

## 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<br>(en U.S. dólares) | 2018<br>(en U.S. dólares) |
| <b>Activos corrientes</b>                             |      |                           |                           |
| 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                    |
| <b>Total activos corrientes</b>                       |      | <b>5.366.086</b>          | <b>5.414.129</b>          |
| <b>Activos no corrientes</b>                          |      |                           |                           |
| 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                     |
| <b>Total activos no corrientes</b>                    |      | <b>6.578.515</b>          | <b>6.809.824</b>          |
| <b>Activos totales</b>                                |      | <b>11.944.601</b>         | <b>12.223.953</b>         |
| <br><b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>                       |      |                           |                           |
| <b>Pasivos corrientes</b>                             |      |                           |                           |
| 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)                 |
| <b>Total pasivos corrientes</b>                       |      | <b>(258.469)</b>          | <b>(310.321)</b>          |
| <b>Pasivos no corrientes</b>                          |      |                           |                           |
| 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)                 |
| <b>Total pasivos no corrientes</b>                    |      | <b>(451.183)</b>          | <b>(452.595)</b>          |
| <b>Pasivos totales</b>                                |      | <b>(709.652)</b>          | <b>(762.916)</b>          |
| <br><b>Patrimonio</b>                                 |      |                           |                           |
| 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)               |
| <b>Total patrimonio</b>                               |      | <b>(11.234.949)</b>       | <b>(11.461.037)</b>       |
| <b>Total pasivos y patrimonio</b>                     |      | <b>(11.944.601)</b>       | <b>(12.223.953)</b>       |

  
Gina Lucía Villamar Utreras  
Representante Legal

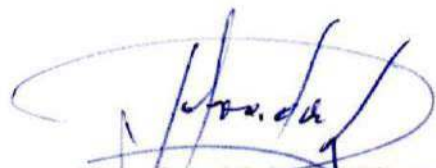
  
Diego Rafael Salvador Gálvez  
Contador General

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

|                                                   |      | Diciembre 31              |                           |
|---------------------------------------------------|------|---------------------------|---------------------------|
|                                                   | Nota | 2019<br>(en U.S. dólares) | 2018<br>(en U.S. dólares) |
| Ingresos de actividades ordinarias                | 20   | (982.302)                 | (980.258)                 |
| Costo de ventas                                   | 21   | 84.060                    | 132.119                   |
| <b>Ganancia bruta</b>                             |      | <b>(898.242)</b>          | <b>(848.139)</b>          |
| 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                    | -                         |
| <b>Ganancia antes de impuesto a las ganancias</b> |      | <b>(402.646)</b>          | <b>(830.810)</b>          |
| <b>Menos:</b>                                     |      |                           |                           |
| Gasto por impuesto a las ganancias                | 9(b) | 167.330                   | 241.789                   |
| <b>Utilidad neta del periodo</b>                  |      | <b>(235.316)</b>          | <b>(589.021)</b>          |
| Valor razonable en inversiones                    |      | (90.568)                  | (501.688)                 |
| <b>Otro resultado integral</b>                    |      | <b>(90.568)</b>           | <b>(501.688)</b>          |
| <b>Resultado integral total del año</b>           |      | <b>(325.884)</b>          | <b>(1.090.709)</b>        |

  
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)

C. Estado de Cambios en el Patrimonio

|                                         | Capital social     | Reservas          | Otros resultados<br>integrales | Resultados<br>acumulados | Total patrimonio    |
|-----------------------------------------|--------------------|-------------------|--------------------------------|--------------------------|---------------------|
|                                         | (en U.S. dólares)  | (en U.S. dólares) | (en U.S. dólares)              | (en U.S. dólares)        | (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                   | -                   |
| <b>Saldo al 31 de diciembre de 2018</b> | <b>(5.480.000)</b> | <b>(530.958)</b>  | <b>(907.296)</b>               | <b>(4.542.783)</b>       | <b>(11.461.037)</b> |
| 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)            |
| <b>Saldo al 31 de diciembre de 2019</b> | <b>(5.480.000)</b> | <b>(530.958)</b>  | <b>(976.011)</b>               | <b>(4.247.980)</b>       | <b>(11.234.949)</b> |

