

---

# INMOBILIARIA LOPEZ-RABASCAL ILORABSA S.A.

## Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. Dólares)

---

- (1) **Descripción de la Empresa y el Negocio** INMOBILIARIA LOPEZ-RABASCAL ILORABSA S.A. (la empresa) se constituyó en Guayaquil el 23 de Octubre del 2014, con un capital de cinco mil dólares.

La empresa es propietaria de dos inmuebles, los cuales, se arriendan a la empresa relacionada con el grupo de los principales accionistas. Los Inmuebles se encuentran en Guayaquil.

- (2) **El Entorno del Año 2016** El año 2016, la Empresa generó los primeros resultados positivos, por US\$71 mil (-US\$2 mil en el 2015), producto de los arriendos de sus propiedades inmobiliarias.

Su única arrendataria es la compañía S.A. IMPORTADORA ANDINA S.A.I.A.

- (3) **Bases de Presentación de Estados Financieros** Los estados financieros individuales son preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) según lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías del Ecuador (Resolución No.08.G.DSC.010 publicada en el Registro Oficial No.498 del 31 de diciembre del 2008).

La aplicación de las NIIF exige, a la Administración de la empresa, que ejerza su juicio en el proceso de aplicar las políticas contables, las estimaciones y otros criterios que sean razonables a las circunstancias.

Todas las cifras presentadas en este informe están expresadas en dólares de los Estados Unidos de América (US\$).

Las cifras de los Estados Financieros adjuntos, suponen la continuidad de las operaciones de la empresa o principio de negocio en marcha, a menos que se indique lo contrario. Como resultado de nuestra Auditoría no tenemos evidencia alguna que la empresa deje de operar en el corto plazo.

- (4) **Principales Políticas de Contabilidad** Las políticas Contables son los principios, bases, convenciones, reglas y prácticas específicas adoptadas por la Administración de la empresa en la preparación y presentación de los estados financieros.

**(a) Período de Estados Financieros**

Los Estados Financieros adjuntos, presentan la situación financiera de la empresa y sus resultados, por el ejercicio iniciado el 1 de enero y concluido el 31 de Diciembre de 2016 para cumplir con disposiciones de la Legislación Tributaria ecuatoriana. Estos Estados Financieros son sometidos a Auditoría Externa según requisitos legales.

---

# INMOBILIARIA LOPEZ-RABASCAL ILORABSA S.A.

## Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. Dólares)

---

**(b) Efectivo y equivalentes de Efectivo**

Corresponde a saldos mantenidos en cuentas bancarias a la vista que inmediatamente se convierten en efectivo. Los saldos son conciliados mensualmente por la Administración.

**(c) Activos Financieros**

Al 31 de Diciembre del 2016, la compañía mantuvo activos financieros en la categoría de Cuentas por Cobrar a clientes y relacionadas. Estos valores no generan intereses y han sido concedidos en términos normales del negocio. Ninguno de los activos cotiza en bolsa de valores ni corresponde a derivados financieros.

**(d) Propiedad Planta y Equipo**

El saldo de propiedad planta y equipo incluye el precio neto de adquisición y los gastos incurridos en la compra de los dos Inmuebles de la compañía.

El costo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta, utilizando tasas permitidas por la Legislación tributaria y que se consideran adecuadas con relación a la vida útil de los activos. (5% sobre los inmuebles).

**(e) Pasivos**

La empresa mantiene pasivos financieros no derivados ni cotizables en bolsa. El principal pasivo corresponde a los accionistas por los fondos proporcionados para la compra de los 2 bienes inmuebles de la empresa. Tales créditos no generan intereses ni tienen fecha específica de pago.

**(f) Reconocimiento de Ingresos**

La empresa reconoce los ingresos al emitir el respectivo comprobante de ventas (Factura) por los arriendos de los inmuebles.

**(g) Reconocimiento de Costos y Gastos**

Los costos y gastos se reconocen cuando el servicio o los bienes han sido recibidos, independientemente de su fecha de pago. Los principales costos y gastos de la empresa, lo constituyen los Impuestos Prediales y la depreciación de los inmuebles.

