentación y clasificación de las partidas en los estados financieros de un período a otro, a menos que:
- a) Tras un cambio importante en la naturaleza de las actividades de la entidad o una revisión de sus estados financieros, se ponga de manifiesto que sería más apropiada otra presentación o clasificación, tomando en consideración los criterios para la selección y aplicación de **políticas contables** contenidos en la Sección 10 *Políticas Contables, Estimaciones y Errores*, o
 - b) Esta NIIF requiera un cambio en la presentación.

Información Comparativa

NPs3p3.14

10. Una entidad incluirá información comparativa para la información de tipo descriptivo y narrativo, cuando esto sea relevante para la comprensión de los estados financieros del periodo corriente.

Materialidad (importancia relativa) y agrupación de datos.

NPs3p3.15 11. Una entidad presentará por separado cada clase significativa de partidas similares. Una entidad presentará por separado las partidas de naturaleza o función distinta, a menos que no tengan importancia relativa.

Orden y formato de las partidas del estado de situación financiera.

NPs4p4.9 12. Esta NIIF no prescribe ni el orden ni el formato en que tienen que presentarse las partidas. El párrafo 4.2 simplemente proporciona una lista de partidas que son suficientemente diferentes en su naturaleza o función como para justificar su presentación por separado en el estado de situación financiera.

Pronunciamientos contables y su aplicación.

Los siguientes pronunciamientos contables han sido emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB siglas en inglés):

a. Las siguientes Normas son vigentes a partir del año 2018:

<u>Normas</u>	<u>Fecha de aplicación obligatoria</u>
NIC 28 "Inversiones en Asociadas"- Medición de inversión en una asociada o negocio conjunto	01-Ene-2018
NIC 40 "Propiedades de Inversión"- Aclaración sobre las transferencias de propiedades de inversión	01-Ene-2018
NIIF 2 "Pagos Basados en Acciones"-Clasificación y valoración de transacciones con pagos basados en acciones	01-Ene-2018
NIIF 9 "Instrumentos financieros"-Reconocimiento y medición de activos financieros. Revisión sustancial de la contabilidad de coberturas sobre las actividades de gestión de riesgos	01-Ene-2018
NIIF 15 "Ingresos provenientes de contratos con clientes"- Requerimientos para reconocimiento de ingresos que aplican a todos los contratos con clientes	01-Ene-2018
NIIF 16 "Arrendamientos"	01-Ene-2019
NIIF 17 "Contratos de seguros"	01-Ene-2021
CINIIF 23 "Incertidumbre sobre los tratamientos fiscales"	01-Ene-2019

(*) Estas Normas no son aplicables en los estados financieros de la Compañía.

Activo Corriente:

Nota 2.2 Efectivo y equivalentes de efectivo.-

La compañía **INMOBILIARIA KRORB C.A.** registró en efectivo o equivalente de efectivo partidas como: caja, caja chica, depósitos bancarios a la vista y de otras instituciones financieras, e inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor. (Menores a 3 meses) Los sobregiros se clasifican como recursos ajenos en el pasivo corriente.

Nota 2.3 Cuentas por cobrar clientes.-

En este grupo contable se registran los derechos de cobro a clientes relacionados y no relacionados originados en ingresos de actividades ordinarias. Se miden inicialmente, por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado, de acuerdo con el método de tasa de interés efectiva considerando como tal a: valor inicial, costo financiero y/o provisión por pérdidas por deterioro del valor.

Nota 2.4 Otras cuentas por cobrar. -

En este grupo contable se registran los derechos de cobro a deudores relacionados y no relacionados originados en operaciones distintas de la actividad ordinaria de la Compañía. Se miden inicialmente, por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado.

Nota 2.5 Activos por impuestos corrientes.-

La compañía **INMOBILIARIA KRORB C.A.** registró los créditos tributarios por Impuesto al valor agregado e impuesto a la renta, así como los anticipos entregados por concepto de impuesto a la renta que no han sido compensados a la fecha, y anticipos pagados del año que se declara.

