

## **INDUSTRIAL BANIFE INBAFESA S.A.**

### **ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 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

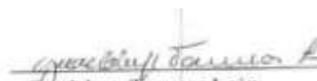
##### **Abreviaturas usadas:**

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	Consejo 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 2016 y 2015**  
**En Dólares de los Estados Unidos de Norte América**

	<u>Notas</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Activos			
Efectivo	4	3.700,70	21,02
Cuentas por cobrar	5	11.250,49	9.807,77
Impuestos por cobrar	10.2	7.337,74	16.009,26
Total activos corrientes		<u>22.288,93</u>	<u>25.838,05</u>
Propiedad de inversión	6	760.518,28	1.177.867,48
Partes relacionadas	7	490.294,79	46.514,54
Deposito en garantía		<u>70.718,30</u>	<u>66.718,30</u>
Total activos no corrientes		<u>1.321.531,37</u>	<u>1.291.100,32</u>
Total activos		<u><u>1.343.820,30</u></u>	<u><u>1.316.938,37</u></u>
Pasivos			
Proveedores	8	15.639,33	9.605,65
Deuda bancaria	9	168.866,31	2.874,26
Impuestos por pagar	10.3	45.151,00	18.918,77
Beneficios a empleados corriente	11	54.594,16	41.383,13
Anticipos de clientes		47.280,00	45.000,00
Otras cuentas por pagar		<u>14.693,14</u>	
Total pasivos corrientes		<u>346.223,94</u>	<u>117.781,81</u>
Beneficios a empleados largo plazo	12	3.510,28	3.510,28
Otras cuentas por pagar		8.276,42	176.471,76
Deuda bancaria		-	77.107,46
Total pasivos a largo plazo		<u>11.786,70</u>	<u>257.089,50</u>
Total pasivos		<u><u>358.010,64</u></u>	<u><u>374.871,31</u></u>
Patrimonio:	13		
Capital social		800,00	800,00
Aportes para futura capitalización		14.437,63	14.437,63
Reserva Legal		21.125,02	21.125,02
Resultados acumulados		<u>949.447,01</u>	<u>905.704,41</u>
Total patrimonio		<u>985.809,66</u>	<u>942.067,06</u>
Total pasivos y patrimonio		<u><u>1.343.820,30</u></u>	<u><u>1.316.938,37</u></u>
		-	# -

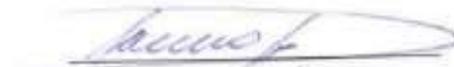
  
**Pedro Vicente Isaias Bucaram**  
**Gerente General**

  
**Guadalupe Terreros León**  
**Contadora**

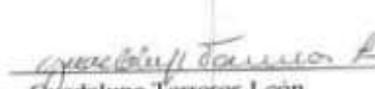
Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros

**INDUSTRIAL BANIFE INBAFESA S.A.****ESTADOS DE RESULTADOS****Año que terminó el 31 de diciembre del 2016 y 2015****En Dólares de los Estados Unidos de Norte América**

	<u>Notas</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Ingresos por arrendamientos		237.650,20	150.522,33
Utilidad en venta de inmuebles		2.650,80	16.304,81
Utilidad Bruta		<u>240.301,00</u>	<u>166.827,14</u>
Gastos:			
Administrativos	14	<u>(159.104,52)</u>	<u>(119.062,71)</u>
Utilidad antes de participación de utilidades e impuesto a la renta		<u>81.196,48</u>	<u>47.764,43</u>
Participación de utilidades		<u>(12.179,47)</u>	<u>(7.164,66)</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta		<u>69.017,01</u>	<u>40.599,77</u>
Impuesto a la renta corriente		<u>(24.684,35)</u>	<u>(18.918,77)</u>
Utilidad neta		<u>44.332,66</u>	<u>21.681,00</u>



Pedro Vicente Isaias Bucaram  
Gerente General



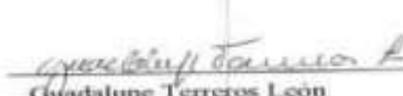
Guadalupe Terreros León  
Contadora

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros

**INDUSTRIAL BANIFE INBAFESA S.A.**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**  
**Año que terminó el 31 de diciembre del 2016 y 2015**  
**En Dólares de los Estados Unidos de Norte América**

