

INMOBILIARIA LORDA S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Por los años terminados al
31 de diciembre del 2016 y 2015
(expresados en US\$, sin centavos)

1.- Operaciones

INMOBILIARIA LORDA S. A., se constituyó el 28 de diciembre de 1982 en Guayaquil, República del Ecuador, e inscrita en el Registrador Mercantil el 8 de junio de 1983 en la ciudad de Guayaquil. Su actividad económica es la compra-venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

Según Resolución No. 98-2-2-1-0005731 del 7 de diciembre de 1998, la Superintendencia de Compañías declaró disuelta a la Compañía por inactividad. 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 (nota 12).

2.- Políticas contables significativas

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES).

Los estados financieros de **INMOBILIARIA LORDA S. A.**, al 31 de diciembre del 2016 y 2015 fueron aprobados para su emisión por la Administración de la Compañía, con fechas 31 de marzo del 2017 y 14 de marzo del 2016, respectivamente.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros.

a) Bases de presentación

Los estados financieros de **INMOBILIARIA LORDA S. A.**, comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2016 y 2015, los estados del resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2016 y 2015. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con la Norma

Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES). La Superintendencia de Compañías; es la entidad encargada de su control y vigilancia.

b) Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo reconocido en los estados financieros comprende los saldos bancarios y de caja, sujetos a un riesgo no significativo y de entera disposición de la Compañía.

c) Propiedades de inversión

A partir del año 2015 la Compañía para las propiedades de Inversión (edificios y Terrenos) decidió cambiar el método de valoración del modelo de costo al modelo del valor razonable basado en el avalúo Municipal de los inmuebles del Distrito Metropolitano de Quito, de conformidad con la Sección 16, “Propiedades de inversión” de la NIIF para las PYMES. Al comparar la valoración bajo el modelo de costo y la valoración al valor razonable no se determinó ningún efecto significativo en los referidos inmuebles.

Son propiedades (terrenos o edificios, o partes de un edificio, o ambos) que se mantienen por el dueño o el arrendatario bajo un arrendamiento financiero para obtener rentas, plusvalías o ambas, y no para:

- (a) su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o para fines administrativos, o
- (b) su venta en el curso ordinario de las operaciones.

Una participación en una propiedad, que se mantenga por un arrendatario dentro de un acuerdo de arrendamiento operativo, se podrá clasificar y contabilizar como propiedad de inversión utilizando esta sección si, y solo si, la propiedad cumpliera, de otra forma, la definición de propiedades de inversión, y el arrendatario pudiera medir el valor razonable participación en la propiedad sin costo o esfuerzo desproporcionado, en un contexto de negocio en marcha. Esta clasificación alternativa estará disponible para cada una de las propiedades por separado.

En las propiedades de uso mixto se separará entre propiedades de inversión y propiedades, planta y equipo. Sin embargo, si el valor razonable del componente de propiedades de inversión no se puede medir con fiabilidad sin costo o esfuerzo desproporcionado, se contabilizará la propiedad en su totalidad como propiedades, planta y equipo, de acuerdo con la Sección 17.

La Propiedades de Inversión llevadas al modelo de valor razonable no se deprecian en base a la vida útil, normalmente se revisa la valoración respectiva cada tres o cinco años y el efecto en dicha valoración se registra en los resultados del ejercicio en que ocurren.

c) Propiedades e instalaciones

- Medición en el momento del reconocimiento - Las partidas de muebles e instalaciones se medirán inicialmente por su costo.

El costo de muebles e instalaciones comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.

- Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo - Después del reconocimiento inicial, los muebles y equipos son registrados al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

- Método de depreciación y vidas útiles - El costo de muebles e instalaciones se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. 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.

Los años y la tasa de depreciación anual de los activos fue la siguiente:

<u>Activos</u>	<u>Años</u>	<u>Tasas</u>
Edificio	20	5%

- Retiro o venta de propiedades e instalaciones - La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades e instalaciones es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

d) Impuestos

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta causado, corriente y el impuesto diferido.