Activo no Corriente:

Nota 2.6 Propiedades de inversión

La compañía registró las propiedades (terrenos o edificios, considerados en su totalidad o en parte, o ambos) que se tienen (por parte del dueño o por parte del arrendatario que haya acordado un arrendamiento financiero) para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para: su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos; o su venta en el curso ordinario de las operaciones, cuando y sólo cuando: sea probable que los beneficios económicos futuros que estén asociados con tales propiedades de inversión fluyan hacia la entidad; y el costo de las propiedades de inversión pueda ser medido de forma fiable.

Las propiedades de inversión deben reconocerse como un activo cuando, y sólo cuando:

- (a) es probable que los beneficios económicos futuros o potencial de servicio que están asociados con las propiedades de inversión fluyan hacia la entidad; y
- (b) el costo o el valor razonable de las propiedades de inversión pueda ser medido en forma fiable.

Nota 2.7 Otros Activos Financieros No Corrientes. -

La compañía **INMOBILIARIA KRORB C.A.** registró en esta categoría activos que corresponden a una actividad pre-operativa de la compañía permanente.

Nota 2.8 Inversiones a Largo Plazo. -

La compañía **INMOBILIARIA KRORB C.A.** registró en esta categoría activos que corresponden a una inversión permanente de un fideicomiso no inscrito.

- Inversiones en asociadas. - en este grupo contable se registra las inversiones realizadas en entidades sobre las que la Compañía ejerce influencia significativa pero no tiene control que, generalmente su participación accionaria esta entre el 20% y el 50% de los derechos de voto.

En los estados financieros separados, estas inversiones se miden inicialmente al costo de adquisición y posteriormente al costo menos cualquier pérdida por deterioro, o como un instrumento financiero o utilizando el método de participación reconociendo cualquier efecto en los resultados del período; no se reconocen pérdidas adicionales, a no ser que haya incurrido en obligaciones o realizado pagos en nombre de la asociada en la cual participa.

Pasivo Corriente

Nota 2.9 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar. -

La compañía **INMOBILIARIA KRORB C.A.** registró en esta categoría los pasivos financieros que son parte de una cartera de instrumentos financieros que han sido designados por la entidad para ser contabilizados con cambios en resultados.

Sección 11.13 NIIF para PYMES Al reconocer inicialmente un activo financiero o un pasivo financiero, una entidad lo medirá al precio de la transacción (incluyendo los costos de transacción excepto en la medición inicial de los activos y pasivos financieros que se miden al valor razonable con cambios en resultados) excepto si el acuerdo constituye, en efecto, una transacción de financiación. Una transacción de financiación puede tener lugar en relación a la venta de bienes o servicios, por ejemplo, si el pago se aplaza más allá de los términos comerciales normales o se financia a una tasa de interés que no es una tasa de mercado.

Cuentas y Documentos por Pagar:

La compañía **INMOBILIARIA KRORB C.A.** registró como obligaciones provenientes exclusivamente de las operaciones comerciales de la entidad en favor de terceros, así como los préstamos otorgados por bancos e instituciones financieras, con vencimientos corrientes y llevadas al costo amortizado.

Las cuentas por pagar se registraron a su valor nominal; la porción de interés incluida en la cuenta por pagar se difiere hasta los períodos futuros en los cuales se devenguen dichos intereses.

NIC 32, p II Un pasivo financiero es cualquier pasivo que sea:

- una obligación contractual;
- de entregar efectivo u otro activo financiero a otra entidad; o
- de intercambiar activos financieros o pasivos financieros con otra entidad, en condiciones que sean potencialmente desfavorables para la entidad; o
- un contrato que será o podrá ser liquidado utilizando instrumentos de patrimonio propio de la entidad.

Provisiones:

La compañía **INMOBILIARIA KRORB C.A.** registrará el importe estimado para cubrir obligaciones presentes como resultado de sucesos pasados, ante la posibilidad de que la empresa, a futuro, tenga que desprenderse de recursos. Esta Norma distingue entre:

- **Provisiones** - que ya han sido objeto de reconocimiento como pasivos (suponiendo que su cuantía haya podido ser estimada de forma fiable) porque representan obligaciones

presentes y es probable que, para satisfacerlas, la entidad tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos; y

- **Pasivos contingentes** - los cuales no han sido objeto de reconocimiento como pasivos porque son:
 - Obligaciones presentes que no cumplen los criterios de reconocimiento de esta Norma (ya sea porque no es probable que, para su cancelación, se produzca una salida de recursos que incorporen beneficios económicos, ya sea porque no pueda hacerse una estimación suficientemente fiable de la cuantía de la obligación).