  
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)

D. Estado de Flujos de Efectivo

|                                                                                                        | Diciembre 31      |                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                                                                                        | 2019              | 2018              |
|                                                                                                        | (en U.S. dólares) | (en U.S. dólares) |
| <b>Flujos de efectivo de actividades de operación</b>                                                  |                   |                   |
| 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            |
| <b>Efectivo neto proveniente de actividades de operación</b>                                           | <b>201.253</b>    | <b>378.416</b>    |
| <b>Flujos de efectivo de actividades de inversión</b>                                                  |                   |                   |
| 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           | 307.608           |
| <b>Efectivo neto proveniente de actividades de inversión</b>                                           | <b>268.709</b>    | <b>(550.725)</b>  |
| <b>Flujos de efectivo de actividades de financiamiento</b>                                             |                   |                   |
| Pagos de pasivos por arrendamientos                                                                    | (63.434)          | -                 |
| Dividendos pagados                                                                                     | (530.119)         | (294.459)         |
| <b>Efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento</b>                                      | <b>(593.553)</b>  | <b>(294.459)</b>  |
| <b>Aumento (disminución) neto en efectivo y sus equivalentes</b>                                       | <b>(123.591)</b>  | <b>(466.768)</b>  |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año                                                  | 775.382           | 1.242.150         |
| <b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año</b>                                            | <b>651.791</b>    | <b>775.382</b>    |
| <b>Conciliación de la utilidad neta con el efectivo</b>                                                |                   |                   |
| Utilidad (pérdida) neta                                                                                | 235.316           | 589.021           |
| <b>Ajustes por partidas distintas al efectivo</b>                                                      |                   |                   |
| 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)          |
| <b>Cambios en activos y pasivos</b>                                                                    |                   |                   |
| (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)          |
| <b>Efectivo neto proveniente de actividades de operación</b>                                           | <b>201.253</b>    | <b>378.416</b>    |

  
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:

| <b>Partidas</b>                   | <b>Vida útil (en años)</b> |
|-----------------------------------|----------------------------|
| 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:

| <b>Partidas</b>           | <b>Vida Útil (en años)</b> |
|---------------------------|----------------------------|
| 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 periodo 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:

|                    | 2019<br>(en U.S. dólares) | 2018<br>(en U.S. dólares) |
|--------------------|---------------------------|---------------------------|
| Efectivo en bancos | 651.791                   | 775.382                   |
| <b>Total</b>       | <b>651.791</b>            | <b>775.382</b>            |

7. **Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar**

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

|                   | 2019<br>(en U.S. dólares) | 2018<br>(en U.S. dólares) |
|-------------------|---------------------------|---------------------------|
| Pagos anticipados | 599                       | 444                       |
| <b>Total</b>      | <b>599</b>                | <b>444</b>                |

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<br>(en U.S. dólares) | 2018<br>(en U.S. dólares) |
|-----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Saldo al inicio       | -                         | 162                       |
| Deterioro del periodo | -                         | -                         |
| Reversión del periodo | -                         | (162)                     |
| Bajas                 | -                         | -                         |
| <b>Saldo al final</b> | <b>-</b>                  | <b>-</b>                  |

**8. Activos financieros corrientes**

El detalle de activos financieros corrientes es como sigue:

|                                        | 2019<br>(en U.S. dólares) | 2018<br>(en U.S. dólares) |
|----------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Activos financieros a costo amortizado | 4.617.850                 | 4.547.250                 |
| <b>Total</b>                           | <b>4.617.850</b>          | <b>4.547.250</b>          |

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        |
| <b>Total</b>           |       |       | <b>4.500.000</b> | <b>47.250</b>     | <b>4.547.250</b> |

