



KS CÍA. LTDA.

Estados Financieros

Año terminado al 31 de diciembre del 2017

(Con el Informe de los Auditores Independientes)



**KS CÍA. LTDA.
ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
CON OPINIÓN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

CONTENIDO

- Informe de los Auditores Independientes
- Estado de Situación Financiera
- Estado de Resultados Integrales
- Estado de Cambios en el Patrimonio
- Estado de Flujos de Efectivo
- Políticas y Notas a los Estados Financieros



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Socios de
KS CÍA. LTDA.

Quito, 22 de marzo del 2018

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de KS CÍA. LTDA. los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017 y los correspondientes estado del resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de KS CÍA. LTDA. al 31 de diciembre de 2017, así como sus resultados y sus flujos de efectivo correspondientes por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Fundamentos de la Opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen con más detalle en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros". Somos independientes de la Compañía de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés), y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base razonable para nuestra opinión.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía sobre los estados financieros

La Administración de KS CÍA. LTDA. es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.



En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y el uso de la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra alternativa más realista que hacerlo.

La Administración es la responsable de la supervisión del proceso de presentación de los informes financieros de la Compañía.

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

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de error material, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), detectará siempre un error material cuando este exista. Errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos 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 el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.
- Obtenemos conocimiento 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 Compañía.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluir si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha.



Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos futuros o condiciones futuras pueden ocasionar que la Compañía deje de ser un negocio en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación, la estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.
- Comunicamos a la Administración de la Compañía entre otros asuntos, el alcance y el momento de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.
- Proporcionamos a los responsables de la Administración una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética en relación con la independencia e informamos acerca de todas las relaciones y otros asuntos de los que se pueden esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Reporte sobre otros requerimientos legales y regulatorios

Complementariamente la Superintendencia de Compañía, Valores y Seguros requiere que el auditor presente un informe sobre el cumplimiento de las políticas, procedimientos y mecanismos internos implementados por el sujeto obligado para prevenir el lavado de activos y el financiamiento del terrorismo y otros delitos. Este informe se presenta por separado, sin que en ningún caso, modifique nuestra opinión.

Ing. Jorge H. Velasco Borja
Auditor Externo

Resolución No. SC.ICLDAI.Q.11.288.027

Registro SC-RNAE - 817



KS CÍA. LTDA.

Estado de Situación Financiera

Al 31 de diciembre de 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

ACTIVOS	Nota	2017	2016
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y equivalentes de efectivo	3	169.401,46	618.516,04
Cuentas por Cobrar		28,56	1.240,00
Otras cuentas por Cobrar	4	27.542,64	8.000,00
Inventario	5	2.477.637,29	964.176,48
Total Activo Corriente		2.674.609,95	1.591.932,52
ACTIVO NO CORRIENTE			
Propiedades Planta y Equipo	6	14.924,55	1.825,68
(-) Depreciación Propiedad Planta y Equipo		(1.485,62)	(9,56)
Total Activo No Corriente		13.438,93	1.816,12
TOTAL ACTIVOS		2.688.048,88	1.593.748,64
PASIVOS			
Pasivo Corriente			
Cuentas por pagar	7	833.055,93	800.077,11
Otras Cuentas por Pagar		771,80	-
Beneficios Sociales por Pagar	8	4.288,82	299,72
Anticipo de Clientes	9	1.836.304,95	790.329,43
Impuestos por Pagar	10	4.016,95	1.017,06
Total Pasivo Corriente		2.677.438,45	1.591.723,32
Pasivo no Corriente			
Jubilación Patronal	11	844,72	-
Total Pasivo no Corriente		844,72	-
TOTAL PASIVOS		2.678.283,17	1.591.723,32
PATRIMONIO			
Capital Social	12	1.000,00	1.000,00
Reserva Legal	13	438,29	51,27
Resultados Acumulados		8.327,42	974,05
TOTAL PATRIMONIO		9.765,71	2.025,32
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		2.688.048,88	1.593.748,64

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.


