

CORPORACIÓN INMOBILIARIA BUNAY YANBUCORP S. A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018

(Cifras en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

1. Información General

CORPORACIÓN INMOBILIARIA BUNAY YANBUCORP S. A. (en adelante “la Compañía”) se constituyó el 10 de septiembre de 2012, bajo las leyes de la República de Ecuador, con plazo de 50 años. Las acciones de la Compañía son poseídas por dos personas naturales de nacionalidad ecuatoriana. Su domicilio está registrado en el C.C. Francisco de Orellana.

La actividad de la Compañía consiste en las actividades de planificación, diseño, asesoramiento, fiscalización, instalación, construcción, ejecución y mantenimiento de toda clase de obras civil.

2. Bases de Preparación de los Estados Financieros

Declaración de Cumplimiento

Los presentes estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera, en adelante (NIIF), emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB) vigentes al 31 de diciembre de 2018.

Los estados financieros de CORPORACIÓN INMOBILIARIA BUNAY YANBUCORP S. A., para el período terminado al 31 de diciembre de 2018, fueron aprobados y autorizados para su emisión el 25 de abril del 2019, y según las exigencias estatutarias serán sometidos a la aprobación de la junta de accionistas de la Compañía.

Bases de Medición

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico.

Moneda Funcional y Moneda Presentación

Las partidas incluidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera (“moneda funcional”). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía.

Uso de Estimaciones y Juicios

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las NIIF’s requiere que la Administración de la Compañía efectúe juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas de

contabilidad y los montos reportados de activos, pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes se revisan sobre una base continua. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en que las estimaciones son revisadas y en cualquier período futuro afectado.

3. Resumen de la Principales Políticas Contables

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros separados. Estas políticas han sido aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos estados financieros.

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, los que están en el ciclo normal de la operación de la Compañía, y, como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período.

Activos y pasivos financieros

- Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento: representados en el estado de situación financiera por inversiones en certificados de depósito a plazo. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera.
- Activos financieros a valor razonable a través de ganancias o pérdidas: son activos que se mantienen para ser negociados. Un activo financiero se clasifica en esta categoría si es adquirido principalmente para efectos de ser vendido en el corto plazo. Los activos en esta categoría se clasifican como activos corrientes.
- Préstamos y cuentas por cobrar: representados en el estado de situación financiera principalmente por las cuentas por cobrar comerciales, a compañías relacionadas y otras cuentas por cobrar. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera.

CORPORACIÓN INMOBILIARIA BUNAY YANBUCORP S. A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018

(Cifras en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

- Otros pasivos financieros: representados en el estado de situación financiera por cuentas por pagar proveedores y otros pasivos financieros. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

Propiedades y Equipos

Las partidas de propiedades y equipos son valorizadas al costo menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro.

Las ganancias o pérdidas de la venta de un elemento de propiedades y equipos son determinadas comparando los precios de venta con sus valores en libros, y son reconocidas en el estado de resultados integrales cuando se realizan o conocen.

Depreciación

La depreciación de los elementos de propiedades y equipos se calculan sobre el monto depreciable, que corresponde al costo del activo. La Administración de la Compañía no espera recuperar valor alguno al final de la vida útil estimada de propiedades y equipos, y, en concordancia con esto, no se definen valores residuales.

La depreciación de los elementos de propiedades y equipos se reconocen en resultados y se calcula por el método de línea recta con base a las vidas útiles estimadas de cada componente de las propiedades y equipos. Los terrenos no se deprecian.

Los elementos de propiedades y equipos se deprecian desde la fecha en la cual están instalados y listos para su uso. Los métodos de depreciación y vidas útiles son revisados en cada ejercicio y se ajustan si es necesario.

Deterioro

Activos Financieros no Derivados

Los activos financieros son evaluados en cada fecha del estado de situación financiera para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro. Un activo financiero está deteriorado si existe evidencia objetiva de deterioro como consecuencia de uno o más eventos de pérdida ocurridos después del reconocimiento inicial del activo, y ese o esos eventos de pérdida han tenido un efecto negativo en los flujos de efectivo futuros del activo que pueden estimarse de manera fiable.