Otras Obligaciones Corrientes:

La compañía **INMOBILIARIA KRORB C.A.**, incluyó las obligaciones presentes que resultan de hechos pasados, que deben ser asumidos por la empresa, tal el caso del pago del impuesto a la renta, de la retención en la fuente, participación a trabajadores, dividendos, etc.

Pasivo No Corriente

Nota 2.10.- Obligaciones No corrientes a Largo Plazo. -

La compañía **INMOBILIARIA KRORB C.A.**, reconoció la porción no corriente de las obligaciones que a la fecha tiene con los accionistas.

Cuentas por Pagar Diversas Relacionadas:

La compañía **INMOBILIARIA KRORB C.A.**, registró las obligaciones con entidades relacionadas, que no provienen de operaciones comerciales. Las obligaciones con entidades relacionadas se reconocerán inicialmente por el costo de la transacción, posteriormente se medirán a su costo amortizado, utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos los pagos realizados.

Préstamos de accionistas / socios:

En este grupo contable se registran los préstamos con accionistas. Se miden inicialmente al valor razonable de la transacción y posteriormente a su costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

- **Impuesto a las ganancias diferido.** - se determina sobre las diferencias temporales que existen entre las bases tributarias de activos y pasivos con sus bases financieras; las tasas impositivas y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos importes son vigentes al cierre del ejercicio contable. Se mide al monto que se estima recuperar o pagar a las autoridades tributarias y se reconoce en el resultado del período o en otros resultados integrales, dependiendo de la transacción que origina la diferencia temporal.

Patrimonio Neto

Nota 2.11.- Capital Suscrito o Asignado. -

La compañía **INMOBILIARIA KRORB C.A.** registró el monto total del capital representado por acciones o participaciones en compañías nacionales, sean estas anónimas, limitadas o de economía mixta, independientemente del tipo de inversión y será el que conste en la respectiva escritura pública inscrita en el Registro Mercantil. También registra el capital asignado a sucursales de compañías extranjeras domiciliadas en el Ecuador

Nota 2.12 Reservas. -

Representan apropiaciones de utilidades, constituidas por Ley, por los estatutos, acuerdos de accionistas o socios para propósitos específicos de salvaguarda económica.

Reserva Legal:

De conformidad con los artículos 109 y 297 de la Ley de Compañías, la compañía **INMOBILIARIA KRORB C.A.** reservará un 10 por ciento de las utilidades líquidas anuales que reporte la entidad.

Art. 297.- Salvo disposición estatutaria en contrario de las utilidades líquidas que resulten de cada ejercicio se tomará un porcentaje no menor de un diez por ciento, destinado a formar el fondo de reserva legal, hasta que éste alcance por lo menos el cincuenta por ciento del capital social.

Reservas Facultativas Estatutarias:

Se forman en cumplimiento del estatuto o por decisión voluntaria de los socios o accionistas.

Nota 2.13 Resultados Acumuladas:

Contendrá las utilidades netas acumuladas que no hayan sido distribuidas a los accionistas, o las pérdidas que pudieran ser enjugadas mediante compensación de créditos o aportaciones de accionistas.

Resultados de Ejercicio:**Nota 2.14 Ganancia Neta del Periodo:**

La compañía **INMOBILIARIA KRORB C.A.** registrará el saldo de las utilidades del ejercicio en curso después de las provisiones para participación a trabajadores e impuesto a la renta.

Nota 2.15 Participación de Trabajadores. -

De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, la compañía pagará a sus trabajadores, el 15% de la utilidad del ejercicio y su registro contable es una apropiación a los resultados del ejercicio en que se originan.