- Impuesto corriente - El impuesto causado corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponderables o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

- Impuestos diferidos - El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.
- Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

La Compañía debe compensar activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y solo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

- Impuestos corrientes y diferidos - Los impuestos corrientes y diferidos se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado (por ejemplo por cambios en la tasa de impuestos o en la normativa tributaria, la reestimación de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo), ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios. Al 31 de diciembre del 2016, la Compañía no ha registrado ningún efecto por este concepto.

e) Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, 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 período, 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.

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.

f) Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se reconocen cuando es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a la Compañía y el monto de ingreso puede ser medido confiablemente.

Las ventas son reconocidas netas de devoluciones y descuentos, cuando se ha prestado el servicio y los riesgos y beneficios asociados han sido transferidos.

g) Gastos

Los costos y gastos se registran al costo histórico. Los gastos se reconocen a medida que son incurridos, o en la medida que se devengan, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

h) Activos financieros

Todos los activos financieros se reconocen o dan de baja a la fecha de negociación cuando se realiza una compra o venta de un activo financiero y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos financieros clasificados al valor razonable con cambios en resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado o al valor razonable.

La Compañía al 31 de diciembre del 2016 y del 2015, no presenta activos financieros.

i) Pasivos financieros

Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

- 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. El período de crédito promedio para la compra de ciertos servicios es de 30 días.

- La Compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios oportunamente acordados.
- Baja de un pasivo financiero - La Compañía da de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la Compañía.

l) Modificaciones de 2015 a la NIIF para las PYMES, revisadas, emitidas pero aún no efectivas

La Compañía no ha aplicado las siguientes modificaciones a la NIIF para las PYMES, revisadas y que han sido emitidas pero aún no son efectivas, y permiten su aplicación anticipada. Un detalle es como sigue:

<u>Sección</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir de períodos que inicien en o después de</u>
Sección 1	Pequeñas y medianas Entidades	Enero 1, 2017
Sección 2	Conceptos y principios fundamentales	Enero 1, 2017
Sección 4	Estado de situación financiera	Enero 1, 2017
Sección 5	Estado del resultado integral y Estado de resultados	Enero 1, 2017
Sección 6	Estado de cambios en el patrimonio y estado de resultados y ganancias acumuladas	Enero 1, 2017
Sección 9	Estados financieros consolidados y separados	Enero 1, 2017
Sección 10	Políticas contables, estimaciones y errores	Enero 1, 2017
Sección 11	Instrumentos financieros básicos	Enero 1, 2017
Sección 12	Otros temas relacionados con instrumentos financieros	Enero 1, 2017
Sección 14	Inversiones en asociadas	Enero 1, 2017
Sección 15	Inversiones en negocios conjuntos	Enero 1, 2017
Sección 16	Propiedades de inversión	Enero 1, 2017
Sección 17	Propiedades, planta y equipo	Enero 1, 2017
Sección 18	Activos intangibles distintos de la plusvalía	Enero 1, 2017
Sección 19	Combinaciones de negocios y plusvalía	Enero 1, 2017
Sección 20	Arrendamientos	Enero 1, 2017
Sección 21	Provisiones y contingencias	Enero 1, 2017
Sección 22	Pasivos y patrimonio	Enero 1, 2017
Sección 26	Pagos basados en acciones	Enero 1, 2017
Sección 27	Deterioro del valor de los activos	Enero 1, 2017
Sección 28	Beneficios a los empleados	Enero 1, 2017
Sección 29	Impuesto a las ganancias	Enero 1, 2017
Sección 30	Conversión de moneda extranjera	Enero 1, 2017
Sección 31	Hiperinflación	Enero 1, 2017
Sección 33	Información a revelar sobre partes relacionadas	Enero 1, 2017
Sección 34	Actividades especializadas	Enero 1, 2017
Sección 35	Transición a la NIIF para las PYMES	Enero 1, 2017

Sección 1 Pequeñas y medianas entidades

Aclara que la mayoría de bancos, cooperativas de crédito, compañías de seguros, comisionistas e intermediarios de valores, fondos de inversión y bancos de inversión, no tienen automáticamente obligación pública de rendir cuentas.