Ina. Fernando Soto
Representante Legal


Sr. Galo Aguinaga
Contador General



KS CIA. LTDA.

Estado de Resultados Integrales

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

Ingresos	Nota	2017	2016
Ventas		1.071,00	-
Otros Ingresos Operacionales	14	12.183,45	3.499,10
Total Ingresos		13.254,45	3.499,10
Costos			
Costo de Ventas		(1.071,00)	-
Utilidad Bruta en Ventas		12.183,45	3.499,10
Gastos			
Gastos de Ventas		(508,65)	(1.500,99)
Total Costos y Gastos		(508,65)	(1.500,99)
Utilidad antes de Participación Trabajadores e Impuestos		11.674,80	1.998,11
Participación de Trabajadores		(1.751,22)	(299,72)
Impuesto a la Renta	15	(2.183,19)	(673,07)
Resultado Integral total del año		7.740,39	1.025,32

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros


Ing. Fernando Soto
Representante Legal


Sr. Galo Aguinaga
Contador General

**KS CÍA. LTDA.****ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

	2017	2016
FLUJO DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Efectivo Recibido de Clientes y Otras	1.059.440,70	794.588,53
Efectivo Pagado a empleados, proveedores y otras	(1.404.527,53)	(171.346,84)
Participación trabajadores	(209,74)	
Impuesto a la renta pagado	(628,76)	
Efectivo Neto (utilizado)provisio en actividades de Operación	(436.015,71)	619.341,72
FLUJO DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Aumento en Propiedad, planta y equipo	(13.098,87)	(1.825,68)
Efectivo Neto (utilizado)provisio en actividades de Inversión	(13.098,87)	(1.825,68)
FLUJO DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Aportes de Capital en efectivo	-	1.000,00
Efectivo Neto provisto en actividades de Financiamiento	-	1.000,00
Aumento (disminución) Neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(449.114,58)	618.516,04
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	618.516,04	-
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	169.401,46	618.516,04
Conciliaciones del Resultado Integral con el Efectivo		
Neto (utilizado) provisto en Actividades de Operación		
	2017	2016
Utilidad antes de participación trabajadores e impuesto a la renta	11.674,80	1.098,11
Cambios en Activos y Pasivos Operativos:		
Disminución (Aumento) en Cuentas por Cobrar	1.211,44	(1.240,00)
Disminución (Aumento) en Otras Cuentas por Cobrar	(91.545,35)	(8.044,31)
Disminución (Aumento) en Inventarios	(1.519.205,04)	(954.156,92)
Aumento (Disminución) en Cuentas por Pagar	34.178,82	800.075,11
Aumento (Disminución) en Otras Cuentas por Pagar	1.643.868,52	790.717,71
Efectivo Neto (utilizado) provisto de actividades operativas	(436.015,71)	619.341,72

Las notas explicativas forman parte integrante de los estados financieros.


Ing. Fernando Soto
Representante Legal
Sr. Galo Aguinaga
Contador General



KS CÍA. LTDA.

Estado de Cambios en el Patrimonio

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

	CAPITAL SOCIAL	RESERVA LEGAL	RESULTADOS ACUMULADOS		TOTAL PATRIMONIO
			UTILIDADES ACUMULADAS	RESULTADO DEL PERÍODO	
Saldo al 31 de diciembre de 2016	1.000,00	51,27	-	974,05	2.025,32
Transferencia a Resultados Acumulados			974,05	(974,05)	-
Resultado Integral del año		387,02		7.353,37	7.740,39
Saldo al 31 de diciembre de 2017	1.000,00	438,29	974,05	7.353,37	9.765,71

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.


