

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

Por los años terminados al
31 de diciembre del 2017 y 2016
(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 administración de bienes inmuebles.

En enero 26 del 2016, mediante Resolución No. SCVS-INC-DNASD-SAS-16-0000352 emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros se aprobó la escritura de reactivación y en consecuencia dejó sin efecto la Resolución No. 98-2-2-1-0005731 del 7 de diciembre del 1998, en la cual se declaró como disuelta a la Compañía por inactividad.

Al 31 de diciembre del 2017, el 100% de los ingresos de la Compañía provienen del arrendamiento del local comercial 224, de conformidad con contrato de arrendamiento (nota 14)

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 2017 y 2016 fueron aprobados para su emisión por la Administración de la Compañía, con fechas 31 de marzo del 2018 y 31 de marzo del 2017, 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 2017 y 2016, los estados del resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2017 y 2016. 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, Valores y Seguros; 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 saldo bancario, sujeto a un riesgo no significativo y de entera disposición de la Compañía.

c) Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son aquellas mantenidas por el dueño o el arrendatario bajo arrendamiento financiero con la finalidad de obtener rentas, plusvalías o ambas (incluyen propiedades en construcción para dichos propósitos), siempre que no se destinen a la venta en el curso normal del negocio, uso de la producción o abastecimiento de bienes, servicios o para propósitos administrativos.

- Medición en el momento del reconocimiento - Las partidas de propiedades de inversión se medirán inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción.
- Medición posterior al reconocimiento: Valor razonable - Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son registradas bajo el método del valor razonable con cambios en resultados basado en el avalúo realizado por un perito independiente, de conformidad con la Sección 16 “Propiedades de inversión” de la NIIF para las PYMES.

d) Propiedades e instalaciones

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

El costo de propiedades 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, las propiedades e instalaciones son registradas 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. Cabe señalar, que algunas partidas de propiedades y equipo de la Compañía, requieren revisiones periódicas.

Al 31 de diciembre del 2017, la Compañía no ha reconocido depreciación sobre sus propiedades e instalaciones.

e) 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 imponibles 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 periodo.
- 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 periodo 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 2017, la Compañía no ha registrado ningún efecto por este concepto.

f) 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.

g) 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.

h) 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.

i) Activos financieros

Todos los activos financieros se reconocen en la fecha de negociación cuando se realiza una compra o venta de un activo financiero y son medidos inicialmente al costo, 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 2017, no presenta en sus estados financieros, cuentas se

encuentren clasificadas como activos financieros. En tanto que hasta el 31 de diciembre del 2016, existían:

- Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar - Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro.

- Deterioro de activos financieros al costo amortizado - Los activos financieros que se miden al costo amortizado, son probados por deterioro al final de cada período.
- Baja de un activo financiero - La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero.

j) 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 accionistas - Las otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.
- La Compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar comerciales y a accionistas se paguen de conformidad con los términos crediticios oportunamente acordados.
- Baja de un pasivo financiero - La Compañía da de baja un pasivo financiero sí, y solo sí, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la Compañía.

k) Mejoras y modificaciones en la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES).

En la NIIF para las PYMES, una Norma nueva, vigente a partir del 1 de enero de 2017, el IASB (siglas en inglés de Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad) ha realizado modificaciones limitadas a las referidas.

Con la excepción de las tres modificaciones siguientes, cada modificación individual solo afecta a unos pocos párrafos, y en muchos casos solo a unas pocas palabras de la Norma:

- (a) Permitir una opción para usar el modelo de revaluación para propiedades, planta y equipo en la Sección 17 Propiedades, Planta y Equipo;
- (b) Alinear los requerimientos principales para reconocimiento y medición de impuestos diferidos con la NIC 12 Impuesto a las Ganancias; y
- (c) Alinear los requerimientos principales para el reconocimiento y medición de activos para exploración y evaluación con la NIIF 6 Exploración y Evaluación de Recursos Minerales.

Se requiere que las entidades que informen utilizando la NIIF para las PYMES apliquen las modificaciones a los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2017.

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 periodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

4.- Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, comprende efectivo que la Compañía mantiene en cuenta corriente del Banco del Pichincha, y que son de libre disponibilidad para la Compañía.

