
INMOBILIARIA LOPEZ-RABASCALL ILORABSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. Dólares)

- (1) **Descripción de la Empresa y el Negocio** INMOBILIARIA LOPEZ-RABASCALL ILORABSA S.A. (la Empresa) se constituyó en Guayaquil el 23 de Octubre del 2014, con un capital de US\$5.000,00.

La Empresa es propietaria de dos inmuebles (terreno y edificaciones) en la ciudad de Guayaquil, los cuales, se arriendan a la Empresa relacionada con el grupo de los principales accionistas.

- (2) **El Entorno del Año 2018** El año 2018, la Empresa continuó con el arriendo mensual de sus dos propiedades inmobiliarias (terreno y edificaciones).

Su única arrendataria es la Relacionada 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, Valores y Seguros 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** (a) **Periodo 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 2018 para cumplir con disposiciones de la Legislación ecuatoriana. Estos Estados Financieros son sometidos a Auditoría Externa según requisitos legales.

INMOBILIARIA LOPEZ-RABASCALL 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 2018, 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 las edificaciones de 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 tienen fecha específica de pago y generan intereses a partir del 2017.

(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 pagos de Intereses, Impuestos Prediales y la depreciación de los inmuebles.

INMOBILIARIA LOPEZ-RABASCALL 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, art. 37) dispone que las Empresas deben pagar el 25% de Impuesto a la Renta sobre la Base Imponible del 2018 (Ingresos Gravados menos Gastos Deducibles, menos participación laboral sobre los resultados). Sin embargo, las sociedades que tengan la condición de micro Empresas (Ilorabsa) tendrán una rebaja de tres (3) puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta (pagan el 22%). La misma Ley (art.41) establece el sistema de Anticipos de este Impuesto que se auto-determinan en la declaración del ejercicio anterior (2017) y se pagan en los meses de Julio y Septiembre del ejercicio corriente (2018). En el caso de la Empresa, el Impuesto Causado del año corriente (2018), es superior al Anticipo de Impuesto a la Renta determinado del año anterior (2017), por lo que dicho Impuesto Causado se considerará como Impuesto Definitivo.- La Empresa no ha registrado provisiones o ajustes que puedan, eventualmente, generar Impuestos Diferidos para los ejercicios posteriores.

- (5) **Administración de Riesgos Financieros** Las actividades de la Empresa, la exponen a una variedad de riesgos financieros, de los cuales resaltamos los siguientes:

(a) Riesgo de Mercado

La Empresa no presenta una exposición significativa a riesgos del mercado de alquiler de inmuebles ya que sus inmuebles son arrendados a una Empresa Relacionada.

(b) Riesgo de Liquidez

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de los alquileres de inmuebles a relacionadas por lo que el riesgo de incobrables es bajo. El principal pasivo es con los accionistas y que no tiene fecha de repago por lo que no presiona la liquidez de la Empresa.

- (6) **Aplicación de actualizaciones a las NIIFs y las NICs.** Las enmiendas a las NIIF's, abajo listadas, relacionadas a la actividad de la Empresa y que pudieron aplicarse el año 2018, no han tenido impacto material en las revelaciones o importes reconocidos en los Estados Financieros:

NIIF	Título	A partir
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2018
NIIF 15	Ingresos procedentes de contratos con clientes	Enero 1, 2018
NIIF 16	Arrendamientos	Enero 1, 2019

INMOBILIARIA LOPEZ-RABASCALL ILORABSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. Dólares)

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

Diciembre 31,	2018	2017
Banco Produbanco	19.821	22.494
Total...	19.821	22.494

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

Diciembre 31,	2018	2017
Cientes (SAIA) (a)	382.400	266.278
Accionistas	5.000	5.000
Total...	387.400	271.278

(a) Incluye saldo de la cartera del año 2017 y 2018. Los saldos han sido conciliados con su Relacionada.