	<b>Capital social</b>	<b>Aporte futuro aumento</b>	<b>Reserva legal</b>	<b>Resultados acumulados</b>		<b>Total patrimonio de los socios</b>
				<b>Adopción NIIF primera vez</b>	<b>Utilidades (Pérdidas) acumuladas</b>	
Enero 1 de 2015	800,00	14.437,63	21.125,02	620.276,01	244.828,63	901.467,29
Utilidad neta					40.599,77	40.599,77
Diciembre 31 de 2015	<u>800,00</u>	<u>14.437,63</u>	<u>21.125,02</u>	<u>620.276,01</u>	<u>285.428,40</u>	<u>942.067,06</u>
Ajuste año anterior					-590,06	-590,06
Utilidad neta					44.332,66	44.332,66
Diciembre 31 de 2016	<u>800,00</u>	<u>14.437,63</u>	<u>21.125,02</u>	<u>620.276,01</u>	<u>329.171,00</u>	<u>985.809,66</u>

  
**Pedro Vicente Itaias Bucaram**  
**Gerente General**

  
**Guadalupe Terreros León**  
**Contadora**

Las notas adjuntas son parte integrante de estos Estados Financieros

**INDUSTRIAL BANIFE INBAFESA S.A.**

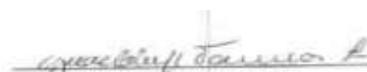
**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**

**Año que terminó el 31 de diciembre del 2016 y 2015**

**En Dólares de los Estados Unidos de Norte América**

	<u>Notas</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Recibido de arrendatarios		313.786,44	148.164,16
Pagado a proveedores		(149.579,34)	(20.434,53)
Pagado a empleados		(82.820,14)	(50.901,73)
Préstamos a partes relacionadas		(443.780,25)	-
Intereses pagados		(9.984,64)	(14.542,27)
Otras entradas (salidas) de efectivo		(132.826,98)	16.304,81
Efectivo neto (usado en) provisto de actividades de operación		<u>(505.204,91)</u>	<u>78.590,44</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:			
Venta de inmuebles		420.000,00	-
Otras adquisiciones		-	(36.626,22)
Efectivo neto provisto de (usado en) actividades de inversión		<u>420.000,00</u>	<u>(36.626,22)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Préstamos bancarios		88.884,59	-
Pago Préstamos		-	(45.070,20)
Efectivo neto provisto de (usado en) actividades de financiamiento		<u>88.884,59</u>	<u>(45.070,20)</u>
Aumento (Disminución) neto en efectivo		3.679,68	(3.105,98)
Efectivo al inicio del año		<u>21,02</u>	<u>3.127,00</u>
Efectivo al final del año		<u><u>3.700,70</u></u>	<u><u>21,02</u></u>
Conciliación entre la utilidad neta y los flujos de operación:			
Utilidad neta		44.332,66	47.764,43
Ajuste por partidas distintas al efectivo		-	-
Depreciación de propiedades y muebles		-	3.644,76
Ajuste gasto en provisiones		-	49,92
Participación de utilidades provisionado		12.179,47	-
Impuesto a la renta provisionado		24.684,35	857,47
		<u>81.196,48</u>	<u>52.316,58</u>
Disminución (aumento) en:			
Clientes		(694,40)	(2.358,17)
Otras cuentas por cobrar		20.212,79	(11.389,13)
Partes relacionados		(443.780,25)	-
Otros activos		(4.000,00)	-
Aumento (disminución) en:			
Proveedores		6.033,68	4.929,37
Otras cuentas por pagar		(179.664,24)	37.258,44
Beneficios a empleados		13.211,03	(11.971,94)
Anticipos de clientes		2.280,00	9.805,29
Efectivo neto (usado en) provisto de actividades de operación		<u>(505.204,91)</u>	<u>78.590,44</u>

  
 Pedro Vicente Isaias Bucaram  
 Gerente General

  
 Guadalupe Terreros León  
 Contadora

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros

## INDUSTRIAL BANIFE INBAFESA S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015

#### INDICE

<b>Notas</b>	<b>Pág</b>
1 Información general	6
2 Bases de presentación	6
3 Políticas de contabilidad	7
4 Efectivo	10
5 Cuentas por cobrar	10
6 Propiedades de Inversión	10
7 Partes relacionadas	11
8 Proveedores	11
9 Deuda bancaria	11
10 Impuestos corrientes	12
11 Beneficios a empleados corrientes	14
12 Beneficios a empleados no corrientes	15
13 Patrimonio	15
14 Gastos de administración	16
16 Eventos Subsecuentes	16

# INDUSTRIAL BANIFE INBAFESA S.A.

## Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre del 2016 y 2015 En Dólares de los Estados Unidos de Norte América

---

### 1. Información general

**1.1 Constitución.** - INDUSTRIAL BANIFE INBAFESA S.A., fue constituida bajo las leyes de la República del Ecuador mediante resolución No. 839 emitida por la Superintendencia de Compañía e inscrita en el Registro Mercantil el 28 de agosto de 1980.

