

INMOFYBE S.A.

Informe financiero por el año terminado al 31 de diciembre de 2019

- Informe de los auditores independientes
- Estados financieros y notas

INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los señores accionistas de:
Inmofybe S.A.

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Inmofybe S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019, el estado de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros, que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Inmofybe S.A., al 31 de diciembre de 2019, así como sus resultados y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamento de la opinión

Hemos efectuado nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Somos independientes de la entidad de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) junto a los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en la República del Ecuador, y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas en conformidad con estos requisitos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Responsabilidades de la administración en relación con los estados financieros

La administración de la entidad es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), así como del control interno que la administración de la entidad considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de distorsiones importantes, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de evaluar la capacidad de la entidad para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados a su continuidad y utilizar dicho principio contable como base fundamental, excepto si la administración tiene intención de liquidar la entidad o cesar sus operaciones, o no tenga otra alternativa más realista que hacerlo.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros en su conjunto están libres de errores significativos, ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es garantía que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre va a detectar errores materiales cuando existan. Las representaciones erróneas pueden surgir por fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en conjunto, podrían influir razonablemente en las decisiones económicas de los usuarios, tomadas sobre la base de los estados financieros.

Como parte de una auditoría efectuada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. Asimismo:

- Identificamos y valoramos los riesgos de errores significativos en los estados financieros, ya sea debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es mayor que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, falseamiento, o la elusión del control interno.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables utilizadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la administración, del principio contable de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre la existencia, o no, de una incertidumbre de importancia relacionada con hechos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de la entidad para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden causar que la entidad no pueda continuar como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.
- Comunicamos a los responsables del gobierno de la entidad, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Los informes sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la entidad, como agente de retención y percepción; y, cumplimiento de las normas de prevención de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos, por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2019, se emite por separado.



Silvia Erazo Vásquez
Socia - Licencia No. 17-4020

Wolfxcat S.A., Financial Management & Tax Consulting
Registro Nacional de Auditores Externos No. SCVS-RNAE-810
La Niña N26-131 y Yánez Pinzón
Quito - Ecuador - Código Postal EC170522

Distrito Metropolitano de Quito, 13 de marzo de 2020



INFORME FINANCIERO 2019

En conformidad a las:
Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

Contenido:

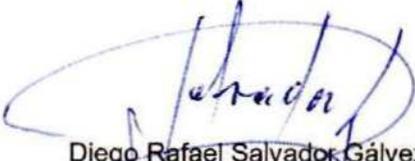
A. Estado de Situación Financiera	2
B. Estado de Resultados Integrales.....	3
C. Estado de Cambios en el Patrimonio	4
D. Estado de Flujos de Efectivo	5
E. Notas a los Estados Financieros	6
1. Información general de la entidad.....	6
2. Bases de preparación de los estados financieros.....	6
3. Políticas de contabilidad significativas.....	7
4. Determinación de valores razonables.....	15
5. Administración de riesgos.....	16
6. Efectivo y equivalentes de efectivo.....	17
7. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.....	17
8. Activos financieros corrientes	18
9. Activos y pasivos por impuestos corrientes	19
10. Propiedades, planta y equipo	21
11. Propiedades de inversión	23
12. Activos y pasivos por impuestos diferidos	25
13. Activos financieros no corrientes	25
14. Otros activos no corrientes	26
15. Pagos a y por cuenta de empleados	26
16. Arrendamientos	27
17. Obligaciones a largo plazo por beneficios a empleados.....	28
18. Otros pasivos no corrientes.....	29
19. Patrimonio	29
20. Ingresos de actividades ordinarias	30
21. Costo de ventas.....	30
22. Otros ingresos	31
23. Gastos de administración y ventas	31
24. Otros gastos	32
25. Gastos financieros	32
26. Partes relacionadas	32
27. Garantías.....	33
28. Eventos subsecuentes.....	33

INMOFYBE S.A.
Estados financieros individuales y notas
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

A. Estado de Situación Financiera

<u>ACTIVOS</u>	Nota	Diciembre 31	
		2019 (en U.S. dólares)	2018 (en U.S. dólares)
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	651.791	775.382
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	7	599	444
Activos financieros corrientes	8	4.617.850	4.547.250
Activos por impuestos corrientes	9	95.846	91.053
Total activos corrientes		5.366.086	5.414.129
Activos no corrientes			
Propiedades, planta y equipo	10	75.688	8.076
Propiedades de inversión	11	4.216.803	4.675.854
Activos por impuestos diferidos	12	1.079	-
Activos financieros no corrientes	13	2.279.445	2.120.394
Otros activos no corrientes	14	5.500	5.500
Total activos no corrientes		6.578.515	6.809.824
Activos totales		11.944.601	12.223.953
PASIVOS Y PATRIMONIO			
Pasivos corrientes			
Pagos a y por cuenta de empleados	15	(71.578)	(152.852)
Arrendamientos corrientes	16	(48.918)	-
Pasivos por impuestos corrientes	9	(137.973)	(157.469)
Total pasivos corrientes		(258.469)	(310.321)
Pasivos no corrientes			
Arrendamientos no corrientes	16	(20.622)	-
Obligaciones a largo plazo por beneficios a empleados	17	(26.169)	-
Pasivos por impuestos diferidos	12	(292.032)	(340.235)
Otros pasivos no corrientes	18	(112.360)	(112.360)
Total pasivos no corrientes		(451.183)	(452.595)
Pasivos totales		(709.652)	(762.916)
Patrimonio			
Capital social	19	(5.480.000)	(5.480.000)
Reservas		(530.958)	(530.958)
Otros resultados integrales		(976.011)	(907.296)
Resultados acumulados		(4.247.980)	(4.542.783)
Total patrimonio		(11.234.949)	(11.461.037)
Total pasivos y patrimonio		(11.944.601)	(12.223.953)


Gina Lucía Villamar Utreras
Representante Legal

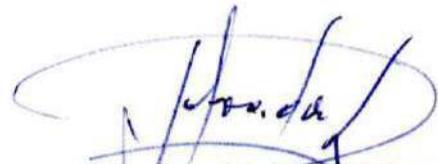

Diego Rafael Salvador Gálvez
Contador General

INMOFYBE S.A.
Estados financieros individuales y notas
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

B. Estado de Resultados Integrales

	Nota	Diciembre 31	
		2019 (en U.S. dólares)	2018 (en U.S. dólares)
Ingresos de actividades ordinarias	20	(982.302)	(980.258)
Costo de ventas	21	84.060	132.119
Ganancia bruta		<u>(898.242)</u>	<u>(848.139)</u>
Otros ingresos	22	(409.863)	(541.148)
Gastos de administración y ventas	23	492.194	558.477
Otros gastos	24	402.712	-
Gastos financieros	25	10.553	-
Ganancia antes de impuesto a las ganancias		<u>(402.646)</u>	<u>(830.810)</u>
Menos:			
Gasto por impuesto a las ganancias	9(b)	167.330	241.789
Utilidad neta del periodo		<u>(235.316)</u>	<u>(589.021)</u>
Valor razonable en inversiones		(90.568)	(501.688)
Otro resultado integral		<u>(90.568)</u>	<u>(501.688)</u>
Resultado integral total del año		<u>(325.884)</u>	<u>(1.090.709)</u>


