

---

## 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 2019** El año 2019, 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\$).
- Los estados financieros han sido preparados sobre bases contables aplicables a una empresa en marcha. No se incluyen ajustes relacionados con la realización de activos o la cancelación de pasivos que pudieran ser necesarios si la empresa no pudiera continuar operando en el futuro mediano.
- (4) **Principales Políticas de Contabilidad**
- (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 2019 para cumplir con disposiciones de la Legislación ecuatoriana. Estos Estados Financieros son sometidos a Auditoría Externa según requisitos legales.
- (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.

---

## INMOBILIARIA LOPEZ-RABASCALL ILORABSA S.A.

### Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. Dólares)

---

**(c) Activos Financieros**

Al 31 de Diciembre del 2019, 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.

**(h) Impuesto a la renta**

La Ley de Régimen Tributario Interno (LRTI) dispone que la Empresa debe pagar el 25% de Impuesto a la Renta sobre la Base Imponible del 2019 (Ingresos Gravados menos Gastos Deducibles, menos participación laboral sobre los resultados). Las sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas tendrán una rebaja de tres (3) puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta (pagan el 22%). La misma LRTI establece el sistema de Anticipos de este Impuesto que se auto-determinan en la declaración del ejercicio anterior (2018) y se pagan en cuotas iguales en los meses de Julio a Noviembre del ejercicio corriente (2019). La Empresa no ha registrado provisiones o ajustes que puedan, eventualmente, generar Impuestos Diferidos para los ejercicios posteriores.

---

## INMOBILIARIA LOPEZ-RABASCALL ILORABSA S.A.

### Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. Dólares)

---

- (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 2019, no han tenido impacto material en las NIIFs y las revelaciones o importes reconocidos en los Estados Financieros:

NIIF	Título	Aplicar a partir de:
NIIF 19	Modificación, reducción o liquidación del plan	Enero 1, 2019
NIIF 3	Combinación de negocios	Enero 1, 2019
NIIF 11	Acuerdos conjuntos	Enero 1, 2019
NIC 12	Impuesto sobre la Renta	Enero 1, 2019
NIC 23	Costos por préstamos	Enero 1, 2019
NIC 28	Participaciones de largo plazo en asociadas y negocios	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:

	<u>31-dic-19</u>	<u>31-dic-18</u>
Banco Produbanco	22,499	19,821
<b>Total...</b>	<b><u>22,499</u></b>	<b><u>19,821</u></b>

**(8) Cuentas y Documentos Por Cobrar**

El resumen de esta cuenta se detalla de la siguiente manera:

		<u>31-dic-19</u>	<u>31-dic-18</u>
Cientes (SAIA)	(a)	325,040	382,400
Accionistas	(b)	5,000	5,000
Anticipo a Proveedores	(c)	120,000	-
<b>Total...</b>		<b><u>450,040</u></b>	<b><u>387,400</u></b>

(a) **Año 2019:** Incluye saldo de la cartera del año 2018 y 2019. Los saldos han sido conciliados con su Relacionada.

(b) No hemos podido confirmar, la recuperación de estos saldos registrados desde el año 2014.

(c) Corresponde a anticipo entregado a Inmobiliaria Andina S.A por la compra de Inmueble ubicado en el Km. 7 1/2 Vía a Daule, (Escritura Pública de Compraventa ejecutada el 13 de Enero del 2020).

**(9) Activos por Impuestos Corrientes**

El resumen de esta cuenta se detalla de la siguiente manera:

	<u>31-dic-19</u>	<u>31-dic-18</u>
Crédito Tributario por Impuesto a la Renta 2018-2017	14,898	856
Credito Tributario Por Retenciones de IVA	914	-
<b>Total...</b>	<b><u>15,812</u></b>	<b><u>856</u></b>

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

(Expresadas en U.S. Dólares)

**(10) Propiedad, Planta y Equipos (a)**

Está compuesto por:

		<u>31-dic-19</u>	<u>31-dic-18</u>
Terrenos		417.368	417.368
Edificaciones	(b)	852.156	852.156
<b>Subtotal...</b>		<b>1.269.524</b>	<b>1.269.524</b>
(-) Depreciación Acumulada		(212.168)	(148.692)
<b>Total...</b>		<b>1.057.356</b>	<b>1.120.832</b>

(a) El movimiento de Propiedad, Planta y Equipo al 31 de diciembre de 2019 y 2018 se detalla a continuación:

<u>Variaciones al Costo:</u>		<u>31-dic-19</u>	<u>31-dic-18</u>
Saldo Inicial		1.269.524	1.269.524
(+) Adiciones		-	-
(+) Bajas/Ajustes		-	-
<b>Neto...</b>		<b>1.269.524</b>	<b>1.269.524</b>

<u>Depreciación Acumulada (-):</u>		<u>31-dic-19</u>	<u>31-dic-18</u>
Saldo Inicial		(148.692)	(106.084)
(+) Gasto del año	(a.1)	(63.476)	(42.608)
<b>Neto...</b>		<b>(212.168)</b>	<b>(148.692)</b>

(a.1) No hemos podido verificar el cálculo de Depreciación del año 2019.

