

**KS CIA.LTDA.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

---

## **1. INFORMACIÓN GENERAL**

Domicilio y forma legal - KS CIA.LTDA es una compañía limitada constituida en la ciudad de Quito mediante escritura pública de fecha 5 de febrero del 2017. El domicilio social y oficinas centrales están ubicadas en la calle Los Ríos N8-17 y calle Esmeraldas.

El objeto social de la Compañía es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles. La Compañía es la ejecutora del proyecto llamado “La Tola”, conformado por 27 departamentos y un local comercial con ubicación en el barrio del mismo nombre. La obra comenzó en el año 2017 y se efectuó dentro de los tiempos previstos. Al cierre del año 2019, la Compañía se encuentra en trámites de regularización de transferencias de dominio y aprobaciones de propiedad horizontal a fin de transferir el control de los inmuebles a los clientes.

### COVID - 19

La aparición del Coronavirus COVID-19 en China en enero de 2020 y su expansión global a un gran número de países en los meses de febrero y marzo del 2020, originó que dicha enfermedad se califique como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud. Los impactos económicos para las operaciones de la Compañía son inciertos y van a depender en gran medida de la evolución y extensión de la pandemia en los próximos meses, así como de la capacidad de reacción y adaptación de los mercados e industrias impactados.

## **2. ADOPCIÓN DE NUEVAS NORMAS NUEVAS Y REVISADAS**

Durante el año 2019 la Compañía aplicó las siguientes nuevas Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y que son obligatorias y efectivas a partir del 1 de enero del 2019 en adelante.

### **Norma Internacional de Información Financiera NIIF 16 - Arrendamientos:**

La NIIF 16 establece requisitos nuevos o modificados con respecto a la contabilidad de arrendamientos. Se introducen cambios significativos en la contabilidad del arrendatario, eliminando la distinción entre arrendamiento operativo y financiero, y estableciendo el reconocimiento de un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento, en la fecha de comienzo de todos los arrendamientos, exceptuando aquellos que se consideren de corto plazo o de activos de bajo valor.

La adopción de la mencionada norma no generó impactos materiales en los estados financieros debido a que la Compañía no mantiene contratos de arrendamiento operativo.

## **3. POLÍTICAS CONTABLES**

**Base contable.** - Los estados financieros de KS CIA.LTDA. fueron preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

**Importancia relativa** - La Compañía ha considerado la importancia relativa de las partidas separadas en los estados financieros para proporcionar una revelación específica en notas explicativas.

**Efectivo y bancos** - Corresponde al efectivo y activos financieros en cuentas corrientes de instituciones financieras locales que pueden convertirse fácilmente en efectivo.

## **Impuestos** -

*Impuesto corriente* - El impuesto corriente sobre la renta se calcula en base a la utilidad tributaria del año y la tasa impositiva vigente al cierre de cada período.

**Edificaciones, maquinaria y equipo** - Las partidas se miden inicialmente por su costo de adquisición más todos los costos asociados para ponerlos en funcionamiento. Posteriormente se miden al costo menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro de valor. La depreciación se reconoce en base al método de línea recta sobre la vida útil estimada. La vida útil y el método de depreciación es revisado al cierre anual.

Las vidas útiles estimadas y los porcentajes de depreciación son como sigue:

<u>Tipo de activo</u>	<u>Vida útil en años</u>
Unidades de transporte	5
Maquinaria y equipo de oficina	10
Muebles y enseres	10
Equipo de cómputo	3
Edificio y construcciones	20

**Pasivos de contrato** - Constituyen anticipos recibidos de clientes por la compra - venta de inmuebles, los cuales generan una obligación contractual de sus clientes de entregar un bien a cambio de dicha contraprestación. Los saldos se liquidan una vez que la obligación de desempeño es satisfecha, esto es cuando se ha transferido el control de los inmuebles a los clientes.

**Beneficios sociales por pagar** - La Compañía reconoce pasivos por los beneficios acumulados a favor de sus empleados en lo que respecta a sueldos y beneficios sociales. Los pasivos se reconocen en el período en el cual los empleados proporcionaron su servicio y se calculan considerando el valor que se espera pagar de acuerdo a las formas de cálculo establecido en la normativa que esté vigente.

**Beneficios por jubilación y desahucio** - El plan de beneficios se determina en base al método de Unidad de Crédito proyectada con la valoración de un experto actuario al final de cada período que se informa. Las nuevas mediciones que generan ganancias o pérdidas actuariales se refleja inmediatamente en el estado de situación financiera y como contrapartida en otro resultado integral en el año en que se incurren. Esas ganancias o pérdidas no se reclasifican posteriormente a resultados. Los costos por servicio presente y pasado se reconocen en el resultado del año en el que se generan, así como el interés financiero generado por la obligación.