Gina Lucía Villamar Utreras
Representante Legal


Diego Rafael Salvador Gálvez
Contador General

C. Estado de Cambios en el Patrimonio

	Capital social (en U.S. dólares)	Reservas (en U.S. dólares)	Otros resultados integrales (en U.S. dólares)	Resultados acumulados (en U.S. dólares)	Total patrimonio (en U.S. dólares)
Saldo al 1 de enero de 2018	(5.480.000)	(481.490)	(405.608)	(4.297.689)	(10.664.787)
Resultado del periodo	-	-	-	(589.021)	(589.021)
Distribución de dividendos	-	-	-	294.459	294.459
Corrección de errores (Nota 19e)	-	9.434	-	(9.434)	-
Valor razonable en inversiones	-	-	(501.688)	-	(501.688)
Constitución de reservas	-	(58.902)	-	58.902	-
Saldo al 31 de diciembre de 2018	(5.480.000)	(530.958)	(907.296)	(4.542.783)	(11.461.037)
Saldo al 1 de enero de 2019	(5.480.000)	(530.958)	(907.296)	(4.542.783)	(11.461.037)
Resultado del periodo	-	-	-	(235.316)	(235.316)
Distribución de dividendos	-	-	-	530.119	530.119
Corrección de errores (Nota 19f)	-	-	21.853	-	21.853
Valor razonable en inversiones	-	-	(90.568)	-	(90.568)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	(5.480.000)	(530.958)	(976.011)	(4.247.960)	(11.234.949)

Gina W. Utreras
Gina Lucía Villamar Utreras
Representante Legal

Diego Rafael Salvador Gálvez
Diego Rafael Salvador Gálvez
Contador General

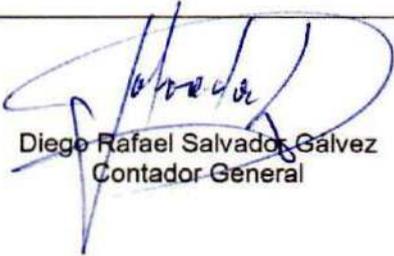
INMOFYBE S.A.
Estados financieros individuales y notas
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

D. Estado de Flujos de Efectivo

	Diciembre 31	
	2019 (en U.S. dólares)	2018 (en U.S. dólares)
Flujos de efectivo de actividades de operación		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	982.302	1.017.211
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(405.336)	(433.351)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(169.094)	(113.160)
Intereses pagados	(8.766)	-
Impuestos a las ganancias pagados	(193.060)	(108.494)
Otras entradas (salidas) de efectivo	(4.793)	16.210
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	201.253	378.416
Flujos de efectivo de actividades de inversión		
Otros cobros por la venta de acciones o instrumentos de deuda de otras entidades	2.029.919	3.500.754
Otros pagos para adquirir acciones o instrumentos de deuda de otras entidades	(2.129.919)	(4.500.000)
Importes procedentes por la venta de propiedades, planta y equipo	-	62.947
Adquisiciones de propiedades, planta y equipo	(2.071)	-
Dividendos recibidos	98.540	77.966
Intereses recibidos	272.240	307.808
Efectivo neto proveniente de actividades de inversión	268.709	(550.725)
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento		
Pagos de pasivos por arrendamientos	(63.434)	-
Dividendos pagados	(530.119)	(294.459)
Efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento	(593.553)	(294.459)
Aumento (disminución) neto en efectivo y sus equivalentes	(123.591)	(466.768)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	775.382	1.242.150
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	651.791	775.382
Conciliación de la utilidad neta con el efectivo		
Utilidad (pérdida) neta	235.316	589.021
Ajustes por partidas distintas al efectivo		
Ajustes por gasto de depreciación y amortización	123.771	64.802
Ajustes por gastos por deterioro (reversiones por deterioro) reconocidas en los resultados del periodo	-	(162)
Ajustes por gastos en provisiones	4.316	-
Ajustes por gasto por impuesto a la renta	167.330	241.789
Ajustes por gasto por participación trabajadores	71.055	146.614
Otros ajustes por partidas distintas al efectivo	402.712	(48.421)
Cambios en activos y pasivos		
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes	-	36.952
(Incremento) disminución en anticipos de proveedores	(155)	206
(Incremento) disminución en otros activos	(498.684)	(560.832)
Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar	(152.079)	(1.243)
Incremento (disminución) en beneficios empleados	(152.329)	(90.310)
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	201.253	378.416


Gina Lucía Villamar Utreras
Representante Legal

5


Diego Rafael Salvador Galvez
Contador General

E. Notas a los Estados Financieros

1. Información general de la entidad

Razón social:	INMOFYBE S.A. (en adelante la entidad).
RUC:	1791415159001
Domicilio principal:	Isla San Cristóbal 180A y Av. General Enríquez, del cantón Rumiñahui de la República del Ecuador.
Tipo de compañía:	Anónima.
Constitución:	En la República del Ecuador mediante escritura pública otorgada el 18 de noviembre de 1998 e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Quito el 20 de mayo de 1999; con plazo social hasta el 07 de julio de 2029.
Actividad económica:	Compra, venta, explotación, arriendo y administración de inmuebles.

Estos estados financieros individuales, para el período terminado al 31 de diciembre de 2019, fueron autorizados para su emisión por la administración de la entidad el 06 de marzo de 2020.

2. Bases de preparación de los estados financieros

a. Declaración de cumplimiento

Los estados financieros adjuntos y sus notas son responsabilidad de la administración de la entidad y han sido elaborados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), vigente al 31 de diciembre de 2019.

b. Bases de medición

Los presentes estados financieros han sido preparados en base al costo histórico, excepto por las obligaciones por beneficios a empleados largo plazo que son valorizadas en base a métodos actuariales. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes o servicios.

c. Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros adjuntos se presentan en dólares de los Estados Unidos de América, moneda funcional de presentación de la entidad y de curso legal en el Ecuador; a menos que se indique lo contrario, las cifras financieras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en la unidad monetaria (u.m.) de la República del Ecuador (Dólar de los Estados Unidos de América).

d. Estimaciones y juicios contables

La preparación de los estados financieros de acuerdo con lo previsto en las NIIF requiere que la administración de la entidad efectúe ciertas estimaciones, juicios y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los

estados financieros; en opinión de la administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos reales finales.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular; las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

3. Políticas de contabilidad significativas

A continuación, se resumen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros:

a. 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, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros, y como no corrientes, los de vencimiento superior a ese período.

b. Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo se compone de los saldos del efectivo disponible en caja y bancos e incluye aquellos activos financieros líquidos y depósitos que se puedan transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses; dichas cuentas no están sujetas a un riesgo significativo de cambios en su valor.

c. Instrumentos financieros

I. Activos financieros no derivados

La entidad reconoce inicialmente los préstamos y partidas por cobrar en la fecha en que se originan; los otros activos financieros se reconocen inicialmente en la fecha de negociación en la cual la entidad comienza a ser parte de las provisiones contractuales del documento.

La entidad da de baja un activo financiero cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo derivados del activo expiran, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales del activo financiero en una transacción, en la cual se transfieren substancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad del activo financiero; cualquier participación en los activos financieros transferidos que sea creada o retenida por la entidad se reconoce como un activo o pasivo separado.

Los activos y pasivos financieros son compensados y presentados el monto neto en el estado de situación financiera cuando, y sólo cuando, la entidad cuenta con un derecho legal para compensar los montos y tiene el propósito de liquidar sobre una base neta o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente; la entidad tiene como activos financieros no derivados las partidas por cobrar.

II. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Son reconocidas inicialmente a su valor razonable, la mayor parte de las ventas se

realizan en condiciones de crédito normales, y los importes de las cuentas por cobrar no tienen intereses; cuando el crédito se amplía más allá de las condiciones de crédito normales, las cuentas por cobrar se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo que se reconocerá como ingreso financiero en el estado de resultados. Al final de cada período sobre el que se informa, los importes en libros de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables, el deterioro del valor de las cuentas por cobrar se constituye en función de un análisis de la probabilidad de su recuperación (modelo de pérdida esperada). Si se identifica dicha evidencia, se reconocerá una pérdida por deterioro del valor en los resultados.

