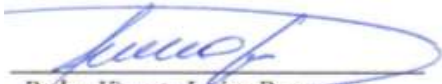


INDUSTRIAL BANIFE INBAFESA S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
Al 31 de diciembre del 2018
En Dólares de los Estados Unidos de Norte América

	<u>Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Activos			
Efectivo	4.	660	616
Cuentas por cobrar	5.	17.187	31.458
Activos por impuestos corrientes	9.2	6.100	16.918
Total activos corrientes		<u>23.947</u>	<u>48.992</u>
Propiedad de inversión	6.	760.518	760.518
Partes relacionadas	13.	626.581	623.856
Otras cuentas por cobrar		<u>66.718</u>	<u>66.403</u>
Total activos no corrientes		<u>1.453.817</u>	<u>1.450.777</u>
Total activos		<u><u>1.477.765</u></u>	<u><u>1.499.769</u></u>
Pasivos			
Proveedores	7.	18.083	37.026
Deuda bancaria	8.	4.795	5.008
Pasivos por impuestos corrientes	9.2	125.397	133.628
Beneficios a empleados corrientes	10.	47.490	51.680
Anticipo de clientes		1.440	1.700
Depósitos en garantía	11.	28.334	24.024
Partes relacionadas	13.	118.161	4.199
Otras cuentas por pagar		<u>15.141</u>	<u>16.821</u>
Total pasivos corrientes		<u>358.843</u>	<u>274.086</u>
Deuda bancaria no corriente	8.	197.335	245.795
Beneficios a empleados no corrientes	12.	<u>3.510</u>	<u>3.510</u>
Total pasivos no corrientes		<u>200.846</u>	<u>249.305</u>
Total pasivos		<u><u>559.688</u></u>	<u><u>523.391</u></u>
Patrimonio:	14.	918.076	976.378
Total pasivos y patrimonio		<u><u>1.477.765</u></u>	<u><u>1.499.769</u></u>

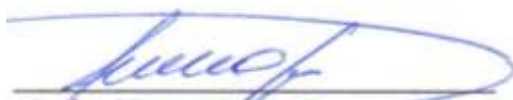

Pedro Vicente Isaias Bucaram
Representante legal


Guadalupe Terreros León
Contadora general

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros

INDUSTRIAL BANIFE INBAFESA S.A.**ESTADOS DE RESULTADO INTEGRAL POR FUNCIÓN****Al 31 de diciembre del 2018****En Dólares de los Estados Unidos de Norte América**

	Notas	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ingresos por arrendamientos		112.177	497.458
Gastos:			
Administrativos		(137.513)	(387.879)
Financieros		<u>(26.479)</u>	<u>(29.266)</u>
Utilidad antes de participación de utilidades e impuesto a la renta		<u>(51.815)</u>	<u>80.313</u>
Participación de utilidades		<u>-</u>	<u>(12.047)</u>
Utilidad o pérdida antes de impuesto a la renta		<u>(51.815)</u>	<u>68.266</u>
Impuesto a la renta corriente	9.4	<u>(6.487)</u>	<u>(78.287)</u>
Pérdida neta		<u><u>(58.302)</u></u>	<u><u>(10.021)</u></u>



Pedro Vicente Ishías-Bucaram
Representante legal

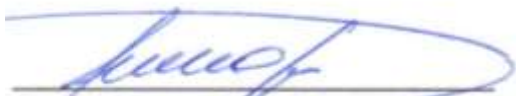


Guadalupe Terreros León
Contadora general

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros

INDUSTRIAL BANIFE INBAFESA S.A.**ESTADOS DE RESULTADO INTEGRAL POR NATURALEZA****Al 31 de diciembre del 2018****En Dólares de los Estados Unidos de Norte América**

