

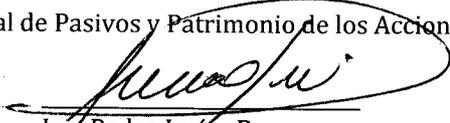
INDUSTRIAL BANIFE INBAFESA S.A.

Estados de Situación Financiera

Expresado en Dólares de los E.U.A

31 de Diciembre

		<u>2013</u>	<u>2012</u>
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES			
Caja y Bancos	(Nota 4)	-	107,64
Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar	(Nota 5)	39.886,38	20.022,67
Total Activos Corrientes		<u>39.886,38</u>	<u>20.130,31</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Propiedades, Muebles y Equipos, neto	(Nota 6)	10.750,39	17.008,39
Propiedades de Inversión	(Nota 7)	1.177.867,48	1.177.867,48
Cuentas por Cobrar L/P Relacionadas y Otros	(Nota 10)	138.538,15	67.564,11
Total de Activos No Corrientes		<u>1.327.156,02</u>	<u>1.262.439,98</u>
Total de Activos		<u>1.367.042,40</u>	<u>1.282.570,29</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS CORRIENTES			
Obligaciones Bancarias	(Nota 8)	78.831,47	114.452,12
Acreedores Comerciales y Otras Cuentas por Pagar	(Nota 9)	45.248,64	14.235,45
Pasivos Acumulados		20.802,26	23.830,17
Total Pasivos Corrientes		<u>144.882,37</u>	<u>152.517,74</u>
PASIVOS NO CORRIENTES			
Obligaciones Bancarias L/P	(Nota 12)	31.103,69	44.830,77
Depósitos en Garantía		21.993,06	15.743,06
Cuentas por Pagar Accionistas	(Nota 10)	207.420,36	271.818,41
Cuentas por Pagar Relacionadas	(Nota 10)	105.440,92	19.359,66
Total de Pasivos No Corrientes		<u>365.958,03</u>	<u>351.751,90</u>
Total de Pasivos		<u>510.840,40</u>	<u>504.269,64</u>
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS			
Capital Social Suscrito y Pagado	(Nota 15)	800,00	800,00
Utilidades Apropriadas		27.298,97	13.100,52
Ajuste Primera Adopción de NIIF		620.276,01	620.276,01
Utilidades No Apropriadas		144.124,12	61.487,31
Utilidad del Ejercicio		63.702,90	82.636,81
Total de Patrimonio de los Accionistas		<u>856.202,00</u>	<u>778.300,65</u>
Total de Pasivos y Patrimonio de los Accionistas		<u>1.367.042,40</u>	<u>1.282.570,29</u>


Ing. Pedro Isaias Bucaram
Gerente General


CBA. Guadalupe Terreros León
Contadora

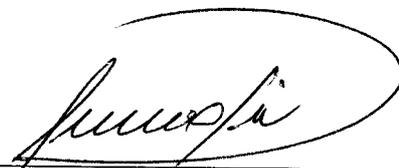
Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros

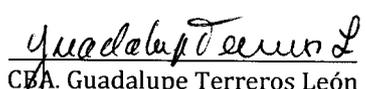
INDUSTRIAL BANIFE INBAFESA S.A.

Estados de Resultado Integral

Expresado en Dólares de los E.U.A

		<u>31 de Diciembre</u>	
		<u>2013</u>	<u>2012</u>
Ventas Netas	(Nota 14)	182.299,57	201.383,64
Gastos de Operación	(Nota 15)	(71.745,29)	(51.251,75)
Gastos Financieros		(13.270,17)	(22.717,23)
Utilidad de Operación		<u>97.284,11</u>	<u>127.414,66</u>
Otros Ingresos		8,66	2,35
Utilidad antes de Participación Trabajadores		<u>97.292,77</u>	<u>127.417,01</u>
Participación Trabajadores 15%		<u>(14.593,92)</u>	<u>(19.112,55)</u>
Utilidad antes de Impuesto a la Renta		82.698,85	108.304,46
Gasto por Impuesto a la Renta	(Nota 10)	(18.995,95)	(25.667,65)
Utilidad neta		<u>63.702,90</u>	<u>82.636,81</u>

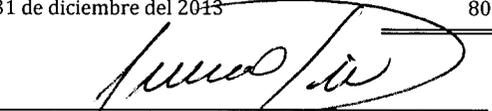

Ing. Pedro Isaías Bucaram
Gerente General

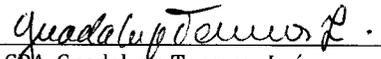

CFA. Guadalupe Terreros León
Contadora

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros

INDUSTRIAL BANIFE INBAFESA S.A.
ESTADOS DE PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
EXPRESADO EN DOLARES DE E.U.A.

	Capital	Utilidades Apropriadas			Ajuste	Utilidades	Total
	Social	Reserva Legal	Reserva Facultativa	Total	Primera Adopción de NIIF	No Apropiadas	
	Suscrito y Pagado			Utilidades Apropiadas			
Saldo al 1 de enero del 2012	800,00	12.861,34	239,18	13.100,52	620.276,01	61.487,31	695.663,84
Mas (menos) Transacciones durante el año							
Utilidad antes de provisión para impuesto a la renta						127.417,01	127.417,01
Impuesto a la renta Causado año 2012						(25.667,65)	(25.667,65)
Participación Trabajadores						(19.112,55)	(19.112,55)
Efecto de ajustes de adopción de NIIF							
Saldo al 31 de diciembre del 2012	<u>800,00</u>	<u>12.861,34</u>	<u>239,18</u>	<u>13.100,52</u>	<u>620.276,01</u>	<u>144.124,12</u>	<u>778.300,65</u>
Mas (menos) Transacciones durante el año							
Utilidad antes de provisión para impuesto a la renta						97.292,77	97.292,77
Impuesto a la renta Causado año 2013						(18.995,95)	(18.995,95)
Participación Trabajadores						(14.593,92)	(14.593,92)
Aportes Reserva Estatutaria			14.198,45	14.198,45			14.198,45
Saldo al 31 de diciembre del 2013	<u>800,00</u>	<u>12.861,34</u>	<u>14.437,63</u>	<u>27.298,97</u>	<u>620.276,01</u>	<u>207.827,02</u>	<u>856.202,00</u>