III. Pasivos financieros no derivados

Los pasivos financieros son reconocidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible en la fecha de la transacción, en la cual la entidad se hace parte de las disposiciones contractuales del documento; posterior al reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo; los acreedores comerciales son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses. La entidad da de baja un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales se cancelan o expiran.

IV. Inversiones en instrumentos de patrimonio

Las inversiones en instrumentos de patrimonio que no tengan un precio de mercado cotizado de un mercado activo y cuyo valor razonable no pueda ser medido con fiabilidad, y los instrumentos derivados que estén vinculados a dichos instrumentos de patrimonio no cotizados y que deben ser liquidados mediante su entrega, se medirán al costo; y

Las inversiones en instrumentos de patrimonio que tengan un precio de mercado cotizado de un mercado activo y cuyo valor razonable pueda ser medido con fiabilidad, se medirán a valor razonable con cambios en otro resultado integral.

V. Capital social

El capital social autorizado está compuesto por acciones que son clasificadas como patrimonio.

d. Propiedad, planta y equipo

i. Reconocimiento y medición

Las partidas de propiedades, planta y equipo se miden al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro del valor acumulado.

Se reconoce como activo si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros y su costo puede ser determinado de una manera confiable.

El costo de la propiedad, planta y equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con su ubicación y puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la administración; cuando partes significativas de una partida de propiedad, planta y equipo poseen vidas

útiles distintas, son registradas de forma separada como un componente integral del activo.

La ganancia o pérdida que surja del retiro o venta de un elemento de propiedad, planta y equipo, se determina comparando el precio de venta y el valor en libros del activo, que se reconoce en el resultado del período.

II. Costos posteriores

Mejoras y renovaciones mayores que incrementen la vida útil del activo o su capacidad productiva, son capitalizados sólo si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros para la entidad y su costo puede ser estimado de manera fiable. El valor en libros de la parte reemplazada se da de baja. Los gastos de reparaciones y mantenimientos son reconocidos en el resultado del período en que se producen.

III. Depreciación

La depreciación de los elementos de propiedad, planta y equipo se calcula sobre el monto depreciable, que corresponde al costo de un activo u otro monto que se sustituye por el costo, menos su valor residual; la depreciación es reconocida en resultados con base en el método de línea recta, considerando la vida útil establecida para cada componente de la propiedad, planta y equipo, en función de un análisis técnico. Los métodos de depreciación, vidas útiles y valores residuales son revisados en cada ejercicio y se ajustan si es necesario.

Los elementos de propiedad, planta y equipo se deprecian desde la fecha en la cual están instalados y disponibles para su uso.

A continuación, se presentan las principales partidas de propiedad, planta y equipo, y las vidas útiles utilizadas en el cálculo de la depreciación, para el período actual y comparativo:

Partidas	Vida útil (en años)
Edificios e instalaciones	5 – 50
Maquinarias y equipo	3 – 35
Vehículos y equipos de transporte	5 – 15
Muebles y enseres	4 – 15
Equipos de computación	2 – 5

Si existe algún indicio de que se ha producido un cambio significativo en la tasa de depreciación, vida útil o valor residual de un activo, se revisa la depreciación de ese activo de forma prospectiva para reflejar las nuevas expectativas.

e. Propiedades de inversión

I. Reconocimiento y medición

Representados por inmuebles (locales arrendados a terceros) que son mantenidos para generar rendimientos como resultado del arrendamiento en el largo plazo o a través del incremento en su valor o ambas y que no son ocupadas por la compañía.

Las partidas de propiedades de inversión se miden al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro del valor acumulado. Se reconoce

como activo si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros y su costo puede ser determinado de una manera confiable.

El costo de las propiedades de inversión comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con su ubicación y puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la administración; cuando partes significativas de una partida de propiedades de inversión poseen vidas útiles distintas, son registradas de forma separada como un componente integral del activo.

La ganancia o pérdida que surja del retiro o venta de un elemento de propiedades de inversión, se determina comparando el precio de venta y el valor en libros del activo, que se reconoce en el resultado del período.

II. Costos posteriores

Mejoras y renovaciones mayores que incrementen la vida útil del activo o su capacidad productiva, son capitalizados sólo si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros para la compañía y su costo puede ser estimado de manera fiable. El valor en libros de la parte reemplazada se da de baja. Los gastos de reparaciones y mantenimientos son reconocidos en el resultado del período en que se producen.

III. Depreciación

La depreciación de los elementos de propiedades de inversión se calcula sobre el monto depreciable, que corresponde al costo de un activo u otro monto que se sustituye por el costo, menos su valor residual; la depreciación es reconocida en resultados con base en el método de línea recta, considerando la vida útil establecida para cada componente de propiedades de inversión, en función de un análisis técnico. Los métodos de depreciación, vidas útiles y valores residuales son revisados en cada ejercicio y se ajustan si es necesario.

Los elementos de propiedades de inversión se deprecian desde la fecha en la cual están instalados y disponibles para su uso.

A continuación se presentan las principales partidas de propiedades de inversión, y las vidas útiles utilizadas en el cálculo de la depreciación, para el período actual y comparativo:

<u>Partidas</u>	<u>Vida Útil (en años)</u>
Edificios e instalaciones	5 – 50

Si existe algún indicio de que se ha producido un cambio significativo en la tasa de depreciación, vida útil o valor residual de un activo, se revisa la depreciación de ese activo de forma prospectiva para reflejar las nuevas expectativas.

f. Deterioro del valor de los activos

En cada fecha sobre la que se informa, se revisa las propiedades, planta y equipo, propiedades de inversión, activos intangibles e inversiones para determinar si existen indicios de que esos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existen indicios de un posible deterioro del valor, se estima y compara el importe recuperable de cualquier activo afectado (o grupo de activos relacionados) con su

importe en libros. Si el importe recuperable estimado es inferior, se reduce el importe en libros al importe recuperable estimado, y se reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultados.

Si una pérdida por deterioro del valor se revierte posteriormente, el importe en libros del activo (o grupo de activos relacionados) se incrementa hasta la estimación revisada de su valor recuperable, sin superar el importe que habría sido determinado si no se hubiera reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor del activo (grupo de activos) en años anteriores. Una reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce en resultados.

g. Beneficios a empleados

I. Jubilación patronal y bonificación por desahucio

La obligación de la entidad con respecto a planes de beneficios de jubilación patronal está definida por el Código de Trabajo de la República del Ecuador, el cual establece la obligación por parte de los empleadores de conceder jubilación patronal a todos aquellos empleados que hayan cumplido un tiempo mínimo de servicio de 25 años en una misma entidad; esta obligación califica como un plan de beneficios definidos sin asignación de fondos separados.

De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, la entidad entregará el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio.

La entidad determina la obligación neta relacionada con el beneficio por jubilación patronal y bonificación por desahucio por separado, calculando el monto del beneficio futuro que los empleados han adquirido a cambio de sus servicios durante el período actual y períodos previos; ese beneficio se descuenta para determinar su valor presente. El cálculo es realizado anualmente por un profesional independiente usando el método de unidad de crédito proyectado. La entidad reconoce todas las ganancias o pérdidas actuariales en otro resultado integral.

La administración utiliza supuestos para determinar la mejor estimación de estos beneficios. Dicha expectativa al igual que los supuestos son establecidos por la entidad, utilizando información financiera pública. Estos supuestos incluyen una tasa de descuento, los aumentos esperados en las remuneraciones y permanencia futura, entre otros.