La evidencia objetiva de que un activo financiero está deteriorado puede incluir el incumplimiento de pago por parte de un deudor, la

CORPORACIÓN INMOBILIARIA BUNAY YANBUCORP S. A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018

(Cifras en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

reestructuración de un valor adeudado a la Compañía en términos que la Compañía no consideraría en otras circunstancias, indicadores que el deudor o emisor entrará en bancarrota, cambios adversos en el estado de pago del prestatario o emisores, condiciones económicas que se relacionen con incumplimiento.

La Compañía considera la evidencia de deterioro de los activos financieros medidos al costo amortizado a nivel específico. La evaluación se realiza sobre la base de una revisión objetiva de todas las cantidades pendientes de cobro al final de cada período y representa la mejor estimación de la Administración sobre las pérdidas en las cuales podrían incurrirse por este concepto.

Una pérdida por deterioro relacionada con un activo financiero que se valora al costo amortizado se calcula como la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados a la tasa original de interés efectiva. Las pérdidas se reconocen en resultados y se reflejan en una cuenta de estimación para deterioro contra los préstamos y partidas por cobrar. El interés sobre el activo deteriorado continúa reconociéndose a través de la reversión del descuento. Cuando un hecho que ocurra después de que se haya reconocido el deterioro causa que el monto de la pérdida por deterioro disminuya, esta disminución se revierte contra resultados.

Activos no Financieros

El valor en libros de los activos no financieros de la Compañía, diferentes a inventarios, es revisado en la fecha del estado de situación financiera para determinar si existe algún indicio de deterioro. Si existen tales indicios, entonces se estima el importe recuperable del activo. Se reconoce una pérdida por deterioro si el valor en libros de un activo o su unidad generadora de efectivo excede su importe recuperable.

El importe recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es el valor mayor entre su valor en uso y su valor razonable, menos los gastos de venta. Para determinar el valor en uso, se descuentan los flujos de efectivo futuros estimados a su valor presente usando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las valoraciones actuales del mercado sobre el valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos que puede tener el activo o la unidad generadora de efectivo. Para propósitos de evaluación del deterioro, los activos que no pueden ser probados individualmente son agrupados juntos en el grupo más pequeño de activos que generan flujos de entrada de efectivo provenientes del uso continuo, los que son independientes de los flujos de entrada de efectivo de otros activos o unidades generadoras de efectivo.

CORPORACIÓN INMOBILIARIA BUNAY YANBUCORP S. A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018

(Cifras en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Las pérdidas por deterioro son reconocidas en resultados. Las pérdidas por deterioro se revierten si existe un cambio en los estimados utilizados para determinar el importe recuperable. Cuando se revierte una pérdida por deterioro, el valor en libros del activo no puede exceder al valor que habría sido determinado, neto de depreciación o amortización, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro.

Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

Reconocimiento de Ingresos, Costos y Gastos

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar por la prestación de servicios en el curso normal de las operaciones. Los ingresos se muestran netos de impuestos y descuentos otorgados.

Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período en el que se conocen.

4. Normas Nuevas y Revisadas e Interpretaciones Emitidas pero aún no Efectivas

Las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) e Interpretaciones del Comité (CINIIF) nuevas y revisadas han sido emitidas con fecha de aplicación para periodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2018:

CORPORACIÓN INMOBILIARIA BUNAY YANBUCORP S. A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018

(Cifras en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Norma	Tema	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIC 12	Aclara que el impuesto sobre la renta de los dividendos sobre Instrumentos financieros clasificados como capital deben reconocerse de acuerdo con donde se reconocieron las transacciones o eventos pasados que generaron utilidades distribuibles. (Mejoras anuales ciclo 2015-2017).	1de enero 2019
NIC 19	Aclaran la contabilidad de las modificaciones, reducciones y liquidaciones del plan de beneficios definidos.	1de enero 2019
NIC 23	Aclara que si un préstamo específico permanece pendiente después de que el activo calificado correspondiente esté listo para su uso o venta prevista, se convierte en parte de los préstamos generales. (Mejoras anuales ciclo 2015-2017).	1de enero 2019
NIC 28	Aclaración sobre el registro a largo plazo de una inversión que no esta aplicando el valor patrimonial proporcional.	1de enero 2019
NIIF 3	Aclara que obtener control de una empresa que es una operación conjunta es una adquisición por etapas (Mejoras anuales ciclo 2015-2017).	1de enero 2019
NIIF 9	Enmienda a la NIIF 9 (instrumentos financieros) relacionada con las compensaciones negativas de ciertas condiciones de pagos adelantados.	1de enero 2019
NIIF 11	Aclara que sobre la parte que obtiene el control conjunto de una empresa que constituye una operación conjunta no debe volver a medir su participación previamente mantenida en la operación conjunta. (Mejoras anuales ciclo 2015-2017).	1de enero 2019
NIIF 16	Publicación de la norma "Arrendamientos" esta norma reemplazará a la NIC 17. Bajo la NIIF 16 practicamente en todos los contratos de arrendamientos deberán reconocer un "activo por derecho de uso" y un pasivo por arrendamiento.	1de enero 2019
CINIIF 23	Interpretación que clarifica el reconocimiento y medición de las incertidumbres sobre ciertos tratamientos de impuesto a la renta y el uso de la NIC 12 y no la NIC 37 para la contabilización de éstos.	1de enero 2019
NIC 1y NIC 8	Modificaciones para aclarar el concepto de materialidad y alinearlos con otras modificaciones	1de enero 2020
NIIF 3	Aclaración sobre la definición de negocio.	1de enero 2020
NIIF 17	Norma que reemplazará a la NIIF 4 "Contratos de Seguros".	1de enero 2021

La Compañía estima que la adopción de las nuevas normas, enmiendas a las NIIF y las nuevas interpretaciones antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros consolidados en el ejercicio de su aplicación inicial, pues gran parte de estas normas no son aplicables a sus operaciones.

5. Efectivo y Equivalentes de Efectivo

El detalle de efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

	2017
Banco Pichincha	47.238
Total cuentas por cobrar comerciales	47.238

6. Cuentas por Cobrar Comerciales y otras cuentas por cobrar

El detalle de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

CORPORACIÓN INMOBILIARIA BUNAY YANBUCORP S. A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018

(Cifras en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

	2017
Cuentas por cobrar comerciales:	
Clientes	4.004
Otras cuentas por cobrar:	
Compañías relacionadas	12.720
Credito tributario por retenciones en la fuente de impuesto a la renta	452
Credito tributario por impuesto al valor agregado	1.574
	14.746

7. Otras Cuentas por Pagar

El detalle de las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

	2017
Otras cuentas por cobrar:	
Relacionadas	86.689
Pasivo por impuestos corrientes	276
Anticipo de clientes	3.460
Total otras cuentas por cobrar	90.425

8. Patrimonio

Capital Suscrito y Pagado y Número de Acciones

Al 31 de diciembre de 2018, el capital social estaba constituido por 1000 acciones ordinarias y nominativas con un valor nominal de US\$1 cada una.

9. Gastos de Administración y Ventas

El detalle de los gastos de administración y ventas por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2018 y 2017, es el siguiente:

CORPORACIÓN INMOBILIARIA BUNAY YANBUCORP S. A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018

(Cifras en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

	2018	2017
Gastos del personal	1.521	9.169
Honorarios Profesionales	4.970	2.393
Servicios básicos	25	-
Combustible y Lubricantes	2.273	2.910
Impuesto y Contribuciones	10.290	-
Mantenimiento y Reparación	5.170	1.609
Suministros	762	4.971
Otros	1.651	5.737
	<u>26.663</u>	<u>26.788</u>

