



Campos & Campos Group

AUDITORES EXTERNOS

INMOBILIARIA BUENA RENTA S.A. INBURESA

Estados financieros por el año
terminado el 31 de diciembre de 2017
e Informe de los Auditores Independientes

 Edificio Induauto, Av. Quito 806 y Av 9 de Octubre
Piso 4to. Oficina 402
 Telefax: (593 - 4) 2295319 - 6047007
 Celular: 0999084081
 auditorescampos@gmail.com
Guayaquil - Ecuador

INMOBILIARIA BUENA RENTA S.A. INBURESA

**ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

Contenido

Informe de los Auditores Independientes	2 – 6
Estado de Situación Financiera	7 – 8
Estados de Resultados	9
Estado de Cambios en el Patrimonio	10
Estado de Flujo de efectivo	11
Notas a los Estados Financieros	12 – 31

Abreviaturas:

NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
CINIIF	Interpretaciones del Comité de Normas Internacionales de Información Financiera
NIA	Normas Internacionales de Auditoría
US\$	Dólares Americanos
IASB	Junta de Normas Internacionales de Contabilidad
SCVS	Superintendencia de Compañías Valores y Seguros



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Guayaquil, 20 de abril de 2018

A los Accionistas de

INMOBILIARIA BUENA RENTA S.A. INBURESA

Opinión:

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **INMOBILIARIA BUENA RENTA S.A. INBURESA**, que incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017 y los correspondiente estado de resultados integral, de cambios en la posición del patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos se presentan consistentemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de **INMOBILIARIA BUENA RENTA S.A. INBURESA**, al 31 de diciembre de 2017, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de información Financiera – NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Fundamentos de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con estas normas se describen más adelante en este informe en la sección Anexo A "*Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros*". Somos independientes de **INMOBILIARIA BUENA RENTA S.A. INBURESA**, de acuerdo con el Código de Ética para profesionales de la Contabilidad (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con este Código.

Asuntos claves de auditoría:

Asuntos claves de auditoría son aquellos asuntos que, a nuestro criterio profesional, fueron de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros del periodo actual. Estos asuntos fueron cubiertos en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión al respecto, sin expresar una opinión por separado sobre los mismos.



Campos & Campos Group

AUDITORES EXTERNOS

Responsabilidades de la dirección y administración con respecto a los estados financieros.

La administración es responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante para la preparación y presentación consistente y razonable de los Estados Financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, debido a ya sea por fraude o error; seleccionar y aplicar políticas contables apropiadas; y efectuar estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la valoración de la capacidad de **INMOBILIARIA BUENA RENTA S.A. INBURESA**, de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento (hipótesis de negocio en marcha) excepto si la dirección tiene la intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

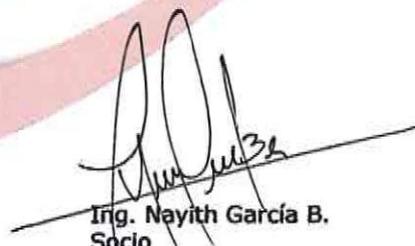
Los responsables del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

Otros asuntos

- Los estados financieros de **INMOBILIARIA BUENA RENTA S.A. INBURESA**, correspondientes al período terminado al 31 de diciembre del 2016 fueron auditados por otro auditor independiente que expuso una opinión sin salvedades sobre dichos estados financieros el 29 de mayo del 2017.
- El informe de cumplimiento tributario de **INMOBILIARIA BUENA RENTA S.A. INBURESA**, al 31 de diciembre del 2017, por requerimiento del Servicio de Rentas Internas, se emite por separado.

Auditoras Campos & Campos S.A.

Auditores Campos & Campos
GroupCamp S.A.
SC-RNAE 1065



Ing. Nayith García B.
Socio
Registro #50.192



ANEXO A

INFORME DE AUDITORIA EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

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

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA (Normas Internacionales de Auditoría), aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Las políticas contables ejecutadas por la empresa corresponden al principio de negocio en marcha y basado en la evidencia de auditoría obtenida, no ha llegado a mi conocimiento eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la empresa para continuar con el negocio, sin embargo, de lo cual, eventos o condiciones futuras, no previstas en la Auditoría, podrían tener efecto significativo en el funcionamiento futuro de la empresa.
- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia de control interno de la entidad.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la dirección.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la dirección, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden ser causa de que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.



- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación fiel.

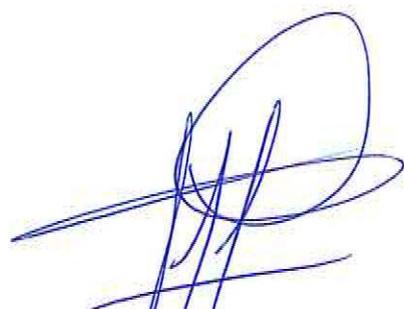
Comunicamos a los responsables del gobierno de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance planificado y el momento de realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno de la entidad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado a ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que puedan afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno de la entidad, determinamos las que han sido de mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros del período actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuente, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque debe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superaran los beneficios de interés público de la misma.

INMOBILIARIA BUENA RENTA SA
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
En Dólares Americanos

ACTIVOS	Notas	2017	2016
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y equivalentes		11	1,175
Cuentas por cobrar			
Clientes	6	241,520	161,330
Partes relacionadas	7	45,780	50,726
Otras cuentas por cobrar	8	132,840	196,678
Impuestos corrientes	9	37,274	45,951
Inventarios		1,785	-
Total activo corriente		459,210	455,860
ACTIVO NO CORRIENTE			
Propiedades y equipos, neto	10	1,665,092	1,655,289
Activos intangibles		88,350	88,350
Total activo no corriente		1,753,442	1,743,639
TOTAL ACTIVO		2,212,652	2,199,499