Nota 2.16 Impuesto a la Renta. -

La Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación establecen que las compañías pagarán sobre la utilidad después del 15% de participación de trabajadores, la tarifa del 25% de impuesto a la renta, o una tarifa del 10% de impuesto a la renta en el caso de reinversión de utilidades.

Nota 3. Efectivo y equivalentes de efectivo.-

Los saldos al 31 de diciembre de 2017 son los siguientes:

DETALLE DE LA CUENTA	2017	2016
Banco del Austro Cta. Cte. 0809025861	10,679	612
TOTAL	10,679	612

Saldo corresponde a valores que los accionistas depositan para cubrir gastos y pagos a terceros, incluidos los intereses el préstamo bancario.

Nota 4. Activos por impuestos corrientes.-

El saldo al 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

DETALLE DE LA CUENTA	2017	2016
Crédito tributario a favor de la empresa (IVA)	603	603
TOTAL	603	603

Corresponde a un crédito tributario por adquisiciones y pagos con derecho a crédito tributario originados en los meses de Marzo y Mayo del año 2016.

Nota 5. Propiedades de Inversión. -

El saldo al 31 de diciembre es el siguiente:

DETALLE DE LA CUENTA	2017	2016
Terrenos (costo)	1,102,218	0
Terrenos (revalúo)	2,407,782	0
TOTAL	3,510,000	0

Saldo de la cuenta corresponde a un terreno el cual se espera obtener una plusvalía y se lo puede medir a valor razonable sin que exista un costo o esfuerzo desproporcionado.

El valor razonable es el importe por el que puede ser intercambiado un activo o cancelado un pasivo entre partes conocedoras e interesadas, que actúan en condiciones de independencia mutua.

A continuación, se detalla los solares que conforman este terreno:

Detalle	Código Predial	Código Catastral
Mz. D7 S. 1	71920	1.19.18.1.0.0.0.0.0.0
Mz. D7 S. 2	71921	1.19.18.2.0.0.0.0.0.0
Mz. D7 S. 3	71923	1.19.18.3.0.0.0.0.0.0
Mz. D7 S. 4	71924	1.19.18.4.0.0.0.0.0.0
Mz. D7 S. 5	71927	1.19.18.5.0.0.0.0.0.0
Mz. D7 S. 6	71929	1.19.18.6.0.0.0.0.0.0
Mz. D7 S. 7	71930	1.19.18.7.0.0.0.0.0.0
Mz. D7 S. 8	71931	1.19.18.8.0.0.0.0.0.0
Mz. D7 S. 9	71932	1.19.18.9.0.0.0.0.0.0
Mz. D7 S. 10	71933	1.19.18.10.0.0.0.0.0.0
Mz. D7 S. 11	71934	1.19.18.11.0.0.0.0.0.0
Mz. D7 S. 12	71936	1.19.18.12.0.0.0.0.0.0
Mz. D7 S. 13	71937	1.19.18.13.0.0.0.0.0.0
Mz. D7 S. 14	71939	1.19.18.14.0.0.0.0.0.0

Nota 6. Obligaciones con instituciones financieras. -

El saldo al 31 de diciembre es el siguiente:

DETALLE DE LA CUENTA	2017	2016
Obligaciones con instituciones financieras	289,246	243,231
TOTAL	289,246	243,231

Saldo corresponde a la porción corriente de un préstamo realizado a 36 meses plazo desde el 30 de marzo de 2016 con el Banco del Austro por un monto de US\$ 750,000, a una tasa de interés anual del 9.76%; cuya garantía son las propiedades mencionadas en la nota 5.

Nota 7. Cuentas y documentos por pagar relacionadas L/P.-

El saldo al 31 de diciembre es el siguiente:

DETALLE DE LA CUENTA	2017	2016
Cuentas por pagar accionistas	876,178	668,051
	876,178	668,051

El saldo de la cuenta corresponde a pagos efectuados por el accionista FREELAND OVERSEAS CORP, SOCIEDAD ANONIMA, con el fin de solventar gastos en el presente periodo mismos que no generan ningún tipo de interés ni tiene fecha de vencimiento.

