

E. Notas a los Estados Financieros

1. Información general de la entidad

Razón social:	INMOFYBE S.A. (en adelante la compañía).
RUC:	1791415159001
Domicilio principal:	Isla San Cristóbal 180 A y General Enríquez, de la ciudad de Quito de la República del Ecuador.
Forma legal:	Sociedad 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 7 de julio de 2029.
Actividad económica:	Compra, venta, explotación, administración y arriendo de inmuebles

Estos estados financieros individuales, para el período terminado al 31 de diciembre de 2018, fueron autorizados para su emisión por la administración de la compañía el 18 de abril de 2019.

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 compañía y han sido elaborados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), vigente al 31 de diciembre de 2018.

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 compañía 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 la NIIF requiere que la administración de la compañía efectúe ciertas estimaciones, juicios y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la compañía, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los

estados financieros; 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 compañía 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 compañía comienza a ser parte de las provisiones contractuales del documento.

La compañía 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 compañía 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 compañía 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 compañía tiene como activos financieros no derivados las partidas por cobrar.

Una ganancia o pérdida en un activo financiero medido a valor razonable se reconocerá en el otro resultado integral.

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 compañía 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 compañía da de baja un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales se cancelan o expiran.

IV. 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 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 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)
Maquinarias y equipo	3 – 35
Vehículos y equipos de transporte	5 – 15
Muebles y enseres	4 – 15

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:

Partidas	Vida Útil (en años)
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 compañía 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 compañía; 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 compañía entregará el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio.

La compañía 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 compañía 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 compañía, 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 compañía 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 compañía 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 compañía reconoce en sus estados financieros un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores sobre las utilidades de la compañía; 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 compañía 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 compañía 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 compañía 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 compañía considera el impacto de las posiciones fiscales inciertas y si pueden adeudarse impuestos e intereses adicionales. La compañía 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 compañía 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.

- l. 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 compañía 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.

l. Arrendamientos

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 compañía. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos. Las rentas por pagar de arrendamientos operativos se cargan a resultados sobre una base lineal a lo largo del plazo del arrendamiento correspondiente.

m. Eventos posteriores

Los eventos posteriores al cierre del período que proveen información adicional sobre la situación financiera de la compañía a la fecha del estado de situación financiera (eventos de ajuste) son incluidos en los estados financieros; los eventos posteriores 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 compañía. Las políticas de administración de riesgos de la compañía son establecidas con el objeto de identificar y analizar los riesgos enfrentados por la compañía, 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 compañía a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en las actividades. La compañía, 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 compañía.

b. Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la compañía 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 compañía.

La compañía 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 compañía 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 compañía. 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 compañía son en esa moneda; por lo tanto, la administración estima que la exposición de la compañía 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 compañía 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 compañía 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 compañía 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:

	2018	2017
	(en U.S. dólares)	(en U.S. dólares)
Efectivo en bancos	775.382	1.242.150
Equivalentes al efectivo	4.500.000	-
Total	5.275.382	1.242.150

Con fecha 12 de octubre de 2018, la compañía realizó inversiones en el Banco de la Producción S.A. Produbanco, por US\$ 1.500.000 a 91 días plazo con una tasa de interés del 4,06%; y, por USD\$ 3.000.000 a 122 días plazo con una tasa de interés de 5.08%.

INMOFYBE S.A.
Estados financieros individuales y notas
Al 31 de diciembre de 2018 y 2017
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

7. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

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

	2018 (en U.S. dólares)	2017 (en U.S. dólares)
Deudores comerciales - relacionadas	-	36.952
Estimación para cuentas incobrables (a)	-	(162)
Otras cuentas por cobrar - relacionadas	-	3.500.754
Otras cuentas por cobrar - no relacionadas	47.250	-
Pagos anticipados	444	651
Total	47.694	3.538.195

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

	2018 (en U.S. dólares)	2017 (en U.S. dólares)
Saldo al inicio	162	162
Deterioro del periodo	-	-
Reversión del periodo	(162)	-
Bajas	-	-
Saldo al final	-	162

8. Activos y pasivos por impuestos corrientes

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

a. De conformidad con las disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta se calcula en un 25% sobre la utilidad gravable (hasta el año 2017 la tarifa para el impuesto a la renta se calculó en un 22% sobre la utilidad gravable), con las siguientes consideraciones:

	2018 (en U.S. dólares)	2017 (en U.S. dólares)
<u>Activos por impuestos corrientes</u>		
Crédito tributario por IVA	91.053	107.263
Total	91.053	107.263
<u>Pasivos por impuestos corrientes</u>		
A la Administración Tributaria	(48.439)	(25.664)
Impuesto a la Renta corriente (a)	(109.030)	(23.782)
Total	(157.469)	(49.446)

- 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.