JUAN CANDO PACHECO
REPRESENTANTE LEGAL



RUTH CAÑARTE
CONTADORA

Las notas que se acompañan son parte integrante de los estados financieros

**INMOBILIARIA BUENA RENTA SA
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**

En Dólares Americanos

PASIVOS	Notas	2017	2016
PASIVO CORRIENTE			
Cuentas por pagar			
Proveedores		7,815	1,632
Partes relacionadas	7	432,774	415,938
Otras cuentas por pagar	11	815,390	535,969
Anticipo de clientes		9,807	
Obligaciones bancarias	12	23,346	18,457
Pasivos por impuestos corrientes		10,386	37,667
Obligaciones laborales	13	23,680	41,671
Garantías de arriendo		5,350	5,350
Total pasivo corriente		1,328,548	1,056,684
PASIVO NO CORRIENTE			
Partes relacionadas	7	552,992	591,567
Obligaciones bancarias		39,877	48,012
Beneficios a empleados	15	13,119	
Otros pasivos no corrientes	14	-	233,065
Total pasivo no corriente		605,988	872,644
TOTAL PASIVO		1,934,536	1,929,328
PATRIMONIO			
	16		
Capital social		200,800	200,800
Reserva legal		5,220	545
Reserva facultativa		80,750	-
Resultados acumulados		-16,599	22,071
Resultado del ejercicio		7,946	46,755
TOTAL PATRIMONIO		278,116	270,171
TOTAL PASIVO + TOTAL PATRIMONIO		2,212,652	2,199,499



INMOBILIARIA BUENA RENTA S.A. INBURESA

**JUAN CANDO PACHECO
REPRESENTANTE LEGAL**

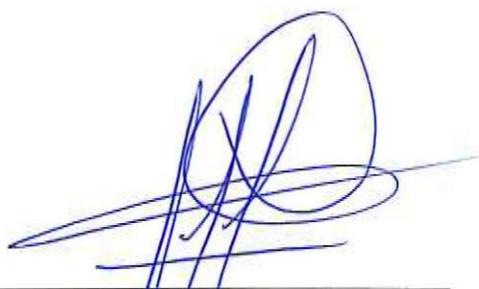


**RUTH CAÑARTE
CONTADORA**

Las notas que se acompañan son parte integrante de los estados financieros

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
AL 31 DE DICIEMBRE 2017
En Dólares Americanos

	Notas	2017	2016
Venta de servicios	17	251,775	261,458
Total Ventas		251,775	261,458
Gastos operacionales			
Administrativos y ventas	18	-362,130	-375,139
Total gastos operacionales		-362,130	-375,139
Pérdida operacional		-110,355	-113,681
Otros ingresos/egresos no operacionales			
Otros ingresos no operacionales		137,161	195,595
Financieros		-6,733	-7,213
Total otros ingresos no operacionales		130,428	188,382
Utilidad antes de impuesto a la renta y participación de trabajadores		20,072	74,701
(-) 15% Participación trabajadores		-3,011	-11,205
Utilidad después de participación de trabajadores		17,061	63,496
(-) Impuesto a la Renta		-9,116	-16,741
Resultado del ejercicio integral		7,946	46,755



JUAN CANDO PACHECO
REPRESENTANTE LEGAL

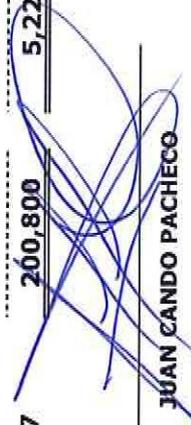


RUTH CAÑARTE
CONTADORA

Las notas que se acompañan son parte integrante de los estados financieros

INMOBILIARIA BUENA RENTA S.A. INBURESA
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
AL 31 DE DICIEMBRE 2017
En Dólares Americanos

	Capital Social	Reserva Legal	Reserva Facultativa	Resultados Acumulados	Utilidad del Ejercicio	Total
Saldo al 31 de diciembre del 2015	800	474	-	21,436	706	23,416
Más (menos) transacciones durante el año						
Transferencia de utilidad año anterior	-	-	-	706	-706	-
Aumento de Capital	200,000	-	-	-	-	200,000
Reserva Legal	-	71	-	-71	-	-
Utilidad Liquida del Ejercicio	-	-	-	-	46,755	46,755
Saldo al 31 de diciembre del 2016	200,800	545	-	22,071	46,755	270,171
Más (menos) transacciones durante el año						
Transferencia de utilidad año anterior	-	-	-	46,755	-46,755	-
Reserva Legal	-	4,676	-	-4,676	-	-
Reserva de Capital	-	-	80,750	-80,750	-	-
Utilidad Liquida del Ejercicio	-	-	-	-	7,946	7,946
Saldo al 31 de diciembre del 2017	200,800	5,220	80,750	-16,599	7,946	278,116


JUAN CANDO PACHECO
REPRESENTANTE LEGAL


RUTH CAÑARTE
CONTADORA

Las notas que se acompañan son parte integrante de los estados financieros

INMOBILIARIA BUENA RENTA S.A. INBURESA
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
En Dólares Americanos

FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN

Cobros procedentes de ventas de bienes y prestación de servicios	377,529
Pagos a proveedores por suministro de bienes, servicios y empleados	-526,031
Efectivo utilizado en impuestos	-36,397
Otra entradas y salidas de efectivos	<u>-286,812</u>
Efectivo neto procedente (utilizado) de actividades de operación	-471,711

FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN

Adquisiciones de propiedad planta y equipo	<u>-69,958</u>
Efectivo neto procedente (utilizado) de actividades de Inversión	-69,958

FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO

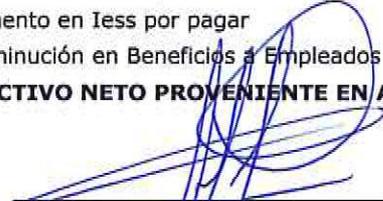
Recibido/Pago de préstamos	-3,246
Otra entradas y salidas de efectivos	<u>543,750</u>
Efectivo neto procedente (utilizado) de actividades de Financiamiento	540,504

Aumento/disminución del efectivo

Efectivo al inicio del período	<u>1,175</u>
Efectivo al final del período	11

CONCILIACIÓN ENTRE EL RESULTADO INTEGRAL Y EL FLUJO DE OPERACIÓN

Resultado del ejercicio Antes de Participación de Trabajadores	20,072
Ajuste para conciliar la utilidad del ejercicio con el efectivo neto proveniente en actividades de operación	
Depreciación de Propiedad, Planta y Equipo	60,155
Participación Trabajadores	-3,011
Impuesto a la Renta del Ejercicio	-9,116
Otros Ajustes	13,119
Cambios en activos y pasivos de operación :	
Aumento en Documentos y Cuentas Por Cobrar	-11,407
Disminución en Activos por Impuestos Corrientes	8,677
Aumento en Inventarios	-1,785
Disminución en Cuentas y Documentos por Pagar	-504,193
Disminución en Impuestos Por Pagar	-27,281
Aumento en Iess por pagar	100
Disminución en Beneficios a Empleados	<u>-17,041</u>
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	-471,711