Ing. Fernando Soto
Representante Legal


Sr. Galo Aguinaga
Contador General

KS CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre del 2017

(En dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA 1. DESCRIPCIÓN DE LA COMPAÑÍA

KS CÍA. LTDA. "La Compañía" fue constituida en la ciudad de Quito D.M. – Ecuador, mediante escritura pública del 01 de febrero del 2016 e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Quito el 05 de febrero del 2016.

El objeto social principal de la compañía constituye principalmente la compra, venta, administración, alquiler y/o explotación de bienes inmuebles propios o arrendados, tales como: edificios de apartamentos y viviendas; edificios residenciales y no residenciales.

La duración de la Compañía será de cincuenta años contados a partir de la fecha de inscripción del contrato social en el Registro Mercantil.

NOTA 2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido diseñadas en función a la NIIF para Pymes vigente al 31 de diciembre de 2017 y aplicadas de manera uniforme a los años que se presentan en estos estados financieros.

2.1 Bases de preparación de estados financieros

Los estados financieros de **KS CÍA. LTDA.** han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pymes (NIIF) emitidas por el IASB (Internacional Accounting Standard Board) que han sido adoptadas de forma integral en el Ecuador, de forma explícita y sin reservas y han sido aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

Los estados financieros adjuntos de la Compañía han sido preparados sobre la base del costo histórico.

2.1.1 Moneda de presentación

Los registros contables de la Compañía se expresan en dólares estadounidenses, que es la unidad monetaria funcional de la República del Ecuador.

2.1.2 Estimaciones efectuadas por la Gerencia

La preparación de los estados financieros adjuntos de conformidad con NIIF requiere que la Gerencia de la Compañía realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros.

KS CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre del 2017

(En dólares de los Estados Unidos de América)

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en que la estimación es revisada y en cualquier período futuro afectado.

2.2 Efectivo y equivalentes de efectivo

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

2.3 Activos Financieros - Cuentas por cobrar y préstamos

Las cuentas por cobrar y préstamos son activos financieros con pagos fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera. Estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, se miden al costo amortizado usando el método de interés efectivo, excepto para las cuentas por cobrar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultara inmaterial, menos las pérdidas por deterioro con base a la antigüedad y análisis individual de su recuperación.

La Compañía reconoce el activo financiero cuando se ha transferido al comprador los riesgos y ventajas, de tipo significativo derivados del bien entregado, generando el derecho a recibir efectivo u otro activo financiero por parte del beneficiario del mencionado bien.

La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas a cobrar. La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta a cobrar se ha deteriorado.

2.4 Propiedad, planta y equipo

Las partidas de propiedad, planta y equipo están contabilizadas al costo histórico menos la depreciación acumulada y pérdidas por deterioro, en caso de producirse.

El costo de los activos que conforman el rubro propiedades, planta y equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la Gerencia.

KS CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre del 2017

(En dólares de los Estados Unidos de América)

Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición (renovaciones o mejoras) solo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a los resultados en el período en el que se producen.

2.4.1 Método de depreciación y vidas útiles

La depreciación se calcula sobre el monto depreciable, que corresponde al costo de un activo, u otro monto que se substituye por el costo, menos su valor residual.

La depreciación es reconocida en resultados con base en el método de depreciación lineal sobre las vidas útiles estimadas de cada activo de la partida de propiedades, planta y equipo, puesto que éstas reflejan con mayor exactitud el patrón de consumo esperado de los beneficios económicos futuros relacionados con el activo.

La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

Las vidas útiles estimadas para el período actual y comparativo son las siguientes:

<u>Activo</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Maquinaria y Equipo	10 años
Muebles de Oficina	10 años
Equipo de Computación	3 años

2.5 Deterioro del valor de los activos no financieros

Al final de cada período, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos a fin de determinar si existe algún indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro.

Si existe indicio de pérdida del valor, la Compañía realiza un estimado del importe recuperable mediante un análisis de los flujos futuros estimados, descontados a su valor presente usando una tasa de descuento que refleja la evaluación actual del mercado del valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo.

