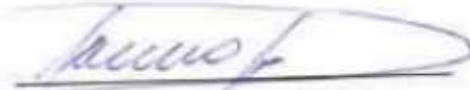
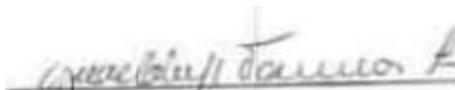


INDUSTRIAL BANIFE INBAFESA S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
Al 31 de diciembre del 2017 y 2016
En Dólares de los Estados Unidos de Norte América

	<u>Notas</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Activos			
Efectivo	4	616	3.701
Cuentas por cobrar	5	31.458	11.250
Activos por impuestos corrientes	10.2	16.918	7.338
Total activos corrientes		48.992	22.289
Propiedad de inversión	6	760.518	760.518
Partes relacionadas	7	623.856	490.295
Otras cuentas por cobrar		66.403	70.718
Total activos no corrientes		1.450.777	1.321.531
Total activos		1.499.769	1.343.820
Pasivos			
Proveedores	8	37.026	15.639
Deuda bancaria corriente	9	5.008	168.866
Partes relacionadas	7	4.199	-
Pasivos por impuestos corrientes	10.3	133.628	44.561
Beneficios a empleados corrientes	11	50.693	54.594
Anticipos de clientes		1.700	47.280
Depositos en garantía	12	24.024	-
Otras cuentas por pagar		17.807	14.693
Total pasivos corrientes		274.086	345.634
Deuda bancaria no corriente	9	245.794	-
Beneficios a empleados no corrientes	13	3.510	3.510
Otras cuentas por pagar		-	8.276
Total pasivos no corrientes		249.304	11.787
Total pasivos		523.390	357.421
Patrimonio:	14	976.378	986.400
Total pasivos y patrimonio		1.499.769	1.343.820

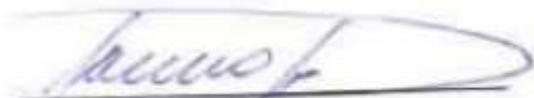

Pedro Vicente Isaias Bucaram
Gerente General


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 2017 y 2016****En Dólares de los Estados Unidos de Norte América**

	<u>Notas</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ingresos por arrendamientos		497.458	237.650
Utilidad en venta de inmuebles		-	2.651
Utilidad Bruta		<u>497.458</u>	<u>240.301</u>
Gastos:			
Administrativos	14	<u>(417.144)</u>	<u>(159.105)</u>
Utilidad antes de participación de utilidades e impuesto a la renta		<u>80.313</u>	<u>81.196</u>
Participación de utilidades		<u>(12.047)</u>	<u>(12.179)</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta		<u>68.266</u>	<u>69.017</u>
Impuesto a la renta corriente	10,4	<u>(78.288)</u>	<u>(24.684)</u>
Pérdida neta		<u>(10.021)</u>	<u>44.333</u>



Pedro Vicente Isaias Bucaram
Gerente General

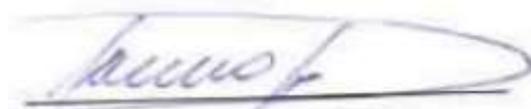


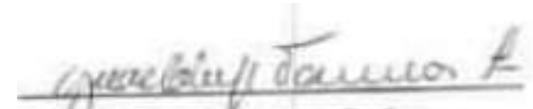
Guadalupe Terreros León
Contadora

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 2017 y 2016
En Dólares de los Estados Unidos de Norte América

	Capital social	Aporte futuro aumento	Reserva legal	Resultados acumulados		Total patrimonio de los socios
				Adopción NIF primera vez	Utilidades (Pérdidas) acumuladas	
Enero 1 del 2016	800	14.438	21.125	620.276	284.838	942.067
Utilidad neta					44.333	44.333
Diciembre 31 de 2016	800	14.438	21.125	620.276	329.171	986.400
Pérdida neta					(10.021)	(10.021)
Diciembre 31 de 2017	800	14.438	21.125	620.276	319.150	976.378


Pedro Vicente Isaias Bucaram
Gerente General


Guadalupe Terreros León
Contadora

Las notas adjuntas son parte integrante de estos Estados Financieros

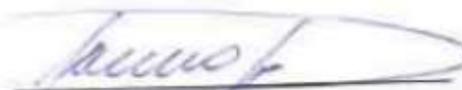
INDUSTRIAL BANIFE INBAFESA S.A.