La superintendencia de Compañía le asigno el Expediente No. 19219, y la Administración Tributaria Ecuatoriana le asigno el Registro Único de Contribuyente (RUC) No. 0990500479001.

**1.2 Operaciones.** - Sus operaciones consisten principalmente en la compra-venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios, para lo cual cuenta con oficinas, departamentos, solares, y locales comerciales.

**1.3 Aprobación de los estados financieros.**- Los estados financieros de la Compañía para el periodo terminado al 31 de diciembre del año 2016, fueron aprobados y autorizados para su emisión el 07 de Abril de 2017 por la Junta General de Socios.

**1.4 Entorno económico.**- Durante los años 2016 y 2015 Ecuador ha tenido dificultades para adaptarse a la disminución de los precios de petróleo, manteniéndose la desaceleración del ritmo de la economía. Para el año 2016 la economía ecuatoriana creció escasamente, en un 0,4%, que representa una revisión a la baja de 1,2 puntos porcentuales respecto de las perspectivas del año. Esta situación ha originado disminución de depósitos en el sector financiero, incremento en los índices de desempleo, incremento en los índices de morosidad en la cartera de crédito de las entidades financieras así como la restricción en el acceso a líneas de crédito en los bancos a nivel nacional; y, continua a la baja los índices de inversión extranjera. Cabe indicar que los niveles de inflación anual se mantuvieron controlada en valores inferiores al 1.12% (3.3% en 2016).

El Gobierno ecuatoriano está enfocado en dinamizar el sector industrial, fomentar la producción e impulsar la calidad de los productos nacionales y la sustitución de importaciones. El reto propuesto por el Gobierno a futuro es avanzar en el cambio de la matriz productiva, para hacer frente a la actual situación económica, como son: priorización de las inversiones, incrementar la inversión extranjera a través de alianzas público-privadas con beneficios tributarios, disminución del gasto corriente, financiamiento del déficit fiscal mediante la emisión de bonos del Estado, obtención de financiamiento a través de organismos internacionales y gobiernos extranjeros (China), entre otras medidas. Así también, ha mantenido el esquema de restricción de importaciones a través salvaguardas y derechos arancelarios con el fin de mejorar la balanza comercial, aspecto que debe ir desmontando hasta el 2017.

### 2. Bases de preparación de los estados financieros

**2.1. Declaración de cumplimiento.**- Los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) emitidas por el IASB, vigentes a la fecha de presentación de los Estados Financieros.

**2.2. Bases de medición.**- Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico.

## INDUSTRIAL BANIFE INBAFESA S.A.

### Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre del 2016 y 2015 En Dólares de los Estados Unidos de Norte América

---

**2.3. Moneda funcional y de presentación.-** La Compañía, de acuerdo con lo establecido en la Sección 30 de las NIIF para las PYME “Conversión de la Moneda Extranjera”, ha determinado que el dólar de los Estados Unidos de América representa su moneda funcional. Para determinar la moneda funcional, se consideró que el principal ambiente económico en el cual opera la Compañía es el mercado nacional. Consecuentemente, las transacciones en otras divisas distintas del Dólar de los Estados Unidos de América se consideran “moneda extranjera”.

**2.4. Uso de estimados y juicios.-** La preparación de Estados Financieros de acuerdo con las NIIF para las PYME requiere que la administración de la Compañía efectúe ciertas estimaciones, juicios y supuestos que afectan la aplicación de políticas de contabilidad y los montos reportados de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Los resultados reales pudieran diferir de tales estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes se revisan sobre una base continua. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en que las estimaciones son revisadas y en cualquier período futuro afectado.

**2.5. Estados financieros comparativos.-** La preparación de los Estados Financieros de acuerdo con las NIIF para las PYME, requiere que la Administración de la Compañía presente las cifras del año corriente comparativas con el año inmediato anterior.