	<u>Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ingresos por arrendamientos		112.177	497.458
Gastos:			
Sueldos y salarios		(45.617)	(57.281)
Beneficios sociales		(11.063)	(6.402)
Aportes al IESS		(9.371)	(11.769)
Desahucio		(4.273)	
Deterioro de inversiones			(173.753)
Promoción y publicidad		(1.255)	
Suministros y materiales		(1.899)	(16.728)
Mantenimiento y reparaciones		(28.927)	(46.170)
Seguros			(2.032)
Impuestos y contribuciones		(6.197)	(4.951)
Iva gasto		(697)	(190)
Servicios públicos		(11.876)	(5.868)
Financieros		(26.479)	(29.266)
Otros		(16.339)	(62.734)
		<u>(163.992)</u>	<u>(417.145)</u>
Utilidad antes de participación de utilidades e impuesto a la renta		<u>(51.815)</u>	<u>80.313</u>
Participación de utilidades		<u>-</u>	<u>(12.047)</u>
Utilidad o pérdida antes de impuesto a la renta		<u>(51.815)</u>	<u>68.266</u>
Impuesto a la renta corriente	9.4	<u>(6.487)</u>	<u>(78.287)</u>
Pérdida neta		<u><u>(58.302)</u></u>	<u><u>(10.021)</u></u>



Pedro Vicente Isbías Bucaram
Representante legal



Guadalupe Terreros León
Contadora general

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros

INDUSTRIAL BANIFE INBAFESA S.A.**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO****Al 31 de diciembre del 2018****En Dólares de los Estados Unidos de Norte América**

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



Pedro Vicente Ishías Bucaram
Representante legal

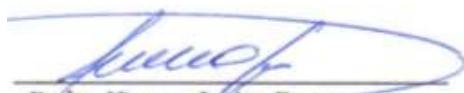


Guadalupe Terreros León
Contadora general

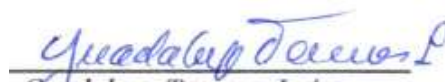
Las notas adjuntas son parte integrante de estos Estados Financieros

INDUSTRIAL BANIFE INBAFESA S.A.**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO****Al 31 de diciembre del 2018****En Dólares de los Estados Unidos de Norte América**

	<u>Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Recibido de arrendatarios		126.246	440.358
Pagado a proveedores		(113.210)	(59.949)
Pagado a empleados		(57.207)	(57.872)
Partes relacionadas		115.436	(307.314)
Intereses pagados		(26.479)	(12.179)
Participación utilidades		(12.047)	(78.288)
Otras entradas (salidas) de efectivo		15.976	(9.777)
Efectivo neto (usado en) provisto de actividades de operación		<u>48.716</u>	<u>(85.021)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Préstamos bancarios recibidos (pagados)		(48.672)	81.936
Efectivo neto provisto de (usado en) actividades de financiamiento		<u>(48.672)</u>	<u>81.936</u>
Aumento (Disminución) neto en efectivo		45	(3.085)
Efectivo al inicio del año		616	3.701
Efectivo al final del año	4.	<u>660</u>	<u>616</u>
		(0)	-
Conciliación entre la utilidad neta y los flujos de operación:			
Pérdida neta		(58.302)	(10.021)
Ajuste por partidas distintas al efectivo			
Deterioro por incobrabilidad		-	173.753
Desahucio		4.273	
Participación de utilidades provisionado		-	12.047
		<u>(54.029)</u>	<u>175.779</u>
Disminución (aumento) en:			
Clientes		20.429	(11.520)
Otras cuentas por cobrar		4.660	(18.268)
Partes relacionadas		(2.725)	(307.314)
Otros activos		(315)	4.315
Aumento (disminución) en:			
Proveedores		(18.943)	21.387
Otras cuentas por pagar		2.711	108.950
Partes relacionadas		118.161	
Beneficios a empleados		(7.475)	(12.770)
Anticipos de clientes		(260)	(45.580)
Otros pasivos		(13.497)	
Efectivo neto (usado en) provisto de actividades de operación		<u>48.716</u>	<u>(85.021)</u>
		-	-



Pedro Vicente Ishias Bucaram
Representante legal



Guadalupe Terreros León
Contadora general

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros

INDUSTRIAL BANIFE INBAFESA S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO
TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