2.6 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

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

KS CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre del 2017

(En dólares de los Estados Unidos de América)

Estos pasivos inicialmente se reconocen al valor razonable, más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, se valoriza al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. El gasto por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconoce como costo financiero y se calcula utilizando el método de interés efectivo, excepto para las cuentas por pagar corriente cuando el reconocimiento del interés resultara inmaterial.

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

2.7 Impuesto a la renta

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido, el impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales.

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible, las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22%.

El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores registrados en los estados financieros.

El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera sean aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

El impuesto a la renta diferido activo sólo se reconoce en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.

2.8 Provisiones

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

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

KS CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre del 2017

(En dólares de los Estados Unidos de América)

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

2.9 Beneficios definidos para empleados

El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado utilizando el Método Actuarial de Costeo de Crédito Unitario Proyectado, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período. Los resultados provenientes de los cálculos actuariales deben ser reconocidos durante el ejercicio económico.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan a los otros resultados integrales en el período en el que surgen.

La Compañía ha determinado la provisión para jubilación patronal y desahucio con base en estudios actuariales practicados por un profesional independiente por lo cual ha provisionado con cargo a los costos y gastos (resultados) del año, el valor presente de las obligaciones a la fecha del estado de situación financiera, el cual es obtenido descontando los flujos de salida de efectivo.

2.10 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos son reconocidos a la cuenta de resultados en función del criterio del devengado, es decir, en la medida que los riesgos y la titularidad de los productos han sido transferidos íntegramente al cliente con independencia del momento en que se produzca el cobro.

Estos ingresos procedentes de las operaciones de la Compañía deben ser reconocidos cuando se ha entregado el bien y el comprador ha recibido los beneficios y riesgos de dicho bien y cuando los costos incurridos, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad; estos ingresos deben ser considerados utilizando el valor razonable de la contrapartida recibida.

2.11 Reconocimiento de costos y gastos del proyecto inmobiliario como inventario en construcción.

Los costos y gastos incurridos en los proyectos inmobiliarios de la Compañía son registrados en la cuenta de "inventario", y se van acumulando hasta que el activo se encuentre apto para su venta y transferencia definitiva al comprador.

KS CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre del 2017

(En dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA 3. Efectivo y Equivalentes de Efectivo

El disponible de la Compañía presenta la siguiente conformación:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Caja Chica Obra	60.250,00	250,00
Bancos	8.386,19	68.266,04
Inversiones (1)	100.765,27	550.000,00
Total USD	169.401,46	618.516,04

- (1) Inversión en depósito a plazo fijo del Produbanco, Título No. PAV101000147985005 por USD 100.000 efectuada el 28 de septiembre de 2017 a 97 días plazo y tasa de interés efectiva de 2,93%, contablemente se incluyen los intereses devengados al 31 de diciembre de 2017.

NOTA 4. Otras Cuentas por Cobrar

En esta cuenta se incluye al 31 de diciembre de 2017 USD 24.429,55 correspondiente a anticipos a proveedores.

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Anticipo Proveedores	24.429,55	-
Otras Cuentas por Cobrar	3.113,09	8.000,00
Total USD	27.542,64	8.000,00

NOTA 5. Inventario

El inventario en construcción de los proyectos al 31 de diciembre de 2017 tiene el siguiente detalle:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Proyecto La Tola	2.087.092,29	926.507,24
Proyecto Iquique	188.396,23	-
Gastos Administrativos KS	98.312,66	37.669,24
Refugio	399,89	-
Otros Inventarios	103.436,22	-
Total USD	2.477.637,29	964.176,48

KS CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre del 2017

(En dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA 6. Propiedades, Planta y Equipo

El detalle de propiedades, planta y equipo es el siguiente:

	2017	Aumentos	Disminuciones	2016
Maquinaria y Equipo				
Maquinaria y Equipo	7.018,01	7.018,01		-
Depreciación Acumulada Maquinaria y Equipo	(301,59)	(301,59)		-
SUBTOTAL USD	6.716,42	6.716,42	-	-
Muebles de Oficina				
Muebles de Oficina	3.442,50	3.442,50		-
Depreciación Acumulada Muebles	(378,68)	(378,68)		-
SUBTOTAL USD	3.063,82	3.063,82	-	-
Equipo de Computación				
Equipo de Computación	4.464,04	2.638,36		1.825,68
Depreciación Acumulada Eq. Computación	(805,35)	(795,79)		(9,55)
SUBTOTAL USD	3.658,69	1.842,57	-	1.816,12
Total USD	13.438,93	11.622,81	-	1.816,12

NOTA 7. Cuentas por Pagar

El saldo de esta cuenta es el siguiente:

	2017	2016
Proveedores (1)	833.055,93	800.077,11
Total USD	833.055,93	800.077,11

- (1) En esta cuenta se incluye USD 800.000 por pagar a Baldecie S.A. por la adquisición efectuada mediante escritura pública de compraventa del 19 de julio de 2016 del inmueble casa y terreno ubicado en la calle Los Ríos No. 1348 (N8-14) barrio la Tola de la Parroquia San Blas, Cantón Quito.

NOTA 8. Beneficios Sociales por Pagar

Un resumen de los pasivos acumulados al 31 diciembre del 2017 y 2016 es como sigue:

	2.017	2.016
Décimo Tercer Sueldo	92,37	
Décimo Cuarto Sueldo	468,75	
Vacaciones	1.214,52	
IESS Aportes	761,96	
Utilidades Trabajadores	1.751,22	299,72
Total USD	4.288,82	299,72

KS CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre del 2017

(En dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA 9. Anticipo de Clientes

En esta cuenta se registran los anticipos recibidos de los clientes del Proyecto La Tola, con los cuales se han suscrito las respectivas promesas de compraventa; esta cuenta al 31 de diciembre de 2017 asciende a USD 1.835.304,95.

NOTA 10. Impuestos por pagar

Los impuestos por pagar al 31 diciembre del 2017 y 2016 tienen el siguiente resumen:

	2.017	2.016
Retenciones en la Fuente e IVA por Pagar	2.055,66	388,30
Impuesto a la Renta por pagar	1.961,29	628,76
Total USD	4.016,95	1.017,06

NOTA 11. Jubilación Patronal y Desahucio

El Reglamento para Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno en el Art. 28.- Gastos Generales Deducibles establece: "...son deducibles los gastos previstos por la Ley de Régimen Tributario Interno, en los términos señalados en ella y en este reglamento, tales como: 1. Remuneraciones y beneficios sociales:...f) Las provisiones que se efectúen para atender el pago de desahucio y de pensiones jubilares patronales, de conformidad con el estudio actuarial pertinente, elaborado por sociedades o profesionales debidamente registrados en la Superintendencia de Compañías o Bancos, según corresponda; debiendo, para el caso de las provisiones por pensiones jubilares patronales, referirse a los trabajadores que hayan cumplido por lo menos diez años de trabajo en la misma empresa. En el cálculo de las provisiones anuales ineludiblemente se considerarán los elementos legales y técnicos pertinentes incluyendo la forma utilizada y los valores correspondientes. Las sociedades o profesionales que hayan efectuado el cálculo actuarial deberán remitirlo al Servicio de Rentas Internas en la forma y plazos que éste lo requiera; estas provisiones serán realizadas de acuerdo a lo dispuesto en la legislación vigente para tal efecto."

La Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera, publicada en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No.150 del 29 de diciembre de 2017 dispone que serán deducibles:

"Los pagos efectuados por concepto de desahucio y de pensiones jubilares patronales, conforme a lo dispuesto en el Código del Trabajo, que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios fiscales anteriores, como deducibles o no, para efectos de impuesto a la renta, sin perjuicio de la obligación del empleador de mantener los fondos necesarios para el cumplimiento de su obligación de pago de la bonificación por desahucio y de jubilación patronal."