Incorpora guías de aclaración sobre el uso de la *NIIF para las PYMES* en los estados financieros separados de la controladora.

Sección 2 Conceptos y Principios Fundamentales

Incorpora guías de aclaración sobre la exención por esfuerzo o costo desproporcionado que se usa en varias secciones de la NIIF para las PYMES, así como un requerimiento nuevo dentro de las secciones correspondientes para que las entidades revelen su razonamiento sobre el uso de una exención.

Sección 4 Estado de situación financiera

Requiere presentar las propiedades de inversión medidas al costo menos la depreciación y el deterioro de valor acumulados de forma separada en el cuerpo del estado de situación financiera.

Elimina el requerimiento de revelar información comparativa para la conciliación de las cifras de apertura y cierre de las acciones en circulación.

Sección 5 Estado del Resultado Integral y Estado de Resultados

Aclara que el importe único presentado por operaciones discontinuadas incluye cualquier deterioro de valor de las operaciones discontinuadas medido de acuerdo con la Sección 27.

Incorpora un requerimiento para que las entidades agrupen las partidas presentadas en otro resultado integral sobre la base de si son potencialmente reclasificables al resultado del periodo—sobre la base de *Presentación de Partidas del Otro Resultado Integral* (Modificaciones a la NIC 1) emitida en junio de 2011.

Sección 6 Estado de Cambios en el Patrimonio y Estado de Resultados y Ganancias Acumuladas

Aclara la información a presentar en el estado de cambios en el patrimonio—basada en *Mejoras a las NIIF* emitida en mayo de 2010.

Sección 9 Estados Financieros Consolidados y Separados

Aclara que todas las subsidiarias adquiridas con la intención de venta o disposición en el plazo de un año se excluirán de la consolidación e incorporación de guías que aclaran la forma de contabilizar y disponer de estas subsidiarias.

Incorpora guías que aclaran la preparación de los estados financieros consolidados si las entidades del grupo tienen diferentes fechas de presentación.

Aclara que las diferencias de cambio acumuladas que surgen de la conversión de una subsidiaria en el extranjero no se reconocen en el resultado del periodo en el momento de la disposición de la subsidiaria.

Incorpora una opción para permitir que una entidad contabilice las inversiones en subsidiarias, asociadas y entidades controladas de forma conjunta en sus estados financieros separados utilizando el método de la participación y aclaración de la definición de "estados financieros separados"—basada en el *Método de la Participación en los Estados Financieros Separados* (Modificaciones a la NIC 27) emitida en agosto de 2014.

Modifica la definición de "estados financieros combinados" para referirse a entidades bajo control común, en lugar de solo a aquellas bajo control común de un solo inversor.

Sección 11 Instrumentos financieros básicos

Añade una exención por "esfuerzo o costo desproporcionado" a la medición de inversiones en instrumentos de patrimonio a valor razonable.

Aclara la aplicación de los criterios para los instrumentos financieros básicos en acuerdos de préstamo simples.

Aclara cuándo un acuerdo constituiría una transacción financiera.

Aclara en la guía sobre medición del valor razonable de la Sección 11 de cuándo la mejor evidencia del valor razonable puede ser un precio en un acuerdo de venta vinculante.

Sección 12 Otros temas relacionados con Instrumentos financieros

Aclara la interacción del alcance de la Sección 12 con otras secciones de la *NIIF para las PYMES*.

Aclara los requerimientos para la contabilidad de coberturas, incluyendo la incorporación de una frase que aclara el tratamiento de las diferencias de cambio relacionadas con una inversión neta en un negocio en el extranjero.