JUAN CANDO PACHECO
REPRESENTANTE LEGAL


RUTH CAÑARTE
CONTADORA

Las notas que se acompañan son parte integrante de los estados financieros

INMOBILIARIA BUENA RENTA S.A. INBURESA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR LOS PERIODOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016 EXPRESADAS EN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA

1. IDENTIFICACIÓN Y OPERACIONES DE LA COMPAÑÍA

INMOBILIARIA BUENA RENTA S.A. INBURESA, fue constituida en la ciudad de Machala, Provincia de El Oro con fecha 19 de Julio del 2001 e inscrita en el Registro Mercantil con fecha 15 de agosto del 2001. Sus actividades principales comprenden la compra y venta de bienes muebles e inmuebles en general, propios y de terceras personas; administración del usufructo y otros derechos reales de bienes muebles e inmuebles de propiedad de terceros; celebrar toda clase de contratos de gestión y comisión permitidos por las leyes ecuatorianas; diseño, ejecución y fiscalización de proyectos vinculados a la conservación del medio ambiente; estudios del medio ambiente y restauración del mismo; efectuar prospecciones y proyectos especiales para uso del terreno, arqueología, energía alternativa, minería e hidrocarburos y todas las demás actividades que permita las leyes ecuatorianas; y celebrar todo tipo de actos y contratos permitidos por las leyes ecuatorianas a las personas jurídicas que se dedican a similares actividades.

Con fecha 2 de enero del 2009, el Señor Andrés David Machuca Granda y la Compañía celebraron un Contrato de Comodato o Préstamo de Uso, mediante el cual el Accionista Mayoritario transfiere bajo esta figura dieciocho (18) bienes inmuebles de su propiedad a favor de la Compañía; con la finalidad de que **INMOBILIARIA BUENA RENTA S.A. INBURESA** tenga plena representatividad de ellos, los administre, use y usufructúe, efectúe su mantenimiento, reposición y reparación, pague impuestos, seguros, tasas y contribuciones y demás pagos que sean necesarios para la libre disposición de los mismos. Cabe indicar que este contrato es de plazo indefinido; o en su caso, debe darse por terminado cuando estas propiedades sean registradas como aporte para futura capitalización en los estados financieros de la Compañía, previa la valuación de un perito calificado por la Superintendencia de Compañías y Valores. A la fecha de este informe, no se ha iniciado el proceso de capitalización de estos bienes y el Accionista Mayoritario estima que esto sucederá en el largo plazo.

2. BASES DE PREPARACIÓN

INMOBILIARIA BUENA RENTA S.A. INBURESA, es una compañía regulada por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros; y por lo tanto está sujeta a la preparación y presentación de sus Estados Financieros bajo Normas Internacionales de Información Financiera.

A continuación se describen las políticas y prácticas contables adoptadas en la preparación de los Estados Financieros. Estas políticas se han aplicado de manera uniforme para los años presentados, salvo que se indique lo contrario.

➤ Negocio en marcha

Los estados financieros se preparan normalmente bajo el supuesto de que la entidad está en funcionamiento, y continuará su actividad dentro del futuro previsible. Por lo tanto, se supone que la entidad no tiene la intención ni la necesidad de liquidar o recortar de forma importante la escala de sus operaciones.

INMOBILIARIA BUENA RENTA S.A. INBURESA, es una empresa que cumple con los requerimientos para ser considerada como un Negocio en Marcha.

➤ **Declaración de cumplimiento**

Los estados financieros se han preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, emitidas por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board – IASB) las cuales comprenden:

- ❖ Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF);
- ❖ Normas Internacionales de Contabilidad (NIC);
- ❖ Interpretaciones del Comité de Interpretaciones de Normas Internacionales de Información Financiera (CINIIF) o el anterior Comité Permanente de Interpretación (Standing Interpretations Committee - SIC).

Los estados financieros de la Compañía comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2017 y 2016 y los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con la última traducción vigente de las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, emitida oficialmente al idioma castellano por el IASB.

➤ **Bases de medición**

Los estados financieros han sido preparados en base al costo histórico, excepto por ciertos pasivos que han sido ajustados para presentarse a su valor razonable o valor presente.

El valor razonable se define como el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración.

Una medición del valor razonable es para un activo o pasivo concreto. Por ello, la Compañía al medir el valor razonable toma en cuenta las características del activo o pasivo de la misma forma en que los participantes del mercado las tendrían en cuenta al fijar el precio de dicho activo o pasivo en la fecha de la medición. Estas características incluyen, por ejemplo, los siguientes elementos: (a) la condición y localización del activo; y (b) restricciones, si las hubiera, sobre la venta o uso del activo. El valor razonable a efectos de medición y/o de revelación en los estados financieros, se determina sobre una base de este tipo, a excepción de las mediciones que tiene algunas similitudes con el valor razonable, pero no son su valor razonable, tal como el valor en uso de la NIC 36.

Para incrementar la coherencia y comparabilidad de las mediciones del valor razonable e información a revelar relacionada, las mediciones efectuadas a valor razonable tienen jerarquías que se clasifican en tres (3) niveles; con base en el grado de importancia de los insumos para la medición del valor razonable en su totalidad, los cuales se describen a continuación:

Nivel 1: Son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos que la entidad puede acceder a la fecha de medición.

Nivel 2: Son distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente.

Nivel 3: Son datos de entrada no observables para el activo o pasivo.

➤ **Moneda funcional y de presentación**

La Compañía, de acuerdo con lo establecido en la Norma Internacional de Contabilidad No. 21 (NIC-21) "Efectos de las Variaciones en las Tasas de Cambio de la Moneda Extranjera", ha determinado que el dólar de los Estados Unidos de América representa su moneda funcional.

Para determinar la moneda funcional, se consideró que el principal ambiente económico en el cual opera la Compañía es el mercado nacional. En consecuencia los estados financieros al 31 de diciembre del 2017 y 2016 están presentados en dólares de los Estados Unidos de América (dólares estadounidenses), moneda de curso legal en el Ecuador desde marzo del 2000.

