

INMOBILIARIA LORDA S. A.

**Dictamen de los Auditores Independientes
Junto con los respectivos Estados Financieros auditados
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2015**

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Accionistas de
INMOBILIARIA LORDA S. A. "EN LIQUIDACION"

Informe sobre los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **INMOBILIARIA LORDA S. A. "EN LIQUIDACION"** que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2015, y los correspondientes estados del resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las respectivas notas aclaratorias.

Responsabilidad de la administración por los estados financieros

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera (NIIF) para Pequeñas y Medianas Entidades (PYMES) y ciertas prácticas para las entidades "en liquidación". Esta responsabilidad incluye diseñar, implementar y mantener el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debido a fraude o a error; seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas, y haciendo estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros basada en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Estas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos así como que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el fin de obtener una seguridad razonable de que los estados financieros están libres de representación errónea de importancia relativa.

Una auditoría implica desempeñar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa de los estados financieros, ya sea debido a fraude o a error. Al hacer esas evaluaciones de riesgo, el auditor considera el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros por la entidad, para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la



AUDITBUSINESS S. A.

efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye, evaluar la propiedad de las políticas contables usadas y lo razonable de las estimaciones contables hechas por la Administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría con salvedades.

Base para opinión con salvedades

La Compañía no ha registrado ni ha facturado ingresos por arrendamiento, por cuanto está “disuelta por inactividad desde 1998”, a pesar de que posee bienes destinados para dicha actividad.

Opinión con salvedades

En nuestra opinión, excepto por los posibles efectos del asunto descrito en el párrafo sobre la base para opinión con salvedades, los estados financieros descritos en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **INMOBILIARIA LORDA S. A. “EN LIQUIDACION”** al 31 de diciembre del 2015, el resultado de sus operaciones, y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera (NIIF) para Pequeñas y Medianas Entidades (PYMES) y ciertas prácticas para las entidades “en liquidación”.

Párrafos de énfasis

Tal como se explica en la nota 14, Según escritura de reactivación, aumento de capital y reforma del estatuto social de la Compañía Inmobiliaria Lorda S. A. en Liquidación del 13 de julio del 2015, debidamente aprobada por la resolución No. SCVS-INC-DNASD-SAS-16-0000352, emitida por la Superintendencia de Compañías de Valores y Seguros del 25 de enero del 2016, Escritura Pública inscrita en el Registro Mercantil el 29 de enero del 2016, la Compañía procedió a realizar la reactivación de la misma y el aumento de capital por un monto de US\$600

Así también la Administración de la compañía, decidió cambiar el método de valoración de las Propiedades de Inversión al valor razonable basado en el avalúo Municipal del inmueble, según la Sección 16, “Propiedades de inversión” de la NIIF para las PYMES.

Informe sobre otros requisitos legales y reguladores

Nuestro informe sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de

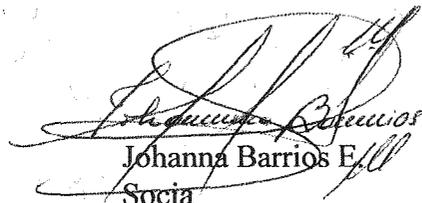


AUDITBUSINESS S. A.

INMOBILIARIA LORDA S. A. "EN LIQUIDACION", como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2015, se emite por separado.

Auditbusiness S.A.

No. de Registro de la
Superintendencia de
Compañías: SC-RNAE-2-713


Johanna Barrios E.
Socia

Octubre 24, 2016

Guayaquil, Ecuador

INMOBILIARIA LORDA S. A.
(Guayaquil - Ecuador)

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
(Expresado en US\$, sin centavos)

	<u>Notas</u>	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
<u>Activos</u>			
ACTIVOS CORRIENTES-			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	US\$ 121	853
ACTIVOS NO CORRIENTES-			
Propiedades de inversión, neto	6	1.645.354	0
Propiedades e instalaciones, neto	5	0	1.645.354
Total Activos		<u>US\$ 1.645.475</u>	<u>1.646.207</u>
<u>Pasivos y Patrimonio</u>			
PASIVOS CORRIENTES-			
Impuesto a la renta por pagar	9	US\$ 0	373
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Cuentas por pagar accionistas	7	85.889	85.889
Depósito en garantía		<u>1.000</u>	<u>1.000</u>
Total pasivo no corriente		<u>86.889</u>	<u>86.889</u>
Total pasivos		<u>86.889</u>	<u>87.262</u>
PATRIMONIO			
Capital social (5.000 acciones a US\$0,04 c/u)	10	200	200
Aportes para futuras capitalizaciones	11	600	0
Resultados acumulados provenientes por aplicación primera vez de las NIIF	5 y 12	1.560.355	1.560.355
Pérdidas acumuladas		<u>-2.569</u>	<u>-1.610</u>
Total patrimonio		<u>1.558.586</u>	<u>1.558.945</u>
Total Pasivos y Patrimonio		<u>US\$ 1.645.475</u>	<u>1.646.207</u>