**2.6. Período de reporte.-** El ejercicio económico contable y tributario, obligatorio, corresponde al período del 1 de enero al 31 de diciembre de cada año.

### **3. Principales políticas de contabilidad significativas aplicadas para la emisión de los estados financieros**

Las políticas de contabilidad mencionadas más adelante han sido aplicadas consistentemente a todos los períodos presentados de estos estados financieros, a menos que otro criterio sea indicado.

**3.1. Clasificación de saldos corrientes y no corrientes.-** Los saldos de activos y pasivos presentados en el estado de situación financiera se clasifican en función de su vencimiento, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a 12 meses, los que están dentro del ciclo normal de la operación de la Compañía, y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período.

**3.2. Efectivo (flujo de efectivo).-** El efectivo y equivalentes de efectivo registrará los saldos del efectivo disponible en caja y bancos, depósitos a plazo e inversiones de corto plazo adquiridas en valores altamente líquidos, sujetas a un riesgo poco significativo de cambios en su valor y con vencimientos originales de tres meses o menos.

#### **3.3. Cuentas por cobrar y por pagar-**

**Reconocimiento y medición.-** Las cuentas por cobrar y por pagar constituyen activos financieros con pagos fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo, y se originan por alquiler de inmuebles que se realizan en condiciones normales de mercado y no generan intereses.

## INDUSTRIAL BANIFE INBAFESA S.A.

### Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre del 2016 y 2015 En Dólares de los Estados Unidos de Norte América

---

Estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Cuando el crédito se amplía más allá de las condiciones normales de mercado, las cuentas por cobrar se miden al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

**Deterioro de cuentas y otras por cobrar.** - Al final de cada período sobre el que se informa, los importes en libro 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.

- 3.5 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.

- 3.6. Provisiones y contingencias.**- Las obligaciones o pérdidas asociadas con provisiones y contingencias, originadas en reclamos, litigios, multas o penalidades en general, se reconocen como pasivo en el estado de situación financiera cuando existe una obligación legal o implícita resultante de eventos pasados, es probable que será necesario un desembolso para cancelar la obligación y el monto puede ser razonablemente estimado. El importe reconocido como provisión corresponde a la mejor estimación, a la fecha del estado de situación financiera, del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, tomando en consideración los riesgos e incertidumbres que rodean a la mayoría de los sucesos y circunstancias concurrentes a la valoración de éstas.

Cuando no es probable que un flujo de salida de beneficios económicos sea requerido, o el monto no puede ser estimado de manera fiable, la obligación es revelada como un pasivo contingente. Obligaciones razonablemente posibles, cuya existencia será confirmada por la ocurrencia o no ocurrencia de uno o más eventos futuros son también reveladas como pasivos contingentes a menos que la probabilidad de un flujo de salida de beneficios económicos sea remota.

Los compromisos significativos son revelados en las notas de los estados financieros. No se reconocen ingresos, ganancias o activos contingentes.

- 3.7. Reconocimiento de ingresos.**- Los ingresos por arriendo son reconocidos en la medida que es probable que los beneficios económicos fluyan a la Compañía y que estos son facturados al inicio de cada mes.
- 3.8. Gastos.**- Los costos y gastos son reconocidos con base en lo causado o cuando son incurridos. Se reconoce inmediatamente un gasto cuando el desembolso efectuado no produce beneficios económicos futuros o cuando tales beneficios económicos futuros, no cumplen o dejan de cumplir las condiciones para su reconocimiento como activos en el estado de situación financiera. Se reconoce también un gasto en el estado de resultados integrales en aquellos casos en que se incurre en un pasivo.

- 3.9. Transacciones con partes relacionadas.-** Para efectos tributarios se considerarán partes relacionadas a las personas naturales o sociedades, domiciliadas o no en el Ecuador, en las que una de ellas participe directa o indirectamente en la dirección, administración, control o capital de la otra; o en las que un tercero, sea persona natural o sociedad domiciliada o no en el Ecuador, participe directa o indirectamente, en la dirección, administración, control o capital de éstas.

Para establecer la existencia de algún tipo de relación o vinculación entre contribuyentes, la Administración Tributaria atenderá de forma general a la participación accionaria u otros derechos societarios sobre el patrimonio de las sociedades, los tenedores de capital, la administración efectiva del negocio, la distribución de utilidades, la proporción de las transacciones entre tales contribuyentes, los mecanismos de precios usados en tales operaciones.