Cuando tengan lugar mejoras en los beneficios del plan, la porción del beneficio mejorado que tiene relación con servicios pasados realizados por empleados, será reconocida en resultados usando el método lineal en el período promedio remanente hasta que los empleados tengan derecho a tales beneficios. En la medida en la cual los empleados tengan derecho en forma inmediata a tales beneficios, el gasto será reconocido en resultados. Cuando tengan lugar reducciones o liquidaciones en un plan de beneficios definidos, la entidad procederá a reconocer las ganancias o pérdidas derivadas de los mismos en resultados. Estas ganancias o pérdidas comprenderán cualquier cambio que pudiera resultar en el valor presente de las obligaciones por beneficios definidos contraídos por la entidad.

II. Beneficios por terminación

Las indemnizaciones por terminación o cese laboral son reconocidas como gasto cuando es tomada la decisión de dar por terminada la relación contractual con los empleados.

III. Beneficios a corto plazo

Las obligaciones por beneficios a corto plazo de los trabajadores son medidas sobre una base no descontada (esto es, valor nominal derivado de la aplicación de leyes laborales ecuatorianas vigentes) y son contabilizadas como gastos en la medida en la cual el empleado provee el servicio o el beneficio es devengado por el mismo.

Se reconoce un pasivo si la entidad posee una obligación legal o implícita actual de pagar este monto como resultado de un servicio entregado por el empleado en el pasado y la obligación puede ser estimada de manera fiable.

- a) Sueldos, salarios y contribuciones a la seguridad social: son beneficios cuyo pago es liquidado hasta el término de los doce meses siguientes al cierre del período en el que los empleados han prestado los servicios; se reconocerán como un gasto por el valor (sin descontar) de los beneficios a corto plazo que se han de pagar por tales servicios; las principales acumulaciones reconocidas por este concepto corresponden al pago de la decimotercera remuneración, decimocuarta remuneración y vacaciones.
- b) Participación de trabajadores: la entidad reconoce en sus estados financieros un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores sobre las utilidades de la entidad; este beneficio se calcula a la tasa del 15% de la utilidad contable antes del impuesto a la renta, de acuerdo con disposiciones legales vigentes.

h. Provisiones y pasivos contingentes

Las provisiones son reconocidas cuando la entidad tiene obligaciones presentes legales o asumidas, surgidas como consecuencia de sucesos pasados para cuya cancelación se espera una salida de recursos y cuyo importe y oportunidad se pueden estimar fiablemente. Las provisiones se revisan a cada fecha del estado de situación financiera y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a esa fecha.

Si el efecto del valor del dinero en el tiempo es significativo, las provisiones se descuentan utilizando una tasa de interés. Cuando se reconoce el descuento, el aumento de la provisión producto del paso del tiempo se reconoce como un costo financiero en el estado de resultados integrales.

Los pasivos contingentes, son obligaciones surgidas a raíz de sucesos pasados, cuya información está sujeta a la ocurrencia o no de eventos fuera de control de la empresa, u obligaciones presentes surgidas de hechos anteriores, cuyo importe no puede ser estimado de forma fiable, o en cuya liquidación no es probable que tenga lugar una salida de recursos.

i. Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias, costos y gastos

Los ingresos son reconocidos en la medida que es probable que los beneficios económicos fluirán a la entidad y puedan ser confiablemente medidos; se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, tomando en cuenta el

importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la entidad pueda otorgar. Los siguientes criterios específicos de reconocimiento también deben ser cumplidos antes de reconocer ingresos:

- a) Las partes del contrato han aprobado el contrato (por escrito, oralmente o de acuerdo con otras prácticas tradicionales del negocio) y se comprometen a cumplir con sus respectivas obligaciones;
- b) La entidad puede identificar los derechos de cada parte con respecto a los bienes o servicios a transferir;
- c) La entidad puede identificar las condiciones de pago con respecto a los bienes o servicios a transferir;
- d) El contrato tiene fundamento comercial (es decir, se espera que el riesgo, calendario o importe de los flujos de efectivo futuros de la entidad cambien como resultado del contrato); y
- e) Es probable que la entidad recaude la contraprestación a la que tendrá derecho a cambio de los bienes o servicios que se transferirán al cliente.

Costos y gastos: los costos y gastos son reconocidos con base en lo causado o cuando son incurridos, independientemente de la fecha en que se efectúe el pago; se reconoce inmediatamente un gasto cuando el desembolso efectuado no produce beneficios económicos futuros.

j. Ingresos y costos financieros

Los ingresos por intereses son registrados sobre una base de tiempo, con referencia al capital pendiente y a la tasa de interés efectiva aplicable, la cual es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar estimados a lo largo de la vida estimada del instrumento financiero.

Los costos financieros están compuestos por intereses en préstamos o financiamientos, que se reconocen en el resultado del período en el que se incurren, utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

k. Impuesto a las ganancias

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

El impuesto a la renta corriente y diferido es reconocido como ingreso o gasto en resultados del período, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del estado de resultados, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera de los resultados.

Al determinar el monto de los impuestos corrientes e impuestos diferidos, la entidad considera el impacto de las posiciones fiscales inciertas y si pueden adeudarse impuestos e intereses adicionales. La entidad cree que la acumulación de sus pasivos tributarios son adecuados para todos los años fiscales abiertos sobre la base de su evaluación de muchos factores, incluyendo las interpretaciones de la ley tributaria y la experiencia anterior; esta evaluación depende de estimaciones y supuestos que pueden involucrar una serie de juicios acerca de eventos futuros. Puede surgir nueva información que haga que la entidad cambie su juicio acerca de la idoneidad de los pasivos fiscales actuales; tales cambios en los pasivos fiscales impactarán el gasto fiscal en el período en el cual se determinen.

- I. **Impuesto corriente:** se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año; la utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no son gravables o deducibles. El pasivo de la entidad por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando la tasa de impuesto a la renta aprobada por la autoridad tributaria al final de cada período.
- II. **Impuestos diferidos:** es reconocido sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en el estado financiero y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable; es medido a la tasa de impuesto que se espera aplique al momento de la reversión de las diferencias temporarias de acuerdo con la ley promulgada a la fecha de reporte.

Un activo por impuesto diferido es reconocido por las pérdidas tributarias trasladables a ejercicios futuros y diferencias temporarias deducibles, en la medida en la cual sea probable que estarán disponibles ganancias gravables futuras contra las cuales pueden ser utilizados. Los activos por impuestos diferidos son revisados en cada fecha de reporte y son reducidos en la medida en la cual no sea probable que los beneficios por impuestos relacionados serán realizados.

Los activos y pasivos por impuesto corrientes son compensados y consecuentemente se presentan en el estado de situación financiera por su importe neto, si existe un derecho legal de compensar los pasivos y activos por impuestos corrientes, y están relacionados con el impuesto a las ganancias aplicados por la misma autoridad tributaria o en distintas entidades tributarias, pero pretenden liquidar los pasivos y activos por impuestos corrientes en forma neta o sus activos y pasivos tributarios serán realizados al mismo tiempo.

Sólo se compensan entre sí y, consecuentemente, se presentan en el estado de situación financiera por su importe neto, los saldos deudores y acreedores tributarios, reconocidos como tales por la autoridad tributaria, y siempre que los créditos tributarios respectivos no se hallen prescritos y que, además, se relacionen con el mismo tipo de impuesto a compensar.

I. Arrendamientos

- I. Como arrendatario y arrendador: Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que los términos del arrendamiento transfieran sustancialmente todos los riesgos y las ventajas inherentes a la propiedad del activo arrendado a la entidad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos.