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

Año que terminó el 31 de diciembre del 2017 y 2016

En Dólares de los Estados Unidos de Norte América

	<u>Notas</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Recibido de arrendatarios		440.358	313.786
Pagado a proveedores		(59.949)	(149.579)
Pagado a empleados		(57.872)	(82.820)
Prestamos a partes relacionadas		(307.314)	(443.780)
Intereses pagados		(12.179)	(9.985)
Participación de Utilidades		(78.288)	-
Otras entradas (salidas) de efectivo		<u>(9.777)</u>	<u>(132.827)</u>
Efectivo neto (usado en) provisto de actividades de operación		<u>(85.021)</u>	<u>(505.205)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:			
Venta de inmuebles		-	420.000
Efectivo neto provisto de (usado en) actividades de inversión		<u>-</u>	<u>420.000</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Préstamos bancarios		81.936	88.885
Efectivo neto provisto de (usado en) actividades de financiamiento		<u>81.936</u>	<u>88.885</u>
Aumento (Disminución) neto en efectivo		(3.085)	3.680
Efectivo al inicio del año		3.701	21
Efectivo al final del año		<u>616</u>	<u>3.701</u>
Conciliación entre la utilidad neta y los flujos de operación:			
Pérdida Neta		(10.021)	44.333
Ajuste por partidas distintas al efectivo			
Deterioro cuentas incobrables		173.753	-
Participación de utilidades provisionado		12.047	12.179
Impuesto a la renta provisionado		-	24.684
		<u>175.779</u>	<u>81.196</u>
Disminución (aumento) en:			
Clientes		(11.520)	(694)
Otras cuentas por cobrar		(18.268)	20.213
Partes relacionados		(307.314)	(443.780)
Otros activos		4.315	(4.000)
Aumento (disminución) en:			
Proveedores		21.387	6.034
Otras cuentas por pagar		108.950	(179.664)
Beneficios a empleados		(12.770)	13.211
Anticipos de clientes		<u>(45.580)</u>	<u>2.280</u>
Efectivo neto (usado en) provisto de actividades de operación		<u>(85.021)</u>	<u>(505.205)</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 2017 Y 2016

INDICE

Notas	Pág
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 Depositos en garantía	14
13 Beneficios a empleados no corrientes	15
14 Patrimonio	15
15 Gastos de administración	16
16 Eventos Subsecuentes	16

INDUSTRIAL BANIFE INBAFESA S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 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 6 de Abril de 2018 por la Junta General de Socios.

1.4 Entorno económico.- Durante el año 2017, Ecuador mantiene dificultades para adaptarse a la disminución de los precios de petróleo principal fuente de ingresos del Presupuesto General del Estado, así también, por la devaluación de otras monedas con respecto al dólar de los Estados Unidos de América, moneda de uso legal en el Ecuador, la cual tiene un impacto negativo en las exportaciones no petroleras del país, lo que continúa originando desaceleración del ritmo de la economía. 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.

Las autoridades económicas con el fin de afrontar estas situaciones han diseñado diferentes alternativas, entre las cuales tenemos: priorización de las inversiones, incremento de la inversión extranjera a través de alianzas público-privadas con beneficios tributarios, disminución del gasto corriente, obtención de financiamiento a través de organismos internacionales y gobiernos extranjeros, entre otras medidas. Así también, mantiene el esquema de restringir las importaciones a través de salvaguardias y derechos arancelarios con el fin de mejorar la balanza comercial, aspecto que se tenía previsto incrementara ciertos aranceles el 2018.

La Gerencia de la Compañía considera que a pesar de la difícil situación económica que atraviesa el país, la situación financiera y los resultados de las operaciones no se verán afectadas por que la Compañía mantiene negociaciones con instituciones públicas y privadas que tienen importantes construcciones de urbanizaciones, vías, regeneraciones, entre otras y el continua abastecimiento oportuna y óptimo de las existencias permite mejorar su nivel de ingresos y recuperación.

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.

INDUSTRIAL BANIFE INBAFESA S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 En Dólares de los Estados Unidos de Norte América

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

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2017 y 2016
En Dólares de los Estados Unidos de Norte América

originan por alquiler de inmuebles que se realizan en condiciones normales de mercado y no generan intereses.

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

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2017 y 2016
En Dólares de los Estados Unidos de Norte América

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 2017 y 2016
En Dólares de los Estados Unidos de Norte América

4. Efectivo-

Un resumen comparativo de esta cuenta, fue el siguiente:

Diciembre 31,	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Caja	387	1.527
Bancos	229	2.173
	<u>616</u>	<u>3.701</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>2017</u>	<u>2016</u>
Clientes	20.304	8.784
Empleados	11.155	2.467
	<u>31.458</u>	<u>11.250</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	485.935	691.933	1.177.867
Ventas	<u>(184.090)</u>	<u>(233.260)</u>	<u>(417.349)</u>
Diciembre 31 del 2016	<u>301.845</u>	<u>458.673</u>	<u>760.518</u>
Ventas			-
Diciembre 31 del 2017	<u>301.845</u>	<u>458.673</u>	<u>760.518</u>
<u>Valor en libros neto:</u>			
Diciembre 31 del 2016	<u>301.845</u>	<u>458.673</u>	<u>760.518</u>
Diciembre 31 del 2017	<u>301.845</u>	<u>458.673</u>	<u>760.518</u>

La propiedad de inversión al cierre del 2017, 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.