 Ing. Pedro Isaías Bucaram
 Gerente General


 CPA. Guadalupe Terreros León
 Contador

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros

INDUSTRIAL BANIFE INBAFESA S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

Expresado en Dólares de los E.U.A

31 de Diciembre

2013

2012

**FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES
DE OPERACIÓN**

Efectivo recibido de Clientes	162.435,86	191.805,69
Efectivo pagado a Proveedores y otros	(64.833,22)	(76.393,31)
Efectivo generado por las Operaciones	<u>97.602,64</u>	<u>115.412,38</u>
Intereses Pagados	(13.270,17)	(22.717,23)
Flujo neto de efectivo proveniente de las actividades de operación	<u>84.332,47</u>	<u>92.695,15</u>

**FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES
DE INVERSIÓN**

Pagos de efectivo en Prestamos a Terceros Relacionados	(70.974,04)	-
Cobros de efectivo en Prestamos a Terceros Relacionados	<u>86.081,26</u>	<u>-</u>
Flujo neto de efectivo proveniente de las actividades de inversión	<u>15.107,22</u>	<u>0,00</u>

**FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES
DE FINANCIAMIENTO**

Financiación por prestamos L/P	70.000,00	16.196,73
Pagos por prestamos L/P Accionistas	(64.398,05)	0,00
Pagos de efectivo en préstamos a L/P	(119.347,73)	(109.054,53)
Aportes de capital	<u>14.198,45</u>	<u>0,00</u>
Flujo neto de efectivo proveniente de las actividades de financiamiento	<u>(99.547,33)</u>	<u>(92.857,80)</u>
Aumento o (disminución) neta de efectivo en caja y bancos	(107,64)	(162,65)
Efectivo en Caja y Bancos al inicio del año	<u>107,64</u>	<u>270,29</u>
Efectivo en Caja y Bancos al final del año	<u><u>0,00</u></u>	<u><u>107,64</u></u>


Ing. Pedro Isala Bucaram
Gerente General


C.P.A. Guadalupe Terreros León
Contadora

INDUSTRIAL BANIFE INBAFESA S. A.
Notas a los Estados Financieros
Por los Años Terminados el 31 de Diciembre del 2013 y 2012

1. Información General

La actividad principal de la Compañía es la compra y venta de bienes raíces, acciones de compañías comerciales e industriales, cedulas hipotecarias y bonos del estado, actividades de compra venta alquiler y explotación de bienes inmuebles. En general como medio para el cumplimiento de sus fines podrá celebrar contratos y toda clase de actos jurídicos permitidos por las leyes del Ecuador, sean de la naturaleza que fueren y que tengan relación con el presente objeto, así como intervenir en la constitución de compañías, adquirir acciones, participaciones o cuotas en otras compañías relacionadas con su objeto.

La Compañía es una sociedad anónima, constituida mediante Escritura Pública otorgada ante el Notario noveno del Cantón Guayaquil, Dr. Thelas Torres Crespo, de fecha 7 de julio del 1980, aprobada su Constitución mediante Resolución No. 03-G-IJ-0000839 del 14 de agosto de 1980 de la Superintendencia de Compañías, regulada por la Ley de Compañías, con plazo de duración de 50 años e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil el 28 de agosto 1980.

La estructura accionaria de la Compañía al 31 de Diciembre del 2013 está conformada por el Sr. Pedro Jose Isaias Adum, con el 99% y por el Sr. Jose Rebascall Gorri, con el 1,00%, y de participación.

El domicilio principal de la Compañía donde desarrolla sus actividades es en la provincia del Guayas, cantón Guayaquil, Calle Chile 402 y Aguirre Hotel Doral piso 7.

Al 31 de Diciembre del 2013 y 2012, la Compañía mantenía 32 años, desarrollando su actividad.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración de la Compañía.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de Diciembre del 2013 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía.

La Compañía opera en Ecuador, un país que desde el año 1980 utiliza el US dólar como moneda de circulación legal, con una economía que, de acuerdo con información publicada por el Banco Central del Ecuador, presenta los siguientes índices de inflación en los tres últimos años:

31 de Diciembre:	Índice de Inflación Anual
2013	2.7%
2012	4.2%
2011	5.4%
2010	3.3%

INDUSTRIAL BANIFE INBAFESA S. A.
Notas a los Estados Financieros
Por los Años Terminados el 31 de Diciembre del 2013 y 2012

2. Resumen de las Principales Políticas Contables

Declaración de Cumplimiento

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido diseñadas en función a las NIIF para las PYMES vigentes al 31 de diciembre de 2012 y aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos estados financieros.

Base de Medición

Los estados financieros adjuntos han sido preparados en base al costo histórico.

Moneda Funcional

Los estados financieros adjuntos se presentan en dólares de Estados Unidos de Norteamérica, moneda funcional de la Compañía y de curso legal en el Ecuador.

Instrumentos Financieros

Activos Financieros

Los activos financieros son registrados en la fecha en que la Compañía forma parte de la transacción. Son reconocidos inicialmente a su valor razonable que usualmente es el valor de la transacción, más los costos incrementales con ella, que sean directamente atribuibles a la compra o emisión del instrumento financiero, excepto en el caso de los activos llevados a valor razonable.