Un arrendamiento se define como un contrato, o parte de un contrato, que otorga el derecho de uso de un activo (el activo subyacente) durante un período de tiempo a cambio de un pago. Para analizar si un contrato es o contiene un arrendamiento, se evalúa si el contrato cumple con los siguientes criterios:

- a) El contrato contiene un activo identificado, que se identifica ya sea explícitamente en el contrato o implícitamente al ser identificado en el momento en que el activo se pone a disposición;
- b) La entidad tiene derecho a obtener sustancialmente todos los beneficios económicos derivados del uso del activo identificado durante el período de uso, considerando sus derechos dentro del alcance definido en el contrato;

- c) La entidad tiene el derecho a dirigir el uso del activo identificado durante el periodo de uso. La entidad evalúa si tiene derecho a dirigir el 'cómo y con qué propósito' se utiliza el activo durante el periodo de uso.

II. Como arrendatario: En la fecha de inicio del arrendamiento, la entidad reconoce un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento. El activo por derecho de uso se mide al costo, que se compone de la medición inicial del pasivo por arrendamiento, de los costos directos iniciales incurridos por la entidad, de una estimación de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del activo al final del contrato de arrendamiento y de cualquier pago por arrendamiento realizados con anterioridad a la fecha de comienzo de dicho arrendamiento (neto de cualquier incentivo recibido).

La entidad deprecia los activos por derecho de uso en línea recta desde la fecha de comienzo del arrendamiento hasta el final de la vida útil del activo por derecho de uso o el final del plazo del arrendamiento, el que sea menor. La entidad también evalúa el deterioro de valor del activo por derecho de uso cuando existen dichos indicadores. La entidad aplicará los requerimientos de la depreciación de la política de propiedades, planta y equipo al depreciar el activo por derecho de uso.

En la fecha de comienzo, la entidad mide el pasivo por arrendamiento al valor presente de los pagos pendientes a esa fecha, descontados utilizando la tasa de interés implícita en el contrato de arrendamiento, si dicha tasa es fácilmente determinable, o la tasa incremental de los préstamos de la entidad. El gasto por intereses sobre el pasivo por arrendamiento es un componente de los gastos financieros.

Después de la medición inicial, el pasivo se reducirá con los pagos efectuados y se incrementará por los intereses. El pasivo se vuelve a medir para reflejar cualquier reevaluación o modificación, o si hay cambios en los pagos que son fijos en sustancia.

m. Eventos posteriores

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

4. Determinación de valores razonables

Las políticas contables requieren que se determinen los valores razonables de los activos y pasivos financieros y no financieros para propósitos de valoración y revelación, conforme los criterios que se detallan a continuación. Cuando corresponda, se revela mayor información acerca de los supuestos efectuados en la determinación de los valores razonables.

a. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

El valor razonable de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar, se registra al monto original de la transacción y no superan su valor recuperable; los montos en libros de los deudores comerciales se aproximan a su valor razonable, dado su vencimiento de corto plazo; excepto por las cuentas por cobrar a largo plazo.

b. Pasivos financieros

Los montos registrados por préstamos y anticipo se aproximan a su valor razonable, dado que las tasas de interés de las mismas son similares a las tasas de mercado, para instrumentos financieros de similares características; los montos registrados de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar se aproximan a su valor razonable debido a que tales instrumentos tienen vencimiento en el corto plazo.

5. Administración de riesgos

a. Marco de administración de riesgos

La administración es responsable por establecer y supervisar el marco de administración de riesgos, así como el desarrollo y seguimiento de las políticas de administración de riesgos de la entidad. Las políticas de administración de riesgos de la entidad son establecidas con el objeto de identificar y analizar los riesgos enfrentados por la entidad, fijar límites y controles de riesgos adecuados, y para monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites. Se revisan regularmente las políticas y los sistemas de administración de riesgos de la entidad a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en las actividades. La entidad, a través de sus normas y procedimientos de administración, pretende desarrollar un ambiente de control disciplinado y constructivo en el cual todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

La administración hace seguimiento al cumplimiento de las políticas y los procedimientos de administración de riesgos y revisa si su marco de administración de riesgos es apropiado respecto a los riesgos que enfrenta la entidad.

b. Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la entidad tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros, que son liquidados mediante la entrega de efectivo u otros activos financieros. El enfoque de la administración para administrar la liquidez es contar con los recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la entidad.

La entidad hace seguimiento al nivel de entradas de efectivo de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar junto con las salidas de efectivo esperadas para préstamos, cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.

c. Riesgo de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, por ejemplo en las tasas de cambio o tasas de interés, afecten los ingresos de la entidad o el valor de los instrumentos financieros que mantiene. El objetivo de la administración del riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad.

Es la posibilidad de que la fluctuación de variables de mercado tales como precios de productos, tasas de interés, tipo de cambio, etc., produzca pérdidas económicas debido a la desvalorización de flujos o activos o a la valorización de pasivos, debido a la nominación o indexación de éstos a dichas variables.

Las políticas en la administración de estos riesgos son establecidas por la entidad. Esta define estrategias específicas en función de los análisis periódicos de tendencias de las variables que inciden en los niveles de tipo de cambio e interés.

d. Riesgo de moneda

La moneda utilizada para las transacciones en el Ecuador es el dólar americano y las transacciones que realiza la entidad son en esa moneda; por lo tanto, la administración estima que la exposición de la entidad al riesgo de moneda no es relevante.

e. Riesgo de tasas de interés

Este riesgo está asociado con las tasas de interés variable de las obligaciones contraídas por la entidad y que por lo mismo generan incertidumbre respecto a los cargos a resultados por concepto de intereses y por la cuantía de los flujos futuros.

La entidad administra este riesgo tratando de asegurar que un alto porcentaje de su exposición a los cambios en las tasas de interés sobre los préstamos y obligaciones financieras se mantenga sobre una base de tasa fija.

f. Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la entidad si un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, que se origina principalmente en los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.

6. Efectivo y equivalentes de efectivo

El saldo de efectivo en caja y bancos es de libre disponibilidad y se compone de lo siguiente:

	<u>2019</u> (en U.S. dólares)	<u>2018</u> (en U.S. dólares)
Efectivo en bancos	651.791	775.382
Total	651.791	775.382

7. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

El resumen de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar es como sigue:

	<u>2019</u> (en U.S. dólares)	<u>2018</u> (en U.S. dólares)
Pagos anticipados	599	444
Total	599	444

INMOFYBE S.A.
Estados financieros individuales y notas
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

a. El movimiento de la estimación para cuentas incobrables es como sigue:

	2019 (en U.S. dólares)	2018 (en U.S. dólares)
Saldo al inicio	-	162
Deterioro del periodo	-	-
Reversión del periodo	-	(162)
Bajas	-	-
Saldo al final	-	-

8. Activos financieros corrientes

El detalle de activos financieros corrientes es como sigue:

	2019 (en U.S. dólares)	2018 (en U.S. dólares)
Activos financieros a costo amortizado	4.617.850	4.547.250
Total	4.617.850	4.547.250

Al 31 de diciembre de 2018:

Institución financiera	Plazo	Tasa	Valor	Interés devengado	Total
Banco de la Producción	91	5,08%	1.500.000	13.500	1.513.500
S.A. Produbanco	121	5,08%	3.000.000	33.750	3.033.750
Total			4.500.000	47.250	4.547.250

Al 31 de diciembre de 2019:

Institución financiera	Plazo	Tasa	Valor	Interés devengado	Total
Banco Pichincha C.A.	181	7,50%	2.000.000	8.750	2.008.750
Banco de la Producción S.A. Produbanco	181	6,00%	2.600.000	9.100	2.609.100
Total			4.600.000	17.850	4.617.850

9. Activos y pasivos por impuestos corrientes

Un resumen de activos y pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	<u>2019</u> <u>(en U.S. dólares)</u>	<u>2018</u> <u>(en U.S. dólares)</u>
<i>Activos por impuestos corrientes</i>		
Crédito tributario por IVA	95.846	91.053
Total	<u>95.846</u>	<u>91.053</u>
<i>Pasivos por impuestos corrientes</i>		
A la administración tributaria	(5.390)	(48.439)
Impuesto a la renta corriente (a)	(132.583)	(109.030)
Total	<u>(137.973)</u>	<u>(157.469)</u>

- a. De conformidad con las disposiciones legales, la tarifa del impuesto a la renta es el 25% sobre la utilidad gravable.