También se considerarán partes relacionadas a sujetos pasivos que realicen transacciones con sociedades domiciliadas, constituidas o ubicadas en una jurisdicción fiscal de menor imposición, o en Paraísos Fiscales. Así mismo, la Administración Tributaria podrá establecer partes relacionadas por presunción cuando las transacciones que se realicen no se ajusten al principio de plena competencia. Podrá considerar también partes relacionadas por presunción a los sujetos pasivos y a la persona natural, sociedad, o grupo económico con quien realice ventas o compras de bienes, servicios u otro tipo de operaciones, en los porcentajes definidos en el Reglamento.

- 3.10. Impuesto a la renta.-** El impuesto corriente es el impuesto que se espera pagar sobre la utilidad gravable del año utilizando la tasa impositiva aplicable y cualquier ajuste al impuesto por pagar de años anteriores.

El impuesto diferido se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes (conocidas como diferencias temporarias). Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que incrementen la ganancia fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que reduzcan la ganancia fiscal en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de la ganancia fiscal actual o estimada futura, es probable que se recuperen.

El importe en libros neto de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las ganancias fiscales futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del periodo.

El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la ganancia (pérdida) fiscal de los periodos en los que se espera realizar el activo por impuestos diferidos o cancelar el pasivo por impuestos diferidos, sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado al final del periodo sobre el que se informa.

La Compañía reconocerá un Activo o Pasivo diferido, solo cuando existan diferencias temporarias entre la normativa contable y la normativa tributaria, vigentes.

## INDUSTRIAL BANIFE INBAFESA S.A.

Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre del 2016 y 2015  
En Dólares de los Estados Unidos de Norte América

---

### 4. Efectivo-

Un resumen comparativo de esta cuenta, fue el siguiente:

Diciembre 31,	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Caja	1.527,26	-
Bancos	2.173,44	21,02
	<u>3.700,70</u>	<u>21,02</u>

El efectivo comprende depósitos en cuentas corrientes en instituciones financieras locales, de libre disponibilidad sin ninguna restricción.

### 5. Cuentas por cobrar-

Un resumen comparativo de esta cuenta, fue el siguiente:

Diciembre 31,	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Cientes	8.783,68	8.089,28
Empleados	2.466,81	1.718,49
	<u>11.250,49</u>	<u>9.807,77</u>

La cuenta por cobrar a clientes, incluyen los ingresos por arriendo, que se cancelarán en el mes siguiente. No incluyen venta a clientes relacionados y no generan intereses.

### 6. Propiedad de inversión-

El movimiento comparativo de esta cuenta, fue el siguiente:

	<u>Terrenos</u>	<u>Edificios</u>	<u>Total</u>
<u>Costo:</u>			
Diciembre 31 del 2015	485.934,87	691.932,61	1.177.867,48
Ventas	(184.089,59)	(233.259,61)	(417.349,20)
Diciembre 31 del 2016	<u>301.845,28</u>	<u>458.673,00</u>	<u>760.518,28</u>
<u>Valor en libros neto:</u>			
Diciembre 31 del 2015	<u>485.934,87</u>	<u>691.932,61</u>	<u>1.177.867,48</u>
Diciembre 31 del 2016	<u>301.845,28</u>	<u>458.673,00</u>	<u>760.518,28</u>

La venta corresponde a la transferencia de terreno, galpones, oficinas, garita y adicionales que comprende un inmueble ubicado en la Lotización Mirador Norte, sector 66, manzana 32, solar 14 en un área de 1.428 m<sup>2</sup> por el precio de US\$420.000, que genero una utilidad de US\$2.650,80.

La propiedad de inversión al cierre del 2017 incluye un terreno con edificaciones de tipo industrial en un área de 6.860 m<sup>2</sup>, ubicado en el solar No.7 (uno), manzana No.200, Lomas de Prosperina, Av. Transversal 36B NO y primer pasaje 38B NO.

## INDUSTRIAL BANIFE INBAFESA S.A.

Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre del 2016 y 2015  
En Dólares de los Estados Unidos de Norte América

---

### 7. Partes relacionadas-

Un resumen comparativo de esta cuenta, fue el siguiente:

Diciembre 31,	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Inversiones y Predios San Pedro S.A.	177.017,36	31.694,56
Predial Industrial Pedrisa S.A.	32.071,87	-
Representaciones del Litoral RELIT S.A.	2.050,01	-
Inverdoral S.A.	6.230,53	-
Butrus S.A.	13.702,98	10.044,22
BinBin S.A.	<u>2.233,25</u>	<u>2.233,25</u>
	233.306,00	43.972,03
Accionista	<u>256.988,79</u>	<u>2.542,51</u>
	<u>490.294,79</u>	<u>46.514,54</u>

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

### 8. Proveedores-

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, las cuentas por pagar a los proveedores incluyen proveedores de bienes y servicios, nacionales, propios del giro del negocio.