Posteriormente, los activos financieros son valorados a costo amortizado usando el método del interés efectivo cuando los plazos para su vencimiento son superiores a un año.

Al final de cada período sobre el que se informa, los importes en libros de los activos financieros 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.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. Cuando se considera que una cuenta comercial por cobrar es de dudoso cobro, se elimina contra la cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultado integral.

La Compañía dará de baja en cuentas 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.

INDUSTRIAL BANIFE INBAFESA S. A.
Notas a los Estados Financieros
Por los Años Terminados el 31 de Diciembre del 2013 y 2012

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías definidas en la Sección 11:

Pasivos Financieros

Los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su costo, neto de los costos que se haya incurrido en la transacción. Posteriormente, se miden a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (neto de los costos necesarios para su obtención) y el valor del reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida del pasivo de acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva, cuando los términos incluyen crédito mayor de un año.

La Compañía da de baja en cuentas un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones la Compañía.

La Compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios pre-acordados.

La Compañía clasifica sus pasivos financieros en las siguientes categorías definidas en la Sección 21:

- Cuentas y Documentos por pagar, incluyen facturas por compra de bienes y prestación de servicios, con plazos normales menores a un año y no generan interés.

Instrumentos de Patrimonio

Un instrumento de patrimonio consiste en cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de la Compañía luego de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía están representados por las participaciones ordinarias y nominativas que constituyen el capital pagado, y se reconocen por los ingresos recibidos, neto de los costos de emisión directos.

Eventos Posteriores

Los eventos posteriores al cierre del ejercicio que proveen información adicional sobre la situación financiera de la Compañía a la fecha del estado de situación financiera (eventos de ajuste) son incluidos en los estados financieros. Los eventos posteriores que no son eventos de ajuste son expuestos en notas a los estados financieros.

INDUSTRIAL BANIFE INBAFESA S. A.
Notas a los Estados Financieros
Por los Años Terminados el 31 de Diciembre del 2013 y 2012

Instrumentos Financieros (continuación)

Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo comprende tanto el efectivo en caja como los depósitos bancarios a la vista. Los depósitos a la vista incluyen aquellos realizados en entidades financieras que son exigibles y están disponibles de inmediato sin penalización alguna.

Cuentas por Cobrar

Las cuentas por cobrar comerciales se registran por su valor nominal y están referidas a facturas presentadas netas. Los intereses incluidos en el nominal de las transacciones que superen el ciclo comercial se diferirán y se amortizarán, imputándose a resultados según criterios financieros.

Al final de cada periodo sobre el que se informa, los importes en libros de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables.

La estimación para cobranza dudosa se calcula de acuerdo con las políticas establecidas por la Administración, sobre todo para aquellas cuentas con vencimientos pendientes de cobro con antigüedad superior a los 12 meses del año. Dicha estimación es calculada sobre la base de un análisis por cliente y se registra como gasto en el Estado de Resultado Integral.

Además se efectúa una verificación de la totalidad de las cuentas incobrables y/o los saldos vencidos por más de 180 días, sus posibilidades de ser recuperados de modo que su monto tenga un nivel que la Administración estima adecuado para cubrir eventuales pérdidas en la cuentas por cobrar a la fecha del cierre.

INDUSTRIAL BANIFE INBAFESA S. A.
Notas a los Estados Financieros
Por los Años Terminados el 31 de Diciembre del 2013 y 2012

Propiedades, muebles y equipos

Los elementos de propiedades, muebles y equipos se valoran inicialmente al costo de adquisición.

El costo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la gerencia.

Los costos de ampliación y mejoras que representen un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia o un incremento de la vida útil de los activos, se capitalizan como mayor valor de los mismos cuando cumplen los requisitos de reconocerlo como activo.

Los gastos de reparaciones y mantenimiento que no extienda la vida útil se reconocen en los resultados del período en que se incurren.

Posteriormente del reconocimiento inicial, los muebles y enseres, equipos de oficina, equipos de computación, maquinarias y vehículos están registrados al costo menos la depreciación acumulada y menos las posibles pérdidas acumuladas por deterioro del valor.

El costo de propiedades, muebles y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. El valor residual, la vida útil estimada y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

Los activos en proceso están registrados al costo de adquisición. La depreciación de este activo comienza cuando esté en condiciones de uso.

Las ganancias o pérdidas por la venta o el retiro de activos se determinan como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo, las cuales se reconocen en los resultados del período en que se incurren. El valor en libros de los activos se da de baja de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro.

La depreciación de los activos se calcula siguiendo el método de línea recta, utilizando las siguientes vidas útiles estimadas técnicamente:

<i>Detalle</i>	<i>años</i>
Inmuebles(oficinas y departamentos)	75
Muebles y enseres	10
Equipos de computación	3
Vehículos	5

INDUSTRIAL BANIFE INBAFESA S. A.
Notas a los Estados Financieros
Por los Años Terminados el 31 de Diciembre del 2013 y 2012

Depreciación acumulada

La depreciación se carga para distribuir el costo de los activos menos sus valores residuales a lo largo de su vida útil estimada, aplicando el método lineal.

En la depreciación de las propiedades, muebles y equipos se utilizan las siguientes tasas:

- Equipos de computación y software al 33 por ciento
- Mobiliario y enseres al 10 por ciento
- Vehículos al 20 por ciento
- Inmuebles al 5 por ciento

La vida útil y el método de depreciación seleccionado son revisados y ajustados si fuera necesario en caso de que exista algún indicio de que se ha producido un cambio significativo en la tasa de depreciación, vida útil o valor residual de un activo, para asegurar que el método y el período de la depreciación sean consistentes con el beneficio económico y las expectativas de vida de los activos.

Al momento de que se vendan o se retiren los activos, se elimina su costo, depreciación y deterioro acumulados y cualquier ganancia o pérdida que resulte de su disposición se incluyen en el Estado de Resultado Integral.