➤ **Estimaciones y juicios contables**

La Compañía hace estimaciones e hipótesis en relación con el futuro. Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. A continuación, se explican las estimaciones y juicios que tienen un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los importes en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente.

Vida útil y porcentaje de depreciación

La Compañía revisa anualmente la vida útil y el porcentaje de depreciación estimados de los activos fijos al final de cada período que se informa.

➤ **Criterio de materialidad**

En los presentes estados financieros se ha omitido aquella información o desgloses que, no requiriendo de detalle por su importancia cualitativa, se han considerado no materiales o que no tienen importancia relativa de acuerdo al concepto de Materialidad o Importancia relativa definido en el marco conceptual de las NIIF, tomando las cuentas anuales en su conjunto.

3. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

a. Clasificación de saldos corrientes y no corrientes

Los saldos presentados en los estados de situación financiera se clasifican en función de su vencimiento, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y los que están dentro del ciclo normal de la operación de **INMOBILIARIA BUENA RENTA S.A. INBURESA**, y como no corrientes los de vencimiento superior a dicho período.

b. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye los valores en cajas, los saldos conciliados en cuentas bancarias, inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos.

c. Activos y pasivos financieros

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando los mismos son parte de las cláusulas contractuales de un instrumento financiero.

Los activos financieros se dejan de reconocer cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo de un activo financiero expiran, o cuando el activo financiero y todos los riesgos sustanciales y recompensas han sido transferidos. Un pasivo financiero se deja de reconocer cuando se extingue, se da de baja, se cancela o se vence.

Los activos y pasivos financieros que la Compañía adquiera pueden ser clasificados de la siguiente manera: a valor razonable con cambios en resultados, activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar y activos financieros disponibles para la venta. La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos y pasivos financieros.

Reconocimiento de activos y pasivos financieros

Los activos financieros y los pasivos financieros se miden inicialmente al valor razonable ajustado por los costos de la operación, excepto los activos financieros y pasivos financieros que se llevan a valor razonable a través de utilidades o pérdidas, y que se miden inicialmente al valor razonable de la transacción.

Los activos financieros y pasivos financieros se miden posteriormente como se describe a continuación:

1. Cuentas por cobrar clientes

Las cuentas por cobrar clientes representan los saldos pendientes de recuperación que se reconocen por el importe de la factura, y cuyos saldos están de acuerdo con las prácticas comerciales y las condiciones normales dentro de los negocios que desarrolla la Compañía.

2. Partes relacionadas

Se considera parte relacionada de una con otra parte, si una de ellas tiene la posibilidad de ejercer el control sobre la otra, o de ejercer influencia significativa sobre ella al tomar sus decisiones financieras y operativas.

Las operaciones con relacionadas son reveladas en los estados financieros, de acuerdo a la naturaleza de las relaciones existentes, y a los tipos de transacciones y elementos de las mismas. Estas operaciones se encuentran reveladas en base al volumen de las transacciones, ya sea en su cuantía absoluta o como proporción sobre una base apropiada y a las políticas de precios que se hayan seguido.

Las transacciones con partes relacionadas de contenido similar son presentadas en los Estados Financieros de manera desagregada por tipo de operación.

Actualmente la Compañía, mantiene las siguientes partes relacionadas:

- Minera Beloro C.L.
- Compañía Supermag S.A.
- Corporación Minera Rey de Oro Cormirey S.A.
- Aurífera Poderosa
- Aurífera Cerro Dorado S.A.
- Compañía Minesadco S.A.
- Minera El Paraíso S.A. Minelparsa
- Minera DMG S.A.
- GE ADMG Cía. Ltda.
- Gualaquiza Ingenieros S.A.
- Andrés David Machuca Granda
- Compañía Minera Machala S.A Comimach

Las transacciones que **INMOBILIARIA BUENA RENTA S.A. INBURESA**, realiza con sus partes relacionadas son las siguientes:

- Prestación o recepción de servicios por arrendamientos;
- Financiamiento (incluyendo préstamos y aportaciones a título de propiedad, ya sean en efectivo o especie); y garantías y avales.

3. Otras cuentas por cobrar

Las otras cuentas por cobrar representan los saldos pendientes de cobro que se reconocen por los anticipos entregados a proveedores locales, terceros y empleados.

4. Pasivos financieros

Los pasivos financieros de la Compañía incluyen préstamos, obligaciones, proveedores y otras cuentas por pagar e instrumentos financieros no derivados.

Los pasivos financieros se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Cualquier diferencia entre el efectivo recibido y el valor de reembolso se imputa directo a resultados en el plazo del contrato. Las obligaciones financieras se presentan como pasivos no corrientes cuando su plazo de vencimiento es superior a doce meses.

Compensación de instrumentos financieros

Los activos financieros y los pasivos financieros se compensan, y presentan por un neto en el balance, cuando existe un derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos, y la Compañía tiene la intención de liquidar por el neto, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

5. Proveedores

Proveedores son obligaciones de pago por bienes o servicios que se han adquirido en el curso ordinario de la operación. Las cuentas por pagar a proveedores se clasifican como pasivo corriente si los pagos tienen vencimiento a un año o menos. Caso contrario, se presentan como pasivos no corrientes.

Estas cuentas por pagar se reconocen inicialmente a valor razonable y posteriormente se valoran por su costo amortizado usando el método de tipo de interés efectivo.

6. Obligaciones bancarias

Obligaciones bancarias incluyen a los créditos contratados con instituciones financieras.

Las deudas financieras se reconocen inicialmente por su valor razonable menos los costos de la transacción en los que se haya incurrido. Posteriormente, las deudas financieras se valoran por su costo amortizado. Cualquier diferencia entre los fondos obtenidos y el valor de reembolso se reconoce en la cuenta de resultados durante la vida de la deuda de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo. Las obligaciones con Instituciones Financieras se clasifican como pasivo corriente si los pagos tienen vencimiento a un año o menos. Caso contrario, se presenta como pasivos no corrientes.

7. Costos por intereses

Los costos por intereses que sean directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de activos aptos, que son aquellos que necesariamente requieren de un periodo de tiempo sustancial antes de estar preparados para el uso previsto o la venta, se añaden al costo de esos activos, hasta que llega el momento en que los activos están sustancialmente preparados para el uso que se pretende o la venta.

El resto de los costos por intereses se reconoce en resultados en el ejercicio en que se incurre en ellos.