Las sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas, así como aquellas que tengan condición de exportadores habituales, tendrán una rebaja de tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta.

Para establecer la base imponible de sociedades consideradas microempresas, se deberá deducir adicionalmente un valor equivalente a una fracción básica gravada con tarifa cero de impuesto a la renta para personas naturales.

A partir del año 2015 el anexo de accionistas, socios, partícipes, miembros de directorio y administradores (APS) adquiere una importancia significativa, pues se convierte en la formalidad requerida por la administración tributaria para verificar la propiedad del patrimonio neto y administradores de las sociedades ecuatorianas o extranjeras domiciliadas en Ecuador. Conforme a las reformas tributarias la falta o presentación tardía de este anexo genera consecuencias importantes, entre otras: en el caso de que el contribuyente no presente el APS en los plazos establecidos (febrero de cada año) la sociedad deberá aplicar a toda su base imponible del ejercicio en el que incumple, la tarifa de impuesto a la renta del 28%.

Una conciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

INMOFYBE S.A.
Estados financieros individuales y notas
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>2019</u> (en U.S. dólares)	<u>2018</u> (en U.S. dólares)
Utilidad (pérdida) del periodo	473.701	977.424
(-) Participación a trabajadores	(71.055)	(146.614)
Utilidad (pérdida) antes de impuesto a la renta	402.646	830.810
(-) Dividendos ganados exentos	(167.023)	(137.472)
(+) Participación trabajadores atribuible a ingresos exentos y no objeto de impuesto a la renta	25.053	20.621
(+) Gastos no deducibles	408.642	31.464
(+/-) Generación / reversión de diferencias temporarias	197.129	29.544
Utilidad (pérdida) gravable	866.447	774.967
Tarifa (tasa) de impuesto	25%	25%
Impuesto a la renta causado - según tarifa	216.612	193.742
Impuesto a la renta causado - impuesto mínimo	-	72.914
(=) Gasto por impuesto a la renta corriente	216.612	193.742
(-) Retenciones y pagos anticipados	(84.029)	(84.712)
Impuesto a la renta corriente (a)	132.583	109.030

El anticipo se determina sobre la base de la declaración del impuesto a la renta del año precedente, aplicando ciertos porcentajes al valor del activo total (menos ciertos componentes), patrimonio total, ingresos gravables y costos y gastos deducibles. El anticipo será compensado con el impuesto a la renta causado y es susceptible de devolución. Hasta el ejercicio fiscal 2018, el anticipo no objeto de devolución se constituía en impuesto a la renta mínimo.

Las sociedades recién constituidas, las inversiones nuevas reconocidas de acuerdo al Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, las personas naturales obligadas a llevar contabilidad y las sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad, que inicien sus actividades, estarán sujetas al pago de este anticipo después del quinto año de operación efectiva, entendiéndose por tal la iniciación de su proceso productivo y comercial.

- b. El gasto por impuesto a las ganancias reconocido en el estado de resultados integrales se compone de la siguiente manera:

	<u>2019</u> (en U.S. dólares)	<u>2018</u> (en U.S. dólares)
Gasto por impuesto a la renta corriente	216.612	193.742
(+) Gasto por impuesto a la renta diferido	-	48.047
(-) Ingreso por impuesto a la renta diferido	(49.282)	-
Gasto por impuesto a las ganancias	167.330	241.789

10. Propiedades, planta y equipo

El movimiento de propiedades, planta y equipo es como sigue:

	2019	2018
	(en U.S. dólares)	(en U.S. dólares)
Costo	220.407	85.362
Depreciación y deterioro acumulado (ppe)	(144.719)	(77.286)
Total	75.688	8.076
Edificios y otros inmuebles	65.992	-
Muebles y enseres	25	25
Maquinaria, equipo e instalaciones	16	16
Equipo de computación	1.620	-
Vehículos y equipos de transporte	8.035	8.035
Total	75.688	8.076

<u>Detalle</u>	Edificios y otros inmuebles	Muebles y enseres	Maquinaria, equipo e instalaciones	Equipo de computación	Vehículos y equipos de transporte	Total
Costo:						
Costo al 01 de enero de 2018	-	2.461	2.552	-	225.605	230.618
Adiciones	-	-	-	-	-	-
Ventas / bajas	-	-	-	-	(145.256)	(145.256)
Costo al 31 de diciembre de 2018	-	2.461	2.552	-	80.349	85.362
Adiciones	132.974	-	-	2.071	-	135.045
Ventas / bajas	-	-	-	-	-	-
Costo al 31 de diciembre de 2019	132.974	2.461	2.552	2.071	80.349	220.407
<u>Depreciación / Deterioro Acumulado:</u>						
Depreciación / Deterioro al 01 de enero de 2018	-	2.436	2.536	-	199.654	204.626
Depreciación	-	-	-	-	3.390	3.390
Deterioro	-	-	-	-	-	-
Ventas / bajas	-	-	-	-	(130.730)	(130.730)
Depreciación / Deterioro al 31 de diciembre de 2018	-	2.436	2.536	-	72.314	77.286
Depreciación	66.982	-	-	451	-	67.433
Deterioro	-	-	-	-	-	-
Ventas / bajas	-	-	-	-	-	-
Depreciación / Deterioro al 31 de diciembre de 2019	66.982	2.436	2.536	451	72.314	144.719
Valor en libros al 31 de diciembre de 2018	-	25	16	-	8.035	8.076
Valor en libros al 31 de diciembre de 2019	65.992	25	16	1.620	8.035	75.688

INMOFYBE S.A.
Estados financieros individuales y notas
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

Incluido en el valor en libros de propiedades, planta y equipo se encuentran activos por derechos de uso como sigue:

Activo subyacente	Saldo al 01 de enero de 2019	Adiciones	Depreciación	Bajas	Deterioro	Saldo al 31 de diciembre de 2019
Edificios y otros inmuebles	-	132.974	66.982	-	-	65.992

11. Propiedades de inversión

El detalle de propiedades de inversión es como sigue:

	<u>2019</u> (en U.S. dólares)	<u>2018</u> (en U.S. dólares)
Costo	4.708.380	5.167.146
Depreciación Acumulada	(491.577)	(491.292)
Total	<u>4.216.803</u>	<u>4.675.854</u>
<i>Clasificación</i>		
Propiedades de inversión terrenos	2.303.360	1.934.530
Propiedades de inversión edificios	1.913.443	2.741.324
Total	<u>4.216.803</u>	<u>4.675.854</u>

INMOFYBE S.A.
Estados financieros individuales y notas
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

<u>Detalle</u>	<u>Propiedades de inversión terrenos</u>	<u>Propiedades de inversión edificios</u>	<u>Total</u>
<u>Costo:</u>			
Costo al 01 de enero 2018	1.934.530	3.232.616	5.167.146
Adiciones	-	-	-
Ganancias/pérdidas (VR)	-	-	-
Ventas / bajas	-	-	-
Costo al 31 de diciembre 2018	1.934.530	3.232.616	5.167.146
Adiciones	-	-	-
Transferencias	565.564	(565.564)	-
Ganancias/pérdidas (VR)	-	-	-
Ventas / bajas	(196.734)	(262.032)	(458.766)
Costo al 31 de diciembre 2019	2.303.360	2.405.020	4.708.380
<u>Depreciación / Deterioro Acumulado:</u>			
Depreciación / Deterioro al 01 de enero 2018		429.881	429.881
Depreciación		61.411	61.411
Deterioro		-	-
Ventas / bajas		-	-
Depreciación / Deterioro al 31 de diciembre 2018		491.292	491.292
Depreciación		56.338	56.338
Deterioro		-	-
Ventas / bajas		(56.053)	(56.053)
Depreciación / Deterioro al 31 de diciembre 2019		491.577	491.577
Valor en libros al 31 de diciembre 2018	1.934.530	2.741.324	4.675.854
Valor en libros al 31 de diciembre 2019	2.303.360	1.913.443	4.216.803

Demás información sobre las propiedades de inversión mantenidas bajo arrendamiento (véase nota 16).