Sección 17 Propiedades, Planta y Equipo

Alinea la redacción con las modificaciones de la NIC 16 *Propiedades, Planta y Equipo de Mejoras Anuales a las NIIF, Ciclo 2009-2011*, emitida

en mayo de 2012, con respecto a la clasificación de las piezas de repuesto, equipo de mantenimiento permanente y equipo auxiliar como propiedades, planta y equipo o inventario.

Incorpora la exención en el párrafo 70 de la NIC 16 permitiendo que una entidad use el costo de la pieza de sustitución como un indicador de cuál fue el costo de la pieza sustituida en el momento en que fue adquirida o construida, si no fuera practicable determinar el importe en libros de la parte del elemento de propiedades, planta y equipo que ha sido sustituido.

Incorpora la opción para utilizar el modelo de revaluación.

Sección 18 Activos Intangibles distintos de la Plusvalía

Requiere que si la vida útil de la plusvalía u otro activo intangible no puede establecerse con fiabilidad, la vida útil se determinará sobre la base de la mejor estimación de la gerencia, pero no superará los diez años.

Sección 19 Combinaciones de Negocios y Plusvalía

Sustituye el término no definido "fecha de intercambio" por el término definido "fecha de adquisición".

Incorpora guías que aclaran los requerimientos de medición para acuerdos de beneficios a los empleados, impuestos diferidos y participaciones no controladoras al asignar el costo de una combinación de negocios.

Incorpora la exención por esfuerzo o costo desproporcionado al requerimiento para reconocer activos intangibles de forma separada en una combinación de negocios y la inclusión de un requerimiento de información a revelar para todas las entidades de proporcionar una descripción cualitativa de los factores que forman parte de cualquier plusvalía reconocida.

Sección 20 Arrendamientos

Incluye arrendamientos con una cláusula de variación de la tasa de interés vinculada a tasas de interés de mercado dentro del alcance de la Sección 20 en lugar de la Sección 12.

Aclara que solo algunos acuerdos de subcontratación, contratos de telecomunicaciones que proporcionan derechos de capacidad y contratos de compra obligatoria son, en esencia, arrendamientos.

Sección 22 Pasivos y Patrimonio

Incorpora guías que aclaran la clasificación de instrumentos financieros como patrimonio o pasivo.

Incorpora la exención de los requerimientos de medición inicial del párrafo 22.8 para instrumentos de patrimonio emitidos como parte de una combinación de negocios, incluyendo combinaciones de negocios de entidades o negocios bajo control común.

Incorpora las conclusiones de la CINIIF 19 *Cancelación de Pasivos Financieros con Instrumentos de Patrimonio* para proporcionar una guía sobre permutas de deuda por patrimonio cuando el pasivo financiero se renegocia y el deudor cancela el pasivo emitiendo instrumentos de patrimonio.

Aclara que el impuesto a las ganancias relativo a distribuciones a los tenedores de instrumentos de patrimonio (propietarios) y a los costos de transacción de una transacción de patrimonio debe contabilizarse de acuerdo con la Sección 29—sobre la base de las modificaciones a la NIC 32 *Instrumentos Financieros: Presentación de Mejoras Anuales a las NIIF Ciclo 2009-2011*.

Modifica el requerir que el componente de pasivo de un instrumento financiero compuesto se contabilice de la misma forma que un pasivo financiero independiente similar.

Incorpora una exención por esfuerzo o costo desproporcionado del requerimiento para medir el pasivo para pagar una distribución distinta al efectivo al valor razonable de los activos distintos al efectivo a distribuir y de guías que aclaran la contabilización de la liquidación del dividendo por pagar.

Exención de los requerimientos del párrafo 22.18 para distribuciones de activos distintos al efectivo controlados al nivel más alto por las mismas partes antes y después de la distribución.

Sección 26 Pagos basados en acciones

Alinea el alcance y las definiciones con la NIIF 2 *Pagos basados en Acciones* para clarificar que las transacciones con pagos basados en acciones que involucran instrumentos de patrimonio distintos de los de las entidades del grupo están dentro del alcance de la Sección 26.