INMOFYBE S.A.
Estados financieros individuales y notas
Al 31 de diciembre de 2018 y 2017
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

- 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.

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

	2018 (en U.S. dólares)	2017 (en U.S. dólares)
Utilidad (pérdida) del periodo	977.424	515.933
(-) Participación a trabajadores	(146.614)	(93.454)
Utilidad (pérdida) antes de impuesto a la renta	<u>830.810</u>	<u>422.479</u>
(-) Dividendos ganados exentos	(137.472)	(101.510)
(+) Participación trabajadores atribuible a ingresos exentos y no objeto de Impuesto a la Renta	20.621	170.169
(+) Gastos no deducibles	31.464	-
(+/-) Generación / reversión de diferencias temporarias	29.544	-
Utilidad (pérdida) gravable	<u>774.967</u>	<u>491.138</u>
Tarifa (tasa) de impuesto	25%	22%
Impuesto a la renta causado - según tarifa	193.742	108.050
Impuesto a la renta causado - impuesto mínimo	72.914	70.674
(-) Exoneraciones y rebajas al anticipo	-	(28.270)
(=) Gasto (ingreso) por impuesto a la renta corriente	<u>193.742</u>	<u>108.050</u>
(-) Retenciones y pagos anticipados	(84.712)	(84.268)
Impuesto a la Renta corriente (a)	109.030	23.782

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; para el período 2016 y en adelante se crea la tasa impositiva efectiva (TIE), mediante la cual se establece la devolución del excedente del anticipo de impuesto a la renta, para contribuyentes que sobrepasen la tasa impositiva efectiva (TIE) promedio; para acogerse a este beneficio los contribuyentes deben evidenciar que el anticipo pagado sea mayor al impuesto a la renta causado y que su tasa impositiva efectiva (TIE) individual sea mayor a la tasa impositiva efectiva (TIE) promedio determinada para cada año por la administración tributaria, el valor de la devolución corresponde al excedente entre el TIE individual y el TIE promedio, el TIE individual se determinará al dividir el anticipo mínimo para el total del ingreso. El anticipo no objeto de devolución se convierte en impuesto a la renta mínimo.

Mediante decreto ejecutivo se rebaja el pago del saldo del anticipo al impuesto a la renta correspondiente al ejercicio fiscal 2017, en los siguientes porcentajes y consideraciones:

- i) Rebaja del 100%, si las ventas o ingresos brutos anuales del ejercicio fiscal 2017, son iguales o menores a quinientos mil (US \$ 500.000,00) dólares de los Estados Unidos de América.
- ii) Rebaja del 60%, si las ventas o ingresos brutos anuales del ejercicio fiscal 2017, son de entre quinientos mil y un centavo (US \$ 500.000,01) de dólares de los Estados Unidos de América.

INMOFYBE S.A.
Estados financieros individuales y notas
Al 31 de diciembre de 2018 y 2017
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

Unidos de América; y, un millón (US \$ 1.000.000,00) de dólares de los Estados Unidos de América.

- iii) Rebaja del 40%, si las ventas o ingresos brutos anuales del ejercicio fiscal 2017, son de un millón y un centavo (US \$ 1.000.000,01) de dólares de los Estados Unidos de América en adelante.

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:

	2018 (en U.S. dólares)	2017 (en U.S. dólares)
Gasto (Ingreso) por impuesto a la renta corriente	193.742	108.050
(+) Gasto por impuesto a la renta diferido	55.433	-
(-) Ingreso por impuesto a la renta diferido	(7.386)	(12.749)
Gasto (Ingreso) por impuesto a las ganancias	241.789	95.301

9. Propiedades, planta y equipo

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

	2018 (en U.S. dólares)	2017 (en U.S. dólares)
Costo	85.362	230.618
Depreciación y deterioro acumulado (ppe)	(77.286)	(204.626)
Total	8.076	25.992

Clasificación

Muebles y enseres	25	25
Maquinaria, equipo e instalaciones	16	16
Vehículos, equipo de transporte y caminero móvil	8.035	25.951
Total	8.076	25.992

INMOFYBE S.A.
Estados financieros individuales y notas
Al 31 de diciembre de 2018 y 2017
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

<u>Detalle</u>	<u>Muebles y enseres</u>	<u>Maquinaria, equipo e instalaciones</u>	<u>Vehículos y equipos de transporte</u>	<u>Total</u>
<u>Costo:</u>				
Costo al 01 de enero de 2017	2.461	2.552	225.605	230.618
Adiciones	-	-	-	-
Ventas / bajas	-	-	-	-
Costo al 31 de diciembre de 2017	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
<u>Depreciación / Deterioro Acumulado:</u>				
Depreciación / Deterioro al 01 de enero de 2017	2.436	2.536	150.164	155.136
Depreciación	-	-	49.490	49.490
Deterioro	-	-	-	-
Ventas / bajas	-	-	-	-
Depreciación / Deterioro al 31 de diciembre de 2017	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
Valor en libros al 31 de diciembre de 2017	25	16	25.951	25.992
Valor en libros al 31 de diciembre de 2018	25	16	8.035	8.076