Propiedades de Inversión

Las Propiedades de Inversión cuyo valor razonable puede medirse con fiabilidad sin costo o esfuerzo desproporcionado, en un contexto de negocio en marcha, tras el reconocimiento inicial se miden al valor razonable con cambios en el valor razonable reconocidos en resultados. Todas las demás Propiedades de Inversión se contabilizan como Propiedades, muebles y equipos.

INDUSTRIAL BANIFE INBAFESA S. A.
Notas a los Estados Financieros
Por los Años Terminados el 31 de Diciembre del 2013 y 2012

Acreeedores

Los acreedores comerciales son obligaciones con proveedores a corto plazo basadas en condiciones normales y no tienen intereses y se reconoce la cuenta por pagar al importe sin descontar, que normalmente es el precio de la factura.

Impuesto a las ganancias

El impuesto a las ganancias representa la suma del impuesto corriente por pagar y el impuesto diferido.

El impuesto corriente por pagar se basa en la ganancia fiscal del año.

El impuesto diferido se conoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los Activos y Pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes.

Beneficios a los empleados, jubilación y desahucio

Los beneficios a los empleados comprenden todos los tipos de contra prestaciones que la entidad proporciona a los trabajadores, incluyendo administradores y gerentes, a cambio de sus servicios.

Los costos por todos los beneficios a los empleados a los que éstos tengan derecho como resultado de servicios prestados a la empresa durante el periodo sobre el que se informa se reconocen como un pasivo después de deducir los importes que hayan sido pagados directamente a los empleados.

En caso de que el valor pagado exceda a las aportaciones que se deben realizar según los servicios prestados hasta la fecha sobre la que se informa, se reconocerá el exceso como un activo en la medida en que el pago anticipado vaya a dar lugar a una reducción en los pagos a efectuar en el futuro o a un reembolso en efectivo.

Los beneficios post-empleo como lo son el pago por jubilación y desahucio se reconocen como un pasivo, luego de haber sido evaluados por un actuario.

Arrendamientos

En su inicio, el arrendamiento se clasifica como operativo o financiero. Los arrendamientos financieros transfieren sustancialmente todos los riesgos y ventajas de la propiedad, todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos.

Los pagos mínimos del arrendamiento por cobrar según acuerdos de arrendamiento operativo se reconocen como un ingreso de actividades ordinarias de manera lineal, durante el plazo del arrendamiento.

INDUSTRIAL BANIFE INBAFESA S. A.
Notas a los Estados Financieros
Por los Años Terminados el 31 de Diciembre del 2013 y 2012

Reserva Legal

La Ley de Compañías establece una apropiación obligatoria por lo menos el 10% de la utilidad anual para reserva legal, hasta que alcance por lo menos el 50% del capital pagado.

Esta reserva no está disponible para distribución de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad o destinada a absorber pérdidas incurridas.

Distribución de Dividendos

Se reconoce como un pasivo en el ejercicio en que se aprueba el pago por parte de la Junta de Accionistas.

Ajustes por Adopción por Primera Vez de las NIIF para las PYMES

Esta cuenta ha sido creada por instrucciones de la Superintendencia de Compañía, con el propósito de registrar los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF para las PYMES, a la fecha de transición (1 de Enero del 2011).

De acuerdo a Resolución No. SC.ICI.CPA IFRS.G.11.007 de la Superintendencia de Compañías emitida el 9 de Septiembre de 2011, el saldo deudor proveniente de los ajustes por adopción por primera vez de las NIIF para las PYMES, solo podrá ser absorbido por los resultados acumulados y los del último ejercicio económico incluido, si los hubiere.

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 pueda ser medido confiablemente.

Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta las condiciones de pago definidas contractualmente, sin incluir impuestos.

Costos y Gastos

Los gastos se reconocen a medida que se devengan, independientemente del momento en que se pagan, y se registran en los períodos con los cuales se relacionan.

Costos por Préstamos

Todos los costos por préstamos se reconocen en el resultado del periodo en el que se incurren.

Estimaciones Contables

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF para las PYMES requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros.

INDUSTRIAL BANIFE INBAFESA S. A.
Notas a los Estados Financieros
Por los Años Terminados el 31 de Diciembre del 2013 y 2012

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.

Provisión para Cuentas Dudosas

Es determinada en base a una evaluación individual por deudor y colectiva, de las tendencias históricas de incumplimiento del deudor, la oportunidad y las condiciones económicas y crediticias actuales. El incremento en la estimación de cuentas incobrables es registrado en resultados.

Eventos Posteriores

Los eventos posteriores al cierre del ejercicio que proveen información adicional sobre la situación financiera de la Compañía a la fecha del estado de situación financiera (eventos de ajuste) son incluidos en los estados financieros. Los eventos posteriores que no son eventos de ajuste son expuestos en notas a los estados financieros.

3. Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades "NIIF para las PYMES" que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta "Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las "NIIF", que generaron un saldo acreedor, sólo podrá ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas, las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

Hasta el período contable terminado el 31 de Diciembre del 2011 la Compañía preparó sus estados financieros de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), los mismos que difieren en ciertos aspectos de las NIIF.

La conciliación entre el estado de situación financiera bajo las Normas Ecuatoriana de Contabilidad (NEC) y las Normas Internacionales de Información Financiera al 1 de Enero y 31 de Diciembre del 2011 es como sigue:

INDUSTRIAL BANIFE INBAFESA S. A.
Notas a los Estados Financieros
Por los Años Terminados el 31 de Diciembre del 2013 y 2012

3. Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera (continuación)

La conciliación del patrimonio al 1 de Enero del 2011 fue aprobada por la Junta General de Accionistas, y ratificada por la Junta General de Socios, cuando aprobó los estados financieros del 2012 bajo NIIF.