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 | 181   | 6,00% | 2.600.000        | 9.100             | 2.609.100        |
| S.A. Produbanco        |       |       |                  |                   |                  |
| <b>Total</b>           |       |       | <b>4.600.000</b> | <b>17.850</b>     | <b>4.617.850</b> |

**9. Activos y pasivos por impuestos corrientes**

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

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

- 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)

|                                                                                                 | 2019<br>(en U.S. dólares) | 2018<br>(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                                                 | <b>402.646</b>            | <b>830.810</b>            |
| (-) 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                    |
| <b>Utilidad (pérdida) gravable</b>                                                              | <b>866.447</b>            | <b>774.967</b>            |
| 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                                                     | <b>216.612</b>            | <b>193.742</b>            |
| (-) 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:

|                                              | 2019<br>(en U.S. dólares) | 2018<br>(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)                  | -                         |
| <b>Gasto por impuesto a las ganancias</b>    | <b>167.330</b>            | <b>241.789</b>            |

**10. Propiedades, planta y equipo**

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

|                                          | <b>2019</b>              | <b>2018</b>              |
|------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                          | <b>(en U.S. dólares)</b> | <b>(en U.S. dólares)</b> |
| Costo                                    | 220.407                  | 85.362                   |
| Depreciación y deterioro acumulado (ppe) | (144.719)                | (77.286)                 |
| <b>Total</b>                             | <b>75.688</b>            | <b>8.076</b>             |
| 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                    |
| <b>Total</b>                             | <b>75.688</b>            | <b>8.076</b>             |

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

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

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

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

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)        |
| <b>Total</b>                |            | <b>(292.188)</b> | <b>(48.047)</b> | <b>-</b>  | <b>(340.235)</b> |

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          | -                | -            | -               | -                |
|                                     | <b>Total</b> | <b>-</b>         | <b>1.079</b> | <b>-</b>        | <b>1.079</b>     |
| En propiedades de inversión         | Resultados   | (340.235)        | -            | (48.203)        | (292.032)        |
| <b>Total</b>                        |              | <b>(340.235)</b> | <b>1.079</b> | <b>(48.203)</b> | <b>(290.953)</b> |

## 13. Activos financieros no corrientes

El resumen de activos financieros no corrientes es como sigue:

|                                                     | 2019<br>(en U.S. dólares) | 2018<br>(en U.S. dólares) |
|-----------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Activos financieros a valor razonable no corrientes | 2.279.445                 | 2.120.394                 |
| <b>Total</b>                                        | <b>2.279.445</b>          | <b>2.120.394</b>          |

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              |
| <b>Total</b>                         |                             |       |                                                                          | <b>2.279.445</b>  | <b>2.120.394</b> |

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

|                                | 2019<br>(en U.S. dólares) | 2018<br>(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                   |
| <b>Saldo al final</b>          | <b>2.279.445</b>          | <b>2.120.394</b>          |

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:

|                                    | 2019<br>(en U.S. dólares) | 2018<br>(en U.S. dólares) |
|------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Garantías entregadas no corrientes | 5.500                     | 5.500                     |
| <b>Total</b>                       | <b>5.500</b>              | <b>5.500</b>              |

#### 15. Pagos a y por cuenta de empleados

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

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

#### 16. Arrendamientos

El detalle de arrendamientos es como sigue:

|                              | 2019<br>(en U.S. dólares) | 2018<br>(en U.S. dólares) |
|------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Arrendamientos corrientes    | (48.918)                  | -                         |
| Arrendamientos no corrientes | (20.622)                  | -                         |
| <b>Total</b>                 | <b>(69.540)</b>           | <b>-</b>                  |

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             |                                               |
| Econofarm S.A.                                      | Operativo     | Arrendador   | 21/01/2019      | 20/01/2034            | No aplica                     | 10.651            |                                               |
|                                                     | 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             |                                               |
| AC Bebidas, S. de R.L. de C.V.                      | Operativo     | Arrendador   | 21/01/2019      | 20/01/2034            | No aplica                     | 3.540             |                                               |
|                                                     | Operativo     | Arrendador   | 21/01/2019      | 20/01/2034            | No aplica                     | 12.883            |                                               |
|                                                     | Operativo     | Arrendador   | 21/01/2019      | 20/01/2034            | No aplica                     | 12.883            |                                               |
|                                                     | Operativo     | Arrendador   | 21/01/2019      | 20/01/2034            | No aplica                     | 12.883            |                                               |

