



INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Accionistas de INDUSTRIAL BANIFE INBAFESA S.A.

Opinión calificada.

1. He auditado los estados financieros adjuntos de la compañía **INDUSTRIAL BANIFE INBAFESA S.A.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2019, y los correspondientes estados, de resultados integrales, de cambios en el patrimonio, y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas significativas y otras notas explicativas.
2. En mi opinión, excepto por los posibles efectos de los asuntos descritos en la sección "Fundamentos de la opinión calificada", los estados financieros adjuntos, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **INDUSTRIAL BANIFE INBAFESA S.A.**, al 31 de diciembre del 2019, y los estados, de resultados, de cambio en el patrimonio, de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y de las notas a los estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamentos de mi opinión calificada.

3. Al 31 de diciembre del 2019, los estados financieros adjuntos incluyen otras cuentas por cobrar a partes relacionadas por US\$ 608.151 dólares, las cuales mantienen saldos que por la situación financiera de las compañías relacionadas y los montos adeudados generan incertidumbre sobre su posible recuperación. La compañía no nos ha proporcionado un análisis sobre el análisis de recuperación y deterioro de las cuentas por cobrar a las partes relacionadas, por tal motivo no hemos concluido la razonabilidad de estos saldos.

Al 31 de diciembre del 2019, los pasivos incluyen una cuenta por pagar relacionadas por US\$ 258.780 dólares registrada a largo plazo sin considerar su porción corriente como lo requieren la presentación de estados financieros según las NIIF para Pymes. Esta clasificación origina una incorrecta presentación de los pasivos de los estados financieros adjuntos.

Mi auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Mi responsabilidad de acuerdo con dicha norma se describe más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor" de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requisitos.

Considero que la evidencia de auditoría obtenida es suficiente y apropiada para proporcionar una base para mi opinión calificada.



INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Accionistas de INDUSTRIAL BANIFE INBAFESA S.A.

Énfasis

4. La compañía a pesar de tener propiedades de inversión alquiladas no factura directamente a los arrendadores si no que lo realizan a través de su relacionada Representaciones del Litoral Relit S.A. por lo tanto no registran ingresos en el año.

Tal como se detalla en la nota 9 los pasivos por impuestos corrientes por US\$ 110.853 y la nota 10 los beneficios a empleados por US\$ 51.631, incluyen valores pendientes de pago de periodos anteriores. Esta contingencia podría originar sanciones pecuniarias y legales en contra de la Gerencia de la Compañía.

Otra información

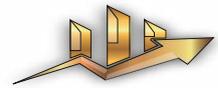
5. Mi opinión sobre estos estados financieros no cubre otra información y no expreso ninguna forma de conclusión de razonabilidad sobre la misma. En relación con mi auditoria de los estados financieros, mi responsabilidad es leer otra información financiera para cumplimiento con otros órganos de control y, al hacerlo, considerar si esta otra información contiene inconsistencias materiales con los estados financieros o con mi conocimiento obtenido en la auditoria; o, de lo contrario parece estar materialmente equivocado. Si, con base en el trabajo que he realizado, llego a la conclusión de que hay una declaración equivocada material de esta otra información, estoy obligado a informar sobre este hecho. No tengo observaciones significativas que informar al respecto.

Otro asunto

Los estados financieros de **INDUSTRIAL BANIFE INBAFESA S.A.**, por el año terminado el 31 de diciembre del 2018, fueron examinados por otro auditor cuyo informe, de fecha agosto del 2019, expreso una opinión calificada sobre dichos estados financieros.

Responsabilidad de la gerencia

6. La Gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y mantener el control interno que sea relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, de manera, que éstos no incluyan manifestaciones erróneas significativas originadas en fraudes o errores.



INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Accionistas de INDUSTRIAL BANIFE INBAFESA S.A.

En la preparación de los estados financieros, la Gerencia es responsable de valorar la capacidad de la Compañía de continuar como empresa en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con la empresa en marcha y utilizando el principio contable de empresa en marcha, a menos que la Gerencia tenga la intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista para evitar el cierre de sus operaciones. La Gerencia es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía

Responsabilidad del auditor independiente

7. Mi objetivo es obtener seguridad razonable de si los estados financieros tomados en su conjunto no contengan errores materiales, ya sea como resultado de fraudes o error. La seguridad razonable es un nivel alto de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría siempre detectará incorrecciones cuando estas existan.

Las distorsiones pueden deberse a fraudes o errores y son consideradas materiales si, de manera individual o en su conjunto, podrían razonablemente esperarse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios tomen basándose en estos estados financieros

Como parte de mi auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría.

Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones en los estados financieros, y dependen del juicio del auditor, que incluyen:

- Obtener conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la empresa.
- Evaluar y concluir si las políticas contables aplicadas son apropiadas y que las estimaciones contables sean razonables, así como la correcta presentación de la estructura de los estados financieros y sus respectivas notas reveladas por la Gerencia.
- Concluí sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Gerencia, del principio contable de empresa en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en marcha.



INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Accionistas de INDUSTRIAL BANIFE INBAFESA S.A.

- Si concluyo que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría.

He comunicado a la Gerencia en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de las visitas de auditoría y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el desarrollo de nuestra revisión.

Informe sobre otros requerimientos legales

8. Mi opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias durante el año 2019, se emite por separado con fecha posterior a la emisión del informe de auditor independiente, que se emitirá para uso y control de la Administración Tributaria.

Guayaquil, Julio 10 del 2020

AUDITOR INDEPENDIENTE

Ing. Cpa. Miguel Alvarado Z.


AUDITOR INDEPENDIENTE
No. SCVS-RNAE-1364

Miguel Ángel Alvarado Zúñiga
Reg. No. SCVS-RNAE-1364

INDUSTRIAL BANIFE INBAFESA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 JUNTO CON LA OPINIÓN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

Opinión del auditor independiente

Estados financieros comparativo:

- Estados de situación financiera
- Estados de resultado integral
- Estado de cambios en el patrimonio
- Estados de flujos de efectivos
- Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

USA	Estados Unidos de América
NEC	Normas Ecuatorianas de Contabilidad
NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
NIA	Normas Internacionales de Auditoría
IASB	Consejos de Normas Internacionales de Contabilidad
SRI	Servicio de Rentas Internas
IESS	Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social
IVA	Impuesto al Valor Agregado
USD	Dolares estadounidenses

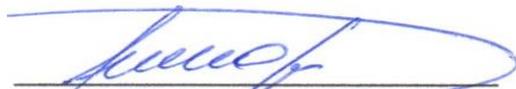
La Compañía INDUSTRIAL BANIFE INBAFESA S.A.

INDUSTRIAL BANIFE INBAFESA S.A.**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**

Al 31 de diciembre del 2019

En Dólares de los Estados Unidos de Norte América

	<u>Notas</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Activos			
Efectivo	4.	46	661
Cuentas por cobrar	5.	13.668	17.187
Activos por impuestos corrientes	9.	-	6.100
Total activos corrientes		<u>13.714</u>	<u>23.948</u>
Propiedad de inversión	6.	760.518	760.518
Partes relacionadas	13.	608.151	626.581
Otras cuentas por cobrar		<u>56.498</u>	<u>66.718</u>
Total activos no corrientes		<u>1.425.167</u>	<u>1.453.817</u>
Total activos		<u><u>1.438.881</u></u>	<u><u>1.477.765</u></u>
Pasivos			
Deuda bancaria	7.	9.809	4.795
Proveedores	8.	17.246	18.084
Pasivos por impuestos corrientes	9.	110.853	125.397
Beneficios a empleados corrientes	10.	51.631	47.490
Anticipo de clientes		-	1.440
Depósitos en garantía	11.	21.934	28.334
Partes relacionadas	13.	258.780	118.161
Otras cuentas por pagar		<u>23.444</u>	<u>15.141</u>
Total pasivos corrientes		<u>493.698</u>	<u>358.843</u>
Deuda bancaria no corriente	8.	106.094	197.335
Beneficios a empleados no corrientes	12.	3.510	3.510
Total pasivos no corrientes		<u>109.604</u>	<u>200.846</u>
Total pasivos		<u><u>603.302</u></u>	<u><u>559.689</u></u>
Patrimonio:	14.	835.579	918.076
Total pasivos y patrimonio		<u><u>1.438.882</u></u>	<u><u>1.477.765</u></u>
		0	(0)



Pedro Vicente Ishías Bucaram
Representante legal

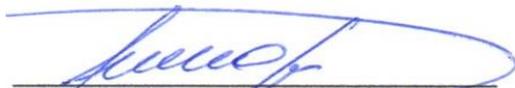


Guadalupe Terreros León
Contadora general

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros

INDUSTRIAL BANIFE INBAFESA S.A.
ESTADOS DE RESULTADO INTEGRAL POR FUNCIÓN
Al 31 de diciembre del 2019
En Dólares de los Estados Unidos de Norte América

	Notas	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ingresos por arrendamientos		-	112.177
Gastos:			
Administrativos		(82.497)	(137.513)
Financieros		-	(26.479)
Utilidad antes de participación de utilidades e impuesto a la renta		<u>(82.497)</u>	<u>(51.815)</u>
Participación de utilidades		-	-
Utilidad o pérdida antes de impuesto a la renta		<u>(82.497)</u>	<u>(51.815)</u>
Impuesto a la renta corriente	16.1		(6.487)
Pérdida neta		<u><u>(82.497)</u></u>	<u><u>(58.302)</u></u>