El efecto de la aplicación de las NIIF para PYMES fue el registro de un crédito en el patrimonio por \$620.276,01 al 31 de Diciembre de 2011.

Estado de Flujos de Efectivo por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2013:

El flujo de efectivo fue realizado utilizando el método directo, siguiendo con las estipulaciones de la Superintendencia de compañías del Ecuador.

Flujos de efectivo utilizados en actividades de operación

Los cobros realizados provienen del alquiler de oficinas bodegas y paqueos a clientes durante el periodo 2013. Otros cobros por actividades de operación se refieren a ingresos a caja para compras.

Los pagos realizados fueron para el pago de proveedores por la prestación de servicios y compras de bienes necesarios para la administración de la empresa y el desempeño de las funciones de la misma. Así como pago de sueldos y beneficios sociales del personal y obligaciones con el IESS y el SRI e intereses de préstamos hipotecarios.

Flujos de efectivo utilizado en actividades de inversión

Se han realizado desembolsos por préstamos a compañía relacionadas las misma que no generan interés.

Flujos de efectivo procedentes de actividades de financiación

Los pagos realizados son por las cuotas del préstamos hipotecarios con el Banco del Bolivariano y con el Banco del Austro asi como se genero un nuevo credito hipotecario con el Bnaco Bolivariano.

Por otro lado se realizaron desembolsos por devoluciones de prestamos al accionistas .

INDUSTRIAL BANIFE INBAFESA S. A.
Notas a los Estados Financieros
Por los Años Terminados el 31 de Diciembre del 2013 y 2012

Conciliación del Patrimonio

El importe y los movimientos a las cuentas de patrimonio en le periodo terminado son como siguen:

Cuenta	Saldo 31 de Diciembre de 2013	Saldo 31 de Diciembre de 2012
Capital social	800,00	800,00
Reserva Legal	12.861,34	12.861,34
Reserva Estatutaria	14.437,63	239,18
Ajuste primera adopcion de NIIF	620.276,01	620.276,01
Utilidades No Apropriadas	144.124,12	61.487,31
Utilidad del Periodo	63.702,90	82.636,81
Total Patrimonio	856.202,00	778.300,65

El capital social al 31 de diciembre de 2013, está compuesto por 20.000.00 acciones a \$0.04 cada una, totalmente pagadas, además quedo fijado el capital autorizado en la suma de \$ 800.00

Reserva legal

La Compañía cuenta con una reserva legal que haciende al 1607,67% sobre el capital social suscrito y pagado, sobrepasando el 50% del capital social que exige el art 109-297 de la ley de compañías.

Resultados del ejercicio

La Compañía, al 31 de diciembre de 2013, tiene un resultado de \$ 97,292.77, antes del pago del 15% de participación a trabajadores e impuesto a la renta.

INDUSTRIAL BANIFE INBAFESA S. A.
Notas a los Estados Financieros
Por los Años Terminados el 31 de Diciembre del 2013 y 2012

4. Efectivo en Caja y Bancos

El saldo en caja y bancos consistían en:

	31 de Diciembre	
	2013	2012
	<i>(US Dólares)</i>	
Caja y Bancos	-	107,64
	-	107,64

5. Deudores Comerciales y Otras cuentas por Cobrar

Los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar consistían en:

	31 de Diciembre	
	2013	2012
	<i>(US Dólares)</i>	
Comerciales	16.725,33	10.454,49
Impuestos	22.651,05	8.544,07
Funcionarios y Empleados	510,00	1.024,11
	<u>39.886,38</u>	<u>20.022,67</u>

La Compañía no ha necesitado crear una "provisión para cuentas dudosas", al 31 de diciembre del 2013.

Un detalle de la antigüedad de las cuentas por cobrar vencidas pero no deterioradas es como sigue:

	31 de Diciembre	
	2013	2012
	<i>(US Dólares)</i>	
Por Vencer	-	-
Vencidos:		
1 a 30 días	4.245,83	4.214,99
31 a 60 días	1.248,00	1.248,00
61 a 90 días	1.248,00	1.248,00
91 en adelante	9.983,5	3.743,50
	<u>16.725,33</u>	<u>10.454,49</u>

Las cuentas por cobrar comerciales vencidas a más 31 días corresponden al cliente Omnicolor el mismo que tiene valores pendientes por alquiler de Bodega 5 y Oficina desde el mes de julio 2013.

INDUSTRIAL BANIFE INBAFESA S. A.
Notas a los Estados Financieros
Por los Años Terminados el 31 de Diciembre del 2013 y 2012

6. Propiedad, Muebles y Equipos

Los movimientos de propiedad, muebles y equipos fueron como sigue:

	Muebles y Enseres	Vehículos	Inmuebles	Total
Al 1 de enero del 2012				
Costo - restructurado	283,60	31.241,07	677.290,96	708.815,63
Depreciación acumulada	<u>(245,40)</u>	<u>(7.994,30)</u>	<u>(119.699,49)</u>	<u>(127.939,19)</u>
Valor en libros	38,20	23.246,77	557.591,47	580.876,44
Movimiento 2012				
Adiciones	-	-	-	-
Ventas y/o Bajas	-	-	-	-
Tranferidos a Propiedades de Inversion se dispone de una medida fiable de valor razonable			(557.591,47)	(557.591,47)
Depreciación	<u>(28,36)</u>	<u>(6.248,22)</u>	<u>-</u>	<u>(6.276,58)</u>
Valor en libros al 31 de diciembre del 2012	<u>9,84</u>	<u>16.998,55</u>	<u>-</u>	<u>17.008,39</u>
Movimiento 2013				
Adiciones y/o retiros	-	-	-	-
Depreciación	<u>(9,84)</u>	<u>(6.248,16)</u>	<u>-</u>	<u>(6.258,00)</u>
Valor en libros	<u>0,00</u>	<u>10.750,39</u>	<u>-</u>	<u>10.750,39</u>
Costo	283,60	31.241,07	119.699,49	151.224,16
Depreciación acumulada	<u>(283,60)</u>	<u>(20.490,68)</u>	<u>(119.699,49)</u>	<u>(140.473,77)</u>
Valor en libros al 31 de diciembre del 2013	<u>-</u>	<u>10.750,39</u>	<u>-</u>	<u>10.750,39</u>

