

INMOBILIARIA BUENDIA S.A. INMOBUENDIA

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

1. INFORMACIÓN GENERAL

Inmobiliaria Buendia S.A. INMOBUENDIA ("La Compañía") fue constituida en Ecuador el 20 de enero del 2008, su domicilio principal es la Av. Principal No. 1206 entre las calles 11 era y 12 era, Guayaquil – Ecuador. La actividad principal de la Compañía es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

En febrero 7 del 2012, la Superintendencia de Compañías del Ecuador mediante Resolución No. SC.IJ.DHDL.G.12/000665 resolvió declarar inactiva a la Compañía por estar inmersa en la causal de inactividad referida en el Art. 359 de la Ley de Compañías, por no haber cumplido durante algunos consecutivos con las obligaciones establecidas en el Art. 20 de la Ley de Compañías.

En septiembre 13 del 2012, la Superintendencia de Compañías del Ecuador mediante Resolución No. SC.IJ.DHDL.G.12/005407 resolvió declarar disueltas a la Compañía por estar inmersa en la causal de disolución prevista en el inciso tercero del Art. 360 de la Ley de Compañías, por no haber perseverado de la inactividad transcurrido el término de treinta días desde la notificación de la inactividad.

Mediante Resolución SCVS-INC-DNASD-SD-2019-00005043, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, del día 21 de junio del 2019, en virtud de lo establecido en el primer y segundo incisos del artículo 14 del Reglamento sobre inactividad, disolución, liquidación, extincución y cancelación de compañías nacionales, y cancelación del permiso de operación de sucursales de compañías extranjeras, resolvió designar como liquidador de la Compañía al Abg. Manuel Alejandro Hernández Iglesias, mismo que no tendría relación laboral con la Compañía en liquidación.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración de la Compañía.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1 Declaración de cumplimiento - Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para Pymes) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

2.2 Moneda funcional - La moneda funcional de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América (U.S. dólar), el cual es la moneda de circulación en el Ecuador.

INMOBILIARIA BUENDIA S.A. INMOBUENDIA

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

- 2.1 Bases de preparación** - Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de los bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otras técnicas de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición. El valor razonable a efectos de medición y a de revelación en los estados financieros separados, se determina sobre una base de este tipo, a excepción de las transacciones relacionadas y pagos basados en acciones que se encuentran dentro del alcance de la NIC 2, las operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la NIC 17, y las mediciones que tiene algunas similitudes con el valor razonable, pero no son su valor razonable, tales como el valor neto de realización de la NIC 2 o el valor en uso de la NIC 36.

Los importes de las notas a los estados financieros están expresados en U.S. dólares, excepto cuando se especifique lo contrario.

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

- 2.2 Efectivo y bancos** - Incluye el efectivo mantenido en caja y depósitos a la vista en bancos.

2.3 Propiedades, planta y equipos

- 2.3.1 Medición en el momento del reconocimiento** - Las partidas de propiedades, planta y equipos se miden inicialmente por su costo.

El costo de propiedades, planta y equipos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la Administración de la Compañía.

- 2.3.2 Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo** - Después del reconocimiento inicial, edificios son registrados al costo menos la depreciación acumulada. En caso de requerirlo, la Compañía registra pérdida de deterioro de los activos.

INMOBILIARIA BUENDIA S.A. INMOBUENDIA

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

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

- 2.5.3 Métodos de depreciación y vidas útiles** - El costo de las propiedades y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación, se presentan las principales partidas de propiedades y equipos y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

Clase de activos	Vida útil (en años)
Edificios	20

Los activos en proceso y tránsito están registrados al costo de adquisición. La depreciación de estos activos comienza cuando están en condiciones de uso.

- 2.5.4 Retiro o venta de propiedades y equipos** - Una partida de propiedades y equipos se da de baja cuando se vende o cuando no se esperan beneficios económicos futuros del activo a través de su utilización continuada o venta. La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades, planta y equipo es calculada como la

diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

- 2.5.5 Deterioro del valor de los activos tangibles** - Al final de cada período sobre el cual se informa, la Compañía evalúa los importes en libros de sus activos tangibles e intangibles a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro de valor. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro de valor (de existir alguna).

INMOBILIARIA BUENDIA S.A. INMOBUENDIA

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

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de venta y el valor en uso. Al estimar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados del valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las valoraciones actuales del mercado respecto al valor temporal del dinero y los riesgos específicos para el activo para los cuales no se han ajustado los estimados de flujo de efectivo futuros.

Si el importe recuperable de un activo (o unidad generadora de efectivo) calculado es menor que su importe en libros, el importe en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se reduce a su importe recuperable. Las pérdidas por deterioro de valor se reconocen inmediatamente en el resultado del período, salvo si el activo se registra a un importe revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro de valor como una disminución en la revaluación.

Cuando una pérdida por deterioro de valor es revertida posteriormente, el importe en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) aumenta al valor estimado revisado de su importe recuperable, de tal manera que el importe en libros incrementado no excede el importe en libros que se habría calculado si no se hubiera reconocido la pérdida por deterioro de valor para dicho activo (o unidad generadora de efectivo) en años anteriores. El reverso de una pérdida por deterioro de valor es reconocido automáticamente en el resultado del período, salvo si el activo correspondiente se registra al monto revaluado, en cuyo caso el reverso de la pérdida por deterioro de valor se manifiesta como un aumento en la revaluación.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la Administración de la Compañía, no identificó indicios de deterioro de sus activos tangibles.

- 2.6 Reconocimiento de ingresos** - Se miden en función de la contraprestación a la que la Compañía espera tener derecho a recibir en un contrato con cliente y excluye los montos cobrados en nombre de terceros. La Compañía reconoce los ingresos cuando transfiere el control de los servicios al cliente.