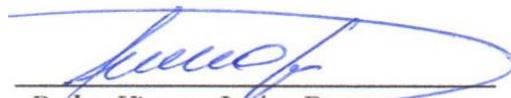

Pedro Vicente Isaias Bucaram
Representante legal

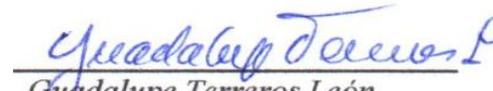

Guadalupe Terreros León
Contadora general

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros

INDUSTRIAL BANIFE INBAFESA S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
Al 31 de diciembre del 2019
En Dólares de los Estados Unidos de Norte América

	Capital social	Aporte futuro aumento	Reserva Legal	Resultados acumulados		Total patrimonio de los socios
				Adopción NIIF primera vez	Utilidades (Pérdidas) acumuladas	
Enero 1 del 2017	800	14.438	21.125	620.276	329.760	986.399
Pérdida neta					(10.021)	(10.021)
Diciembre 31 de 2017	<u>800</u>	<u>14.438</u>	<u>21.125</u>	<u>620.276</u>	<u>319.739</u>	<u>976.378</u>
Pérdida neta					(58.302)	(58.302)
Diciembre 31 de 2018	<u>800</u>	<u>14.438</u>	<u>21.125</u>	<u>620.276</u>	<u>261.437</u>	<u>918.076</u>
Pérdida neta					(82.496)	(82.496)
Diciembre 31 de 2019	<u>800</u>	<u>14.438</u>	<u>21.125</u>	<u>620.276</u>	<u>178.940</u>	<u>835.579</u>


Pedro Vicente Isaias Bucaram
Representante legal

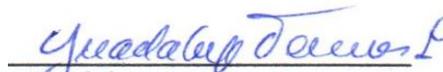

Guadalupe Terreros León
Contadora general

Las notas adjuntas son parte integrante de estos Estados Financieros

INDUSTRIAL BANIFE INBAFESA S.A.**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO****Al 31 de diciembre del 2019****En Dólares de los Estados Unidos de Norte América**

	<u>Notas</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Recibido de arrendatarios		4.850	126.246
Pagado a proveedores		(43.438)	(113.210)
Pagado a empleados		(21.412)	(57.207)
Partes relacionadas		159.049	115.436
Intereses pagados		-	(26.479)
Participación utilidades		-	(12.047)
Otras entradas (salidas) de efectivo		(13.436)	15.976
Efectivo neto (usado en) provisto de actividades de operación		<u>85.613</u>	<u>48.716</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Préstamos bancarios recibidos (pagados)		(86.228)	(48.672)
Efectivo neto provisto de (usado en) actividades de financiamiento		<u>(86.228)</u>	<u>(48.672)</u>
Aumento (Disminución) neto en efectivo		(614)	45
Efectivo al inicio del año		660	616
Efectivo al final del año	4.	<u>46</u>	<u>660</u>
		(0)	(0)
Conciliación entre la utilidad neta y los flujos de operación:			
Pérdida neta		(82.497)	(58.302)
Ajuste por partidas distintas al efectivo			
Desahucio		-	4.273
		(82.497)	(54.029)
Disminución (aumento) en:			
Clientes		190	20.429
Otras cuentas por cobrar		9.429	4.660
Partes relacionadas		18.430	(2.725)
Otros activos		10.220	(315)
Aumento (disminución) en:			
Proveedores		(838)	(18.943)
Otras cuentas por pagar		(6.241)	2.711
Partes relacionadas		140.619	118.161
Beneficios a empleados		4.141	(7.475)
Anticipos de clientes		(1.440)	(260)
Otros pasivos		(6.400)	(13.497)
Efectivo neto (usado en) provisto de actividades de operación		<u>85.613</u>	<u>48.716</u>
		-	-


 Pedro Vicente Ishías Bucaram
 Representante legal


 Guadalupe Terreros León
 Contadora general

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros

INDUSTRIAL BANIFE INBAFESA S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO
TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

INDICE

Notas	Pág
1 Información general	6
2 Bases de presentación	6
3 Políticas de contabilidad	7
4 Efectivo	8
5 Cuentas por cobrar	8
6 Propiedad de inversión	8
7 Deuda bancaria	9
8 Proveedores	9
9 Activos y pasivos por impuestos corrientes	9
10 Beneficios a empleados corrientes	9
11 Depósitos en garantía	10
12 Beneficios a empleados no corrientes	10
13 Saldos con partes relacionadas	10
14 Patrimonio	11
15 Gastos por función	11
16 Impuesto a la Renta	12
17 Situación fiscal	12
18 Hechos posteriores	13

INDUSTRIAL BANIFE INBAFESA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2019

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norte América)

1. INFORMACION GENERAL-

Constitución-

INSUTRIAL BANIFE INBAFESA S.A., fue constituida bajo las leyes de la República del Ecuador el 14 de Agosto de 1980, mediante Resolución No. 11952 emitida por la Superintendencia de Compañía e inscrita en el Registro Mercantil el 28 de Agosto de 1980.

Operación-

Su actividad principal es la compra-venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios, para lo cual cuenta con oficinas, departamentos, solares, y locales comerciales.