INDICE

Notas	Pág
1 Información general	7
2 Bases de presentación	7
3 Políticas de contabilidad	8
4 Efectivo	11
5 Cuentas por cobrar	11
6 Propiedad de inversión	12
7 Proveedores	12
8 Deuda bancaria	12
9 Impuestos	12
10 Beneficios a empleados corrientes	14
11 Depósitos en garantía	15
12 Beneficios a empleados no corrientes	15
13 Saldos con partes relacionadas	15
14 Patrimonio	16
15 Hechos posteriores	16

INDUSTRIAL BANIFE INBAFESA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2018

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

1. INFORMACION GENERAL-

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

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

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

Entorno económico.- La balanza comercial del Ecuador experimentó un déficit de USD. 2.092 millones, motivada por los bajos precios del petróleo y la pérdida de competitividad debida a la apreciación del dólar en relación con otras monedas, consecuentemente, las reservas internacionales disminuyeron en USD 1.158 millones y como consecuencia de esto, Ecuador experimentó una desaceleración económica, que se reflejó en la disminución de los depósitos en el sistema financiero en más de USD 2.280 millones de dólares, lo cual motivó la contracción del crédito al sector productivo. Al final del ejercicio el crecimiento del PIB fue prácticamente nulo.

Las previsiones para el ejercicio 2019 son similares al comportamiento del ejercicio anterior. Las estimaciones son desde una tasa de crecimiento cero por parte del Banco Central del Ecuador hasta una disminución del 2% en el PIB, según el Banco Mundial. El resultado final depende de la existencia de más dólares en circulación y de las iniciativas del sector privado pues el sector público, motor del crecimiento nacional, debido a la limitación de los recursos provenientes del petróleo y a la reducción de las recaudaciones no tiene intención de continuar con inversiones públicas. Debido a esto, el Gobierno ha aprobado paquetes de incentivos que se espera den resultados favorables.

2. BASES DE PREPARACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS-

Declaración de cumplimiento.- Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board - IASB) y sus interpretaciones, en sus últimas versiones disponibles en español al 31 de diciembre de 2018, fecha de cierre de estos estados financieros, conforme la instrucción general impartida por la Superintendencia de Compañías.

Bases de medición.- Los estados financieros adjuntos han sido preparados sobre la base del costo histórico de adquisición o producción y en ciertos casos al costo atribuido, debido a la adopción por primera vez de las NIIF; al costo amortizado en activos y pasivos financieros; y al costo o valor neto de realización, el menor en el caso de inventarios.

Moneda función y de presentación.- La moneda funcional de la Compañía es el dólar de los Estados Unidos de América (US\$ Dólar), el cual es la moneda de circulación en el Ecuador.

Uso de estimados y juicios.- La preparación de los estados financieros de acuerdo con las NIIF requiere que la Administración de la Compañía efectúe ciertas estimaciones, juicios y supuestos que afecta la aplicación de políticas contables e incide en la valuación de determinados activos, pasivos y resultados, así como en la revelación de contingentes. 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.

Presentación de los estados financieros.- La Compañía ha escogido reportar el estado de resultados integrales por su función y por su naturaleza.

INDUSTRIAL BANIFE INBAFESA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2018

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

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

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

En las siguientes notas se resumen los principios, políticas contables y criterios de valoración más significativos aplicados en la preparación de las cuentas anuales de la Compañía en el ejercicio 2018. Estas políticas contables han sido usadas en el período comparativo presentado.

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

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

3.3 Instrumentos financieros-

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

La Compañía posee cuentas y documentos por cobrar y por pagar.

Reconocimiento inicial.- Los activos y pasivos financieros de la Compañía se miden originalmente al valor razonable menos los costos de transacción.

Medición posterior.- Los activos y pasivos financieros están medidos al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva,

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

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

Presentación.- Activos y pasivos financieros se presentan sin compensación, excepto cuando existe un derecho legal para hacerlo y la empresa tiene la intención de cancelarlos con compensación.