10. Impuesto a la Renta

Precios de transferencia

Las normas tributarias vigentes incorporan el principio de plena competencia para las operaciones realizadas con partes relacionadas. Por su parte el Servicio de Rentas Internas solicita se prepare y remita por parte de la empresa un estudio de precios de transferencia y un anexo de operaciones, entre otros, para aquellas compañías que hayan tenido operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior y locales (dependiendo de ciertas consideraciones) en el mismo período fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US\$15,000 (Anexo e Informe o US\$3,000 solo presentar Anexo). Se incluye como parte relacionadas a las empresas domiciliadas en paraísos fiscales. El indicado estudio debe ser remitido hasta el mes de junio del 2019 conforme el noveno dígito del RUC. Adicionalmente exige que en su declaración de impuesto a la renta anual declare las operaciones de activos, pasivos, ingresos y egresos.

Reformas Tributarias

Durante el ejercicio económico 2018 se publicó la Ley orgánica para el fomento productivo y su Reglamento.

Las principales reformas que introdujo el mencionado cuerpo legal son las siguientes:

Cambios en los criterios para la reducción de tarifa de Impuesto a la renta por la reinversión de utilidades. La reducción de la tarifa de impuesto a la renta del 10% sobre el monto de utilidades reinvertidas, aplicará únicamente a: i) sociedades exportadoras habituales; ii) a las empresas que se dediquen a la producción de bienes, incluidas las del sector manufacturero, que posean 50% o más de componente nacional, y; iii) sociedades de turismo receptivo.

CORPORACIÓN INMOBILIARIA BUNAY YANBUCORP S. A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018

(Cifras en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Amnistía tributaria respecto a la remisión del 100% de intereses, multas y recargos sobre impuestos nacionales administrados y/o recaudados por el Servicio de Rentas Internas. Fecha máxima de pago: 28 de diciembre 2018. No aplica para obligaciones vencidas posterior al 2 de abril del 2018.

Deducción adicional del 100% del gasto pagado a favor de todos los empleados por pólizas de seguros individuales de: Renta vitalicia, vida en grupo salud, asistencia médica, accidentes personales, accidentes de riesgos del trabajo, de seguros accidentes de tránsito y las comisiones de intermediación de esos seguros y medicina prepagada.

Exoneración de Impuesto a la Salida de Divisas en operaciones de financiamiento de Capital e intereses de créditos con Instituciones Financieras Internacionales y/o Entidades no Financieras especializadas, que tengan plazo igual o mayor a 360 días, destinados a financiamiento de microcrédito o inversiones productivas.

Exoneración del Impuesto a la renta y anticipo para sectores priorizados, sujeto a la generación de empleo neto. En zonas urbanas de Quito y Guayaquil, 8 años; zonas no urbanas de Quito y Guayaquil, 12 años; y sectores fronterizos, 15 años, siempre que la inversión se realice en un período de 24 meses contados desde la publicación de la Ley.

Exoneración del Impuesto a la renta y anticipo sujeto a la generación de empleo neto, para industrias básicas en todo el país por 15 años y sectores fronterizos por 20 años, siempre que la inversión se realice en un período de 24 meses contados desde la publicación de la Ley.

No aplica exoneración del Impuesto a la renta de los dividendos si el beneficiario efectivo es una persona natural residente en Ecuador y si la sociedad que distribuye el dividendo no cumple con el deber de informar sobre sus beneficiarios efectivos.

Anticipo de Impuesto a la renta. Se elimina la determinación de Impuesto a la Renta Mínimo cuando los pagos parciales realizados por Anticipos durante el ejercicio fiscal son mayores que el impuesto a la renta causado al cierre del período. Los montos cancelados en exceso podrán considerarse crédito tributario para los contribuyentes.

Con respecto al IVA, se establecen las siguientes reformas:

IVA en compras: Uso de crédito tributario de IVA en compras locales e importaciones hasta dentro de 5 años desde la fecha de pago.

Retenciones: Devolución o compensación del crédito tributario de retenciones de IVA hasta dentro de 5 años desde la fecha de pago.