---

**INMOBILIARIA LOPEZ-RABASCAL ILORABSA S.A.**

**Notas a los Estados Financieros**

**(Expresadas en U.S. Dólares)**

---

**(h) Impuesto a la renta**

La Ley de Régimen Tributario Interno (LRTI) establece que la Empresa debe pagar el 22% de Impuesto a la Renta sobre la Base Imponible del 2016. (Ingresos Gravados menos Gastos Deducibles). Dicho pago se realiza hasta el mes de Abril del 2017.

La empresa no registra impuestos diferidos por el año 2016.

# INMOBILIARIA LOPEZ-RABASCAL ILORABSA S.A.

## Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. Dólares)

(5) Efectivo y equivalentes de Efectivo El detalle de esta cuenta se presenta a continuación:

Diciembre 31,	2016	2015
Cuenta Corriente en bancos locales.	7.701	5.003
<b>Total...</b>	<b>7.701</b>	<b>5.003</b>

(6) Cuentas y Documentos por Cobrar El resumen de esta cuenta se detalla de la siguiente manera:

Diciembre 31,	2016	2015
Clientes (SAIA)	138.528	-
Accionistas	5.000	5.000
<b>Total...</b>	<b>143.528</b>	<b>5.000</b>

(7) Propiedad, Planta y Equipos (a) El detalle de los activos es el siguiente:

Diciembre 31,	2016	2015
Edificios (b)	1.269.524	1.269.524
<b>Subtotal</b>	<b>1.269.524</b>	<b>1.269.524</b>
(-) Depreciación Acumulada	(63.476)	-
<b>Total...</b>	<b>1.206.048</b>	<b>1.269.524</b>

(a) El movimiento de Propiedad, Maquinaria y Equipo al 31 de diciembre de 2016 y 2015 se detalla a continuación:

<b>Costo Histórico:</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Saldo Inicial	1.269.524	1.122.585
(+) Adiciones	-	146.939
(+) Bajas/Ajustes	-	-
<b>Saldo final</b>	<b>1.269.524</b>	<b>1.269.524</b>
<b>Depreciación Acumulada (-):</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Saldo Inicial	-	-
(+) Gasto del año	(63.476)	-
(+) Bajas/Ajustes	-	-
<b>Saldo final</b>	<b>(63.476)</b>	<b>-</b>

**INMOBILIARIA LOPEZ-RABASCAL ILORABSA S.A.****Notas a los Estados Financieros**

(Expresadas en U.S. Dólares)

(b) El detalle de los Inmuebles es el siguiente:

Compra	Ubicación	Ciudad	Med	Área	Valor
12/12/2014	Urb. La Garzota Av. Agustín F.I	(b.1) Guayaquil	m2	2.346	1.112.585
09/11/2015	Pre Coop. Los Jardines, (Fertiza)	(b.2) Guayaquil	m2	654	156.939
					<b>1.269.524</b>

**(b.1) Inmueble La Garzota:**

Edificación adquirida en el 2014, (Escritura Pública otorgada por la Notaría Décima de Guayaquil), ubicada en el sector uno de la primera etapa de la Urbanización La Garzota, sector Norte de Guayaquil.

El inmueble está alquilado a la relacionada S.A. IMPORTADORA ANDINA (SAIA)

**(b.2) Inmueble Fertiza:**

Terreno adquirido el 9 de Noviembre del 2015, (Escritura Pública otorgada por la Notaría Trigésima de Guayaquil), ubicado en la precooperativa Los Jardines, avenida Don Bosco, Mz.18 - 3, Solar 6 en el Sector Sur de la ciudad de Guayaquil.