La Compañía presta servicios de alquiler que son registrados en el momento de prestar los servicios; el importe de los ingresos y los costos incurridos, o por incurrir en la relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad y es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción. Por la naturaleza del uso de estos servicios, no existe historia significativa de devoluciones, en consecuencia, la Compañía no contabiliza un

INMOBILIARIA BUENDIA S.A. INMOBUENDIA

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

pasivo por reembolso por aquellos servicios que se estiman sean devueltos por los clientes.

La Compañía reconoce una cuenta por cobrar cuando el servicio se entrega al cliente, ya que representa el momento en el que el derecho a la contraprestación se vuelve incondicional, ya que solo se requiere el paso del tiempo antes de la fecha de vencimiento del pago.

El pago del precio de la transacción se debe realizar inmediatamente en el momento en que el cliente adquiere el servicio.

- 2.7 Pasivos financieros** - Todos los pasivos financieros se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

Pasivos financieros medidos posteriormente al costo amortizado - Los pasivos financieros que no son (i) contraprestación contingente de un alquiler en una combinación de negocios, (ii) mantenidos para negociar, se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un pasivo financiero y para asignar gastos de intereses durante el período relevante.

La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los pagos futuros en efectivo estimados (incluidas todas las comisiones y los puntos pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero, o (cuando sea apropiado) un período más corto, al costo amortizado de un pasivo financiero.

Baja en cuentas de un pasivo financiero - La Compañía da de baja los pasivos financieros cuando, y solo cuando, las obligaciones de la Compañía se disuergen, cancelan o han expirado. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y pagadera se reconoce en resultados.

A. JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS Y FUENTES CLAVES PARA LAS ESTIMACIONES INCIERTAS

En la aplicación de las políticas contables de la Compañía, que se describen en la nota 2, la Administración está obligada a efectuar juicios (diferencias a los involucrados en las estimaciones) que tengan un impacto significativo en los montos reconocidos para hacer estimaciones y suposiciones sobre los valores en libros de los activos y pasivos que no son fácilmente determinables. Las estimaciones y suposiciones utilizadas se basan

INMOBILIARIA BUENDIA S.A. INMOBUENDIA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

Un resumen de las propiedades y equipos es como sigue:

	Saldo inicial 01-Ene-2018	Adiciones	Ventas	Saldo final 31-Dic-2018
Edificios	25,000	-	-	25,000
(a) Depreciación acumulada	(5,000)	-	-	(5,000)
(a*) Valor en libros	20,000	-	-	20,000

Valor razonable de propiedades, planta y equipo – Los edificios son medidos bajo el método de costo, en cumplimiento de la norma vigente se realiza un análisis del valor razonable para lo cual la Compañía utiliza datos de mercados observables siempre que sea posible. De acuerdo a las NIIF, los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en los variables usados en las técnicas de valoración, como sigue:

- Nivel 1: precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (precios) o indirectamente (derivados de los precios).
- Nivel 3: datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables.

Al 31 de diciembre del 2018 el valor razonable de los edificios coincide a aproximadamente US\$42,906, valor determinado por el Municipio de Guayaquil en el catastro municipal, lo cual se encuentra enmarcado bajo los lineamientos del nivel 2.

6. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

	31/12/18	30/12/17
Cuentas por pagar comerciales:		
Proveedores locales	20,000	20,000
Total	20,000	20,000

INMOBILIARIA BUENDIA S.A. INMOBUENDIA

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

Proveedores - Representa principalmente facturas pendientes de pago por compra de bienes y servicios. El período de crédito promedio es de 60 días y no derivan intereses.

7. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

7.1 Gestión de riesgos financieros - En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

A continuación, se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y cuantificación de estos y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía, si es el caso.

7.1.1 Riesgo de mercado - Las actividades de la Compañía la exponen principalmente a riesgos financieros de cambios en los precios del mercado y tasa de cambio, la Administración de la Compañía considera que el riesgo de tipo de cambio no tiene ningún impacto en las operaciones, pues las transacciones en otras monedas no son significativas.

7.1.2 Categorías de instrumentos financieros

Un detalle de los activos y pasivos financieros mantenidos por la Compañía, los cuales se miden al costo amortizado es como sigue:

	31/12/18	31/12/17
Activos financieros:		
Efectivo y bancos, nota 4	1,900	800
Total	1,900	800
Pasivos financieros:		
Cuentas por pagar comerciales, nota 6	20,000	20,000
Total	20,000	20,000

La Compañía no está sujeta a ningún requerimiento de capital, impuesto externamente.

INMOBILIARIA BUENDIA S.A. INMOBUENDIA

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

8. PATRIMONIO

8.1 Capital Social – El capital social autorizado es de 800 acciones con un valor nominal de US\$1. El capital suscrito y pagado consiste en 800 acciones de valor nominal unitario de US\$1; todas ordinarias y nominativas.

8.2 Reserva Legal – La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad.

9. INGRESOS

Al 31 de diciembre del 2018, los ingresos por actividades ordinarias de la Compañía corresponden a lo siguiente:

	31/12/18	31/12/17
Servicio de arriendo de bodega	1,100	-
Total	1,100	-

10. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha de aprobación de los estados financieros adjuntos (marzo 30 del 2019) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos o que requieran revelación.

11. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018 han sido aprobados por la Administración de la Compañía en marzo 30 del 2019 y serán presentados a los Accionistas y Junta Directiva para su aprobación. En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por los accionistas y Junta Directiva sin modificaciones.