**Reconocimiento de ingresos** - La Compañía reconoce ingresos por la venta de inmuebles como una sola obligación de desempeño que se satisface cuando ha transferido el control de los bienes a sus clientes, esto es cuando se han formalizado todos los trámites de transferencia de dominio aprobaciones de propiedad horizontal.

Los ingresos son reconocidos a valor razonable, en base a la contraprestación a la que la Compañía espera cobrar y no considera valores cobrados en nombre de otros.

**Costos y gastos**. - Se reconocen al costo histórico en la medida en que son incurridos, de forma independiente a la fecha en que se hayan pagado, y se registran en el período en que se conocen.

**Instrumentos financieros** - Todos los activos y pasivos financieros se reconocen cuando la Compañía pasa a formar parte del instrumento. Se miden inicialmente al valor razonable. Para el caso de los instrumentos medidos al costo amortizado, los costos de transacción que son directamente asignables a la adquisición se incorporan al valor del activo o pasivo.

**Activos financieros.** - Posterior a su reconocimiento inicial, los activos financieros son medidos al costo amortizado o a su valor razonable con cambios en el otro resultado integral.

#### *Clasificación de los activos financieros*

Los activos financieros que se mantienen como parte de un modelo de negocio que es mantener los activos hasta su vencimiento y cobrar los flujos contractuales, y que además en los términos contractuales se especifican fechas de pago de capital e intereses son medidos al costo amortizado. Los activos financieros que no cumplen con los requisitos antes mencionados se miden al valor razonable con cambios en resultados. La Compañía mantiene únicamente activos financieros medidos al costo amortizado.

#### *Costo amortizado - método de interés efectivo*

El método de interés efectivo es un cálculo del costo amortizado de un instrumento financiero y la asignación de los ingresos por intereses durante el plazo del instrumento. Para los activos financieros medidos al costo amortizado la tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los flujos futuros y los costos de transacción con el valor bruto en libros del instrumento a su reconocimiento inicial. Los ingresos por intereses se reconocen usando el método de interés efectivo.

#### *Deterioro de activos financieros*

La Compañía mide la provisión para pérdidas de crédito esperadas por toda la vida de los activos financieros medidos al costo amortizado. La provisión se evalúa a la fecha de cada cierre anual para reflejar los cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial.

#### *Aumento significativo del riesgo de crédito*

Para las cuentas por cobrar a compañías relacionadas, la Compañía no tiene la necesidad de analizar si el riesgo de crédito se ha incrementado debido a que históricamente se conoce que los saldos se liquidan en un plazo corriente.

#### *Definición de incumplimiento*

Los siguientes factores se consideran para evaluar si se ha producido un incumplimiento:

- Cuando no se han cumplido los plazos de cobro de acuerdo a la política o a los convenios firmados
- Cuando de acuerdo a la información que se posee de los deudores se evidencia que es remotamente probable que los deudores paguen sus obligaciones

#### *Política de castigos*

La Compañía castiga un activo financiero cuando hay información que indica que el deudor o emisor está en una situación financiera grave y que en términos realistas no existe probabilidad de recuperación, o a su vez que el emisor o deudor se encuentra en quiebra.

#### *Medición de la provisión por pérdida crediticia esperada*



La medición de la pérdida crediticia esperada para los activos financieros se calcula en base a la probabilidad de incumplimiento, la severidad de la pérdida dado ese incumplimiento, y finalmente la exposición al incumplimiento. La evaluación se soporta en información histórica de cobros y de morosidad. En base a la experiencia histórica no existen incumplimientos o castigos de los saldos por cobrar a relacionadas.

*Baja de activos financieros*

La Compañía dará de baja un activo financiero solo si expiran los derechos contractuales a recibir los flujos.

*Pasivos financieros*

Todos los pasivos financieros se miden después de su reconocimiento inicial al costo amortizado. El método de interés efectivo se usa para calcular el costo amortizado de esos pasivos y para asignar los gastos por intereses durante el plazo del instrumento.

**4. ESTIMACIONES CONTABLES Y JUICIOS DE LA ADMINISTRACIÓN**

*Evaluación del modelo de negocio* - La clasificación y medición de los activos financieros depende de la evaluación de si se mantienen hasta su vencimiento con el fin de recibir los flujos contractuales o si se tiene un afán de negociación.