5.- Cuentas por Cobrar

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, las cuentas por cobrar corresponden a:

	Nota	US\$	
		2017	2016
Crédito tributario de impuesto a la renta	10	488	208
Anticipos a proveedores		850	150
Clientes		0	610
Cuentas por cobrar a accionistas		0	12.428
Total cuentas por cobrar		1.338	13.396

El saldo de otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre del 2016, corresponde a pago de alícuotas de años anteriores asumidas por la Compañía a nombre de los accionistas mismas que fueron compensadas con pasivos durante el ejercicio 2017 (nota 8).

6.- Propiedades de inversión, neto

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, comprenden 3 lotes de terreno en la urbanización Quito Tennis. Un detalle es el siguiente:

	US\$	
	2017	2016
<u>Costo:</u>		
Terrenos	1.098.079	1.098.079
Edificios	403.617	546.044
Otros activos	0	1.231
Total	1.501.696	1.645.354

La Compañía durante el 2017 contrató los servicios de un perito para determinar el valor razonable de sus propiedades de inversión. No obstante la Administración de la Compañía no registró el avalúo puesto que consideró que dicho ajuste era inmaterial de conformidad con la sección 3 de las NIIF para las Pymes.

7.- Propiedades e instalaciones

Al 31 de diciembre del 2017, comprenden principalmente 2 locales en el Centro Comercial El Bosque. Un detalle es el siguiente:

	US\$
	2017
<u>Costo:</u>	
Edificios	142.427
Instalaciones	1.231
Total	143.658

Las propiedades e instalaciones corresponden a transferencia de propiedades de inversión que han sido destinadas para la actividad operativa de la Compañía.

8.- Cuentas por pagar accionista

La cuenta por pagar accionista, corresponde a valores entregados por la Sra. Cuty Lorza a la Compañía, cuyo saldo al 31 de diciembre del 2017 y 2016 asciende a US\$95.115 y US\$109.824, respectivamente. Un detalle es el siguiente:

	US\$	
	2017	2016
Cuentas por pagar accionista	95.115	109.824
Menos: Vencimiento corriente	-95.115	0
Cuentas por cobrar a largo plazo	0	109.824

Durante el año 2017, la Compañía ajustó un valor de US\$12.428 con cuentas por cobrar accionista, así también transfirió US\$6.517 de cuentas por pagar proveedores.

9.- Gastos de administración

Por el año 2017 y 2016, los gastos de administración, se conforman de la siguiente manera:

	US\$	
	2017	2016
Servicios públicos	3.633	36
Contribuciones	3.381	5.108
Honorarios	2.720	1.620
Otros Insumos	1.516	408
Gastos de viaje	242	930
Gastos municipales	0	9.712
Otros gastos	770	610
	12.262	18.424

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. Hasta la fecha de emisión de este informe los estados financieros de la Compañía no han sido sujetos a fiscalización por parte de la Autoridad Tributaria.

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.

Durante el año 2017 se promulgó: El Decreto Ejecutivo No. 210, emitido por la Presidencia de la República correspondiente al beneficio en el pago del saldo del anticipo de impuesto a la renta del periodo fiscal 2017, tal como sigue: empresas con ventas de US\$ 0 a US\$ 500 mil (100%); US\$500.001 hasta US\$1.000.000 (60%) y mayor a US\$1.000.000 (40%), y; la Ley Orgánica para la reactivación de la economía, fortalecimiento de la dolarización y modernización de la gestión financiera (aplicable para periodo fiscal 2018). A continuación, resumimos los aspectos más relevantes relacionados con el impuesto a la renta:

- **Impuesto a la Renta:** incremento de la tarifa del 22% al 25%, para empresas micro, pequeñas y exportadores habituales mantendrán 22%, en el caso de este último se aplicará siempre que en el correspondiente ejercicio fiscal se mantenga o incremente el empleo; y por incumplimiento de presentación del anexo de accionista aplicaría el 28%; para nuevas microempresas tendrán exoneración de IR por tres años contados a partir del primer ejercicio fiscal en el que se generen ingresos operacionales, siempre que generen empleo neto e incorporen valor agregado nacional en sus productos productivos; presentación de nuevas normas para la deducción de gastos personales; solo serán deducibles los pagos efectuados por concepto de desahucio y de pensiones jubilares patronales, que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios fiscales anteriores, como deducibles o no, para efectos de Impuesto a la Renta; todo pago superior a US\$1.000 deben ser bancarizados; multa del 1% del total de activos o ingresos, el mayor por ocultamiento de información del patrimonio en el exterior; obligatoriedad de llevar contabilidad para contribuyentes con ingresos mayores a los US\$300 mil.
- **Anticipo del Impuesto a la Renta (AIR):** para el cálculo se encuentra excluido del rubro de costos y gastos, los sueldos y salarios, la decimotercera y decimocuarta remuneración y aportes patronales; devolución del AIR cuando

se haya visto afectada significativamente la actividad económica del sujeto pasivo siempre que supere el impuesto causado, en la parte que exceda el tipo impositivo efectivo promedio de los contribuyentes en general.