Para el año 2012 se realizó una transferencia de los inmuebles edificios y terrenos como Propiedades de Inversión como consecuencia de la aplicación de las NIIF para la Pymes, lo cual se ve reflejado en la Nota 7

INDUSTRIAL BANIFE INBAFESA S. A.
Notas a los Estados Financieros
Por los Años Terminados el 31 de Diciembre del 2013 y 2012

7. Propiedades de Inversión

La determinación del valor razonable de las propiedades de inversión no se realizó al final del año 2013, por Peritos Independientes, calificados por la Superintendencia de Compañías, quienes utilizan, para ello, estimaciones de mercado actualizados para inmuebles comparables, con ajustes en función de cualquier variación en naturaleza, ubicación y condiciones.

Las propiedades de inversión al 31 de diciembre del 2013, consistían en:

Descripción	
Importe en libros al 31 de diciembre de 2012	1.177.867,48
Adiciones	-
Transferidas de propiedades de inversión registradas como propiedades, planta y equipo, dado que se encontraba disponible una medida fiable de valor razonable en un contexto de negocio en marcha	-
Aumento en el valor razonable durante el año	-
Disposiciones	-
Importe en libros al 31 de diciembre de 2013	1.177.867,48

8. Obligaciones Bancarias

Las obligaciones bancarias consistían en:

	31 de Diciembre	
	2013	2012
	<i>(US Dólares)</i>	
Banco del Austro S.A.	7.118,23	8.097,68
Banco Bolivariano C.A.	71.713,24	106.354,44
	<u>78.831,47</u>	<u>114.452,12</u>

INDUSTRIAL BANIFE INBAFESA S. A.
Notas a los Estados Financieros
Por los Años Terminados el 31 de Diciembre del 2013 y 2012

Las deudas financieras contraídas con el Banco Bolivariano corresponden a la parte que se liquidara dentro del periodo corriente siguiente, de créditos hipotecarios de \$300.000,00 y \$70.000,00 otorgados 08 de abril del 2011 y el 24 de octubre 2013, a una tasa nominal anual 9,64% y 11,08% con vencimiento el 04 de abril del 2014 y el 26 de octubre 2015 respectivamente que varía con los reajustes de la tasa pasiva referencial del Ecuador.

9. Acreedores Comerciales y Otras Cuentas por Pagar

Las cuentas y documentos por pagar consistían en:

	31 de Diciembre	
	2013	2012
	<i>(US Dólares)</i>	
Proveedores Locales	10.193,09	10.473,97
Otras Cuentas por Pagar	32.879,58	3.076,78
IESS	2.175,97	684,70
	<u>45.248,64</u>	<u>14.235,45</u>

INDUSTRIAL BANIFE INBAFESA S. A.
Notas a los Estados Financieros
Por los Años Terminados el 31 de Diciembre del 2013 y 2012

10. Partes Relacionadas

Cuentas por Pagar y Cobrar Accionistas, Compañías Relacionadas y Otros

Las cuentas por cobrar y Pagar Accionistas, Compañías Relacionadas y Otros, consistían en:

	Naturaleza de la relación	País	31 de Diciembre	
			2013	2012
			<i>(US Dólares)</i>	
<u>Cuentas por pagar L/p</u>				
PEDRO JOSE ISAIAS ADUM	Accionista	ECUADOR	207.420,36	271.818,41
			207.420,36	271.818,41
INVERDORAL	Cia Relacionada	ECUADOR	15.327,92	10.879,78
INVERSIONES Y PREDIOS SAN PEDRO	Cia Relacionada	ECUADOR	84.607,76	0,00
P.I.B.	Cia Relacionada	ECUADOR	2.000,13	0,00
PIB - Caja	Cia Relacionada	ECUADOR	110,95	2.111,08
RELIT S.A.	Cia Relacionada	ECUADOR	0,00	5.308,42
PIA	Cia Relacionada	ECUADOR	3.046,14	1.060,38
BUTRUS	Cia Relacionada	ECUADOR	348,02	0,00
			105.440,92	19.359,66
<u>Cuentas por Cobrar L/p</u>				
RELIT S.A.	Cia Relacionada	ECUADOR	7.203,90	0,00
BUTRUS	Cia Relacionada	ECUADOR	8.517,29	4.600,42
INVERDORAL	Cia Relacionada	ECUADOR	4.122,59	0,00
INVERSIONES Y PREDIOS SAN PEDRO	Cia Relacionada	ECUADOR	107.085,15	61.784,92
PEDRISA	Cia Relacionada	ECUADOR	3.532,69	1.086,69
BIMBIN S.A.	Cia Relacionada	ECUADOR	2.216,45	0,00
PIA	Cia Relacionada	ECUADOR	5.768,00	0,00
			138.446,07	67.472,03
Otras Cuentas por Cobrar L/P			92,08	92,08
			138.538,15	67.564,11

Las cuentas por pagar accionistas representan valores pendientes de pagos originados por préstamos de los accionistas, las cuales no tienen fecha específica de vencimiento y no generan interés.

INDUSTRIAL BANIFE INBAFESA S. A.
Notas a los Estados Financieros
Por los Años Terminados el 31 de Diciembre del 2013 y 2012

Administración y Alta Dirección

Los miembros de la alta administración y demás personas que asumen la gestión de la Compañía, incluyendo a la gerencia general, así como los socios que la representan, no han participado al 31 de Diciembre del 2013 y 2012 en transacciones no habituales y/o relevantes.