Todos los ingresos y gastos relativos a activos financieros que se reconocen en pérdidas y ganancias se presentan dentro de gastos o ingresos financieros, excepto por el deterioro de cuentas por cobrar comerciales que se presenta dentro de los gastos operacionales.

3.4 Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son inmuebles que se mantienen por la Compañía para obtener rentas. Las

propiedades de inversión se reconocen inicialmente al valor de adquisición y cualquier gasto directamente atribuible; y, se mide posteriormente al valor razonable en cada fecha sobre la que se informa. Cualquier cambio en el valor razonable se reconoce en resultados.

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

3.5 Impuesto a la renta-

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

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

Impuesto a la renta diferido.- Se calcula usando el método del balance en las diferencias temporarias entre el saldo en libros de activos y pasivos y sus bases fiscales. Bajo este método, los impuestos sobre la renta diferidos reflejan el efecto neto de las consecuencias fiscales que se esperan a futuro, principalmente, como resultado de la variación en el tiempo por la aplicación de tasas de impuesto aplicables en años futuros sobre las diferencias entre los montos según los estados de situación financiera y los montos deducibles o gravables posteriormente, derivados de la liquidación de los activos y pasivos existentes.

Activos y pasivos tributarios diferidos son calculados, sin descontar, a las tasas que se espera estarán vigentes en el período de realización. Los pasivos tributarios diferidos se estiman en su totalidad, en cambio los activos tributarios diferidos se reconocen solo en tanto y en cuanto, sea probable que sean utilizados para descontarse de un resultado gravable futuro.

La legislación ecuatoriana permite la amortización de pérdidas fiscales de un año con utilidades gravables en los siguientes 5 años. Al igual que los activos tributarios diferidos las pérdidas por amortizar solo se reconocen si es probable que se recuperen con futuros ingresos gravables. La Compañía no dispone de pérdidas por amortizar.

Los activos y pasivos tributarios diferidos se compensan solo si la Compañía tiene el derecho y la intención de cancelar los activos y pasivos tributarios con la misma Autoridad Tributaria.

Los cambios en activos o pasivos tributarios diferidos son reconocidos como un componente del gasto (o ingreso) por impuestos en pérdidas y ganancias, excepto cuando se relacionen con otras partidas reconocidas dentro de otros ingresos integrales o directamente en el patrimonio, en cuyo caso la variación relacionada a del impuesto diferido, es también reconocida en otros ingresos integrales o en el patrimonio, respectivamente.

El valor en libros de los activos por impuestos diferidos se revisa a la fecha de cada estado financiero y se reduce en la medida en que ya no sea probable que se disponga de suficientes beneficios fiscales para permitir que parte o todo el activo por impuestos diferidos se pueda aplicar. Los activos por impuestos diferidos no reconocidos se reconocen en la medida en que se convierta en probable que el beneficio fiscal futuro vaya a permitir recuperar el activo por impuestos diferidos.

3.6 Beneficios a empleados-

Beneficios de corto plazo.- establecidos en la Ley incluyen las vacaciones anuales, décimo tercer sueldo o bono

INDUSTRIAL BANIFE INBAFESA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2018

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

navideño, decimo cuarto sueldo o bono escolar y el fondo de reserva. Se registran como pasivos corrientes y son medidos al valor sin descontar que la Compañía espera pagar por estos conceptos.

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

Beneficios de largo plazo.- La Compañía provee beneficios post-empleo de acuerdo con la legislación laboral. La jubilación a cargo del patrono y los beneficios por desahucio constituyen planes de beneficios definidos obligatorios por la Ley. En ellos, la Compañía asume la obligación de entregar un determinado monto de beneficios en las condiciones establecidas por la normativa al finalizar la relación laboral. No existen otros planes de beneficios obligatorios, contractuales o voluntarios sean de contribuciones definidas o de beneficios definidos.