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              |
| <b>Total</b>     |                   | <b>73.400</b>           | <b>3.860</b>       | <b>69.540</b>       |

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<br>(en U.S. dólares) | 2018<br>(en U.S. dólares) |
|--------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Por jubilación patronal no corriente | (19.994)                  | -                         |
| Por desahucio no corriente           | (6.175)                   | -                         |
| <b>Total</b>                         | <b>(26.169)</b>           | <b>-</b>                  |

|                                                                                    | Jubilación patronal<br>(en U.S. dólares) | Indemnización por desahucio<br>(en U.S. dólares) | Total<br>(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<br>(en U.S. dólares) | 2018<br>(en U.S. dólares) |
|-----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Garantías recibidas no corrientes | (112.360)                 | (112.360)                 |
| <b>Total</b>                      | <b>(112.360)</b>          | <b>(112.360)</b>          |

**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<br>(en U.S. dólares) | 2018<br>(en U.S. dólares) |
|---------------|---------------------------|---------------------------|
| Reserva legal | (530.958)                 | (530.958)                 |
| <b>Total</b>  | <b>(530.958)</b>          | <b>(530.958)</b>          |

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<br>(en U.S. dólares) | 2018<br>(en U.S. dólares) |
|-------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| (Ganancias) pérdidas en inversiones a valor razonable | (997.864)                 | (907.296)                 |
| (Ganancias) pérdidas actuariales                      | 21.853                    | -                         |
| <b>Total</b>                                          | <b>(976.011)</b>          | <b>(907.296)</b>          |

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

|                                    | <u>2019</u><br>(en U.S. dólares) | <u>2018</u><br>(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>                 |
| <b>Total</b>                       | <b><u>(4.247.980)</u></b>        | <b><u>(4.542.783)</u></b>        |

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><br>(en U.S. dólares) | <u>2018</u><br>(en U.S. dólares) |
|---------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Arrendamientos operativos | <u>(982.302)</u>                 | <u>(980.258)</u>                 |
| <b>Total</b>              | <b><u>(982.302)</u></b>          | <b><u>(980.258)</u></b>          |

## 21. Costo de ventas

El detalle del costo de ventas es como sigue:

|                                   | <u>2019</u><br>(en U.S. dólares) | <u>2018</u><br>(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>                    |
| <b>Total</b>                      | <b><u>84.060</u></b>             | <b><u>132.119</u></b>            |

## 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)                   |
| <b>Total</b>                                      | <u><b>(409.863)</b></u> | <u><b>(541.148)</b></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                |
| <b>Total</b>                                                    | <u><b>492.194</b></u> | <u><b>558.477</b></u> |

**24. Otros gastos**

Un resumen de otros gastos es como sigue:

|              | <b>2019</b>              | <b>2018</b>              |
|--------------|--------------------------|--------------------------|
|              | <b>(en U.S. dólares)</b> | <b>(en U.S. dólares)</b> |
| Donaciones   | 402.712                  | -                        |
| <b>Total</b> | <b>402.712</b>           | <b>-</b>                 |

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:

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

**26. Partes relacionadas**

Un resumen de transacciones con partes relacionadas es como sigue:

| <b>Nombre</b> | <b>País</b> | <b>Tipo</b>                                                               | <b>Tipo de relación</b>   | <b>Monto</b>  |
|---------------|-------------|---------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------|
|               |             | 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        |
| <b>Total</b>  |             |                                                                           |                           | <b>69.000</b> |

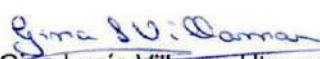
## 27. Garantías

Un resumen de garantías es como sigue:

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

## 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