La Superintendencia de Compañías le asigno el Expediente No. 19219; y, El Servicio de Rentas Internas le asigno el Registro Único de Contribuyente No. 0990500479001.

Entorno económico

En el año 2019 el precio internacional del petróleo se mantuvo en los promedios de los últimos dos años y la balanza comercial no petrolera continúa generando déficit; la deuda pública, interna y externa, se ha incrementado y persiste en este año un déficit fiscal importante. Las protestas y paralizaciones producidas en el mes de octubre produjeron impactos negativos en las operaciones de muchas empresas privadas y públicas y en consecuencia en la economía del país. En el año 2019, la Compañía, no sufrió algún efecto desfavorable en sus operaciones como consecuencia de estas protestas.

Las principales acciones que el Gobierno ha implementado para enfrentar esta situación, han sido: la priorización de la inversión y gasto público; incremento de la inversión extranjera a través de alianzas público-privadas con beneficios tributarios; financiamiento del déficit fiscal mediante la emisión de bonos del Estado, a través de organismos internacionales y gobiernos extranjeros; reformas tributarias y focalización de subsidios; entre otras medidas.

Las proyecciones de la Compañía, tomando en cuenta los posibles cambios en el mercado debido a la recesión económica y emergencia sanitaria mundial, muestran que la Compañía será capaz de operar dentro del nivel de su financiamiento actual. Para hacer este juicio la Administración considera la solvencia y propiedad que mantienen en varios activos productivos y el acceso a recursos financieros que beneficiarían al entorno local en las operaciones de la compañía. La Compañía por lo tanto no visualiza motivos para evaluar el no continuar adoptando la base de empresa en marcha al preparar estos estados financieros.

2. BASES DE PREPARACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Declaración de cumplimiento-

Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para Pequeñas y Medianas Empresas (PYMEs) emitidas por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board - IASB) y sus interpretaciones, en sus últimas versiones disponibles en español al 31 de diciembre de 2019, fecha de cierre de estos estados financieros, conforme la instrucción general impartida por la Superintendencia de Compañías.

Aprobación de los estados financieros-

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2019 han sido aprobados por la Administración de la Compañía en 22 Junio del 2020 y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta de Accionistas sin modificaciones.

Bases de medición-

Los estados financieros adjuntos han sido preparados sobre la base del costo histórico de adquisición o producción y en ciertos casos al costo atribuido, debido a la adopción por primera vez de las NIIF. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contrapartida entregada a cambio de los bienes y servicios

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo en una transacción ordinaria, entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración

Moneda funcional y de presentación-

La moneda funcional de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América (U.S. dólar), el cual es la moneda de circulación en el Ecuador.

Presentación de los estados financieros-

La Administración de la Compañía ha elegido presentar el estado de resultados por su función.

Los estados de flujos del efectivo están presentados usando el método directo y presentan el cambio en el efectivo, basado en la situación financiera a comienzos del año, actualizada al cierre del mismo. Como un anexo adicional a este estado se muestra la conciliación del resultado neto con el efectivo proveniente de las operaciones.

La preparación de estos estados financieros de acuerdo a la legislación local obligatoria, corresponde al periodo del 1 de enero al 31 de diciembre de cada año.

3. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

En las siguientes notas se resumen los principios, políticas contables y criterios de valoración más significativos aplicados en la preparación de las cuentas anuales de la Compañía en el ejercicio 2019. Estas políticas contables han sido usadas en el período comparativo presentado.

3.1

Clasificación corriente y no corriente.- Los activos y pasivos al cierre, presentados en la situación financiera se clasifican en función de su vencimiento, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a 12ms. y como no corrientes, los de vencimientos superior a dicho periodo.

3.2

Efectivo.- Comprende caja, fondos bancarios y depósitos a la vista fácilmente convertibles en montos conocidos de efectivo y que están sujetos a un riesgo insignificante de cambios en valor.

3.3

Instrumentos financieros.- Los activos financieros se reconocen si la Compañía tiene un derecho contractual de recibir efectivo u otro activo de un tercero. Los pasivos financieros se reconocen si la Compañía mantiene obligaciones contractuales de transferir efectivo u otro activo a un tercero.

Los activos financieros incluyen cuentas por cobrar y otras (incluye relacionadas); y, los pasivos financieros incluyen cuentas por pagar y otras (incluye relacionadas)

Los activos y pasivos financieros de la Compañía se miden originalmente al valor razonable menos los costos de transacción, en condiciones de crédito normales, y los importes por cobrar y por pagar no generan intereses.

Los activos financieros se dan de baja cuando expiran los derechos contractuales a recibir o flujos de caja u otro activo financiero, o cuando son transferidos sustancialmente todos los riesgos y ventajas del mismo. Los pasivos financieros se dan de baja cuando está extinguido, ha sido pagado, ha expirado o legalmente revocado.