Se elimina a la compensación como base imponible para el Impuesto a la Salida de Divisas (ISD).

El 24 de agosto de 2018, se publicó el Reglamento a la Ley de Reactivación de la Economía y Fortalecimiento de la Dolarización, cuyos principales puntos resumimos a continuación:

Se considerarán transacciones inexistentes cuando el Servicio de Rentas Internas del Ecuador (SRI) detecte que un contribuyente ha estado emitiendo comprobantes de venta sin que se haya realizado la transferencia del bien o la prestación del servicio, sin contar con los activos, personal, infraestructura o capacidad material, directa o indirectamente, para prestar los servicios o producir los bienes. Asimismo, los contribuyentes que no logren ser ubicados, se presumirá la inexistencia de dichas operaciones.

Respecto al cálculo del Anticipo de Impuesto a la renta, se excluye de los rubros de activos, costos y gastos, los montos referidos a la adquisición de nuevos activos productivos que permitan ampliar la capacidad productiva futura y generar mayor nivel de producción de bienes y servicios. El mero cambio de activos productivos que ya se encuentran en funcionamiento, no implica inversión nueva.

Se permite la generación de un activo por impuesto diferido a partir del año 2018 por el gasto no deducible correspondiente a la provisión por jubilación patronal y desahucio, el cual podrá ser utilizado únicamente al momento del pago de dichos conceptos.

11. Administración de Riesgos

Factores de Riesgos Financieros

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado, riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se centra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

El departamento de finanzas tiene a su cargo la administración de riesgos de acuerdo con las políticas de la Compañía. Dicho departamento identifica, evalúa y cubren los riesgos financieros en coordinación estrecha con las unidades operativas de la Compañía. La Administración proporciona los lineamientos para la gestión general de riesgos así como

CORPORACIÓN INMOBILIARIA BUNAY YANBUCORP S. A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018

(Cifras en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

políticas escritas que abarcan áreas específicas, tales como el riesgo de tasas de interés, el riesgo de crédito y el uso de instrumentos financieros.

Riesgo de Mercado

Los departamentos de compras y tesorería mantienen listas actualizadas de precios y detalles de proveedores de bienes y servicios, con el fin de buscar las mejores alternativas en cuanto a precios y calidad; adicionalmente existen políticas y procesos de selección de proveedores.

Riesgo de que la posición de mercado de la Compañía se deteriore como consecuencia de la operación propia o de terceros, así como de las condiciones económicas.

Uno de los riesgos más comunes es el riesgo de que la posición de mercado de la Compañía se deteriore como consecuencia de la operación propia o de terceros.

Riesgo de Crédito

Las políticas de administración de riesgo crediticio son aplicadas principalmente por el área de crédito y finanzas. El riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes de efectivo, así como de la exposición al crédito de los clientes, que incluyen a los saldos pendientes de las cuentas por cobrar y a las transacciones comprometidas.

Respecto a los bancos e instituciones financieras donde se mantiene el efectivo y sus equivalentes, la Compañía realiza principalmente operaciones con instituciones financieras que cuenten con una calificación de riesgo independiente que denoten niveles de solvencia y respaldo adecuados dentro del mercado financiero.

Riesgo de Liquidez

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de sus actividades comerciales. Para administrar la liquidez de corto plazo, la Compañía se basa en los flujos de caja proyectados para un periodo de doce meses.

Los indicadores financieros de liquidez al 31 de diciembre del 2018 y 2017 fueron como siguen:

CORPORACIÓN INMOBILIARIA BUNAY YANBUCORP S. A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018

(Cifras en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

	2018	2017
Efectivo y equivalentes a efectivo	-	47.238
Cuentas por cobrar comerciales	-	4.004
Otras cuentas por cobrar	-	14.746
Total Activos corrientes	-	65.988
Otras cuentas por pagar	-	90.425
Impuesto a la renta	-	263
Total Pasivos corrientes	-	90.689
Indicador de liquidez	0%	73%

Administración del Riesgo de Capital

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a los accionistas, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

12. Eventos Subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.