El Código del Trabajo de la República del Ecuador establece la obligación por parte de los empleadores de conceder el beneficio de jubilación patronal a todos aquellos empleados que lo soliciten y que hayan cumplido 25 años en una misma empresa. La Compañía establece provisiones para este beneficio con base a estudios actuariales realizados por un especialista independiente, debidamente calificado. No se mantiene ningún fondo separado para financiar el plan o activos segregados, para cumplir la obligación. La propia Compañía asume el riesgo de asegurar la cancelación del beneficio con la rentabilidad de sus recursos propios.

Adicionalmente, el Código del Trabajo establece que en aquellos casos en que la relación laboral termine por desahucio ante el Ministerio de Relaciones Laborales, por parte del trabajador o del empleador, éste deberá reconocer al trabajador una indemnización equivalente al 25% de su último salario multiplicado por el número de años de servicio. El costo de este beneficio a cargo de la Compañía para los empleados actuales es contabilizado mediante la constitución de una provisión con cargo a los resultados del ejercicio. El monto es determinado en base a un estudio actuarial practicado por un profesional independiente debidamente calificado.

Los pasivos para la Jubilación Patronal y el Desahucio son reconocidos en el estado de situación financiera con los valores actuales de las obligaciones por beneficios definidos a la fecha de reporte, usando el método de unidad de crédito proyectada. Este método toma en cuenta no solo los beneficios conocidos a la fecha de reporte sino los incrementos esperados en los beneficios con la estimación de los factores relevantes que los influyen. La tasa de descuento está basada en las tasas de mercado de bonos de alta calidad, con bajo riesgo, cuyo plazo es consistente con los términos de la obligación.

- 3.6 Reconocimiento de ingresos.-** El Ingreso comprende el arriendo, medido con referencia al valor razonable de la contraparte recibida o por recibir por la Compañía, excluyendo descuentos e impuestos.

El ingreso es reconocido cuando el monto puede ser medido confiablemente, el cobro es probable y los costos incurridos o por incurrirse pueden ser medidos confiablemente.

- 3.7 Costos y 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.

- 3.8 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.

INDUSTRIAL BANIFE INBAFESA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2018

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

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.

4. EFECTIVO-

Un detalle comparativo de esta cuenta, es el siguiente:

Diciembre 31,	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Caja	632	387
Depósitos en bancos	<u>28</u>	<u>229</u>
	<u>660</u>	<u>616</u>

El efectivo incluye efectivo en caja y depósitos en cuentas corrientes en instituciones financieras locales, no incluyen moneda extranjera y son de libre disponibilidad sin restricción alguna.

5. CUENTAS POR COBRAR-

Un detalle comparativo de esta cuenta, es el siguiente:

Diciembre 31,	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Clientes	190	20.304
Empleados	17.012	11.154
Anticipo a proveedores	300	
Provisión cuentas incobrables	<u>(315)</u>	<u>—</u>
	<u>17.187</u>	<u>31.458</u>

6. PROPIEDAD DE INVERSION-

El detalle y movimiento de esta cuenta es el siguiente:

	<u>Terrenos</u>	<u>Edificios</u>	<u>Total</u>
<u>Costos:</u>			
Enero 1, 2017	301.845	458.673	760.518
Adiciones			
Diciembre 31, 2017	<u>301.845</u>	<u>458.673</u>	<u>760.518</u>
Adiciones			
Diciembre 31, 2018	<u>301.845</u>	<u>458.673</u>	<u>760.518</u>

INDUSTRIAL BANIFE INBAFESA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2018

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

Valor en libros:

Enero 1, 2017	301.845	458.673	760.518
Diciembre 31, 2017	301.845	458.673	760.518
Diciembre 31, 2018	301.845	458.673	760.518

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

7. PROVEEDORES-

Las cuentas por pagar a proveedores por US\$18.083 en el 2018 y US\$37.026 en el 2017 incluyen proveedores de bienes y servicios, nacionales, propios del giro del negocio, no incluyen partes relacionadas y no generan intereses.