INDUSTRIAL BANIFE INBAFESA S.A.

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2017 y 2016
En Dólares de los Estados Unidos de Norte América

7. Saldos con partes relacionadas-

Un resumen comparativo de esta cuenta, fue el siguiente:

Diciembre 31,	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Por Cobrar</u>		
Inversiones y Predios San Pedro S.A.	187.914	177.017
Predial Industrial Pedrisa S.A.	84.751	32.072
Representaciones del Litoral RELIT S.A.	67.040	2.050
Inverdoral S.A.	-	6.231
Butrus S.A.	14.133	13.703
BinBin S.A.	2.233	2.233
Albisa S.A.	6.158	-
Sertudoral S.A.	66.331	-
	<u>428.560</u>	<u>233.306</u>
Accionista	<u>369.048</u>	<u>256.989</u>
	797.609	490.295
(-) Deterioro	<u>(173.753)</u>	-
	<u><u>623.856</u></u>	<u><u>490.295</u></u>
<u>Por Pagar</u>		
Inverdoral S.A.	<u>4.199</u>	<u>-</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 2017 y 2016, las cuentas por pagar a los proveedores incluyen proveedores de bienes y servicios, nacionales, propios del giro del negocio, no incluyen partes relacionadas y no generan intereses.

9. Deuda bancaria-

Un resumen comparativo de esta cuenta, fue el siguiente:

Diciembre 31,	<u>Año 2017</u>		<u>Año 2016</u>	
	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>
<u>Banco Bolivariano</u>				
Operación #151917 (1)	-	-	33.300	-
Operación #228984 (2)	-	-	23.957	-
Operación #153386 (3)	-	245.794	105.417	-
	<u>-</u>	<u>245.794</u>	<u>162.673</u>	<u>-</u>
<u>Visa Bankard</u>	5.008	-	4.699	-
<u>Sobregiros</u>	-	-	1.494	-
	<u>5.008</u>	<u>245.794</u>	<u>168.866</u>	<u>-</u>

INDUSTRIAL BANIFE INBAFESA S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 En Dólares de los Estados Unidos de Norte América

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

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

(3) Préstamo hipotecario común con fecha de cohesión 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. Este préstamo tiene una fecha próxima de reajuste de 17 de febrero del 2018.

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. Activos por impuestos corrientes.- Un resumen comparativo de esta cuenta, es el siguiente:

Diciembre 31,	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Crédito tributario- IVA	16.918	7.338
	<u>16.918</u>	<u>7.338</u>

10.3. Pasivos por impuestos corrientes.- Un resumen comparativo de esta cuenta, es el siguiente:

Diciembre 31,	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Retenciones de Impuesto a la Renta e IVA	4.909	873
Impuesto a la renta corriente	52.829	19.647
IVA	52.098	21.461
Otros	23.792	2.580
	<u>133.628</u>	<u>44.561</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 los establece el reglamento a la Ley de Régimen Tributario Interno y resoluciones

INDUSTRIAL BANIFE INBAFESA S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 En Dólares de los Estados Unidos de Norte América

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.

- (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:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta	68.266	69.017
Tasa de impuesto a la renta	25%	22%
Impuesto a la renta corriente	<u>17.067</u>	<u>15.184</u>
Incremento resultante de:		
Ingresos exentos		(2)
Gastos no deducibles	<u>61.221</u>	<u>9.503</u>
Impuesto a la renta corriente	<u>78.288</u>	<u>24.684</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>2017</u>	<u>2016</u>
Impuesto a la renta corriente	78.288	24.684
Retenciones en la fuente de clientes	(25.458)	(12.985)
Impuesto a la renta a pagar	<u>52.829</u>	<u>11.700</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.