Remuneraciones y Compensaciones de la Gerencia Clave

El personal clave de la gerencia de la Compañía incluye la Presidencia Ejecutiva y su nómina de gerentes. Durante los años 2013 y 2012, los importes reconocidos como remuneraciones fijas, beneficios no monetarios, sueldos, beneficios sociales, otras bonificaciones y otros beneficios no monetarios de la gerencia clave de la Compañía. Se presentan como sigue:

	31 de Diciembre	
	2013	2012
Sueldos fijos	11.000,00	-
Beneficios sociales	3.231,67	-
	<u>14.231,67</u>	<u>-</u>

11. Impuestos

Los movimientos de la cuenta "impuesto a la renta por pagar" por los años terminados el 31 de Diciembre del 2013 y 2012 fueron como sigue:

	31 de Diciembre	
	2013	2012
	<i>(US Dólares)</i>	
Saldos al 1 de Enero	(0,00)	(0,00)
Provisión con cargo a resultados	(18.995,95)	(25.667,65)
Cancelaciones	18.995,95	25.667,65
Saldos al 31 de Diciembre del 2013	<u>(0,00)</u>	<u>(0,00)</u>

INDUSTRIAL BANIFE INBAFESA S. A.
Notas a los Estados Financieros
Por los Años Terminados el 31 de Diciembre del 2013 y 2012

Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, fue como sigue:

	31 de Diciembre	
	2013	2012
Utilidad antes de impuesto a la renta	82.698,85	108.305,08
Más (menos) partidas de conciliación:		
Gastos no deducibles	3.646,38	3.294,03
Deducción por pago a trabajadores con discapacidad		
Utilidad gravable	<u>86.345,23</u>	<u>111.599,11</u>
Impuesto a la renta	<u>(18.995,95)</u>	<u>(25.667,65)</u>

La provisión para el impuesto a la renta corriente está constituida a la tasa del 22% (23% y 24% en el 2012 y 2011, respectivamente).

La Compañía está obligada a calcular y declarar en el formulario de declaración de impuesto a la renta del período corriente, el valor del anticipo de impuesto a la renta del siguiente período, el que es calculado mediante la suma matemática de aplicar el 0.2% del patrimonio, el 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los activos y el 0.4% de los ingresos tributables.

Si el impuesto causado en el período corriente es inferior al valor del anticipo declarado en el período anterior, dicho valor del anticipo se convierte en el causado que deberá ser cancelado.

De acuerdo con lo establecido en el Artículo 94 del Código Tributario, la facultad de la Administración para determinar la obligación tributaria, sin que requiera pronunciamiento previo caduca (i) en tres años, contados desde la fecha de declaración, en que la Ley exija determinación por el sujeto pasivo; (ii) en seis años a partir de la fecha en que vence el plazo para presentar la declaración cuando no se hubieren declarado en todo o en parte; y (iii) en un año cuando se trate de verificar un acto de determinación practicado por el sujeto pasivo o en forma mixta, contado desde la fecha de notificación de tales actos.

Reformas Tributarias

En el Suplemento al Registro Oficial No. 583 del 24 de Noviembre del 2011, se expidió la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado, mediante la cual se reformó la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno (LORTI) y la Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria, los principales cambios son los siguientes:

INDUSTRIAL BANIFE INBAFESA S. A.
Notas a los Estados Financieros
Por los Años Terminados el 31 de Diciembre del 2013 y 2012

. Cálculo del Impuesto a la Renta

Para el cálculo del impuesto a la renta se limita la deducción de los gastos relacionados con la adquisición, uso o propiedad de vehículos, hasta por un monto de US\$35,000, no será deducible el gasto sobre el exceso.

. Impuesto al Valor Agregado (IVA)

Estarán gravados con tarifa 0% la adquisición de vehículos híbridos o eléctricos cuya base imponible sea de hasta US\$35,000.

. Impuestos Ambientales

Se crea el Impuesto Ambiental a la Contaminación Vehículos (IACV), que grava el uso de vehículos motorizados de transporte terrestre, a excepción de aquellos vehículos destinados al transporte público y los directamente relacionados con la actividad o comercial.

. Impuestos a la Salida de Divisas (ISD)

Se incrementa el Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) del 2% al 5% y establece presunción de pago y generación de este impuesto en lo siguiente:

- Todo pago efectuado desde el exterior, inclusive aquellos realizados con recursos financieros del exterior de personas naturales, sociedades o terceros.
- Las exportaciones de bienes y servicios generados en Ecuador, efectuadas por personas naturales o sociedades domiciliadas en el Ecuador, cuando las divisas correspondientes a los pagos por concepto de dichas exportaciones no ingresen al Ecuador.

12. Obligaciones Bancarias a Largo Plazo

Las obligaciones bancarias y financieras a largo plazo consistían en:

	31 de Diciembre	
	2013	2012
	<i>(US Dólares)</i>	
Banco Bolivariano C.A.	31.103,69	44.830,77
	<u>31.103,69</u>	<u>44.830,77</u>

INDUSTRIAL BANIFE INBAFESA S. A.
Notas a los Estados Financieros
Por los Años Terminados el 31 de Diciembre del 2013 y 2012

Corresponden a la parte no corriente del préstamo hipotecario por \$70.000,00 a una tasa nominal anual de 11,08% que varía con reajustes de la tasa pasiva referencial, otorgado el 24 de octubre del año 2013 y vencimiento el 26 de octubre del 2015.

13. Pasivos Diferidos
Jubilación patronal

Para el año 2013 no se realizó el respectivo análisis de estudio actuarial por actuarios independientes para la respectiva provisión por jubilación patronal

Desahucio

Para el año 2013 no se realizó el respectivo análisis de estudio actuarial por actuarios independientes para realizar la respectiva provisión.