### 9. Deuda bancaria-

Un resumen comparativo de esta cuenta, fue el siguiente:

Diciembre 31,	<u>Año 2016</u>		<u>Año 2015</u>	
	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>
<u>Banco Bolivariano</u>				
Operación #151917 (1)	33.300,00	-	-	0,00
Operación #228984 (2)	23.956,65	-	-	77.107,46
Operación #143365 (3)	<u>105.416,68</u>	-	-	<u>0,00</u>
	162.673,33	-	-	77.107,46
<u>Visa Bankard</u>	4.699,02	-	-	-
<u>Sobregiros</u>	<u>1.493,96</u>	-	<u>2.874,26</u>	-
	<u>168.866,31</u>	-	<u>2.874,26</u>	<u>77.107,46</u>

(1) Préstamo hipotecario común con fecha de cohesion 12 de diciembre del 2016 y su fecha de vencimiento es 22 de febrero del 2017, por un monto de \$ 33.300,00 con una tasa de interes del 11,08%.

(2) Préstamo hipotecarios comunes con fecha de cohesion 30 de mayo del 2014 y su fecha de vencimiento es 26 de mayo del 2017, por un monto de \$ 150.000,00 con una tasa de interes del 11,83%, Este prestamo tiene una fecha proxima de reajuste de 28 agosto del 2014.

(3) Préstamo hipotecario comun con fecha de cohesion 23 de septiembre del 2016 y su fecha de vencimiento 05 septiembre del 2019, por un monto de \$ 115.000,00 con una tasa de interés del

## INDUSTRIAL BANIFE INBAFESA S.A.

Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre del 2016 y 2015  
En Dólares de los Estados Unidos de Norte América

---

11,83%, dicha tasa variará con los ajustes de la tasa de interés en referencia. Este préstamo tiene una fecha próxima de reajuste de 22 de diciembre del 2016.

### 10. Impuestos corrientes

**10.1. Situación tributaria.-** La Compañía no ha sido fiscalizada desde su constitución. De acuerdo con disposiciones legales, la autoridad tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones del impuesto a la renta de la Compañía, dentro del plazo de tres años posteriores contados a partir de la presentación de la declaración del impuesto a la renta, siempre y cuando haya cumplido oportunamente con las obligaciones tributarias.

**10.2. Impuestos por cobrar.-** Un resumen comparativo de esta cuenta, es el siguiente:

Diciembre 31,	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Crédito tributario- IVA	7.337,74	1.399,01
Crédito tributario- Renta	0,00	14.610,25
	<u>7.337,74</u>	<u>16.009,26</u>

**10.3. Impuestos por pagar.-** Un resumen comparativo de esta cuenta, es el siguiente:

Diciembre 31,	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Retenciones de Impuesto a la Renta e IVA	872,90	
Impuesto a la renta corriente	20.237,09	8.537,56
IVA	21.461,18	
Otros	2.579,83	
	<u>45.151,00</u>	<u>8.537,56</u>

### 10.4. Impuesto a la renta corriente

(i) **Tasa de impuesto a la renta.** - La tasa de impuesto a la renta ecuatoriana es el 22%. Dicha tasa se reduce al 12% si las utilidades se reinvierten en la Compañía a través de aumentos en el capital acciones y se destinan a la adquisición de maquinarias o equipos nuevos o bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren la productividad.

Así también, aplicará la tarifa del 25% a toda la base imponible las sociedades que incumpla el deber de informar sobre la participación de sus Socios, conforme lo establece el reglamento a la Ley de Régimen Tributario Interno y resoluciones emitidas por la Administración tributaria.

(ii) **Anticipo del impuesto a la renta.-** A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigencia la norma que exige el pago de un anticipo mínimo de impuesto a la renta, cuyo valor es calculado en función de las cifras del año anterior tomando como base los siguientes rubros: 0,4% del total de activos, 0,2% del total del patrimonio, 0,4% de los ingresos gravables; y, 0,2% de los costos y gastos deducibles.

El 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.