INDUSTRIAL BANIFE INBAFESA S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 En Dólares de los Estados Unidos de Norte América

10.6. Otros asuntos.-

El 29 de diciembre del 2017, se emitió la Ley Orgánica para la reactivación de la económica, fortalecimiento de la dolarización y modernización de la gestión financiera, que a continuación, se detallan los aspectos más importantes:

- Serán considerados deducibles para el cálculo del impuesto a la renta los pagos por desahucio y jubilación patronal, que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios anteriores (deducibles o no).
- Se incrementará la tarifa de impuesto a la renta para sociedades al 25%, y cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares, residentes o establecidos en paraísos fiscales, o en regímenes de menor imposición, o cuando la sociedad incumpla el deber de informar sobre ellos, la tarifa será el 28%. Se debe demostrar que el beneficiario efectivo no es un titular nominal o formal bajo régimen jurídico específico.
- La nómina de los administradores, representantes legales y socios y accionistas, que se envía anualmente a la Superintendencia de Compañías debe incluir tanto los propietarios legales como los beneficiarios efectivos, atendiendo a estándares internacionales de transparencia en materia tributaria y de lucha contra actividades ilícitas
- No será deducible del impuesto a la renta y no será crédito tributario el IVA pagado, las compras realizadas en efectivo superiores a US\$1.000,00 (anteriormente era US\$5.000).

11. Beneficios a empleados corrientes

Un resumen comparativo de esta cuenta, fue el siguiente:

Diciembre 31,	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Obligaciones con el IESS	33.610	28.930
Sueldo y beneficios sociales	5.036	13.182
Participación de utilidades	<u>12.047</u>	<u>12.482</u>
	<u>50.693</u>	<u>54.594</u>

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

12. Depósitos en Garantías.- Esta cuenta esta conformada por los anticipos que entregan los arrendadores.

El resumen de esta cuenta, fue el siguiente:

INDUSTRIAL BANIFE INBAFESA S.A.

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2017 y 2016
En Dólares de los Estados Unidos de Norte América

Diciembre 31, de	<u>2017</u>
Essentialcorp	800
Browortti	2.000
Cordiseño	3.200
DRA. Pio	350
Magni Encalada	1.600
DR. Rivera	240
Sabina Vargas	1.114
CIA. Summer Sandalia	2.200
Guaycha	2.800
Acetapolsa	804
Abba Express	800
Aucapiña	400
Transporte Colombo	1.196
Olkersa	480
Asisttechmix	440
Verdugo Siguencia Julio	1.000
Barrios Quijije Andres	4.600
	<u>24.024</u>

13. Beneficios a empleados no corrientes

Un resumen comparativo de esta cuenta, fue el siguiente:

Diciembre 31,	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Jubilación Patronal	2.229	2.229
Desahucio	1.281	1.281
	<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.

14. Patrimonio

Capital social.- Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 el capital social de la Compañía estaba constituido por 800 acciones ordinarias y nominativas de US\$1 cada una, totalmente pagadas.

La distribución accionaria, es la siguiente:

<u>Socios</u>	<u>Nacionalidad</u>	<u>Acciones</u>	<u>Porcentaje</u>
Isaias Adum Alexa María	Ecuatoriana	8	1%
Isaias Adum Pedro Jose	Ecuatoriana	<u>792</u>	99%
		<u>800</u>	

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

INDUSTRIAL BANIFE INBAFESA S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 En Dólares de los Estados Unidos de Norte América

anualidad la compañía segregará, de las utilidades liquidas 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.

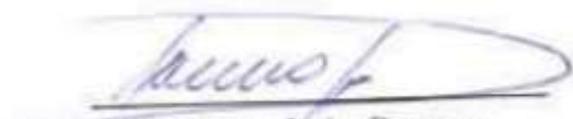
15. Gastos de administración

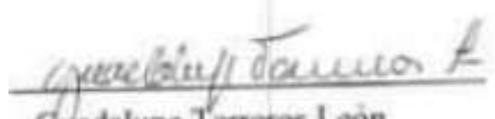
Un detalle comparativo de este grupo de cuentas, fue el siguiente:

Diciembre 31,	2017	2016
Sueldos y Salarios	57.281	56.504
Beneficios Sociales	6.402	6.179
Aporte Seguridad Social	16.123	16.566
Honorarios Profesionales	-	1.424
Pérdida en venta de Activos	173.753	-
Promoción y Publicidad	-	796
Gastos de Gestión	-	9.264
Combustible y lubricantes	-	1.990
Suministros, materiales y repuestos	16.728	1.863
Mantenimiento y reparaciones	46.170	23.692
Seguros y Reaseguros	2.032	169
Impuestos y Contribuciones	4.951	9.718
Iva que se carga al costo o Gasto	190	133
Servicios Públicos	5.868	1.635
Gastos Financieros	29.266	9.985
Otros	58.380	19.186
	<u>417.144</u>	<u>159.105</u>

16. Eventos subsecuentes

Entre el 31 de diciembre de 2017 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