8. DEUDA BANCARIA-

Un detalle comparativo de esta cuenta, es el siguiente:

Diciembre 31,	2018		2017	
	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>
<u>Banco Bolivariano</u>				
Operación No. 153386 [1]		197.335	-	245.795
<u>Visa Bankard</u>	4.795		5.008	
	4.795	197.335	5.008	245.795

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

9. IMPUESTOS-

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

9.2 Activos y pasivos por impuestos corrientes-

Un detalle comparativo de los activos por impuestos corrientes, es el siguiente:

Diciembre 31 de	<u>2.018</u>	<u>2.017</u>
Crédito tributario - IVA		16.918
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	<u>6.100</u>	
	<u>6.100</u>	<u>16.918</u>

Un detalle comparativo de los pasivos por impuestos corrientes, es el siguiente:

INDUSTRIAL BANIFE INBAFESA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2018

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

Diciembre 31 de	<u>2.018</u>	<u>2.017</u>
Iva cobrado	48.530	52.098
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta e IVA	1.770	4.909
Impuesto a la renta	75.097	52.829
Otros		<u>23.792</u>
	<u>125.397</u>	<u>133.628</u>

9.3 Impuesto a la renta-

Tasa.- La tasa de impuesto a la renta vigentes es el 25% (Año 2018) y 22% (Año 2017). Esta tasa se reduce al 12% si las utilidades se reinvierten en la Compañía a través de aumento en el capital y se destinan a la compra de maquinarias o equipos nuevos o bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren la productividad.

Sin embargo la legislación tributaria en el Ecuador establece que las compañías deben pagar un impuesto causado mínimo calculado del siguiente modo:

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

Este anticipo sera compensado con el impuesto a la renta causado y no es suceptible 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 convertira en impuesto a la renta mínimo.

9.4 Impuesto a la renta corriente.- Según normas tributarias vigentes la base imponible para el calculo del impuesto a la renta se determina, en base al resultado contable bajo las normas internacionales de información financiera, corregidas por las partidas conciliatorias correspondientes.

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta	(51.815)	68.266
Tasa de impuesto a la renta	<u>22%</u>	<u>25%</u>
	(11.399)	17.067
Mas (menos) resultante de:		
Gastos no deducibles- diferencias permanentes	<u>17.887</u>	<u>61.221</u>
Impuesto a la renta causado	<u>6.487</u>	<u>78.288</u>

9.5 Liquidación del impuesto a la renta a pagar o saldo a favor-

El impuesto a la renta por pagar (a favor) corriente se liquida de la siguiente manera:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Impuesto a la renta causado	6.487	78.288
Menos:		
Retenciones de clientes	(6.100)	<u>(25.458)</u>
Impuesto a la renta a pagar	<u>387</u>	<u>52.830</u>

INDUSTRIAL BANIFE INBAFESA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2018

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

9.6 Regimen de precio de transferencia-

Las normas tributarias vigentes incorporan el principio de plena competencia para las operaciones realizadas con partes relacionadas. Por su parte el Servicio de Rentas Internas solicita se prepare y remita por la parte de la Cia. obligada un estudio de precios de transferencias y una enexo de operaciones entre partes relacionadas, 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 periodo fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a quince (15) millones de dolares. En caso que las operaciones supern los tres (3) millones de dolares solo debe elaborar y presentar un anexo de operaciones con partes relacionadas.

9.7 Otros asuntos-

En diciembre de 2018, se emitió la Ley Organica para la reactivación de la economía, fortalecimiento de la dolarización y modernización de la gestión financiera, que a continuación, se detalla los aspectos mas importantes:

- Será considerado como gasto deducibles la jubilación patronal y desahucio pagado y no provisionado.
- Se incrementa la tafica del impuesto a la renta de 22% al 25%;
- Cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares, residentes o no, en paraísos fiscales o en regímenes de menor imposición; o, cuando la sociedad incumpla el deber de informar sobre ellos, la tarifa será del 28%.
- Se debe demostrar que el beneficiario efectivo no es un titular nominal o formal bajo regimen jurídico específico para evitar aplicar retención en la distribución de dividendos; y,
- No será deducible del impuesto a la renta y no sera crédito tributario el IVA pagado en las compras realizadas en efectivo superiores a US\$1.000 (anteriormente eran US\$5.000); entro otros.