12. Activos y pasivos por impuestos diferidos

El detalle de activos (pasivos) por impuestos diferidos es como sigue:

	2019	2018
	(en U.S. dólares)	(en U.S. dólares)
Activos por impuestos diferidos	1.079	-
(-) Pasivos por impuestos diferidos	(292.032)	(340.235)
Total	(290.953)	(340.235)
 <i>Activo por impuestos diferidos</i>		
Por jubilación patronal y desahucio	1.079	-
Total	1.079	-
 <i>Pasivos por impuestos diferidos</i>		
En propiedades de inversión	(292.032)	(340.235)
Total	(292.032)	(340.235)

El movimiento de impuestos diferidos al 31 de diciembre de 2018 es como sigue:

Impuesto diferido	En	Saldo inicial	Generación	Reversión	Saldo final
En propiedades de inversión	Resultados	(292.188)	(48.047)	-	(340.235)
Total		(292.188)	(48.047)	-	(340.235)

El movimiento de impuestos diferidos al 31 de diciembre de 2019 es como sigue:

Impuesto diferido	En	Saldo inicial	Generación	Reversión	Saldo final
	Resultados	-	1.079	-	1.079
Por jubilación patronal y desahucio	ORI	-	-	-	-
	Total	-	1.079	-	1.079
En propiedades de inversión	Resultados	(340.235)	-	(48.203)	(292.032)
Total		(340.235)	1.079	(48.203)	(290.953)

13. Activos financieros no corrientes

El resumen de activos financieros no corrientes es como sigue:

	2019	2018
	(en U.S. dólares)	(en U.S. dólares)
Activos financieros a valor razonable no corrientes	2.279.445	2.120.394
Total	2.279.445	2.120.394

INMOFYBE S.A.
Estados financieros individuales y notas
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los activos financieros no corrientes corresponden a:

Compañía	Proporción de participación		Actividad principal	Saldo contable al	
	2019	2018		2019	2018
Corporación Favorita C.A.	0,13%	0,13%	Venta al por mayor de diversos productos	2.119.186	1.968.127
Banco Guayaquil S.A.	0,04%	0,04%	Actividades de intermediación monetaria realizada por la banca comercial	138.376	130.384
Centros Comerciales del Ecuador C.A.	0,60%	0,60%	Promociones comerciales	21.665	21.665
Otras inversiones	-	-	-	218	218
Total				2.279.445	2.120.394

a. El movimiento de los activos financieros no corrientes es como sigue:

	<u>2019</u> (en U.S. dólares)	<u>2018</u> (en U.S. dólares)
Saldo al inicio	2.120.394	1.559.201
Dividendos en acción	68.483	59.505
Valor razonable en inversiones	90.568	501.688
Saldo al final	<u>2.279.445</u>	<u>2.120.394</u>

Los dividendos cobrados se presentan en otros ingresos (véase nota 22).

14. Otros activos no corrientes

El detalle de otros activos no corrientes es como sigue:

	<u>2019</u> (en U.S. dólares)	<u>2018</u> (en U.S. dólares)
Garantías entregadas no corrientes	5.500	5.500
Total	<u>5.500</u>	<u>5.500</u>

15. Pagos a y por cuenta de empleados

El detalle de pagos a y por cuenta de empleados es como sigue:

	<u>2019</u> (en U.S. dólares)	<u>2018</u> (en U.S. dólares)
Participación a trabajadores	(71.055)	(146.614)
Obligaciones con el IESS	(259)	(371)
Sueldos y beneficios empleados	(264)	(5.867)
Total	<u>(71.578)</u>	<u>(152.852)</u>

INMOFYBE S.A.
Estados financieros individuales y notas
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

16. Arrendamientos

El detalle de arrendamientos es como sigue:

	2019 (en U.S. dólares)	2018 (en U.S. dólares)
Arrendamientos corrientes	(48.918)	-
Arrendamientos no corrientes	(20.622)	-
Total	(69.540)	-

Los activos por derechos de uso son presentados como parte de propiedades, planta y equipo (véase nota 10).

La información adicional sobre los arrendamientos es la siguiente:

Razón social	Arrendamiento	Tipo	Fecha de inicio	Fecha de finalización	Tasa de descuento incremental	Canon de arriendo	Periodicidad
Ginalu S.A.	Operativo	Arrendatario	01/01/2019	30/06/2021	8,79%	3.500	Mensual
Luis José Rafael Pallares Troya	Operativo	Arrendatario	01/10/2015	30/04/2020	8,79%	2.600	Mensual
Farmacias y Comisariatos de Medicinas S.A. Farcomed	Operativo	Arrendador	21/01/2019	20/01/2034	No aplica	5.965	Mensual ajustable cada año no superior al IPC
	Operativo	Arrendador	21/01/2019	20/01/2034	No aplica	5.142	
	Operativo	Arrendador	21/01/2019	20/01/2034	No aplica	2.746	
	Operativo	Arrendador	21/01/2019	20/01/2034	No aplica	10.509	
	Operativo	Arrendador	21/01/2019	20/01/2034	No aplica	7.762	
	Operativo	Arrendador	21/01/2019	20/01/2034	No aplica	2.365	
	Operativo	Arrendador	21/01/2019	20/01/2034	No aplica	5.556	
	Operativo	Arrendador	21/01/2019	20/01/2034	No aplica	6.803	
Econofam S.A.	Operativo	Arrendador	21/01/2019	20/01/2034	No aplica	1.095	
	Operativo	Arrendador	21/01/2019	20/01/2034	No aplica	2.755	
	Operativo	Arrendador	21/01/2019	20/01/2034	No aplica	4.102	
	Operativo	Arrendador	21/01/2019	20/01/2034	No aplica	3.540	
AC Bebidas, S. de R.L. de C.V.	Operativo	Arrendador	01/10/2019	30/09/2021	No aplica	12.883	Mensual ajustable con la inflación con máximo de 2%

El gasto relacionado con los pagos no incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento es el siguiente:

Tipo de arrendamiento	2019	2018
Arrendamientos a corto plazo	-	-
Arrendamientos de activos de bajo valor	-	-
Pagos por arrendamientos variables	-	-

INMOFYBE S.A.
Estados financieros individuales y notas
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

La información adicional sobre pérdidas o ganancias y flujos de efectivo es la siguiente:

Descripción	2019	2018
Ingresos por subarrendamientos de oficinas	-	-
Salidas de efectivo totales por arrendamientos	72.201	-
(Ganancias) pérdidas en transacciones de venta con arrendamiento posterior	-	-

Los pasivos por arrendamiento se encuentran garantizados con los activos subyacentes relacionados. Al 31 de diciembre de 2019 los pagos mínimos por arrendamiento son como sigue:

Plazo	Activo subyacente	Pagos por arrendamiento	Gastos financieros	Valor presente neto
Menos de 1 año	Edificios y otros	52.400	3.482	48.918
Entre 1 y 2 años	inmuebles	21.000	378	20.622
Total		73.400	3.860	69.540

Las propiedades de inversión bajo arrendamiento (véase nota 11).

Los gastos por intereses de los pasivos por arrendamiento se presentan como parte de los gastos financieros (véase nota 25).