8. Otros pasivos

Los otros pasivos representan los saldos pendientes de pago que se reconocen por las compras de propiedades a terceros.

d. Impuestos corrientes

Los impuestos corrientes corresponden a los créditos y obligaciones tributarias mantenidas por la Compañía, como sujeto pasivo de percepción y retención de impuestos.

Los activos por impuestos corrientes incluyen los créditos tributarios del Impuesto al Valor Agregado (IVA) y del Impuesto a la Renta; este último respecto a las retenciones en la fuente que le han sido efectuadas a la Compañía, y a los pagos realizados en calidad de anticipos de Impuesto a la Renta.

Los pasivos por impuestos corrientes, corresponden al IVA causado en ventas, las retenciones del IVA, retenciones en la fuente y al Impuesto a la Renta por pagar.

e. Propiedades y equipos

El costo de los elementos de propiedades y equipo es el precio equivalente en efectivo en la fecha de reconocimiento. Si el pago se aplaza más allá de los términos normales de crédito, la diferencia entre el precio equivalente en efectivo y el total de los pagos se reconocerá como intereses a lo largo del período del crédito a menos que tales intereses se capitalicen de acuerdo con la NIC 23.

Un elemento de propiedades y equipo se reconoce como activo, solo cuando es probable que la entidad obtenga beneficios económicos futuros derivados del mismo y cuando el costo puede medirse con fiabilidad.

1. Medición en el reconocimiento inicial

Las propiedades y equipos se medirán inicialmente por su costo. El costo de propiedades y equipos comprende el precio de adquisición (valor de la factura) después de deducir cualquier descuento o rebaja del precio, e incluir los aranceles de importación y los impuestos no recuperables, así como, cualquier costo directamente atribuible a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la Administración.

Los costos de financiación se contabilizan como parte del valor de los activos si son atribuibles a la adquisición, construcción o producción de un activo que cumple las condiciones de "activo calificado" (aquél que requiere, necesariamente de un período de tiempo sustancial antes de estar listo para su uso o para la venta).

2. Medición posterior

Los elementos de propiedades y equipos posterior al reconocimiento inicial se miden utilizando el modelo del costo, en el cual los elementos de propiedades y equipos se miden a su costo menos la depreciación acumulada posterior y menos las pérdidas acumuladas por deterioro de valor.

Cuando el valor según libros de un activo es mayor que su monto recuperable estimado, dicho valor en libros es ajustado a su monto recuperable. Las pérdidas por deterioro de los activos se registran como gasto en los resultados de la Compañía.

Los gastos de mantenimiento y reparación relacionados a las propiedades y equipos se imputan a resultados, siguiendo el principio del devengado (como costo del ejercicio en que se incurran); sin embargo, las mejoras que alargan la vida útil o el rendimiento de los bienes se activan como parte de las propiedades y equipos; y, se depreciarán durante la vida útil restante del activo correspondiente, o hasta la fecha en que se realice la siguiente renovación significativa, lo que ocurra primero.

La utilidad o pérdida resultante de la venta o la baja de una propiedad o equipo se registrará como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo, y se reconocerá en la cuenta de resultados.

f. Depreciación de propiedades y equipos

La depreciación es determinada, aplicando el método lineal, sobre el costo de los activos menos su valor residual. La depreciación de cada período se registra con cargo al resultado de cada período y se calcula en función de los años de la vida útil estimada de los diferentes bienes.

Los terrenos sobre los que se encuentran construidos los edificios se presentan por separado ya que tienen una vida útil indefinida y por lo tanto, no son objeto de depreciación.

Las vidas útiles estimadas y los porcentajes de depreciación a utilizar para todos los activos, son los siguientes:

Detalle	Vida útil	% Depreciación
Edificios	20	5%
Equipos de computación	3	33%
Sistema cámaras de seguridad	10	10%
Equipo de oficina	10	10%
Muebles y enseres de oficina	10	10%
Equipos de comunicación	10	10%
Maquinaria y equipo	10	10%
Otros activos fijos	5	20%
Muebles y enseres de cocina	10	10%

g. Provisiones, activos contingentes y pasivos contingentes

Las provisiones son reconocidas cuando existen obligaciones presentes como resultado de un evento pasado y probablemente lleven a una salida de recursos económicos por parte de la Compañía y los montos se pueden estimar con cierta fiabilidad. El tiempo o el monto de esa salida pueden aún ser inciertos. Las provisiones se miden con base en el gasto estimado requerido para liquidar la obligación presente, a la luz de la evidencia más confiable disponible a la fecha de reporte, incluyendo los riesgos e incertidumbres asociados con la obligación actual.

Las provisiones son descontadas al valor presente si se estima que el efecto del descuento es significativo. Todas las provisiones se revisan en cada fecha de reporte y se ajustan para reflejar el mejor estimado actual.

En aquellos casos en los que se considere poco probable o remota una posible salida de recursos económicos como resultado de las obligaciones presentes, no se reconoce ningún pasivo.

La posible entrada de beneficios económicos a la Compañía que aún no cumpla con los criterios de reconocimiento de activo, se consideran como activos contingentes.

h. Beneficios a los empleados

Los beneficios laborales comprenden todas las retribuciones que la Compañía proporciona a sus empleados a cambio de sus servicios. Los principales beneficios proporcionados por la Compañía comprenden:

1. Beneficios a corto plazo

Son beneficios a corto plazo aquellos que se liquidan en el término de 12 meses siguientes al cierre del período en el que los empleados prestaron sus servicios. Los beneficios corto plazo son reconocidos en los resultados del año en la medida en que se devengan.

La legislación laboral vigente establece que los trabajadores tienen derecho a recibir el 15% de las utilidades líquidas o contables de la Compañía. La participación laboral se registra con cargo a los resultados del ejercicio con base en las sumas por pagar exigibles por los trabajadores, Otros beneficios reconocidos por este concepto corresponden a la décimo tercera y décimo cuarta remuneración, fondos de reserva y vacaciones.

2. Beneficios post-empleo

Son beneficios post-empleo aquellos que se liquidan después de que el empleado ha concluido su relación laboral con la Compañía, diferentes de los beneficios por terminación. Los beneficios post-empleo que poseen los empleados de la Compañía son:

2.1. Planes de aportaciones definidas (aportes al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - IESS)

Los costos de estos planes fueron determinados con base en la legislación laboral vigente, la cual establece que los empleadores deberán pagar al IESS el 12,15% de las remuneraciones mensuales percibidas por los empleados durante el período que se informa.