Al final de cada período sobre el que se informa, los saldos de clientes y otras cuentas por cobrar se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor

3.4 Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son inmuebles que se mantienen por la Compañía para obtener rentas. Las propiedades de inversión se reconocen inicialmente al valor de adquisición y cualquier gasto directamente atribuible; y, se mide posteriormente al valor razonable en cada fecha sobre la que se informa. Cualquier cambio en el valor razonable se reconoce en resultados.

Una pérdida por deterioro es reconocida si el monto en libros de un activo o su valor razonable sobrepasa su valor recuperable. Las pérdidas por deterioro son reconocidas en el estado de resultados integrales.

3.5

Beneficios a empleados.- Se reconoce un pasivo por los beneficios acumulados a favor de los empleados con respecto a los sueldos, salarios, beneficios sociales y vacaciones anuales, en el período en el que el empleado proporciona el servicio relacionado por el valor de los beneficios que se espera recibir a cambio de ese servicio. Los pasivos relacionados con beneficios a empleados a corto plazo se miden al valor que se espera pagar a cambio del servicio, conforme la forma de cálculo de cada beneficio.

La Legislación ecuatoriana establece una participación del 15% para los trabajadores en las utilidades líquidas de la Empresa, calculadas antes del impuesto sobre la renta. Este beneficio se paga en abril del año siguiente.

- 3.6 Reconocimiento de ingresos y gastos de actividades ordinarias.**- Los ingresos de actividades ordinarias procedentes del servicio de arriendos de bodegas y oficinas; y, venta de bienes, se reconocen, durante los primeros 10 días de cada mes por el alquileres, y cuando se entregan los bienes y ha cambiado su propiedad, considerando que los ingresos y los costos pueden medirse confiablemente y el cobro es probable.

Los ingresos de actividades ordinarias se miden al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, neta de descuentos e impuestos asociados con al venta.

Los gastos se registran al costo histórico y se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se efectúe el pago, y se registran en el período en el que se conocen. También se registra un gasto cuando se reconoce un pasivo.

- 3.7 Impuesto a la renta corriente.**- El impuesto a la renta es reconocido en los resultados del ejercicio en que ocurre. Comprende la suma del impuesto a la renta corriente y el impuesto a la renta diferido.

El impuesto a la renta corriente se calcula de la utilidad gravable determinada de conformidad con la norma tributaria ecuatoriana, y utilizando las tasas de impuesto vigentes (o sustancialmente vigentes en el futuro inmediato) a la fecha de los estados financieros. La utilidad gravable, difiere de la utilidad o pérdida contable en los estados financieros, debido a las partidas de ingresos no gravables, gastos no deducibles y otras deducciones.

El impuesto a la renta diferido se reconoce al momento de existir una diferencia temporaria, entre las base financieros y la base tributaria.

- 3.8 Compensación de saldos y transacciones.**- Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

4. EFECTIVO

El efectivo al 31 de diciembre del 2019 US\$46 y al 2018 US\$661 incluye depósitos en cuentas corrientes en una institución financiera local, no incluyen moneda extranjera y son de libre disponibilidad sin restricción alguna.

5. CUENTAS POR COBRAR-

Un detalle comparativo de esta cuenta, es el siguiente:

Diciembre 31,	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Cientes	0	190
Empleados	13.984	17.012
Anticipo a proveedores	0	300
Provisión cuentas incobrables	<u>(315)</u>	<u>(315)</u>
	<u>13.668</u>	<u>17.187</u>

El movimiento del deterioro por riesgo de incobrabilidad, es como sigue :

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Enero 1,	315	-
Gasto del año		<u>315</u>
Diciembre 31,	<u>315</u>	<u>315</u>

6. PROPIEDAD DE INVERSION-

Un detalle comparativo de esta cuenta es el siguiente:

Diciembre 31,	<u>2019</u>	<u>2018</u>
---------------	-------------	-------------

INDUSTRIAL BANIFE INBAFESA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2019

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Terreno	301.845	301.845
Edificio	<u>458.673</u>	<u>458.673</u>
	<u>760.518</u>	<u>760.518</u>

La propiedad de inversión, incluye un terreno con edificaciones de tipo industrial en un área de 6.860 m2, ubicado en el solar No.7 (uno), manzana No.200, Lomas de Prosperina, Av. Transversal 36B NO y primer pasaje 38B NO.

7. DEUDA BANCARIA-

Un detalle comparativo de esta cuenta, es el siguiente:

Diciembre 31,	2019		2018	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
<u>Banco Bolivariano</u>				
Operación No. 153386 [1]		106.094		197.335
<u>Visa Bankard</u>	<u>9.809</u>		<u>4.795</u>	
	<u>9.809</u>	<u>106.094</u>	<u>4.795</u>	<u>197.335</u>

[1] Préstamo hipotecario comun con fecha de consesion 22 de febrero del 2017 y su fecha de vencimiento 05 agosto del 2020, por un monto de \$ 271.000 con una tasa de interés nominal anual de 11.08%, dicha tasa variará con los ajustes de la tasa de interés en referencia.