El inmueble está alquilado a la relacionada S.A. IMPORTADORA ANDINA (SAIA)

**(8) Cuentas y Documentos por Pagar**

Al cierre del ejercicio 2016, los saldos por pagar, son:

Diciembre 31,	2016	2015
Relacionados (a)	1.276.770	1.276.770
Provisión por proveedores de servicios.	4.000	-
<b>Total...</b>	<b>1.280.770</b>	<b>1.276.770</b>

(a) Corresponde a préstamos de accionistas realizados en el 2014 y 2015, sin intereses ni fecha de vencimiento, para la adquisición de Inmuebles:

Accionistas	2016	2015
Koches S.A.	766.080	766.080
Holding Rabascal Cía. Ltda. Holdingrabsa	510.690	510.690
<b>Total...</b>	<b>1.276.770</b>	<b>1.276.770</b>

# INMOBILIARIA LOPEZ-RABASCAL ILORABSA S.A.

## Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. Dólares)

(9) **Otras Obligaciones Corrientes** Corresponde a obligaciones tributarias corrientes.

Diciembre 31,	2016	2015
IVA por pagar	924	144
Impuesto a la Renta por Pagar 2016 (a)	1.480	-
<b>Total...</b>	<b>2.404</b>	<b>144</b>

(a) Corresponde al Impuesto Causado, (US\$20 mil) menos las retenciones de impuestos realizadas por clientes en el mismo ejercicio (US\$13 mil), menos el anticipo pagado (US\$5 mil).

(10) **Capital Social** Corresponde al CAPITAL SOCIAL suscrito y pagado por los siguientes accionistas:

<u>Accionistas</u>	<u>Valor por Acción</u>	<u>% Acciones</u>	<u>Valor Total \$</u>
Holding Rabascall Cia. Ltda. Holdingrabsa	\$ 1,00	32,50%	1.625
Koches S.A.	\$ 1,00	60,00%	3.000
Rabascall Bittner Juan Carlos	\$ 1,00	7,50%	375
		<b>100%</b>	<b>5.000</b>

(11) **Ingresos Netos** El detalle de los arriendos facturados es el siguiente:

Diciembre 31,	2016	2015
Alquiler Inmueble "La Garzota"	154.000	-
Alquiler Inmueble "Fertiza"	10.000	4.000
<b>Subtotal</b>	<b>164.000</b>	<b>4.000</b>

(12) **Gastos Administrativos** Incluye:

Diciembre 31,	2016	2015
Honorarios Personas Jurídicas	7.271	5.140
Impuestos	2.350	993
Contribución Superintendencia de Compañías	2.126	-
Depreciación de Edificios	63.476	-
Otros	20	-
<b>Total...</b>	<b>75.243</b>	<b>6.133</b>

---

**INMOBILIARIA LOPEZ-RABASCAL ILORABSA S.A.****Notas a los Estados Financieros****(Expresadas en U.S. Dólares)**

---

(13) Otros Ingresos Corresponden a lo siguiente:

<u>Diciembre 31,</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Otros Ingresos	2.517	212
<b>Total...</b>	<b>2.517</b>	<b>212</b>

(14) Otros Egresos Corresponden a lo siguiente:

<u>Diciembre 31,</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Gastos Financieros	31	24
<b>Total...</b>	<b>31</b>	<b>24</b>

(15) Partes Relacionadas Los saldos, de transacciones con partes relacionadas, al 31 de diciembre del 2016 y 2015, se detallan a continuación:

<u>Diciembre 31,</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Ctas por Cobrar:</b>		
S.A.I.A.	138.528	-
<b>Total...</b>	<b>138.528</b>	<b>-</b>
<b>Ctas. y Docs. por Pagar:</b>		
Koches S.A.	766.080	766.080
Holding Rabascall Cia. Ltda. Holdingrabsa	510.690	510.690
<b>Total...</b>	<b>1.276.770</b>	<b>1.276.770</b>

(16) Eventos Subsecuentes A la fecha de elaboración de este informe (05-04-2017), no se han producido eventos que pudieren afectar significativamente los Estados Financieros de Inmobiliaria López-Rabascall Ilorabsa S.A cortados al 31 de Diciembre del 2016.

---