- **Impuesto a la Salida de Divisas (ISD):** devolución del ISD en la actividad de exportación, en la parte que no sea utilizada como crédito tributario.
- **Impuesto a los activos en el exterior:** se pagará impuesto en conformidad a lo establecido por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.
- **Dinero electrónico:** estos medios de pagos serán implementados y operados por entidades del Sistema Financiero Nacional.

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 2017 y 2016, resulta de lo siguiente:

	US\$	
	2017	2016
Utilidad (Pérdida) antes de impuesto a la renta	4.404	-12.825
Más:		
Gastos no deducibles	0	0
Base para impuesto a la renta	4.404	-12.825
Impuesto a la renta calculado	969	0
Anticipo de impuesto a la renta	0	0
Impuesto a la renta causado (IR Calculado < Anticipo)	969	0

El movimiento del impuesto a la renta por pagar por el año terminado al 31 de diciembre del 2017 y 2016, es el siguiente:

	US\$	
	2017	2016
Saldo al inicio del año	208	0
Retenciones en la fuente del año	1.249	208
Impuesto a la renta causado	-969	0
Crédito tributario de impuesto a la renta	488	208

11.- Capital social

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el capital social está constituido por 20.000 acciones ordinarias y nominativas con valor nominal de US\$0,04 cada una, totalmente pagadas.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, la composición accionaria es como sigue:

<u>Accionistas</u>	<u>% de participación</u>	<u>Valor nominal</u>	<u>Capital pagado</u>	<u>Total acciones</u>
<u>Nacionalidad Venezolana</u>				
Hrdos Lorza Díaz Carlos	0,25	0,04	199,84	4.996
<u>Nacionalidad Ecuatoriana</u>				
Lorza Dávalos Cuty Cristina	0,75	0,04	600,16	15.004
	<u>1,000</u>		<u>800,00</u>	<u>20.000</u>

Según Escritura Pública inscrita en el Registro Mercantil el 29 de enero del 2016, la Compañía resolvió el aumento de capital social 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.

12.- Reserva legal

La Ley de Compañías del Ecuador exige que las sociedades anónimas transfieran a reserva legal un porcentaje no menor del 10% de las utilidades líquidas anuales, hasta que esta reserva alcance por lo menos al 50% del capital social. Dicha reserva no está sujeta a distribución excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para aumentos de capital o para cubrir pérdidas en las operaciones.

13.- Resultados acumulados

Aplicación primera vez de las NIIF

De acuerdo a la Resolución No. SC.ICL.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

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.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 los estados financieros presentan un déficit acumulado de US\$12.303 y US\$15.394, respectivamente.

14.- Compromisos

Contratos de arrendamiento

Con fecha 26 de octubre del 2016, la Compañía celebro contrato de arrendamiento con la Sra. Rosario Manzano Aguilar por el local comercial 224 ubicado en la Avenida Mariscal Sucre en la ciudad de Quito. El canon de arrendamiento corresponde a US\$1.300 más IVA pagados mensualmente. El presente contrato se encontrará vigente hasta el 15 de noviembre del 2018.

La arrendataria ha entregado a la Compañía US\$2.600 como depósito en garantía por el buen uso del local, mismo que será devuelto previa la entrega del bien arrendado en óptimas condiciones.

15.- Contingencias

Al 31 de diciembre del 2017, la Compañía mantiene los siguientes procesos judiciales:

Proceso No. 17230-2014-0013

Demanda ordinaria por nulidad de contrato presentada el 24 de octubre del 2014, en contra del Notario Décimo del Cantón Quito, Alejandro Lorza Olano y Sara Belén Vaca. En la actualidad se continúa con el juicio mediante el proceso judicial 17230-2017-0076.

Proceso No. 17306-2014-0875

Demanda por nulidad de instrumento público, debido al incumplimiento en contrato de arrendamiento, misma que fue presentada el 15 de septiembre del 2014 en contra del Notario Suplente encargado de la Notaría Décima del Cantón Quito Diego Almeida Montero, Fausto Guachamín Cabezas y Alejandro Lorza Olano. Este proceso se encuentra paralizado debido a que se ha recuperado el local 224.