Aclara que la Sección 26 se aplica a todas las transacciones con pagos basados en acciones en las que la contraprestación identificable parece ser inferior al valor razonable de los instrumentos de patrimonio concedidos o al pasivo incurrido y no solo a transacciones con pagos basados en acciones que se proporcionan de acuerdo con programas establecidos por ley.

Aclara el tratamiento contable de las condiciones de irrevocabilidad de la concesión y de las modificaciones de concesiones de instrumentos de patrimonio.

Aclara que la simplificación proporcionada para planes de grupo es solo para la medición del gasto por pagos basados en acciones y no proporciona exención de su reconocimiento.

Sección 27 Deterioro del valor de los Activos

Aclara que la Sección 27 no aplica a activos que surgen de contratos de construcción.

Sección 28 Beneficios a los Empleados

Una entidad deberá reconocer el cambio neto en el pasivo durante el periodo, distinto de un cambio atribuible a beneficios pagados a empleados durante el periodo o a aportaciones del empleador, como el costo de sus otros beneficios a los empleados a largo plazo durante el periodo. Ese costo se reconocerá en su totalidad en el resultado como un gasto, a menos que otra sección de esta NIIF requiera que se reconozcan como parte del costo de un activo, tales como inventarios o propiedades, planta y equipo.

Elimina el requerimiento de revelar la política contable de los beneficios por terminación.

Sección 29 Impuesto a las Ganancias

Alinea los principios más importantes de la Sección 29 con la NIC 12 *Impuesto a las Ganancias* para el reconocimiento y medición de los impuestos diferidos, pero modificada para ser congruente con los otros requerimientos de la *NIIF para las PYMES*.

Incorpora una exención por esfuerzo o costo desproporcionado al requerimiento de compensar activos y pasivos por impuestos a las ganancias.

Sección 30 Conversión de moneda extranjera

Aclara que los instrumentos financieros que derivan su valor razonable del cambio en una tasa de cambio de moneda extranjera especificada se excluyen de la Sección 30, pero no los instrumentos financieros denominados en una moneda extranjera.

Sección 33 Información a revelar sobre Partes Relacionadas

Alinea la definición de "parte relacionada" con la NIC 24 *Información a Revelar sobre Partes Relacionadas*, incluyendo la incorporación de la

modificación a la definición de la NIC 24 procedente de *Mejoras Anuales a las NIIF, Ciclo 2010-2012*, emitida en diciembre de 2013, que incluye una entidad de gestión que proporciona servicios de personal clave de la gerencia en la definición de una parte relacionada.

Sección 34 Actividades Especializadas

Elimina el requerimiento de revelar información comparativa de la conciliación de los cambios en el importe en libros de activos biológicos.

Alinea los requerimientos principales para el reconocimiento y medición de activos para exploración y evaluación con la NIIF 6 *Exploración y Evaluación de Recursos Minerales*.

Sección 35 Transición a la NIIF para las PYMES

Incorpora la opción de permitir que se use la Sección 35 más de una vez—sobre la base de las modificaciones de la NIIF 1 *Adopción por Primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera* de las *Mejoras Anuales a las NIIF, Ciclo 2009-2011*.

Incorpora una excepción a la aplicación retroactiva de la *NIIF para las PYMES* para préstamos del gobierno que existen en la fecha de transición a la *NIIF para las PYMES*—sobre la base de *Préstamos del Gobierno* (Modificaciones a la NIIF 1) emitida en marzo de 2012.

Incorpora una opción para permitir que las entidades que adoptan por primera vez las NIIF utilicen la medición del valor razonable derivada de algún suceso como "costo atribuido"—sobre la base de las modificaciones a la NIIF 1 de *Mejoras a las NIIF*.

Incorpora una opción para permitir que una entidad use el importe en libros según los principios de contabilidad generalmente aceptados (PCGA) anteriores de partidas de propiedades, planta y equipo o activos intangibles usados en operaciones sujetas a regulación de tasas—sobre la base de las modificaciones a la NIIF 1 de *Mejoras a las NIIF*.