(9) Activos por Impuestos Corrientes El resumen de esta cuenta se detalla de la siguiente manera:

Diciembre 31,	2018	2017
Crédito Tributario por Impuesto a la Renta 2018	856	-
Total...	856	-

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

Diciembre 31,	2018	2017
Terrenos	417.368	417.368
Edificaciones (b)	852.156	852.156
Subtotal	1.269.524	1.269.524
(-) Depreciación Acumulada	(148.692)	(106.084)
Total...	1.120.832	1.163.440

(a) El movimiento de Propiedad, Planta y Equipo al 31 de diciembre de 2018 y 2017 se detalla a continuación:

Costo Histórico:	2018	2017
Saldo Inicial	1.269.524	1.269.524
(+) Adiciones	-	-
Saldo final	1.269.524	1.269.524

INMOBILIARIA LOPEZ-RABASCALL ILORABSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. Dólares)

Depreciación Acumulada (-):	2018	2017
Saldo Inicial	(106.084)	(63.476)
(+) Gasto del año	(42.608)	(42.608)
Saldo final	(148.692)	(106.084)

(b) El detalle de los edificaciones, luego de la reclasificación, 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	720.835
9/11/2015	Pre Coop. Los Jardines, (Fertiza)	(b.2)	Guayaquil	m2	654	131.321
					852.156	

(b.1) (b.2) Corresponden a mejoras y ampliaciones de las edificaciones.

(11) Cuentas y Documentos por Pagar

Al cierre del ejercicio 2018, los saldos por pagar, son:

Diciembre 31,	2018	2017
Relacionados	(a)	- 1.276.770
Proveedores (Koches S.A., intereses diciembre 2018)	6.006	-
Provisión por proveedores de servicios 2015	2.500	2.500
Total...	8.506	1.279.270

(a) Corresponde a préstamos de accionistas realizados en el 2014 y 2015, sobre los cuales, desde el 2017, se estableció el pago de intereses al 9,60% anual. En el año 2018, los préstamos fueron reclasificados a largo plazo.

Accionistas	2018	2017
Koches S.A.	-	766.080
Rabascalinvest S.A.	(a.1)	510.690
Total...	-	766.080

(a.1) En el 2017, Holding Rabascall Cía Ltda. Holdingrabasa cedió sus créditos a favor de Rabascalinvest.

(12) Otras Obligaciones Corrientes

Corresponde a obligaciones tributarias corrientes.

Diciembre 31,	2018	2017
IVA por pagar	792	792
Retenciones en la Fuente	204	204
Impuesto a la Renta por Pagar (neto)	-	6.152
Total...	996	7.148

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

(Expresadas en U.S. Dólares)

(13) Cuentas y Documentos por Pagar

Al cierre del ejercicio 2018, los préstamos descritos en la Nota 11, fueron reclasificados a Largo Plazo:

Diciembre 31,	2018	2017
Relacionados		
Koches S.A.	766.080	-
Rabascalinvest S.A.	510.690	-
Total...	1.276.770	-

(14) Capital Social

Corresponde al CAPITAL SOCIAL suscrito y pagado por los siguientes accionistas

Accionistas	Valor por Acción	% Acciones	Valor Total US\$
Holding Rabascall Cía. 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
		100%	5.000

(15) Ingresos Netos

El detalle de los arriendos facturados es el siguiente:

Diciembre 31,	2018	2017
Alquiler Inmueble "La Garzota"	240.000	240.000
Alquiler Inmueble "Fertiza"	24.000	24.000
Subtotal	264.000	264.000

(16) Gastos Administrativos

Incluye:

Diciembre 31,	2018	2017
Honorarios Personas Jurídicas	3.500	800
Impuestos	1.500	3.548
Contribución Superintendencia de Compañías	1.195	1.113
Depreciación de Edificios	42.608	42.608
Otros	490	33
Total...	49.292	48.102

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

(17) Otros Egresos Corresponden a lo siguiente:

Diciembre 31,	2018	2017
Intereses pagados sobre préstamos (a)	122.570	91.927
Gastos Financieros	30	7
Total...	122.600	91.935

(a) Corresponde al pago de Intereses (9,60% de Interés) a sus relacionadas por los créditos recibidos de Koches S.A. (US\$73 mil) y de Rabascalinvest (US\$49 mil).

(18) Partes Relacionadas Los saldos, de transacciones con partes relacionadas, al 31 de diciembre del 2018 y 2017, se detallan a continuación:

Diciembre 31,	2018	2017
Ctas por Cobrar:		
S.A.I.A.	382.400	266.278
Accionista	5.000	5.000
Total...	387.400	271.278

Diciembre 31,	2018	2017
Ctas. y Docs. por Pagar:		
Koches S.A.	772.086	766.080
Rabascalinvest S.A.	510.690	510.690
Total...	1.282.776	1.276.770

(19) Eventos Subsecuentes A la fecha de elaboración de este informe (24-04-2019), 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 2018