(b) El detalle de los edificaciones, luego de la reclasificación, es el siguiente:

Compra	Ubicación	Ciudad	Área	Valor
12/12/2014	Urb. La Garzota Av. Agustín F.I	Guayaquil	2.346	720.835
9/11/2015	Pre Coop. Los Jardines, (Fertiza)	Guayaquil	654	131.321
				<u>852.156</u>

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

Al cierre del ejercicio 2019, los saldos por pagar, son:

	<u>31-dic-19</u>	<u>31-dic-18</u>
Proveedores (Koches S.A., intereses diciembre 2018)	-	6.006
Provisión por proveedores de servicios 2015	1.000	2.500
<b>Total...</b>	<b>1.000</b>	<b>8.506</b>

---

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

---

**(12) Otras Obligaciones Corrientes**

Corresponde a obligaciones tributarias corrientes.

	<u>31-dic-19</u>	<u>31-dic-18</u>
IVA por pagar	-	792
Retenciones en la Fuente	204	204
<b>Total...</b>	<b>204</b>	<b>996</b>

**(13) Cuentas y Documentos por Pagar No Corrientes**

Incluye Préstamos pendientes de pago a sus Relacionadas al 9.60% de Interés anual. No hemos podido verificar los Pagaré s respectivos:

<u>Relacionados</u>	<u>31-dic-19</u>	<u>31-dic-18</u>
Koches S.A.	766.080	766.080
Rabascalinvest S.A.	510.690	510.690
<b>Total...</b>	<b>1.276.770</b>	<b>1.276.770</b>

**(14) Capital Social**

Corresponde al CAPITAL SOCIAL suscrito y pagado por los siguientes accionistas:

<u>Accionistas</u>	<u>Valor por Participación</u>	<u>% Participaciones</u>	<u>Valor Total</u>
Holding Rabascall Cía. Ltda. Holdingrabsa	US\$ 1.00	32,50%	1.625
Koches S.A.	US\$ 1.00	60,00%	3.000
Rabascall Bittner Juan Carlos	US\$ 1.00	7,50%	375
		<b>Total...</b>	<b>5.000</b>

**(15) Ingresos Netos**

El detalle de los arriendos facturados es el siguiente:

	<u>31-dic-19</u>	<u>31-dic-18</u>
Alquiler Inmueble "La Garzota"	240.000	240.000
Alquiler Inmueble "Fertiza"	24.000	24.000
<b>Total...</b>	<b>264.000</b>	<b>264.000</b>

---

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

---

**(16) Gastos Administrativos**

Incluye:

	<u>31-dic-19</u>	<u>31-dic-18</u>
Honorarios Personas Jurídicas	-	3.500
Impuestos	2.008	1.500
Contribución Superintendencia de Compañías	1.254	1.195
Depreciación de Edificios	63.476	42.808
Otros	42.420	490
(a)		
<b>Total...</b>	<b><u>109.159</u></b>	<b><u>49.292</u></b>

(a) **Año 2019:** Incluye principalmente desembolsos por materiales de construcción y adecuaciones en Inmueble ubicado en la Cdla, Garzota por US\$42.336.

**(17) Otros Egresos**

Corresponden a lo siguiente:

		<u>31-dic-19</u>	<u>31-dic-18</u>
Intereses pagados sobre préstamos	(a)	122.570	122.570
Gastos Financieros		98	30
Total...		<b><u>122.668</u></b>	<b><u>122.600</u></b>

(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 2019 y 2018, se detallan a continuación:

<u>Cuentas por Cobrar:</u>	<u>31-dic-19</u>	<u>31-dic-18</u>
S.A.I.A.	325.040	382.400
Accionista	5.000	5.000
Total...	<b><u>330.040</u></b>	<b><u>387.400</u></b>

  

<u>Cuentas por Pagar</u>	<u>31-dic-19</u>	<u>31-dic-18</u>
Koches S.A.	766.080	772.086
Rabascalinvest S.A.	510.690	510.690
Total...	<b><u>1.276.770</u></b>	<b><u>1.282.776</u></b>

---

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

**Notas a los Estados Financieros**

(Expresadas en U.S. Dólares)

---

**(19) Eventos Subsecuentes**

A la fecha de elaboración de este informe (11-Junio-2020), no se han producido eventos que pudieren afectar significativamente los Estados Financieros de la Empresa al cierre del 2019.

---