*Deterioro de activos* - Al cierre de cada período, la Compañía analiza el valor de sus activos tangibles a fin de determinar si existen indicios de deterioro. En ese caso, se realiza una estimación del importe recuperable de los activos.

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

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
	<b><u>En dólares completos</u></b>	
<i>Cuentas por cobrar comerciales</i>		
Cuentas por cobrar relacionadas (A)	233.110	279.011
Otras cuentas por cobrar	17.343	5.458
Anticipo a Proveedores	<u>7.703</u>	<u>71.914</u>
 Total	 <u>258.156</u>	 <u>356.383</u>

(A) Corresponden cuentas por cobrar a entregados como promotor del Proyecto “Valparaíso” el cual se desarrollará con ubicación en el centro norte de Quito. La Administración considera que los saldos son de riesgo bajo debido a que su recuperación se encuentra garantizada cuando el proyecto entre en ejecución.

## 6. EDIFICACIONES, MAQUINARIA Y EQUIPO

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
	<u>En dólares completos</u>	
<i>Proyectos en construcción</i>		
Proyecto La Tola	4.518.155	3.593.040
Proyecto Iquique	208.803	652.314
Otros	307.340	184.232
Refugio	17.847	400
Maquinaria, muebles y equipos	<u>10.858</u>	<u>14.020</u>
Total	<u>5.063.003</u>	<u>4.444.006</u>

## 7. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
	<u>En dólares completos</u>	
<i>Cuentas por pagar comerciales</i>		
Cuentas por pagar Baldecie (A)	800.000	800.000
Proveedores locales	11.657	25.876
Otras cuentas por pagar	<u>          </u>	<u>7.396</u>
Total	<u>811.657</u>	<u>833.272</u>

(A) Constituye cuenta por pagar a la compañía relacionada Baldecie S.A., por la adquisición de un lote de terreno ubicado en la calle los Ríos No 1348 (N8-14), barrio La Tola de la Parroquia San Blas, Cantón Quito, mediante escritura pública de compraventa de fecha 19 de julio del 2016.

## 8. PASIVOS DE CONTRATO - ANTICIPOS DE CLIENTES

Constituyen anticipos recibidos de clientes por la adquisición de los inmuebles del proyecto "La Tola", los cuales serán liquidados frente a cuentas de ingresos una vez que la obligación de desempeño sea satisfecha, esto es cuando se produzca la transferencia del control de los bienes a los clientes.

## 9. PRÉSTAMOS

En el año 2018, constituyen préstamos recibidos de una institución financiera local, los cuales en el año 2019 fueron pagados en su totalidad.

## 10. OTROS PASIVOS FINANCIEROS

Corresponden a préstamos recibidos de partes relacionadas y promotores para la ejecución de proyectos inmobiliarios.

## 11. PATRIMONIO

*Capital social* - El capital social autorizado está constituido por 1.000 participaciones iguales, con un valor nominal de US\$1 dólar cada una.

*Reserva legal* - De conformidad con las disposiciones societarias vigentes, la Compañía deberá destinar el 5% de las utilidades después de la participación a empleados e impuesto a la renta, hasta que la reserva alcance el 20% del capital social. Esta reserva no podrá ser distribuida a los accionistas, excepto en el caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada en absorber futuras pérdidas o aumentar el capital.

## **12. IMPUESTO A LA RENTA**

De acuerdo a la legislación tributaria vigente, el impuesto a la renta se calcula con la tasa del 22% de la utilidad gravable. Las declaraciones de impuestos de la Compañía son susceptibles de revisión desde el año 2016 al 2019.

## **13. GESTIÓN DE RIESGOS PARA INSTRUMENTOS FINANCIEROS**

Como parte de la operatividad normal de la Compañía, la misma está expuesta a varios riesgos financieros de los cuales se considera principal el riesgo de liquidez; el cual puede ser manejado por la Compañía a través de obtención de préstamos de instituciones financieras locales o de sus relacionadas y promotores de proyectos inmobiliarios.

## **14. EVENTOS OCURRIDOS POSTERIOR A LA FECHA DE REPORTE**

Excepto por el asunto mencionado en la nota 1 sobre el COVID-19- Entre el 31 de diciembre del 2019 hasta la fecha de este informe 10 de mayo de 2020, no ocurrieron eventos que de acuerdo a la Gerencia de la Compañía pudieran tener repercusiones materiales sobre los estados financieros.

## **15. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS**

Los estados financieros de KS CIA.LTDA, serán presentados a la Junta de socios para su respectiva aprobación. La Administración considera serán aprobados sin modificaciones.

---



JORGE AGUINAGA VALDIVIESO  
**CONTADOR**