Incorpora guías para entidades que emergen de hiperinflación grave que están aplicando la *NIIF para las PYMES* por primera vez—sobre la base de *Hiperinflación Grave y Eliminación de las Fechas Fijadas para Entidades que Adoptan por Primera vez las NIIF* (Modificaciones a la NIIF 1) emitida en diciembre de 2010.

Simplifica la redacción utilizada en la exención de la reexpresión de la información financiera en el momento de la adopción por primera vez de esta NIIF.

3.- Estimaciones y juicios contables críticos

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con la NIIF para las PYMES requiere que la Administración 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. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

4.- Efectivo y equivalentes de efectivo

Comprende el saldo en cuenta corriente del Banco del Pichincha.

5.- Cuentas por Cobrar

Al 31 de diciembre del 2016, las cuentas por cobrar corresponden:

	<u>US\$</u>
Clientes	610
Impuesto pagado en exceso	208
Anticipos a proveedores	150
Reembolso de alcúotas	-66
Otras Cuentas por cobrar a accionistas	<u>12.494</u>
Total cuentas por cobrar	<u><u>13.396</u></u>

El valor de otras cuentas por cobrar cuyo saldo asciende a US\$12.494 corresponde a pago de alcúotas de años anteriores, asumidas por los accionistas y no generan intereses, ni tienen vencimiento específico.

6.- Propiedades e instalaciones

En propiedades e instalaciones se encontraba registrado 2 locales en el Centro Comercial El Bosque y 3 lotes de terreno en la Urbanización Quito Tennis. Dichos inmuebles son destinados para arrendamiento, de los cuales no se ha registrado ingresos por tal concepto. Los inmuebles mencionados anteriormente, fueron vendidos a favor de Meneinsa S. A. y Formacorp S. A. en 1994. El 6 de septiembre del 2001 la Corte Suprema de Justicia dicta la sentencia del juicio colutorio seguido por la señora Clotilde Elena Dávalos Fernández Salvador en contra de los señores Carlos Lorza Díaz, Víctor Valencia Cortez, Cristina Lorza Dávalos, Verónica Lorza Dávalos; y compañías Inmobiliaria Lorda S. A., Meneinsa S. A. y Formacorp S. A., la misma que declara la nulidad de los

contratos de compra venta contenidos en las escrituras del 30 de noviembre de 1994; y la restitución de Inmobiliaria Lorda S. A. del pleno goce de dominio sobre dichos inmuebles.

Los saldos de terrenos y edificios al 1 de enero del 2012, fueron ajustados con base a la información actualizada del avalúo comercial consignado en la carta de pago del impuesto predial, cuyo efecto se registró en la cuenta “Resultados acumulados provenientes por aplicación primera vez de las NIIF” por un monto de US\$1.560.355 (nota 13).

Al 31 de diciembre del 2015 se realizó transferencia por US\$1.645.354 a cuenta de Propiedades de Inversión (nota 7).

7.- Propiedades de inversión

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, las propiedades de inversión provienen de la cuenta propiedades e instalaciones por un monto neto de US\$1.645.354 (nota 6), y comprenden 2 locales en el Centro Comercial El Bosque y 3 lotes de terreno en la urbanización Quito Tennis. Dichos inmuebles son destinados para arrendamiento, de los cuales no se ha registrado ingresos por este concepto.

La administración de la Compañía, decidió cambiar el método de valoración de las Propiedades de inversión al valor razonable basado en el avalúo Municipal, basados en la Sección 16, “Propiedades de inversión” de la Norma Internacional de Información Financiera (NIIF) para Pequeñas y Medianas Entidades (PYMES).

8.- Cuentas por pagar accionistas a largo plazo

La cuenta por pagar accionistas a largo plazo, corresponde a valores que han sido entregados por accionistas dicho saldo asciende a US\$109.824.