8. PROVEEDORES-

Las cuentas por pagar a proveedores por US\$17.246 en el 2019 y US\$18.084 en el 2018 incluyen proveedores de bienes y servicios, nacionales, propios del giro del negocio, no incluyen partes relacionadas y no generan intereses.

9. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Activos por impuestos corrientes-		
Diciembre 31 de	<u>2.019</u>	<u>2.018</u>
Crédito tributario - IVA		0
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	<u>0</u>	<u>6.100</u>
	<u>0</u>	<u>6.100</u>
Pasivos por impuestos corrientes-		
Diciembre 31 de	<u>2.019</u>	<u>2.018</u>
Iva cobrado	50.093	48.530
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta e IVA	0	1.770
Impuesto a la renta	<u>60.760</u>	<u>75.097</u>
	<u>110.853</u>	<u>125.397</u>

10. BENEFICIOS A EMPLEADOS CORRIENTES-

Los movimientos y saldos comparativos de los rubros de esta cuenta, son los siguientes:

	Sueldos y Salarios	Obligaciones con el IESS	Remuneraciones adicionales	Participación de utilidades	Total
Enero 1 de 2018	-	33.610	5.036	12.047	50.693
Gasto del año	43.845	11.769	6.402		62.016
Pagos	<u>(43.845)</u>	<u>(1.394)</u>	<u>(7.932)</u>	<u>(12.047)</u>	<u>(65.219)</u>
Diciembre 31, 2018	<u>(0)</u>	<u>43.985</u>	<u>3.505</u>	<u>(0)</u>	<u>47.490</u>
Gasto del año	25.553	7.058	1.065		33.676
Pagos	<u>(25.553)</u>	<u>(652)</u>	<u>(3.330)</u>	-	<u>(29.535)</u>
Diciembre 31, 2019	<u>(0)</u>	<u>50.391</u>	<u>1.240</u>	<u>(0)</u>	<u>51.631</u>

Obligaciones con el IESS.- incluyen el pago de aporte individual (9,45%) y patronal (12,15%) que se aportan al IESS, e incluye fondo de reserva y prestamos de empleados al IESS.

Remuneraciones adicionales.- incluye bono navideño (decima tercera remuneración) y bono escolar (decima cuarta remuneracion) junto con liquidaciones de haberes por finiquitos y vacaciones.

Participación de trabajadores.- Corresponde al 15% de las utilidades.

11. DEPOSITOS EN GARANTIA-

Un resumen comparativo de esta cuenta, fue el siguiente:

Diciembre 31,	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Essentialcorp	800	800
Browortti	2.000	2.000
Cordiseño	3.200	3.200
Magni Encalada	1.600	1.600
Dra. Rivera	240	240
Sabina Vargas	1.114	1.114
Summer Sandalía	2.200	2.200
Guaycha	2.800	2.800
Accetalopsa	804	804
Abba Express		800
Aucapiña	400	400
Transporte Colomba	1.196	1.196
Olkersa	480	480
Verdugo Siguenza Julio		1.000
Barrios Quijije Andrés		4.600
Logytrans Express	700	700
Cedap	<u>4.400</u>	<u>4.400</u>
	<u>21.934</u>	<u>28.334</u>

Esta cuenta esta conformada por los anticipos que entregan los arrendadores.

12. BENEFICIOS A EMPLEADOS NO CORRIENTES-

Un resumen comparativo de esta cuenta, fue el siguiente:

Diciembre 31,	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Jubilación patronal	2.229	2.229
Desahucio	<u>1.281</u>	<u>1.281</u>
	<u>3.510</u>	<u>3.510</u>

Desde aproximadamente mas de 3 años no se ha actualizado la provisión por beneficios a empleados a largo plazo porque durante este periodo se ha mantenido una alta rotación de empleados por lo que se ha estimado que los empleados no superarán los 10 años consecutivos de trabajo.

13. SALDOS CON PARTES RELACIONADAS-

Un resumen comparativo de esta cuenta, fue el siguiente:

Diciembre 31,	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Por cobrar:</u>		
Inversiones y Predios San Pedro S.A.	12.691	94.740
Predial Industrial Pedrisa S.A.	95.847	94.354
Butrus S.A.	15.928	15.928
Binbin S.A.	1.758	2.233
Albisa S.A.	7.907	7.907
Inverdoral	16.082	16.082
Sertudoral S.A.	<u>80.664</u>	<u>80.280</u>
	230.877	311.525
Accionistas	<u>551.027</u>	<u>488.809</u>
	781.904	800.334
Deterioro de incobrabilidad	<u>(173.753)</u>	<u>(173.753)</u>
	<u>608.151</u>	<u>626.581</u>
<u>Por pagar:</u>		
Representaciones del Litoral RELIT S.A.	<u>258.780</u>	<u>118.161</u>
	<u>258.780</u>	<u>118.161</u>