17. Obligaciones a largo plazo por beneficios a empleados

El detalle de obligaciones a largo plazo por beneficios a empleados es como sigue:

	2019 (en U.S. dólares)	2018 (en U.S. dólares)
Por jubilación patronal no corriente	(19.994)	-
Por desahucio no corriente	(6.175)	-
Total	(26.169)	-

	Jubilación patronal (en U.S. dólares)	Indemnización por desahucio (en U.S. dólares)	Total (en U.S. dólares)
Valor presente de obligaciones por beneficios definidos al 01 de enero de 2018	-	-	-
Valor presente de obligaciones por beneficios definidos al 31 de diciembre de 2018	16.149	5.704	21.853
Costo laboral por servicios actuales	2.520	10	2.530
Costo financiero	1.325	461	1.786
Efecto neto en resultados	3.845	471	4.316
Valor presente de obligaciones por beneficios definidos al 31 de diciembre de 2019	19.994	6.175	26.169

Principales hipótesis actuariales:

	2019	2018
Tasa de descuento	8,21%	-
Tasa de rendimiento financiero	No aplica	-
Tasa de incremento salarial (incluye ascensos laborales)	3,00%	-
Tabla de rotación (promedio)	12,15%	-
Tabla de mortalidad e invalidez	TM IESS 2002	-

18. Otros pasivos no corrientes

El detalle de otros pasivos no corrientes es como sigue:

	2019 (en U.S. dólares)	2018 (en U.S. dólares)
Garantías recibidas no corrientes	(112.360)	(112.360)
Total	(112.360)	(112.360)

19. Patrimonio

a. Capital social

El capital social de la entidad consta de 5.480.000 acciones, su valor nominal es de un dólar americano cada una.

b. Un resumen de reservas es como sigue:

	2019 (en U.S. dólares)	2018 (en U.S. dólares)
Reserva legal	(530.958)	(530.958)
Total	(530.958)	(530.958)

Reserva legal.- por disposición legal, de las utilidades líquidas que resulten de cada ejercicio se tomará un porcentaje no menor de un diez por ciento, destinado a formar el fondo de reserva legal, hasta que éste alcance por lo menos el cincuenta por ciento del capital social.

c. Un resumen de otros resultados integrales es como sigue:

	2019 (en U.S. dólares)	2018 (en U.S. dólares)
(Ganancias) pérdidas en inversiones a valor razonable	(997.864)	(907.296)
(Ganancias) pérdidas actuariales	21.853	-
Total	(976.011)	(907.296)

INMOFYBE S.A.
Estados financieros individuales y notas
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

d. Un resumen de los resultados acumulados es como sigue:

	<u>2019</u> (en U.S. dólares)	<u>2018</u> (en U.S. dólares)
Ganancias acumuladas	(527.234)	(468.332)
Aplicación primera vez de las NIIF	(3.485.430)	(3.485.430)
Ganancia neta del periodo	<u>(235.316)</u>	<u>(589.021)</u>
Total	<u>(4.247.980)</u>	<u>(4.542.783)</u>

e. Corrección de errores: Corresponde a la reversión de la reserva legal del periodo 2017 efectuada en exceso.

f. Corrección de errores: Corresponde al reconocimiento de las obligaciones por beneficios definidos (OBD) al inicio del año 2019, según estudio actuarial de jubilación patronal y desahucio.

20. Ingresos de actividades ordinarias

Los ingresos de actividades ordinarias se componen de lo siguiente:

	<u>2019</u> (en U.S. dólares)	<u>2018</u> (en U.S. dólares)
Arrendamientos operativos	<u>(982.302)</u>	<u>(980.258)</u>
Total	<u>(982.302)</u>	<u>(980.258)</u>

21. Costo de ventas

El detalle del costo de ventas es como sigue:

	<u>2019</u> (en U.S. dólares)	<u>2018</u> (en U.S. dólares)
Depreciaciones	56.338	61.411
Seguros y reaseguros	5.259	4.882
Impuestos, contribuciones y otros	<u>22.463</u>	<u>65.826</u>
Total	<u>84.060</u>	<u>132.119</u>

22. Otros ingresos

Un resumen de otros ingresos es como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(en U.S. dólares)	(en U.S. dólares)
Dividendos	(167.023)	(137.472)
Utilidad en venta de propiedades, planta y equipo	-	(48.421)
Reversión de deterioro de activos financieros	-	(162)
Intereses ganados - no relacionadas	(242.840)	(354.858)
Otros ingresos	-	(235)
Total	<u>(409.863)</u>	<u>(541.148)</u>

Los ingresos por dividendos corresponden a inversiones en acciones mantenidas en Corporación Favorita C.A. y Banco Guayaquil S.A.

23. Gastos de administración y ventas

Un resumen de gastos de administración y ventas es como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(en U.S. dólares)	(en U.S. dólares)
Beneficios a los empleados	90.351	169.462
Depreciaciones	67.433	3.391
Transporte	6.713	6.656
Combustibles y lubricantes	2.679	3.312
Gastos de gestión	4.302	-
Arrendamientos operativos	-	96.200
Suministros, herramientas, materiales y repuestos	3.230	3.942
Mantenimiento y reparaciones	3.140	21.803
Seguros y reaseguros	1.255	3.011
Impuestos, contribuciones y otros	53.472	19.047
Servicios técnicos, administrativos, de consultoría y similares	220.686	157.747
Servicios públicos	3.494	2.564
Otros bienes y servicios	35.439	71.342
Total	<u>492.194</u>	<u>558.477</u>

24. Otros gastos

Un resumen de otros gastos es como sigue:

	2019	2018
	(en U.S. dólares)	(en U.S. dólares)
Donaciones	402.712	-
Total	402.712	-

Mediante escritura pública de fecha 3 de septiembre de 2019, la entidad realizó la donación de un bien inmueble clasificado dentro de las propiedades de inversión, a favor de la Fundación Educativa Saberes.

25. Gastos financieros

El detalle de gastos financieros es como sigue:

	2019	2018
	(en U.S. dólares)	(en U.S. dólares)
Gasto financiero por arrendamiento - relacionadas	6.686	-
Gasto financiero por arrendamiento - no relacionadas	2.081	-
Intereses en obligaciones por beneficios definidos	1.786	-
Total	10.553	-

26. Partes relacionadas

Un resumen de transacciones con partes relacionadas es como sigue:

Nombre	País	Tipo	Tipo de relación	Monto
		De egreso	Relacionada de accionista	41.000
Ginalu S.A.	Ecuador	De regalías servicios técnicos administrativos de consultoría y similares	Relacionada de accionista	28.000
Total				69.000

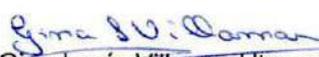
27. Garantías

Un resumen de garantías es como sigue:

Razón social	Garantía	2019	2018	Descripción
Bebidas Arcacontinental Ecuador Arcador S.A	Recibida	22.000	22.000	
Econofarm S.A.	Recibida	17.040	17.040	
Farmacias y Comisariatos de Medicinas S.A. Farcomed	Recibida	69.700	69.700	Garantías por arrendamiento de inmuebles
Otras garantías	Recibida	3.620	3.620	
Luis José Rafael Pallares Troya	Entregada	5.200	5.200	
Otras garantías	Entregada	300	300	
Total garantías entregadas		5.500	5.500	
Total garantías recibidas		112.360	112.360	

28. Eventos subsecuentes

Desde el 31 de diciembre de 2019 y la fecha de autorización para su emisión 06 de marzo de 2020 en estos estados financieros no han ocurrido eventos que requieran revelaciones adicionales y/o ajustes.


Gina Lucía Villamar Utreras
Representante Legal


Diego Rafael Salvador Gálvez
Contador General