10. BENEFICIOS A EMPLEADOS CORRIENTES-

Un resumen comparativo de esta cuenta, fue el siguiente:

Diciembre 31,	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Sueldos y salarios	2.275	987
Obligaciones con el IESS	43.985	33.610
Beneficios sociales	1.231	5.036
Participación trabajadores		<u>12.047</u>
	<u>47.490</u>	<u>51.680</u>

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

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

11. DEPÓSITOS EN GARANTÍA-

Un resumen comparativo de esta cuenta, fue el siguiente:

Diciembre 31,	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Essentialcorp	800	800
Browortti	2.000	2.000
Cordiseño	3.200	3.200
Dra. Pío		350
Magni Encalada	1.600	1.600

INDUSTRIAL BANIFE INBAFESA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2018

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

Dra. Rivera	240	240
Sabina Vargas	1.114	1.114
Summer Sandalía	2.200	2.200
Guaycha	2.800	2.800
Accetalopsa	804	804
Abba Express	800	800
Aucapiña	400	400
Transporte Colomba	1.196	1.196
Olkersa	480	480
Asisttechmix		440
Verdugo Siguenza Julio	1.000	1.000
Barrios Quijije Andrés	4.600	4.600
Logytrans Express	700	
Cedap	<u>4.400</u>	<u> </u>
	<u>28.334</u>	<u>24.024</u>

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

12. BENEFICIOS A EMPLEADOS NO CORRIENTES-

Un resumen comparativo de esta cuenta, fue el siguiente:

Diciembre 31,	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Jubilación patronal	2.229	2.229
Desahucio	<u>1.281</u>	<u>1.281</u>
	<u>3.510</u>	<u>3.510</u>

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

13. SALDOS CON PARTES RELACIONADAS-

Un resumen comparativo de esta cuenta, fue el siguiente:

Diciembre 31,	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Por cobrar:</u>		
Inversiones y Predios San Pedro S.A.	94.740	187.914
Predial Industrial Pedrisa S.A.	94.354	84.751
Representaciones del Litoral RELIT S.A.		67.040
Butrus S.A.	15.928	14.133
Binbin S.A.	2.233	2.233
Albisa S.A.	7.907	6.158
Inverdoral	16.082	
Sertudoral S.A.	<u>80.280</u>	<u>66.332</u>
	311.525	428.561
Accionistas	<u>488.809</u>	<u>369.048</u>
	800.334	797.609
Deterioro de incobrabilidad	<u>(173.753)</u>	<u>(173.753)</u>
	<u>626.581</u>	<u>623.856</u>

INDUSTRIAL BANIFE INBAFESA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2018

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

Por pagar:

Inverdoral		4.199
Representaciones del Litoral RELIT S.A.	<u>118.161</u>	<u> </u>
	<u>118.161</u>	<u>4.199</u>

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

14. Patrimonio-

14.1 Capital social .- Al 31 de diciembre del 2018 el capital social de la Compañía estaba constituido por 800 participaciones de US\$1 cada una, totalmente pagadas, distribuida de la siguiente manera:

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

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

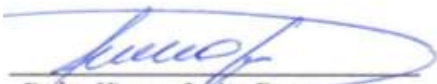
14.3 Resultados acumulados-

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

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

15. HECHOS POSTERIORES-

Entre el 31 de diciembre de 2018 y la fecha de emisión de los estados financieros, 25 de agosto de 2019, no se produjeron eventos que en la opinión de la administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo o requieran algún ajuste sobre dichos estados financieros, o que hayan implicado alguna revelación en los mismos.


Pedro Vicente Ishias Bucaram
Representante legal


Guadalupe Terreros León
Contadora general