

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 2016



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Accionistas de
INMOBILIARIA LORDA S. A.

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **INMOBILIARIA LORDA S. A.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2016, 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 a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de **INMOBILIARIA LORDA S. A.** al 31 de diciembre del 2016, el resultado de sus operaciones, y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Fundamento de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en este informe en la sección “Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros”. Somos auditores independientes de **INMOBILIARIA LORDA S. A.** 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 las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, 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 proporcionarnos una base para nuestra opinión.



Énfasis – Incertidumbre material relacionada con negocio en marcha

Como se menciona en la nota 13 de los Estados Financieros adjuntos, la Compañía ha incurrido en pérdidas netas acumuladas por US\$15.394 durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre del 2016. Este hecho o condición, indica incertidumbre que puede generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación a esta situación.

Responsabilidad de la Administración y de los Encargados del Gobierno de la Compañía por los Estados Financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), 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 realista que hacerlo.

La Administración y los Encargados del Gobierno, son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros

Los objetivos de la auditoría son obtener seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya la respectiva 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 (NIA) aplicamos nuestro juicio profesional y mantuvimos 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 obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.
- Obtuvimos 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, concluimos que no existe 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.
- Las conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha del informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el 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 los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los



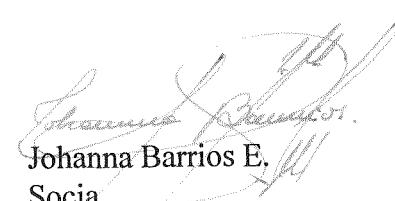
hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Nuestro informe sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de **INMOBILIARIA LORDA S. A.**, como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2016, se emite por separado.

AuditBusiness S.A.

No. de Registro de la
Superintendencia de
Compañías: SC-RNAE-2-713
Mayo 12, 2017



Johanna Barrios E.
Socia

Guayaquil, Ecuador

INMOBILIARIA LORDA S. A.
 (Guayaquil - Ecuador)

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

	<u>Notas</u>		<u>31-12-2016</u>	<u>31-12-2015</u>
<u>Activos</u>				
ACTIVOS CORRIENTES:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	US\$	558	121
Cuentas por cobrar	5		13.396	0
Total activo corriente			<u>13.954</u>	<u>121</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES-				
Propiedades de inversión, neto	7		1.645.354	1.645.354
Total Activos		US\$	<u>1.659.308</u>	<u>1.645.475</u>
<u>Pasivos y Patrimonio</u>				
PASIVOS CORRIENTES-				
Impuestos por pagar			123	0
PASIVOS NO CORRIENTES:				
Cuentas por pagar accionistas	8		109.824	85.889
Depósito en garantía			<u>3.600</u>	<u>1.000</u>
Total pasivo no corriente			<u>113.424</u>	<u>86.889</u>
Total pasivos			<u>113.547</u>	<u>86.889</u>
PATRIMONIO				
Capital social (20.000 acciones a US\$0,04 c/u)	11		800	200
Aportes para futuras capitalizaciones	12		0	600
Resultados acumulados provenientes por aplicación primera vez de las NIIF	13		1.560.355	1.560.355
Pérdidas acumuladas	13		<u>-15.394</u>	<u>-2.569</u>
Total patrimonio			<u>1.545.761</u>	<u>1.558.586</u>
Total Pasivos y Patrimonio		US\$	<u>1.659.308</u>	<u>1.645.475</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 2015 y 2016
 (Expresado en US\$, sin centavos)

	<u>Notas</u>		<u>31-12-2016</u>	<u>31-12-2015</u>
Ingresos		US\$	2.600	0
Gastos administrativos	9	US\$	18.485	5.479
Utilidad (pérdida) operacional			-15.885	-5.479
Otros ingresos			3.060	4.520
Pérdida antes de impuesto a la renta			-12.825	-959
Impuesto a la renta	10		0	0
Resultado integral total del ejercicio		US\$	<u>-12.825</u>	<u>-959</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 2015 y 2016
(Expresado en US\$, sin centavos)

	Aportes para futuro aumento de capital	Resultados acumulados				
		Capital acciones	Aplicación primera vez de las NIIF	Pérdidas acumuladas	Subtotal	Total
Saldo al 31 de diciembre del 2014	US\$ 200	0	1.560.355	-1.610	1.558.745	1.558.945
Aporte para futuro aumento de capital, (nota 11)	0	600	0	0	0	600
Resultado integral total del ejercicio	0	0	0	-959	-959	-959
Saldo al 31 de diciembre del 2015	US\$ 200	600	1.560.355	-2.569	1.557.786	1.558.586
Amonto de capital (nota 12)	600	-600	0	0	0	0
Resultado integral total del ejercicio	0	0	0	-12.825	-12.825	-12.825
Saldo al 31 de diciembre del 2016	US\$ 800	0	1.560.355	-15.394	1.544.961	1.545.761

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 2015 y 2016
 (Expresado en US\$, sin centavos)

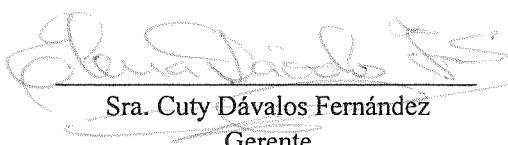
<u>Aumento en efectivo</u>		<u>31-12-2016</u>	<u>31-12-2015</u>
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Efectivo recibido de clientes		4.590	0
Efectivo pagado a proveedores	US\$	-18.512	-5.479
Impuesto a la renta, pagado		-208	-373
Otros, neto		14.567	4.520
Efectivo neto provisto por (utilizado en) las actividades de operación		437	-1.332

Aumento (disminucion) neto del efectivo y equivalentes de efectivo		437	-1.332
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		121	853
Aporte para futura capitalización		0	600
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	US\$	<u>558</u>	<u>121</u>

Conciliación de la pérdida del ejercicio con el efectivo y equivalentes
de Efectivo neto provisto por y (utilizado en) las actividades de operación

		<u>31-12-2016</u>	<u>31-12-2015</u>
Pérdida del ejercicio	US\$	-12.825	-959
Cambios en activos y pasivos:			
Aumento en cuentas por cobrar clientes		-610	0
Aumento en otras cuentas por cobrar		-12.786	0
Aumento en cuentas por pagar comerciales		123	0
Aumento en depósito en garantía		2.600	0
Aumento en cuenta por pagar accionistas		23.935	0
Disminución en impuesto a la renta por pagar		0	-373
Total cambios en activos y pasivos		13.262	-373
Efectivo neto provisto por y (utilizado en) las actividades de operación	US\$	<u>437</u>	<u>-1.332</u>

Las notas adjuntas son parte integrante
 de los estados financieros


 Sra. Cuty Dávalos Fernández
 Gerente


 Ing. Carlos Juca Martínez
 Contador General