Nota 8. Obligaciones con instituciones financieras L/P. -

El saldo al 31 de diciembre es el siguiente:

DETALLE DE LA CUENTA	2017	2016
Obligaciones con instituciones financieras	71,187	339,249
TOTAL	71,187	339,249

Saldo corresponde a la porción no corriente de un préstamo realizado a 36 meses plazo desde el 30 de marzo de 2016 con el Banco del Austro por un Monto de US\$ 750,000 y a una tasa de interés anual del 9.76%; mismo que concluye marzo 30 de 2019.

Nota 9. Capital Social

Al 31 de diciembre de 2017, la compañía posee un capital social de \$ 800 el mismo que está constituido por 800 acciones ordinarias de \$ 1 cada una.

Identificación	Accionista	Valor	%
SE-G-00004801	Freeland Overseas Corp Sociedad Anónima	792	99%
0912809571	Mosquera Acosta Rosa Esperanza	8	1%
Total		800	100%

Nota 10. Ingresos por actividades no ordinarias. -

El saldo de la cuenta corresponde a la ganancia por medición a valor razonable del terreno de la compañía.

Nota 11. Gastos operativos. -

El saldo de la cuenta corresponde a los gastos incurridos para el funcionamiento normal del negocio que han sido pagados con fondos del accionista de manera directa, cumpliendo con las obligaciones.

La compañía **INMOBILIARIA KRORB C.A.** presenta sus gastos operativos por el año 2017 por un monto de US\$ 1,110.

Nota 12. Gastos financieros. -

El saldo de la cuenta corresponde al gasto por interés de la deuda mantenida con el Banco Pacífico.

Nota 13. Saldos y transacciones con partes relacionadas. -

Partes Relacionadas	Cuentas por Cobrar	Cuentas por Pagar	Prestamos Accionistas por pagar	Ventas	Costo / Gastos
Freeland Overseas Corp Sociedad Anonima	-	876,178	-	-	-

Nota 14. Conciliación tributaria.-

La compañía concilia ante la administración tributaria los siguientes valores por el año 2017:

Expresado en US dólares			
CONCILIACIÓN TRIBUTARIA	NOTAS	2017	2016
GANANCIA (PERDIDA) CONTABLE		2,283,871	0
(-) 15% Participación Empleados		0	0
(-) Otras rentas exentas e ingresos no objetos de IR		(2,407,782)	
(+) Gastos no Deducibles		80,666	0
(-) Amortización Perdidas Tributarias		0	0
(-) Impuesto a la Renta		0	0
Anticipo de Impuesto a la Renta (Impuesto causado)		0	0
Anticipo pagado durante el ejercicio corriente		0	0
Rebaja del saldo del anticipo (ley)		0	0
Retenciones en Fuente del ejercicio		0	0
Retenciones en Fuente de Años Anteriores		0	0
Impuestos diferidos		0	0
Reserva Legal		0	0
GANANCIA (PERDIDA) FISCAL		(43,246)	0

Nota 15. Conciliación entre registros contables y estados financieros adjuntos

Para efectos de presentación del estado de situación financiera adjuntos bajo NIIF para PyMES por el año terminado el 31 de diciembre del 2017.

ACTIVO	Estados Financieros Contables	Ajustes y/o Reclasificaciones	Estados Financieros Auditados
CORRIENTE	11,282		11,282
Efectivos y equivalentes de efectivo	10,679		10,679
Activos por impuestos corrientes	603		603
NO CORRIENTES	1,102,218		3,510,000
Otros activos no corrientes (1)	1,102,218	(1,102,218)	0
Propiedades de inversión (1)	0	3,510,000	3,510,000
TOTAL ACTIVO	1,113,500		3,521,282
PASIVO Y PATRIMONIO			
CORRIENTE	289,246		289,246
Obligaciones con instituciones financieras	289,246		289,246

NO CORRIENTES	947,365		947,365
Cuentas y Documento por pagar relacionadas	876,178		876,178
Obligaciones instituciones. financieras l/p	71,187		71,187
PATRIMONIO	(123,112)		2,284,671
Capital	800		800
Ganancias (pérdidas) acumuladas	0		0
Utilidad (pérdida) del ejercicio (1)	(123,912)	2,407,783	2,283,871
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	1,113,500		3,521,282

(1) Se reclasificó a valor de avalúo el terreno que mantiene la compañía como propiedad de inversión, generando una ganancia por medición a valor razonable.