La Compañía tiene una provisión registrada por este concepto a la fecha de nuestro informe, de acuerdo al siguiente resumen:

KS CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre del 2017

(En dólares de los Estados Unidos de América)

	Jubilación Patronal	Desahucio	Total USD
Saldo al 31 de diciembre de 2016	-	-	-
Costo Laboral (incluye interés)	297,34	547,38	844,72
ORI Pérdida (Ganancia) actuarial	-	-	-
Disminuciones (Pagos)	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2017	297,34	547,38	844,72

NOTA 12. Capital Social

Al 31 de diciembre del 2017, el capital social de la Compañía está constituido por 1.000 participaciones iguales, acumulativas e indivisibles de un dólar de los Estados Unidos de América (USD 1) cada una respectivamente.

NOTA 13. Reserva Legal

De acuerdo a las disposiciones societarias vigentes, la Compañía deberá transferir a reserva legal un porcentaje no menor al 5% de la utilidad neta anual, hasta igualar por lo menos, el 20% del capital social de la Compañía. Dicha reserva no está sujeta a distribución a los socios, excepto en el caso de liquidación de la Compañía; pero puede ser utilizada para capitalización o para cubrir pérdidas en las operaciones.

NOTA 14. Otros Ingresos Operacionales

Los otros ingresos operacionales al 31 de diciembre de 2017, lo constituyen principalmente los intereses ganados por las inversiones realizadas por la Compañía.

	2017	2016
Intereses ganados	11.859,63	2.215,42
Otros Ingresos	323,82	1.283,68
Total USD	12.183,45	3.499,10

NOTA 15. Conciliación Tributaria

La conciliación tributaria de la Compañía correspondiente al año 2017 se encuentra conformada por las siguientes partidas:

Resultado antes del 15% a trabajadores e impuesto a la renta	11.674,80
(-) Participación 15% a Trabajadores	1.751,22
(+) Gastos no deducibles	-
(-) Deducciones especiales	-
Utilidad Gravable	9.923,58
Impuesto a la Renta Causado	2.183,19

KS CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre del 2017

(En dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA 16. Eventos Subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2017 y la fecha de la emisión de nuestro informe de auditoría no se han producido eventos o situaciones que en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos de KS CÍA. LTDA.

NOTA 17. Aprobación de Estados Financieros

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



Revisión del cumplimiento de las políticas, procedimientos y mecanismos internos implementados por el sujeto obligado para prevenir el lavado de activos y el financiamiento del terrorismo y otros delitos al 31 de diciembre de 2017.

A los Señores Socios de
KS CÍA. LTDA.

Quito, 22 de marzo del 2018

De conformidad con la obligación establecida que las auditorías externas contempladas en el artículo 32 de las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y otros Delitos, expedidas mediante Resolución No. SCV DSC. 14.009, de 30 de junio de 2014, publicada en el Registro Oficial No. 292 de 18 de julio de 2014, y el artículo 37, Sección VIII Definición, Gestión, Control y Aplicaciones de los Mecanismos de Prevención, Capítulo VIII Normas para prevenir el lavado de activos y el financiamiento del terrorismo y otros delitos en las bolsas de valores, casas de valores y administradoras de fondos y fideicomisos, Título VII Disposiciones Generales, de la Codificación de las Resoluciones del Consejo Nacional de Valores, informen sobre el cumplimiento de las políticas, procedimientos y mecanismos internos implementados por el sujeto obligado para prevenir el lavado de activos y el financiamiento del terrorismo y otros delitos.