9.- Gastos de administración

Por el año 2016 y 2015, los gastos de administración, se conforman de la siguiente manera:

	US\$	
	2016	2015
Honorarios	1.620	2.660
Publicaciones	88	526
Gastos legales	519	535
Gastos municipales	9.712	202
Contribuciones	5.108	1.277
Gastos de viaje	930	0
Otros gastos	508	279
	<u>18.485</u>	<u>5.479</u>

10.- Impuesto a la renta

Situación tributaria

De acuerdo con disposiciones legales, la autoridad tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones del impuesto a la renta de la Compañía, dentro del plazo de hasta tres años posteriores contados a partir de la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la renta, siempre y cuando haya cumplido oportunamente con las obligaciones tributarias.

Tasa de impuesto y exoneraciones

La Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación establecen que las sociedades constituidas en el Ecuador, aplicarán la tarifa de 22% de impuesto a la renta sobre su base imponible. No obstante, la tarifa impositiva será del 25% cuando la sociedad tenga accionistas que estén establecidos o residan en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad; si la participación fuera inferior al 50%, la tarifa del 25% aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación. También aplicarán la tarifa del 25% a toda la base imponible, las sociedades que incumplan el deber de informar sobre la participación de sus accionistas al Servicio de Rentas Internas.

En caso de que la Compañía reinvierta sus utilidades en los términos y condiciones que establece la Ley de Régimen Tributario Interno, podría obtener una reducción de 10 puntos porcentuales en la tasa impositiva, sobre el valor reinvertido, siempre y cuando efectúe el correspondiente aumento de capital hasta el 31 de diciembre del siguiente año.

El 20 de mayo del 2016, se emitió la Ley Orgánica de Solidaridad y de Corresponsabilidad ciudadana para la Reconstrucción y reactivación de las zonas afectadas por el terremoto del 16 de abril de 2016, a continuación se detallan los aspectos más importantes de la mencionada Ley:

- Se establece la contribución solidaria sobre bienes inmuebles y derechos representativos de capital existentes en Ecuador de propiedad de sociedades no residentes en Ecuador equivalente al 0.9% en general y 1.8% al sujeto pasivo está en paraíso fiscal.
- Se establece la contribución solidaria del 3% sobre la utilidad gravable del ejercicio fiscal 2015, aplicado a las sociedades que realicen actividades económicas, y que fueren sujetos pasivos de impuesto a la renta.

- Se establece la contribución solidaria del 3% sobre la utilidad gravable del ejercicio fiscal 2015, aplicado a las sociedades que realicen actividades económicas, y que fueren sujetos pasivos de impuesto a la renta.
- Exoneración del pago del impuesto a la renta por cinco años a las inversiones realizadas en las provincias de Manabí y Esmeraldas.
- Exoneración del Impuesto a la Salida de Dividas ISD y aranceles aduaneros, a las importaciones efectuadas a favor de contribuyentes que hayan sufrido una afectación económica directa en sus activos productivos como consecuencia del desastre natural y que tengan su domicilio en las provincias de Manabí y Esmeraldas.
- Exoneración del pago del saldo del impuesto a la renta correspondiente al ejercicio fiscal 2015, a los sujetos pasivos que hayan sufrido una afectación directa en sus activos o actividad económica, como consecuencia del desastre natural, cuyo domicilio sea en las zonas afectadas. Los sujetos pasivos que ya hubieren cancelado dicho saldo tendrán derecho a la devolución del mismo.
- Incremento de la tarifa del IVA al 14% por el período de un año.
- Devolución o compensación de 2 puntos porcentuales adicionales del IVA pagado por las transacciones realizadas con dinero electrónico.

Dividendos en efectivo

Los dividendos que se distribuyan a sociedades nacionales o sociedades extranjeras que no estén domiciliadas en paraísos fiscales, están exentos del pago de impuesto a la renta. Los dividendos que se distribuyan a favor de personas naturales nacionales o a sociedades domiciliadas en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, están sujetos a retención en la fuente adicional.