Nota 16. Aspectos tributarios relevantes.-

En diciembre 29 del 2017, se emitió la Ley Orgánica para la reactivación de la economía, fortalecimiento de la dolarización y modernización de la gestión financiera, a continuación se detallan los aspectos más importantes de la mencionada Ley:

- Serán considerados deducibles para el cálculo del impuesto a la renta los pagos por desahucio y jubilación patronal, que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios anteriores (deducibles o no).
- Se incrementa la tarifa de impuesto a la renta para sociedades al 25%, y cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, o cuando la sociedad incumpla el deber de informar sobre sus accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares, la tarifa será la correspondiente a sociedades más 3 puntos porcentuales. Se debe demostrar que el beneficiario efectivo no es un titular nominal o formal bajo régimen jurídico específico
- Para el cálculo del anticipo de impuesto a la renta, del rubro de gastos deducibles se pueden disminuir los gastos por sueldos y salarios, decimotercera y decimocuarta remuneraciones, aportes patronales y los valores de gastos incrementales por generación de nuevo empleo y la adquisición de nuevos activos productivos que permitan ampliar la capacidad productiva futura y generar un mayor nivel de producción.
- No será deducible del impuesto a la renta y no será crédito tributario, el IVA en compras realizadas en efectivo superiores a US\$1,000 (anteriormente US\$5,000).
- La nómina de los administradores, representantes legales y socios o accionistas, que se envía anualmente a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador debe incluir tanto los propietarios legales como los beneficiarios efectivos, atendiendo a estándares internacionales de transparencia en materia tributaria y de lucha contra actividades ilícitas.
- Para efectos tributarios, según el Art. 106 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen de Tributario Interno (*) las PYMES son unidades productivas que se clasifican atendiendo a 2 variables: personal ocupado y volumen de ventas o ingresos brutos anuales:

a.- Micro empresa: Tiene entre 1 a 9 trabajadores y un valor de ventas o ingresos brutos anuales iguales o menores de US\$ 300,000.

b.- Pequeña empresa: Tiene de 10 a 49 trabajadores y una valor de ventas o ingresos brutos anuales entre US\$ 300,001 y US\$ 1, 000,000; y,

c.- Mediana empresa: Tiene de 50 a 199 trabajadores y un valor de ventas o ingresos brutos anuales entre US\$ 1, 000,001 y US\$ 5, 000,000.

La Ley Orgánica del Régimen Tributario Interno señala que el cálculo del anticipo del IR consiste en un valor equivalente a la suma matemática del 0.2 % del patrimonio total, más el 0.2 % del total de costos y gastos deducibles a efecto del IR, más el 0.4 % del activo total, más el 0.4 % del total de los ingresos gravables a efecto de IR.

Según el Decreto, la reducción del saldo del anticipo del IR, se estableció así:

- Las empresas y personas naturales con ventas de hasta 500.000 dólares tendrán exoneración del 100%;
- Las que tienen ventas de hasta \$ 1 millón se exonerará el 60%; y
- Las que poseen ventas por más de 1 millón de dólares, accederán a un 40% de exoneración.

El beneficio regirá para la última de tres cuotas con las que pagan el anticipo las personas naturales en marzo y las sociedades en abril.

Debido a este beneficio tributario **INMOBILIATRIA KRORB S.A.**, no realiza el cálculo, y provisión de la tercera cuota a pagar del anticipo del impuesto a la renta para el periodo 2017.

Nota 17. Eventos Posteriores y Hechos Legales Relevantes.-

- (1) Entre el 31 de diciembre del 2017 y el 07 de septiembre del 2018, no se produjeron eventos que en opinión de la Administradora pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.
- (2) Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2017 han sido aprobados por la administración de la compañía con fecha agosto 20 del 2018 y presentados a la junta de accionista para su aprobación. En opinión de la administración de **INMOBILIARIA KRORB C.A.**, los estados financieros serán aprobados por la Junta de Accionistas sin modificaciones.