2.2. Planes de beneficios definidos (jubilación patronal y desahucio)

El costo de tales beneficios se determina utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales efectuadas por peritos independientes, realizadas al final de cada período sobre el que se informa. Las obligaciones por concepto de beneficios por retiro no han sido reconocidas en los estados financieros de la Compañía, debido a que la Administración estima que dichos cargos son menores.

3. Beneficios por terminación

Las indemnizaciones por terminación o cese laboral son reconocidas como gasto cuando se ha comprometido, sin posibilidad realista de dar marcha atrás, a un plan formal detallado ya sea para dar término al contrato del empleado o para proveer beneficios por cese como resultado de una oferta realizada para incentivar la renuncia voluntaria. Las indemnizaciones por terminación o cese en el caso de despidos intempestivos, de acuerdo con lo establecido en el Código de Trabajo, son reconocidas como gastos cuando se da término a la relación contractual.

i. Capital social

Las acciones ordinarias se clasifican como patrimonio neto. Bajo este concepto se registran las reservas y los resultados acumulados y el resultado integral.

j. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos ordinarios se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida o a recibir, y representan los importes a cobrar por los bienes arrendados, netos de descuentos, devoluciones e impuestos. Los ingresos ordinarios se reconocen cuando el ingreso se puede medir con fiabilidad, es probable que la entidad vaya a recibir un beneficio económico futuro y cuando se alcancen determinadas condiciones para cada una de las actividades de la Compañía.

k. Reconocimiento de gastos

Los gastos se reconocen en los resultados del año en la medida en que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago.

Como norma general en los estados financieros no se compensan los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

l. Participación a trabajadores

De conformidad con disposiciones legales, la Compañía pagará a sus trabajadores una participación del 15% sobre las utilidades del ejercicio antes de impuestos.

m. Impuesto a la Renta

De acuerdo con la Ley de Régimen Tributario Interno, la utilidad impositiva de la Compañía para los periodos 2017 y 2016 está gravada a la tasa del 22%. De acuerdo con la normativa tributaria vigente el impuesto causado será el mayor entre el valor del impuesto a la renta y el anticipo calculado de impuesto a la renta.

La Compañía registra el Impuesto a la Renta sobre la base de la renta líquida imponible determinada según las normas establecidas en la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento. El gasto por impuesto a la renta está compuesto por impuestos corrientes.

n. Estado de flujo de efectivo

Para efectos de preparación del Estado de flujos de efectivo, la Compañía ha definido las siguientes consideraciones:

Efectivo en caja y bancos: Comprende el efectivo en caja e instituciones financieras.

Actividades de operación: Corresponden a las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la Compañía, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.

Actividades de inversión: Corresponden a actividades de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

Actividades de financiamiento: Corresponden a actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

4. NUEVAS NORMAS Y NORMAS PUBLICADAS QUE NO ENTRAN EN VIGENCIA

a) Nuevas normas, normas revisadas y enmiendas emitidas que aún no entran en vigencia

NIIF 11 "Acuerdos conjuntos" - Contabilización de adquisiciones de Participaciones en Operaciones Conjuntas.

Esta enmienda incorpora a la norma en cuestión, una guía en relación a como contabilizar la adquisición de una participación en una operación conjunta que constituye un negocio, especificando así el tratamiento apropiado a dar a tales adquisiciones.

NIIF 9 "Instrumentos Financieros"

Esta norma especifica los requerimientos para reconocer y medir los activos y pasivos financieros, algunos contratos para comprar; vender partidas no financieras.

Esta reemplaza en su totalidad a la NIC 39, no modifica los conceptos de activos ni pasivos financieros.

Esta norma requiere que las entidades reconozcan las pérdidas crediticias esperadas sobre los activos financieros medidas al costo amortizado.

NIIF 15 "Ingreso de Actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes"

Esta Norma especifica cuando y cuanto se debe reconocer los ingresos.

Esta Norma reemplaza en su totalidad la NIC 18 Ingresos y a la NIC 11 Contratos de construcción en su totalidad.

Si determina la forma de reconocer los ingresos por todos los contratos excepto aquellos que se encuentren entre los arrendamientos, de seguros o cualquier otro instrumento financiero.

Establece 5 pasos para ayudar a la entidad a determinar cuándo reconocer el ingreso, estos son:

1. Identificar el contrato con el cliente
Este debe tener una sustancia comercial y debe ser probable que la entidad sobre la contraprestación de bienes y/o servicios.
2. Identificar la obligación de desempeño del contrato
Define como obligación de desempeño, las promesas que una entidad necesita cumplir para ganar ingresos. Hay que definir cuantas obligaciones de desempeño contempla el contrato para considerarlos en la evaluación del reconocimiento del ingreso.
3. Determinar el precio de la transacción
Este lo define como el importe de la contraprestación, el cual la entidad espera recibir a cambio de la transferencia de los bienes y/o de servicios, **así** como contiene guías para determinar el importe de la contraprestación.
4. Asignación de precio en las transacciones a las obligaciones de desempeño en el contrato
Esto tiene que ver en lo indicado en el numeral anterior, se requiere que la entidad asigne un precio de la transacción a cada obligación de desempeño (a cada bien o servicio que sean distintos) por un importe que represente la parte de la contraprestación a la cual la entidad espera tener derecho a cambio de transferir los bienes o servicios comprometidos con el cliente.
5. Reconocer el ingreso cuando la entidad cumple en las Asignaciones de Desempeño

Esta Norma contiene orientación sobre ciertos asuntos que surgen al determinar cuándo y cómo reconocer los ingresos.

Esta NIIF está vigente para períodos anuales que comiencen el 1 de enero del 2018 o después, y se permite su aplicación anticipada.

NIIF 16 "Arrendamientos"

Esta Norma aplica a períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero del 2019, se permite también su aplicación anticipada en entidades que hayan adoptado la aplicación de la NIIF 15 anteriormente a esta aceptación.

La NIIF 16 deroga:

- NIC 17 Arrendamiento
- NIC 4 Determinación de si un acuerdo contiene arrendamiento
- SIC 15 Arrendamientos operativos incentivos
- SIC 27 Evaluación de la esencia de las transacciones que adoptan la firma legal de un arrendamiento

Define la forma de contabilizar para el arrendatario y para el arrendador.