El gasto de impuesto a la renta sobre las utilidades, por el ejercicio económico terminado el 31 de diciembre del 2016 y 2015, resulta de lo siguiente:

	US\$	
	2016	2015
Pérdida antes de impuesto a la renta	-12.825	-959
Más:		
Gastos no deducibles	0	75
Base para impuesto a la renta	-12.825	-884
Impuesto a la renta calculado	0	0
Anticipo de impuesto a la renta	0	366
Impuesto a la renta causado (IR Calculado < Anticipo)	0	366

El movimiento del impuesto a la renta por pagar por el año terminado al 31 de diciembre del 2016 y 2015, es el siguiente:

	US\$	
	2016	2015
Saldo al inicio del año	0	373
Impuesto pagado	0	-373
Retenciones en la fuente del año	208	0
Impuesto a la renta causado	0	0
Total crédito tributario por retenciones en la fuente de impuesto a la renta	208	0

11.- Capital social

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el capital social está constituido por 20.000 y 5.000 acciones ordinarias y nominativas con valor nominal de US\$0,04 cada una, totalmente pagadas.

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, la composición accionaria es como sigue:

<u>Accionistas</u>	<u>Nacionalidad</u>	<u>% de participación</u>	<u>Valor nominal</u>	<u>Capital pagado</u>	<u>Total acciones</u>
Hrdos Lorza Díaz Carlos	Venezolana	0,250	0,04	199,84	4.996
Lorza Dávalos Cuty Cristina	Ecuatoriana	0,750	0,04	600,16	15.004
		1,000		800,00	20.000

<u>Accionistas</u>	<u>Nacionalidad</u>	<u>% de participación</u>	<u>Valor nominal</u>	<u>Capital pagado</u>	<u>Total acciones</u>
Hrdos Lorza Díaz Carlos	Venezolana	0,999	0,04	199,84	4.996
Lorza Dávalos Cuty Cristina	Ecuatoriana	0,001	0,04	0,16	4
		1,000		200,00	5.000

12.- Aporte para futuro aumento de capital

En julio del 2015, el principal accionista de la Compañía realizó aporte para futura capitalización por un monto de US\$600.

Según 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, el mismo que ha sido pagado en su totalidad en efectivo, mediante la emisión y suscripción de quince mil nuevas acciones ordinarias y nominativas de un valor nominal de US\$0.04 cada una.

13.- Resultados acumulados

Ajustes de primera adopción

De acuerdo a la Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.007 de la Superintendencia de Compañías, el saldo acreedor que se generó producto de los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF no podrá distribuirse como utilidades ni utilizarse para aumentar el capital pero puede utilizarse para cubrir pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren, o ser devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

Pérdidas acumuladas

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015 los estados financieros presentan un déficit acumulado de US\$15.394 y US\$2.569, respectivamente.

De acuerdo a disposiciones de la Ley de Compañías de la República del Ecuador, cuando las pérdidas exceden al 50% o más del capital social y total de reservas, la Compañía entra necesariamente en liquidación, si los accionistas no proceden a reintegrarlo o a limitar el fondo social al capital existente, siempre que éste baste para conseguir el objeto de la Compañía.

14.- Juicios

La Compañía mantiene los siguientes juicios:

- Juicio ordinario No. 17230-2014-0013 por nulidad de contrato en contra del Notario Suplente encargado de la Notaría Décima del Cantón Quito Diego Almeida Montero, Fausto Guachamín Cabezas y Alejandro Lorza Olano.
- Juicio ordinario No. 17306-2014-0875 por nulidad de contrato en contra de Sara Belén Vaca de la Torre, en calidad de Gerente General de la compañía Itaberni Cia. Ltda.
- Juicio sumario No. 17230-2017-0076 por reclamo del pago de cánones arrendaticios adeudados por la compañía Itaberni Cia. Ltda. hasta el mes de septiembre del 2016 por un monto de US\$51.864 dólares.

15.- Eventos subsecuentes

En el período comprendido entre el 31 de diciembre del 2016 y la fecha de emisión de los estados financieros, no han ocurrido eventos, que en opinión de la gerencia de la Compañía, puedan tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.