Las notas adjuntas son parte integrante
de los estados financieros


Sra. Cuty Dávalos Fernández
Gerente


Ing. Carlos Juca Martínez
Contador General

INMOBILIARIA LORDA S. A.
(Guayaquil - Ecuador)

ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2014 y 2015

(Expresado en US\$, sin centavos)

	<u>Notas</u>		<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
Gastos administrativos	8	US\$	5.479	11.990
Otros ingresos			<u>4.520</u>	<u>10.753</u>
Pérdida antes de impuesto a la renta			-959	-1.237
Impuesto a la renta	9		<u>0</u>	<u>373</u>
Resultado integral total del ejercicio		US\$	<u><u>-959</u></u>	<u><u>-1.610</u></u>

Las notas adjuntas son parte integrante
de los estados financieros


Sra. Cuty Dávalos Fernández
Gerente


Ing. Carlos Juca Martínez
Contador General

INMOBILIARIA LORDA S. A.
(Guayaquil - Ecuador)

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
Por el año terminado al 31 de diciembre del 2014 y 2015
(Expresado en US\$, sin centavos)

		Capital acciones	Aportes para futuro aumento de capital	Resultados acumulados por aplicación primera vez de las NIIF	Pérdidas acumuladas	Total
Saldo al 31 de diciembre del 2013	US\$	200	0	1.560.355	0	1.560.555
Resultado integral total del ejercicio		0	0	0	-1.610	-1.610
Saldo al 31 de diciembre del 2014	US\$	200	0	1.560.355	-1.610	1.558.945
Aporte para futuro aumento de capital, (nota 11)		0	600	0	0	600
Resultado integral total del ejercicio		0	0	0	-959	-959
Saldo al 31 de diciembre del 2015	US\$	200	600	1.560.355	-2.569	1.558.586

Las notas adjuntas son parte integrante
de los estados financieros


Sra. Cuty Dávalos Fernández
Gerente


Ing. Carlos Juca Martínez
Contador General

INMOBILIARIA LORDA S. A.
(Guayaquil - Ecuador)

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2014 y 2015

(Expresado en US\$, sin centavos)

<u>Aumento en efectivo</u>	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
Efectivo recibido de clientes	0	1.000
Efectivo pagado a proveedores	US\$ -5.479	-10.900
Impuesto a la renta, pagado	-373	0
Otros, neto	4.520	10.753
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación	-1.332	853
Aumento (disminución) neto del efectivo y equivalentes de efectivo	-1.332	853
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	853	0
Aporte para futura capitalización	600	0
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	US\$ <u>121</u>	<u>853</u>

P A S A N

INMOBILIARIA LORDA S. A.
(Guayaquil - Ecuador)

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2014 y 2015

(Expresado en US\$, sin centavos)

VIENEN

Conciliación de la pérdida del ejercicio con el efectivo y equivalentes

<u>de Efectivo neto provisto por y (utilizado en) las actividades de operación</u>		<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
Pérdida del ejercicio	US\$	-959	-1.610
Partidas de conciliación entre la pérdida del ejercicio y el efectivo y equivalentes de efectivo provisto por y (utilizado en) las actividades de operación-			
Depreciación		<u>0</u>	<u>1.090</u>
Cambios en activos y pasivos:			
Aumento en depósito en garantía		0	1.000
Disminución en impuesto a la renta por pagar		<u>-373</u>	<u>373</u>
Total cambios en activos y pasivos		<u>-373</u>	<u>1.373</u>
Efectivo neto provisto por y (utilizado en) las actividades de operación	US\$	<u><u>-1.332</u></u>	<u><u>853</u></u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros


Sra. Cuty Dávalos Fernández
Gerente


Ing. Carlos Juca Martínez
Contador General