## INDUSTRIAL BANIFE INBAFESA S.A.

Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre del 2016 y 2015  
En Dólares de los Estados Unidos de Norte América

---

(iii) **Conciliación entre resultado contable y tributario.** - La siguiente es la conciliación entre el gasto de impuesto a la renta y aquel que resultaría de aplicar la tasa corporativa de impuesto a la renta del 22% a la utilidad antes de impuesto a la renta:

Utilidad antes de impuesto a la renta	69.017,01	40.599,77
Tasa de impuesto a la renta	<u>22%</u>	<u>22%</u>
Impuesto a la renta corriente	15.183,74	8.931,95
Incremento resultante de:		
Ingresos Exentos	(2,43)	(51,34)
Gastos no deducibles	9.503,03	10.030,46
Participacion Trabajadores ingresos exentos	<u>-</u>	<u>7,70</u>
Impuesto a la renta corriente	<u>24.684,35</u>	<u>18.918,77</u>

(iv) **Impuesto a la renta por pagar.** - El impuesto a la renta por pagar, se determina deducción y aplicando créditos tributarios al impuesto a la renta corriente (causado), de la siguiente manera:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Impuesto a la renta corriente	24.684,35	18.918,77
Retenciones en la fuente de clientes	(12.984,82)	(10.381,21)
Impuesto a la renta a pagar	<u>11.699,53</u>	<u>8.537,56</u>

### 10.5. Régimen 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 julio del 2016 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. La Compañía considera que no está alcanzada por la mencionada norma.

### 10.6. Reforma tributaria

El 29 de abril del 2016 se aprobó la “Ley Orgánica para el Equilibrio de las Finanzas Públicas” publicado en el Primer Suplemento del Registro Oficial No. 744. Las principales reformas están relacionadas con los siguientes aspectos:

Modificaciones al Impuesto al Valor Agregado (IVA) e Impuesto a la Renta:

- Devolución del Impuesto al Valor Agregado (IVA) por un equivalente entre 1 y 2 puntos porcentuales del IVA pagado, cuando las transacciones son realizadas con dinero electrónico, tarjetas de débito, tarjeta prepago o tarjeta de crédito.

## INDUSTRIAL BANIFE INBAFESA S.A.

### Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre del 2016 y 2015 En Dólares de los Estados Unidos de Norte América

---

- Los pagos efectuados por medios electrónicos soportarán deducibilidad de gastos para efectos del IR y crédito tributario del IVA.
- Para efectos del cálculo del anticipo del IR correspondiente a los ejercicios 2017 a 2019, se excluirán de la parte de los ingresos, costos y gastos, aquellos obtenidos y realizados con dinero electrónico.

El 20 de mayo del 2016 se aprobó la “Ley Orgánica Solidaria y de Corresponsabilidad Ciudadana para la Reconstrucción y Reactivación de las Zonas Afectadas por el Terremoto de 16 de abril del 2016”, la cual fue publicada en el Primer Suplemento del Registro Oficial No. 759.

Las principales reformas están relacionadas con los siguientes aspectos:

- Incremento al 14% del Impuesto al Valor Agregado (IVA), a partir del 1 de junio del 2016 y por un año.
- Personas naturales residentes que mantengan un patrimonio existente al 1 de enero del 2016 igual o mayor a US\$1,000,000 dentro y fuera del país se gravará el 0.90% del patrimonio. Se excluye a personas domiciliadas en área de influencia y que hayan sufrido una afectación directa en sus activos.
- Personas naturales no residentes que mantengan un patrimonio existente al 1 de enero del 2016 igual o mayor a US\$1,000,000 dentro del país se gravará el 0.90% del patrimonio. Se excluye a personas domiciliadas en área de influencia y que hayan sufrido una afectación directa en sus activos.
- Se gravará el 1.8% sobre el avalúo catastral del año 2016 en caso de bienes inmuebles y sobre el valor patrimonial proporcional en el caso de derechos representativos de capital las Sociedades residentes en el Ecuador que mantengan bienes inmuebles en el Ecuador y derechos representativos de capital de sociedades de propiedad directa de una sociedad residente en un paraíso fiscal o jurisdicción de menor imposición o no se conozca su residencia.
- Se gravará el 0.90% sobre el avalúo catastral del año 2016 en caso de bienes inmuebles y sobre el valor patrimonial proporcional en el caso de derechos representativos de capital las Sociedades residentes en el Ecuador que mantengan bienes inmuebles en el Ecuador y derechos representativos de capital de sociedades de propiedad directa de una sociedad no residente en el Ecuador, paraíso fiscal o jurisdicción de menor imposición o no se conozca su residencia.