Proceso No. 17230-2017-0076

Demanda ingresada el 17 de enero del 2017, por terminación de contrato, fundamentado en el incumplimiento de haberes establecidos en contrato de arrendamiento por parte de la Sara Belén Vaca de la Torre, en calidad de Gerente General de la compañía Itaberni Cia. Ltda. Hasta la fecha de emisión del presente

informe, el procesado ha presentado un recurso de apelación, mismo que fue declarado desierto y consecuentemente el proceso fue enviado al Juzgado de origen para la ejecución de la sentencia.

Proceso No. 17303-2014-0855

Demanda presentada el 5 de septiembre del 2014 por el C.C. Ciudad comercial “El bosque”, en contra de Inmobiliaria Lorda S. A., por expensas fijadas por la asamblea de copropietarios del local 224 y 225, el cual se encontraba en mora. Actualmente el juicio se encuentra calificado y han sido citadas las partes.

Al 31 de diciembre del 2017, la Compañía no ha reconocido activos o pasivos por estos conceptos.

16.- Unidad de Análisis Financieros y Económicos (UAFE)

De conformidad con la Ley de prevención de lavado de activos y del financiamiento de delitos, las compañías cuya actividad corresponda entre otras; a la inversión e intermediación inmobiliaria y a la construcción, se encuentran obligadas a reportar a la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE), información sobre transacciones inusuales y transacciones que superan el umbral. Así también, deberán elaborar una “*Guía básica de prevención del lavado de activos y del financiamiento de delitos*”.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, la Compañía no ha cumplido con este requerimiento.

17.- Capital de trabajo

Al 31 de diciembre del 2017, los estados financieros de la Compañía presentan que los pasivos corrientes exceden a los activos corrientes en US\$92.558.

18.- Administración de riesgos financieros

La actividad operativa de la Compañía la expone a riesgos financieros, tales como riesgos de mercado, de crédito y de liquidez.

La Gerencia revisa y aprueba las políticas para manejar cada uno de estos riesgos que se resumen a continuación:

Riesgo de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de que el valor razonable o los flujos futuros de efectivo de un instrumento financiero fluctúen debido a los cambios en los precios de mercado.

Los precios de mercado a su vez involucran dos tipos de riesgo: el riesgo de las tasas de interés y el riesgo de tasas de cambio. Los instrumentos financieros afectados por el riesgo de mercado incluyen los depósitos en efectivo.

a) Riesgo de tasa de interés

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, la Compañía no mantiene financiamiento con entidades financieras. Los flujos de caja operativos de la Compañía son sustancialmente independientes de los cambios de las tasas de interés del mercado, por lo cual, en opinión de la Gerencia, la Compañía no tiene una exposición importante a los riesgos de tasa de interés.

b) Riesgo de tipo de cambio

El riesgo de tipo de cambio es el riesgo de que el valor razonable o flujos de caja futuros de un instrumento financiero fluctúen debido a cambios en los tipos de cambio. La Compañía realiza sus operaciones principales en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, moneda de curso legal en el país, por lo tanto, no se presentan efectos por variaciones de tipos de cambio en los estados financieros.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte no pueda cumplir con sus obligaciones en relación con instrumento financiero o contrato de venta, generando una pérdida financiera. La Compañía está expuesta a un riesgo de crédito por sus actividades operativas.

El riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes de efectivo, depósitos en bancos, así como la exposición al crédito de clientes, que incluyen a los saldos pendientes de las cuentas por cobrar y a las transacciones comprometidas. Los límites en el nivel de este riesgo son aprobados por la Gerencia General.

Riesgo de liquidez

La Compañía monitorea su riesgo de escasez de fondos usando un flujo de caja proyectado a corto y largo plazo.

La principal fuente de ingresos de efectivo de la Compañía es el arrendamiento de bienes inmuebles.

El objetivo de la Compañía es mantener una continuidad de fondos y una flexibilidad de los mismos a través del uso de financiamiento de proveedores.

19.- Eventos subsecuentes

En el período comprendido entre el 31 de diciembre del 2017 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.

20.- Diferencia entre declaración de impuesto a la renta y estados financieros que se acompañan

Al 31 de diciembre del 2017, los estados financieros que se acompañan difieren con la declaración de impuesto a la renta por reclasificaciones que la Compañía registra posteriormente:

	US\$
Diferencias en:	
<u>Activo</u>	
Corriente	-969
<u>Pasivo</u>	
Corriente	-4.568
No corriente	3.599
	-969