10. Propiedades de inversión

El detalle de propiedades de inversión es como sigue:

	<u>2018</u> <u>(en U.S. dólares)</u>	<u>2017</u> <u>(en U.S. dólares)</u>
Costo	5.167.146	5.167.146
Depreciación y deterioro acumulado	(491.292)	(429.881)
Total	4.675.854	4.737.265
<u>Clasificación</u>		
Propiedades de inversión terrenos	1.934.530	1.934.530
Propiedades de inversión edificios	2.741.324	2.802.735
Total	4.675.854	4.737.265

INMOFYBE S.A.
Estados financieros individuales y notas
Al 31 de diciembre de 2018 y 2017
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

<u>Detalle</u>	Propiedades de inversión terrenos	Propiedades de inversión edificios	Total
<u>Costo:</u>			
Costo al 01 de enero 2017	1.934.530	3.232.616	5.167.146
Adiciones	-	-	-
Ventas / bajas	-	-	-
Costo al 31 de diciembre 2017	1.934.530	3.232.616	5.167.146
Adiciones	-	-	-
Ventas / bajas	-	-	-
Costo al 31 de diciembre 2018	1.934.530	3.232.616	5.167.146
<u>Depreciación / Deterioro Acumulado:</u>			
Depreciación / Deterioro al 01 de enero 2017		397.624	397.624
Depreciación		32.257	32.257
Deterioro		-	-
Ventas / bajas		-	-
Depreciación / Deterioro al 31 de diciembre 2017		429.881	429.881
Depreciación		61.411	61.411
Deterioro		-	-
Ventas / bajas		-	-
Depreciación / Deterioro al 31 de diciembre 2018		491.292	491.292
Valor en libros al 31 de diciembre 2017	1.934.530	2.802.735	4.737.265
Valor en libros al 31 de diciembre 2018	1.934.530	2.741.324	4.675.854

11. Activos y pasivos por impuestos diferidos

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

	2018 (en U.S. dólares)	2017 (en U.S. dólares)
Activos por impuestos diferidos	-	-
(-) Pasivos por impuestos diferidos	(340.235)	(292.188)
Total	(340.235)	(292.188)
<u>Pasivos por impuestos diferidos</u>		
En propiedad, planta y equipo	(340.235)	(292.188)
Total	(340.235)	(292.188)

INMOFYBE S.A.
Estados financieros individuales y notas
Al 31 de diciembre de 2018 y 2017
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

12. Activos financieros no corrientes

El resumen de activos financieros no corrientes es como sigue:

	2018 (en U.S. dólares)	2017 (en U.S. dólares)
Activos financieros a valor razonable no corrientes	2.120.394	1.559.201
Total	2.120.394	1.559.201

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

Compañía	Proporción de participación		Actividad principal	Saldo contable al	
	2018	2017		2018	2017
Corporación Favorita C.A.	0,13%	0,13%	Venta al por mayor de diversos productos	1.968.127	1.406.934
Banco Guayaquil S.A.	0,04%	0,04%	Actividades de intermediación monetaria realizada por la banca comercial	130.384	130.384
Centros Comerciales del Ecuador C.A.	0,60%	0,60%	Promociones comerciales	21.665	21.665
Otras inversiones	-	-	-	218	218
Total				2.120.394	1.559.201

13. Otros activos no corrientes

El detalle de otros activos no corrientes es como sigue:

	2018 (en U.S. dólares)	2017 (en U.S. dólares)
Garantías entregadas no corrientes	5.500	5.500
Total	5.500	5.500

14. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

El detalle de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar es como sigue:

	2018 (en U.S. dólares)	2017 (en U.S. dólares)
Otras cuentas por pagar - no relacionadas	-	(235)
Total	-	(235)

INMOFYBE S.A.
Estados financieros individuales y notas
Al 31 de diciembre de 2018 y 2017
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

15. Pagos a y por cuenta de empleados

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(en U.S. dólares)	(en U.S. dólares)
Participación a trabajadores	(146.614)	(93.454)
Obligaciones con el IESS	(259)	(351)
Sueldos y beneficios empleados	(5.979)	(2.745)
Total	<u>(152.852)</u>	<u>(96.550)</u>

16. Otros pasivos no corrientes

El detalle de otros pasivos no corrientes es como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(en U.S. dólares)	(en U.S. dólares)
Garantías recibidas no corrientes	(112.360)	(112.360)
Total	<u>(112.360)</u>	<u>(112.360)</u>

17. Patrimonio

a. Capital Social

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

b. Un resumen de reservas es como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(en U.S. dólares)	(en U.S. dólares)
Reserva legal	(530.958)	(481.490)
Total	<u>(530.958)</u>	<u>(481.490)</u>