Un resumen comparativo de las operaciones con partes relacionadas en el siguiente::

	<u>Relación</u>	<u>Operación</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Por cobrar:</u>				

INDUSTRIAL BANIFE INBAFESA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2019

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Inversiones y Predios San Pedro S.A.	Accionistas comun	Préstamos	433	47.205
Pedrisa S.A.	Accionistas comun	Préstamos	1.493	23.811
Butrus S.A.	Accionistas comun	Préstamos		1.796
Albisa S.A.	Accionistas comun	Préstamos		1.749
Sertudoral	Accionistas comun	Préstamos	383	13.950
Inverdoral	Accionistas comun	Préstamos		<u>26.953</u>
			<u>2.309</u>	<u>115.463</u>
Por pagar:				
Relit S.A.	Accionistas comun	Préstamos	<u>15.397</u>	<u>106.103</u>

Las operaciones con las partes relacionadas fueron prestamos realizados en condiciones acordados entre ellos en terminos no corrientes, y no generan intereses.

14. PATRIMONIO

14.1 Capital social.- Al 31 de diciembre del 2019 el capital social de la Compañía estaba constituido por 800 participaciones de US\$1 cada una, totalmente pagadas, distribuida de la siguiente manera:

<u>Nombre</u>	<u>Nacionalidad</u>	<u>Porcentaje</u>	<u>Capital</u>
Isaias Adum Alexa María	Ecuatoriana	1%	8
Isaias Adum Pedro José	Ecuatoriana	99%	<u>792</u>
			<u>800</u>

14.2 Reserva legal.- La Ley de Compañías de la República del Ecuador exige que las compañías anónimas transfieran a reserva legal un porcentaje no menor al 10% de las utilidades netas anuales, hasta igualar por lo menos el 50% del capital social de la compañía. Dicha reserva no puede distribuirse a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la compañía; sin embargo, puede ser utilizada para aumentos de capital o para cubrir pérdidas futuras.

14.3 Resultados acumulados-

Resultados acumulados por la aplicación de las NIIF por primera vez.- Surge de la aplicación de la norma internacional de información financiera 1 (NIIF 1). Constituye el efecto de los ajustes a los saldos la fecha de transición a las NIIF y al período de transición comparativo. El saldo acreedor no se puede repartir como dividendo, se puede usar para absorber pérdidas y también capitalizar en el exceso de las pérdidas acumuladas o ser devuelto en caso de liquidación de la Compañía.

Resultados de años anteriores.- Los resultados de cada ejercicio son incluidos en este rubro, manteniendo registros que permiten identificar su ejercicio de origen. Con la aprobación de la Junta General de Accionistas y cumpliendo las disposiciones normativas aplicables, las utilidades son distribuidas o destinadas a reservas, mientras que las pérdidas se mantienen en Resultados acumulados o se compensan con cuentas patrimoniales de libre disposición de los accionistas.

15. GASTOS POR FUNCIÓN.-

Un resumen de los rubros que componen esta cuenta, es el siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Sueldos y salarios	(25.553)	(45.617)
Beneficios sociales	(1.422)	(11.063)
Aportes al IESS	(5.187)	(9.371)
Desahucio	(1.400)	(4.273)
Provisiones	(9.408)	
Promoción y publicidad		(1.255)
Suministros y materiales		(1.899)
Mantenimiento y reparaciones	(2.133)	(28.927)
Seguros		
Impuestos y contribuciones	(9.554)	(6.197)
Iva gasto	(25)	(697)
Servicios públicos	(2.754)	(11.876)

INDUSTRIAL BANIFE INBAFESA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2019

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Financieros		-
Otros	(25.062)	<u>(42.817)</u>
	<u>(82.497)</u>	<u>(163.992)</u>

16. IMPUESTO A LA RENTA

16.1 Gasto de Impuesto a la renta.- La siguiente es la conciliación entre el gasto de impuesto a la renta y aquel que resultaría de aplicar la tasa vigente de impuesto a la renta a la utilidad antes de impuesto a la renta:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta	(82.497)	(51.815)
Tasa de impuesto a la renta	<u>25%</u>	<u>22%</u>
		(11.399)
Gastos no deducibles:		
Diferencias permanentes		
Diferencias temporarias	-	<u>17.887</u>
Impuesto a la renta causado	-	<u>6.487</u>

Tasa de impuesto a la renta.- La tasa de impuesto a la renta vigentes es el 25%. Esta tasa se reduce en 10 puntos porcentuales si las utilidades se reinvierten en la Compañía a través de aumento en el capital y se destinan a la compra de maquinarias o equipos nuevos o bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren la productividad y generen empleo.