NIIF 17 "Contrato de Seguros"

Esta nueva norma se aplica a períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero del 2021, se permite la aplicación anticipada en entidades que apliquen NIIF 9 y 15 anteriormente a la aplicación de esta NIIF 17.

Deroga la NIIF 4 Contrato de seguros.

Esta Norma es aplicable a todos los tipos de contratos de seguros, independiente de tipo de entidades que los emitan.

La Compañía no ha concluido aún los posibles impactos que se tendrá por la aplicación de las nuevas normas y enmiendas citadas anteriormente.

No existen otras NIIF o interpretaciones que no sean efectivas aún, y que la Compañía espere que tengan impactos significativos en la presentación de los Estados Financieros.

5. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO

Las actividades de la Compañía la exponen a varios riesgos financieros: riesgo de crédito, de liquidez y de mercado.

La gestión del riesgo está a cargo de las Gerencias General y Financiera de la Compañía, las mismas que se encargan de identificar, evaluar y cubrir los riesgos financieros con la colaboración de todas las áreas operativas, de manera que estos riesgos no afecten significativamente al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia de los resultados.

A continuación se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y cuantificación de éstos y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía:

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se refiere a que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. **INMOBILIARIA BUENA RENTA S.A. INBURESA**, mantiene una política de otorgar crédito a sus clientes para 30 días y en el caso de sus compañías relacionadas, el crédito se extiende según la disponibilidad de flujo de efectivo que mantengan.

Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez corresponde al manejo adecuado de los fondos de la Compañía de manera que la Administración pueda atender los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo.

La Gerencia Financiera de la Compañía es la responsable de la gestión de liquidez.

Permanentemente se hacen provisiones acerca de las necesidades de liquidez que tiene la Compañía, para lo cual se ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de flujos de efectivo.

La Administración maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas, facilidades financieras adecuadas, monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos financieros.

Riesgo de Mercado

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

Riesgo de Tasa de Interés

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Compañía mantiene obligaciones con instituciones financieras y las tasas de interés son las que se encuentren autorizadas por el Representante del Banco Central, por lo que la Gerencia considera que a la fecha de los estados financieros, la exposición al riesgo de tasa de interés no es relevante.

INMOBILIARIA BUENA RENTA S.A. INBURESA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Riesgo de Moneda

La moneda utilizada para las transacciones en el Ecuador es el dólar estadounidense y las transacciones que realiza la Compañía principalmente son en esa moneda, por lo tanto, la Administración considera que no existe un riesgo sobre este factor.

Gestión del capital

El objetivo principal de la Compañía en relación a la gestión de su capital es asegurar que estará en capacidad de mantener su negocio en marcha, y proporcionar a los propietarios el máximo rendimiento esperado.

El riesgo operacional comprende la posibilidad de incurrir en pérdidas por deficiencias o fallas o inadecuaciones de los siguientes aspectos o factores de riesgos:

- Recurso Humano, que es el personal vinculado directa o indirectamente con la ejecución de los procesos de la Compañía.
- Procesos, que son las acciones que interactúan para realizar cada uno de los proyectos.
- Tecnología, que es el conjunto de herramientas de hardware, software y comunicaciones, que soportan los procesos de la Compañía.
- Infraestructura, que son elementos de apoyo para la realización de las actividades.

La Compañía tiene definidos procedimientos tendientes a que se administre efectivamente su riesgo operativo en concordancia con los lineamientos de los organismos de control y del Directorio, basados en sistemas de reportes internos y externos.

El índice deuda - patrimonio ajustado de la Compañía al término del periodo del estado de situación financiera es el siguiente:

	2017	2016
Total Pasivos	1,934,536	1,929,328
Menos: efectivo	-11	-1,175
Deuda neta	1,934,525	1,928,153
Total Patrimonio	278,116	270,171
Índice deuda – patrimonio ajustado	6.96	7.14

6. CLIENTES

Los saldos de cuentas por cobrar a clientes al 31 de diciembre del 2017 y 2016, se encuentran conformadas por:

	2017	2016
Corporación Minera Rey de Oro Cormirey S.A.	185,656	113,735
Seperem Cía. Ltda.	20,507	15,475
Gualaquiza Ingenieros S.A.	11,155	11,155
Alexandra Machuca Cabrera	-	10,445
Amaya Espinosa Jorge	8,775	7,800
Figueroa Villalta Kleber	3,913	5,560
Econofarm S.A.	5,949	2,755
Machuca Cabrera Alexandra Elizabeth	19,860	-
Jorge Enrique Lucero Correa	1,512	1,539
Otros menores	912	2,866
(-) Provisión cuentas incobrables (1)	-16,718	-10,000
Total	241,520	161,330

7. PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, los saldos con partes relacionadas corresponden a:

Cuentas por cobrar:

	2017	2016
Corporación Minera Rey de Oro Cormirey S.A.	9,694	19,762
Gualaquiza Ingenieros S.A.	20,079	16,972
Aurífera Poderosa	-	7,038
Compañía Minera Machala S.A Comimach	2,212	2,269
GE-ADMG Cía. Ltda.	2,158	2,158
Minera El Paraíso S.A. Minelparsa	1,735	1,393
Importadora y Exportadora Vilcagreen Cia. Ltda.	202	-
Reacimport C.A.	57	-
Minaurip S.A.	7,899	-
Compañía Minera Portovelo Cominpor S.A.	549.24	-
Aurífera Cerro Dorado S.A.	1,195	1,134
Total	45,780	50,726

Cuentas por pagar:

	2017	2016
<u>Corriente</u>		
Compañía Minesadco S.A.	225,761	225,144
Compañía Supermag S.A.	175,990	159,763
Minera DMG S.A.	31,023	31,031
Total	432,774	415,938

No corriente

Andrés David Machuca Granda (1)	552,992	591,567
--	---------	---------

(1) Corresponden a obligaciones con el Accionista Mayoritario de la Compañía por préstamos otorgados para la adquisición de propiedades y capital de trabajo. Estas obligaciones no mantienen fechas de vencimiento, ni generan costos por intereses.