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

INMOFYBE S.A.
Estados financieros individuales y notas
Al 31 de diciembre de 2018 y 2017
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

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

	<u>2018</u> (en U.S. dólares)	<u>2017</u> (en U.S. dólares)
Ganancias por medición a valor razonable de inversiones en instrumentos de patrimonio	(907.296)	(405.608)
Total	<u>(907.296)</u>	<u>(405.608)</u>

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

	<u>2018</u> (en U.S. dólares)	<u>2017</u> (en U.S. dólares)
Ganancias acumuladas	(468.332)	(485.081)
Aplicación primera vez de las NIIF	(3.485.430)	(3.485.430)
Ganancia neta del periodo	(589.021)	(327.178)
Total	<u>(4.542.783)</u>	<u>(4.297.689)</u>

18. Ingresos de actividades ordinarias

Los ingresos de actividades ordinarias se componen de lo siguiente:

	<u>2018</u> (en U.S. dólares)	<u>2017</u> (en U.S. dólares)
Arrendamientos operativos	(980.258)	(978.917)
Total	<u>(980.258)</u>	<u>(978.917)</u>

19. Costo de ventas

El detalle del costo de ventas es como sigue:

	<u>2018</u> (en U.S. dólares)	<u>2017</u> (en U.S. dólares)
Depreciaciones	61.411	61.411
Impuestos, contribuciones y otros	65.826	18.504
Total	<u>127.237</u>	<u>79.915</u>

20. Otros ingresos

Un resumen de otros ingresos es como sigue:

	2018	2017
	(en U.S. dólares)	(en U.S. dólares)
Dividendos	(137.472)	(114.260)
Utilidad en venta de propiedades, planta y equipo	(48.421)	-
Reversión de deterioro de activos financieros	(162)	-
Intereses ganados - relacionadas	(307.608)	(297.708)
Intereses ganados - no relacionadas	(47.250)	-
Otros ingresos	(235)	(41.412)
Total	(541.148)	(453.380)

21. Gastos de administración y ventas

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

	2018	2017
	(en U.S. dólares)	(en U.S. dólares)
Beneficios a los empleados	169.462	118.950
Depreciaciones	3.391	5.086
Transporte	6.656	6.742
Combustibles y lubricantes	3.312	3.189
Arrendamientos operativos	96.200	111.200
Suministros, herramientas, materiales y repuestos	3.942	3.257
Mantenimiento y reparaciones	21.803	5.509
Seguros y reaseguros	7.892	6.997
Impuestos, contribuciones y otros	19.047	30.484
Servicios técnicos, administrativos, de consultoría y similares	156.812	452.542
Servicios públicos	2.564	5.112
Otros bienes y servicios	72.278	180.835
Total	563.359	929.903

22. Partes relacionadas

Un resumen de transacciones con partes relacionadas es como sigue:

Nombre	País	Tipo	Tipo de Relación	Monto
Provefarma S.A.	Ecuador	De ingreso	Relacionada de la administración / accionistas	285.617
Farmacias y Comisariatos de Medicinas S.A. Farcomed	Ecuador	De ingreso	Relacionada de la administración / accionistas	710.131
Total				995.748

23. Garantías recibidas

Un resumen de garantías recibidas es como sigue:

Nombre	Importe	Descripción
Bebidas Arcacontinental Ecuador Arcador S.A	22.000	Garantías por arrendamiento de inmuebles (propiedades de inversión)
Econofarm S.A.	17.040	
Farmacias y Comisariatos de Medicinas S.A. Farcomed	69.700	

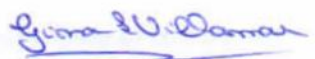
24. Compromisos

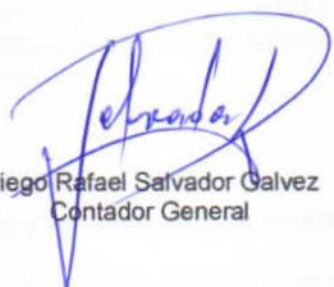
Un resumen de los contratos de arriendo suscritos es como sigue:

Nombre	Contratos vigentes	Detalle
Farmacias y Comisariatos de Medicinas S.A. Farcomed	Hasta el año 2034	Contratos de arrendamiento de inmuebles (propiedades de inversión)
Bebidas Arcacontinental Ecuador Arcador S.A		
Econofarm S.A.		

25. Eventos subsecuentes

Desde el 31 de diciembre de 2018 y la fecha de autorización para su emisión 18 de abril de 2019 en estos estados financieros no han ocurrido eventos que requieran revelaciones adicionales y/o ajustes.


Gina Lucía Villamar Utreras
Representante Legal


Diego Rafael Salvador Galvez
Contador General