Hasta el 31 de diciembre del 2018, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la siguiente suma matemática:

<u>Partidas</u>	<u>Porcentaje</u>
Activos Totales	0,4%
Patrimonio	0,2%
Ingresos gravados con impuesto a la renta	0,4%
Costos y gastos deducibles de impuesto a la renta	0,2%

Este anticipo será compensado con el impuesto a la renta causado y no es susceptible de devolución, salvo casos de excepción. En caso que el impuesto a la renta causado sea menor al monto del anticipo determinado del año inmediato anterior, este último se convertirá en impuesto a la renta mínimo.

16.2 Movimiento del impuesto a la renta por pagar.- Los movimiento comprativos del impuesto a la renta por pagar es el siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Impuesto a la renta causado	(2.754)	6.487
Retenciones de clientes	-	<u>(6.100)</u>
Impuesto a la renta (a favor) por pagar	<u>(2.754)</u>	<u>387</u>

17. Situación fiscal-

Situación fiscal-

De acuerdo con disposiciones fiscales, la autoridad tributaria tiene la facultad de revisar el cumplimiento tributario de los sujetos pasivos, dentro de un plazo máximo de 6 años posteriores contados a partir de la presentación de la declaración de impuesto a la renta, siempre y cuando haya cumplido oportunamente. Se encuentran pendientes de revisión por las autoridades tributarias desde el ejercicio 2013.

Regimen de precio de transferencia-

Las normas tributarias vigentes incorporan el principio de plena competencia para las operaciones realizadas con partes relacionadas. Por su parte el Servicio de Rentas Internas solicita se prepare y remita por parte de la empresa un estudio de precios de transferencia y un anexo de operaciones, entre otros, para aquellas compañías que hayan tenido operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior y locales (dependiendo de ciertas consideraciones) en el mismo período fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US\$15,000,000 (anexo e informe o US\$3,000,000 solo presentar anexo). Se incluye como parte relacionadas a las empresas domiciliadas en paraísos fiscales. El indicado estudio debe ser remitido hasta el mes de junio de cada año subsecuente, conforme el noveno dígito del RUC. Adicionalmente exige que en su declaración de impuesto a la renta anual declare las operaciones de activos, pasivos, ingresos y egresos.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, la Gerencia no prevé impactos de este asunto en los estados

INDUSTRIAL BANIFE INBAFESA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2019

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norte América)

financieros adjuntos en base a que los préstamos otorgados no generan intereses y se proporcionaron en terminos acordados con las relacionadas.

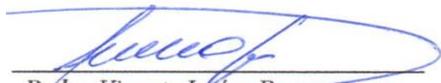
Reforma tributaria-

El 31 de diciembre del 2019 se publicó la "Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria" en el Primer Suplemento del Registro Oficial No. 111. Las principales reformas que introdujo el mencionado cuerpo legal son las siguientes:

- Se elimina el anticipo de impuesto a la renta, este podrá anticiparse de forma voluntaria, y será equivalente al 50% del impuesto a la renta causado del ejercicio fiscal anterior, menos las retenciones en la fuente efectuadas en dicho ejercicio fiscal.
-
- Se crea una contribución única y temporal (2020, 2021 y 2022) para sociedades que hayan generado ingresos brutos superiores a 1 millón de dólares en el año 2018 de acuerdo con los siguientes niveles de ingresos: entre 1 y 5 millones impuesto del 0,10%; entre 5. y 10 millones impuesto del 0,15%; y, más de 10 millones impuesto del 0,20%. Esta contribución no puede ser utilizada como crédito tributario, ni como gasto deducible para la determinación y liquidación de otros tributos durante los años 2020, 2021 y 2022.
- Se incluye un nuevo tratamiento tributario para la distribución de dividendos. Se considera como ingreso gravado el 40% del monto distribuido. Solo estarán exonerados los dividendos distribuidos a sociedades residentes en Ecuador.
- Se considera ingreso de fuente ecuatoriana las provisiones efectuadas para atender el pago de jubilación patronales o desahucio que hayan sido utilizadas como gasto deducible conforme lo dispuesto en esta Ley y que no hayan sido efectivamente pagados a favor de los beneficiarios de tal provisión.
-
- La Administración de la Compañía, luego del análisis efectuado considera que se ven afectados en el pago de un impuesto adicional denominado "Contribución única y temporal" a partir del 2020 y además es considerado como un gasto no deducible en la liquidación del impuesto a la renta en cada año que se registre.

18. HECHOS POSTERIORES-

Desde el 11 de marzo del 2020 la Organización Mundial de la Salud (OMS) calificó al brote de de enfermedad por coronavirus (COVID-19) como pandemia. Esta declaración motivó que desde el 16 de marzo del 2020, los gobiernos alrededor del mundo tomen medidas que restriguen la movilidad y aglomeraciones en todas las ciudades para contenerla, motivo que origino un seria crisis economica. No es posible aún establecer los efectos y consecuencias de esta medida en la situación financiera, resultados de las operaciones, evaluación del patrimonio y la generación de flujos de efectivos de la Compañía.


Pedro Vicente Isaias Bucaram
Representante legal


Guadalupe Terreros León
Contadora general