Efectuamos la revisión de acuerdo con la Norma Internacional de Auditoría de Servicios Relacionados NISR 4400 "Trabajos para realizar procedimientos convenidos respecto a información financiera". La suficiencia de los procedimientos previamente acordados es de exclusiva responsabilidad del referido usuario del informe; por lo tanto, no efectuamos ninguna declaración respecto a la suficiencia y alcance de nuestro trabajo, ya sea para el propósito para el cual se solicitó este informe ni para ningún otro propósito.

Hemos realizado una auditoría de los estados financieros de **KS CÍA. LTDA.** por el período terminado al 31 de diciembre de 2017, de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestra opinión fue emitida el 22 de marzo del 2018.

Hemos aplicado los procedimientos previamente convenidos con base en las "Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos". A continuación informamos los procedimientos aplicados y los resultados verificados para cada uno:



1) Verificar la calificación del oficial de cumplimiento y el código de registro en la Unidad de Análisis Financiero.

KS CÍA. LTDA. en calidad de sujeto obligado a reportar tiene un oficial de cumplimiento calificado y posee un código asignado durante el período auditado.

2) Verificar que las normas y procedimientos de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo establecidos por la compañía se encuentren definidos en el Manual de Prevención.

El Manual de Prevención de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos se encuentra en elaboración luego de lo cual será remitido a la UAFE para dar cumplimiento a este requerimiento antes del 31 de mayo de 2018, fecha límite establecida mediante Resolución No. UAFE-DG-2018-0015 del 20 de marzo del 2018.

3) Confirmar que el Oficial de Cumplimiento haya cumplido con la preparación del informe anual y su presentación ante la Junta de Socios.

El Oficial de Cumplimiento ha preparado el informe anual, el cual ha sido presentado a la Junta de Socios de la Compañía.

4) Seleccionar aleatoriamente 6 meses del año para realizar lo siguiente:

a) Consolidar la información mensual RESU de las operaciones o transacciones, individuales o conjuntas, cuyos montos sean iguales o superen el umbral legal (US\$ 10.000), originadas en los pagos efectuados por los clientes de la compañía, a través de los medios de pago que se encuentran definidos en la estructura de reporte de la Unidad de Análisis Financiero y Económico.

b) Solicitar el reporte mensual enviado por la compañía a la Unidad de Análisis Financiero y Económico en los meses escogidos para la muestra.

c) Cotejar que los clientes que superaron el umbral legal han sido reportados a la UAFE en el mes correspondiente.

d) Para cada uno de los meses seleccionados, tomar aleatoriamente el 5% de los clientes para revisar el cumplimiento de las políticas de debida diligencia conforme lo requerido en la normativa correspondiente.



Durante el año 2017, la Compañía ha cumplido con la emisión y envío de los informes mensuales a la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE), incluyendo en este reporte los clientes que superaron el umbral establecido.

La Compañía posee y aplica de forma adecuada la política y procedimiento de conocimiento al cliente, mediante una verificación idónea de la información y soportes de la misma.

6) Determinar si el proceso utilizado por la compañía, en cuanto a la custodia y confidencialidad de los expedientes proporciona la seguridad necesaria de la información física y digital.

El proceso utilizado por la compañía es adecuado, en cuanto a la custodia y confidencialidad de los expedientes y proporciona la seguridad necesaria de la información física y digital.

7) Verificar la existencia de la matriz de riesgo, así como la documentación soporte de su aplicación como herramienta de mitigación de posibles procesos de delito de lavado de activos.

La matriz de riesgo se encuentra en elaboración luego de lo cual será remitido a la UAFE para dar cumplimiento a este requerimiento antes del 31 de mayo de 2018, fecha límite establecida mediante Resolución No. UAFE-DG-2018-0015 del 20 de marzo del 2018.

Este informe tiene como único propósito lo mencionado en el primer párrafo y ha sido preparado exclusivamente para uso de los Socios de la Compañía y los requerimientos de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

Registro SC-RNAE - 817

Ing. Jorge H. Velasco Borja
Auditor Externo
Resolución No. SC.ICL.DAI.Q.11.288.027