14. Instrumentos Financieros

Gestión de Riesgos Financieros

Los principales pasivos financieros de la Compañía, corresponde a financiamiento con accionistas, otras cuentas por pagar. Estos pasivos financieros surgen de las operaciones de la Compañía, la misma que cuenta con deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, y efectivo que provienen directamente de sus operaciones.

La Compañía se encuentra expuesta a los riesgos de mercado, de crédito y de liquidez. La administración de riesgos está bajo la responsabilidad de los altos directivos de la Compañía. La gerencia revisa y aprueba las políticas para manejar cada uno de estos riesgos que se resumen a continuación:

Riesgo de Mercado

La Compañía brinda sus servicios de alquiler y todos los actos de comercio reconocidos por la ley, los mismos que se han visto incrementados en los últimos años, debido a la serie de reformas en las leyes que hemos experimentado en el Ecuador, en los últimos años, por cuanto su máxima pérdida de mercado posible es muy reducida, en vista del escenario político y económico que se ha presentado en el país.

Riesgo de Crédito

El riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes de efectivo y depósitos en bancos e instituciones financieras, así como de la exposición al crédito de los clientes, que incluye a los saldos pendientes de las cuentas por cobrar y a las transacciones comprometidas. Respecto de bancos e instituciones financieras, sólo se acepta a instituciones cuyas

INDUSTRIAL BANIFE INBAFESA S. A.
Notas a los Estados Financieros
Por los Años Terminados el 31 de Diciembre del 2013 y 2012

calificaciones de riesgo independientes determinen niveles de solvencia que garanticen estabilidad, dinámica y respaldo a los depósitos de la Compañía.

De una manera general la Compañía ha tenido éxito en la recuperación de créditos en atraso.

Riesgo de Liquidez

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de sus actividades de operación. Para administrar la liquidez de corto plazo, la Compañía se basa en los flujos de caja proyectados para un periodo de doce meses el cual es ajustado trimestralmente y monitoreado constantemente por la gerencia financiera para agilizar sus coberturas de efectivo.

15. Capital

Al 31 de diciembre de 2013, el Capital Social está constituido por 20.000 acciones ordinarias y nominativas suscritas y pagadas al valor nominal de 0,40 cada una equivalentes a USD\$ 800,00.

16. Ingresos por Ventas

La Compañía registra los siguientes ingresos:

	31 de Diciembre	
	2013	2012
	(US Dólares)	
Ventas Netas	<u>182.299,57</u>	<u>201.383,64</u>
	<u>182.299,57</u>	<u>201.383,64</u>

Los ingresos estan conformados por los arrendamientos operativos de las propiedades de inversion en Bodegas 90% ,Locales en 5% y Parques 5%

17. GASTOS

Gastos de Personal

La Compañía cuenta con personal que labora en las oficinas de Guayaquil, prestando servicios en las áreas de administración y contabilidad y operaciones.

INDUSTRIAL BANIFE INBAFESA S. A.
Notas a los Estados Financieros
Por los Años Terminados el 31 de Diciembre del 2013 y 2012

El personal se encuentra afiliado al Instituto de Seguridad Social, siguiendo con lo estipulado por el Gobierno del Ecuador, los pagos por aportes patronales se registran directamente en el gasto en el estado de resultados.

Los gastos de personal se detalla a continuación:

	31 de Diciembre	
	2013	2012
	(US Dólares)	
GASTOS DE PERSONAL, GERENTES Y DIRECTORES		
SUELDOS	27.569,12	15.992,02
INCENTIVOS	100,00	80,00
BONIFICACIONES E INDEMNIZACIONES	7.333,65	4.657,26
APORTES AL IESS	3.349,62	1.468,21
HONORARIOS PROFESIONALES	1.487,85	2.089,57
	<u>39.840,24</u>	<u>24.287,06</u>

Gastos de Administración.-

Los gastos de administración por pagos efectuados a terceros por compras de bienes y servicios, se detallan a continuación:

	31 de Diciembre	
	2013	2012
	(US Dólares)	
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN		
SERVICIOS BASICOS	4.734,45	4.837,88
TRAMITES LEGALES ASESORIA	2.338,31	1.389,45
MATERIALES Y SUMINISTROS	1.177,05	2.199,32
MANTENIMIENTO Y REPARACION	4345,39	3.988,73
SEGUROS	2.599,77	2.757,63
IMPUESTOS	4694,07	1.914,05
CONTIBUCIONES Y SUSCRIPCIONES	1.912,96	201,60
OTROS ADMINISTRATIVOS	1.018,41	890,75
DEPRECIACIONES	6.258,00	6.276,58
OTROS GASTOS	2.826,64	2.578,20
	<u>31.905,05</u>	<u>27.034,19</u>

INDUSTRIAL BANIFE INBAFESA S. A.
Notas a los Estados Financieros
Por los Años Terminados el 31 de Diciembre del 2013 y 2012

Gastos Financieros

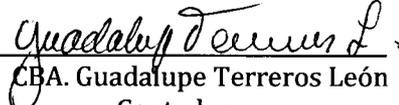
Los gastos financieros consistían en:

	31 de Diciembre	
	2013	2012
	(US Dólares)	
GASTOS FINANCIEROS		
INTERESES	13.270,17	22.717,23
	<u>13.270,17</u>	<u>22.717,23</u>

18. Hechos Ocurridos Después del Período Sobre el que se Informa

Entre el 31 de Diciembre del 2013 y la fecha de emisión de los estados financieros (20 de Mayo del 2014) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración puedan tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.


Sr. Pedro Isaías Bucaram
Gerente General


CBA. Guadalupe Terreros León
Contadora