Por otro lado, a la fecha de emisión de este informe, el Gobierno trabaja en una alternativa que reemplace a las salvaguardias, sobretasas a la importación que serán eliminadas desde enero hasta junio del 2016.

#### 11. Beneficios a empleados corrientes

Un resumen comparativo de esta cuenta, fue el siguiente:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Obligaciones con el IESS	28.930,20	11.426,21
Sueldo y beneficios sociales	13.182,18	22.792,26
Participación de utilidades	12.481,78	7.164,66
	<u>54.594,16</u>	<u>41.383,13</u>

Los beneficios sociales incluyen la decimo tercera remuneración (bono de navidad), decimo cuarta remuneración (bono escolar) y vacaciones

## INDUSTRIAL BANIFE INBAFESA S.A.

Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre del 2016 y 2015  
En Dólares de los Estados Unidos de Norte América

---

### 12. Beneficios a empleados no corriente

Un resumen comparativo de esta cuenta, fue el siguiente:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Jubilación Patronal	2.229,08	2.229,08
Desahucio	<u>1.281,20</u>	<u>1.281,20</u>
	<u>3.510,28</u>	<u>3.510,28</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. Patrimonio

**Capital social.-** Al 31 de diciembre del 2016 y 2015 el capital social de la Compañía estaba constituido por ochocientas acciones ordinarias y nominativas de US\$1 cada una, totalmente pagadas.

La distribución accionaria, es la siguiente:

<b>Socios</b>	<b>Nacionalidad</b>	<b>Acciones</b>	<b>Porcentaje</b>
Isaias Adum Alexa María	Ecuatoriana	8	10%
Isaias Adum Pedro Jose	Ecuatoriana	<u>720</u>	90%
		<u>800</u>	

**Aporte para futura capitalización.-** Con aprobación de la Junta General Ordinaria de Accionistas durante el año 2013, se aprobo un aporte para futuro aumento de capital que se mantiene en trámite por falta de disponibilidad. Este aporte se regularizará posiblemente durante el año 2018.

**Reserva legal.-** De acuerdo con la legislación vigente, las Compañías formarán un fondo de reserva hasta que éste alcance por lo menos al cincuenta por ciento del capital social. En cada anualidad la compañía segregará, de las utilidades líquidas y realizadas, un diez por ciento para este objetivo.

**Resultados acumulados por aplicación inicial de NIIF.-** Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF” 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 capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

**Resultados acumulados.** - 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 Socios 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 Socios.

## INDUSTRIAL BANIFE INBAFESA S.A.

Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre del 2016 y 2015  
En Dólares de los Estados Unidos de Norte América

---

### 14. Gastos de administración

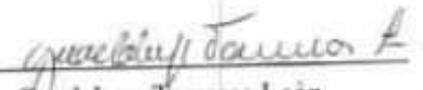
Un detalle comparativo de este grupo de cuentas, fue el siguiente:

Diciembre 31,	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Sueldos y Salarios	56.503,53	40.415,24
Beneficios Sociales	6.179,19	9.007,38
Aporte Seguridad Social	16.565,79	9.701,70
Honorarios Profesionales	1.424,49	-
Gastos de Depreciación	-	3.644,76
Gastos de Amortizaciones	-	49,92
Pérdid en venta de Activos	-	857,47
Promoción y Publicidad	796,00	-
Gastos de Gestión	9.263,64	2.661,32
Combustible y lubricantes	1.989,83	-
Suministros, materiales y repuestos	1.863,48	3.248,11
Mantenimiento y reparaciones	23.692,42	7.317,99
Seguros y Reaseguros	169,35	-
Impuestos y Contribuciones	9.717,98	12.892,41
Iva que se carga al costo o Gasto	132,68	1,12
Servicios Publicos	1.635,29	4.510,06
Gastos Financieros	9.984,64	14.542,27
Otros	19.186,21	10.212,96
	<u>159.104,52</u>	<u>119.062,71</u>

### 15. Eventos subsecuentes

Entre el 31 de diciembre de 2016 y la fecha de preparación de este informe, no se han producido eventos que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.

  
Pedro Vicente Isaias Bucaram  
Gerente General

  
Guadalupe Terreros León  
Contadora