INMOBILIARIA BUENA RENTA S.A. INBURESA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Un detalle de las operaciones generadas en el período 2017 y 2016 entre partes relacionadas es el siguiente:

2017

Detalle	Servicio de arriendo a:	Préstamos recibidos de:	Préstamos concedidos a:
Minera Beloro C.L.	78,000	489732.22	
Corporación Minera Rey de Oro Cormirey S.A.	84,500		827
Machuca Granda Andrés David ADMG S.A.		281.83	
Compañía Minera Portovelo S.A. Cominpor			549
Minera El Paraiso S.A. Minelparsa			342
Importadora y Exportadora Vilcagreen			202
Aurífera Poderosa			254
Cerro Dorado			61
Compañía Supermag S.A.		17,559	
Gualaquiza Ingernieros S.A.			3108.61
Reacimport S.A.			56.86
Minaurip S.A.			656.73
Compañía Minera Machala S.A Comimach			
Minesadco S.A.		4,959	
Minera DMG S.A.			
Total	162,500	512,532	6,058

2016

Detalle	Servicio de arriendo a:	Préstamos recibidos de:	Préstamos concedidos a:
Minera Beloro C.L.	82,500	-	23,324
Corporación Minera Rey de Oro Cormirey S.A.	82,500	-	18,123
Machuca Granda Andrés David	-	-	552,586
Aurífera Poderosa	-	-	13,126
Compañía Supermag S.A.	-	16,309	-
Compañía Minera Machala S.A Comimach	-	-	2,301
Minesadco S.A.	-	225,144	-
Minera DMG S.A.	-	-	3,006
Total	165,000	241,453	612,466

INMOBILIARIA BUENA RENTA S.A. INBURESA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

8. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Los saldos de otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre del 2017 y 2016, están compuestas por:

	2017	2016
Anticipos para la adquisición de bienes (1)	100,000	100,000
Seperem Cía. Ltda.	22,640	17,509
Marco Mauricio Valarezo	10,000	10,000
Otros	200	69,169
Total	132,840	196,678

(1) Corresponde a anticipos entregados al señor Carlos Fálquez Aguilar para la adquisición un terreno ubicado en Isla Mocolí.

9. IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, los saldos de impuestos corrientes corresponden a:

	2017	2016
Retenciones en la fuente de años anteriores	20,755	29,049
Retenciones en la fuente del ejercicio corriente	16,519	16,902
Total	37,274	45,951

10. PROPIEDADES Y EQUIPOS - neto

El movimiento de propiedades y equipos para los años 2017 y 2016 fue como sigue:

	2017			Saldo al final
	Saldo al inicio	Adición	Reclasificaciones	
No depreciables				
Terrenos	906,481	19,023	11,608	937,112
Trabajos y obras en curso	11,608	-	-11,608	-
Depreciables				
Edificios	837,793	44,370	-	882,163
Equipos de computación	42,224	4,091	-	46,315
Sistema cámaras de seguridad	17,063	-	-	17,063
Equipo de oficina	12,856	1,521	-	14,377
Muebles y enseres de oficina	8,808	952	-	9,760
Equipos de comunicación	3,089	-	-	3,089
Maquinaria y equipo	1,473	-	-	1,473
Otros activos fijos	8,920	-	-	8,920
Muebles y enseres de cocina	518	-	-	517.86
Total costo	1,850,832	69,957	-	1,920,790
(-) Depreciación acumulada	-195,543	-60,155	-	-255,698
Total	1,655,289	9,802	-	1,665,092

INMOBILIARIA BUENA RENTA S.A. INBURESA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

	2016		
	Saldo al inicio	Adición	Saldo al final
No depreciables			
Terrenos	619,639	286,842	906,481
Trabajos y obras en curso	-	11,608	11,608
Depreciables			
Edificios	784,409	53,384	837,793
Equipos de computación	36,232	5,992	42,224
Sistema cámaras de seguridad	13,049	4,014	17,063
Equipo de oficina	12,198	658	12,856
Muebles y enseres de oficina	6,847	1,961	8,808
Equipos de comunicación	3,089	-	3,089
Maquinaria y equipo	1,473	-	1,473
Otros activos fijos	1,339	7,581	8,920
Muebles y enseres de cocina	518	-	518
Total costo	1,478,793	372,039	1,850,832
(-) Depreciación acumulada	(141,101)	(54,442)	(195,543)
Total	1,337,692	317,597	1,655,289

11. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, los saldos de otras cuentas por pagar corresponden a anticipo de clientes, conformado por:

	2017	2016
Minera Beloro C.L.	815,390	525,687
Compañía Minesadco S.A.	-	9,807
Berru Saverio Lissette Melissa	-	175
Total	815,390	535,669

12. OBLIGACIONES BANCARIAS

La obligación bancaria que mantiene la Compañía al 31 de diciembre del 2017 y 2016 corresponden a:

Institución	No. Operación	Plazo		Tasa	Porción	
		Desde	Hasta		Corriente	No corriente
Financiera						
Banco de Machala S.A.	1001253602	17/09/2010	17/09/2022	10.78%	8,135	39,877
Sobregiro Bancario Produbanco					15,210	-
				Total	23,346	39,877

INMOBILIARIA BUENA RENTA S.A. INBURESA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Institución Financiera	2016		Plazo Desde Hasta	Tasa	Porción	
	No. Operación				Corriente	No corriente
Banco de Machala S.A.	1001253602	17/09/2010	17/09/2022	10.78%	7,297	48,012
Sobregiro Bancario Produbanco					11,160	-
Total					18,457	48,012

Esta obligación fue contratada para la adquisición de un inmueble ubicado en la ciudad de Machala, dicho inmueble sirve como garantía de la misma operación.

13. OBLIGACIONES LABORALES

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, los saldos de obligaciones laborales están compuestos por:

	2017	2016
Sueldos por pagar	12,525	13,396
Beneficios sociales	4,870	13,717
Participación a trabajadores	3,011	11,205
IESS por pagar	3,453	3,353
Total	23,860	41,671

14. OTROS PASIVOS NO CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, los saldos de otros pasivos están compuestos por:

	2017	2016
Señores Guzmán Espinoza	-	80,250
La Tembladera (1)	-	79,318
Germi Vega Machuca	-	73,497
Total	-	233,065

(1) Al 31 de diciembre del 2017, el saldo de US\$79,318 presentado como otros pasivos, corresponde a una cuenta por pagar originada en la compra de un predio rústico conocido con el nombre de "La Tembladera", ubicado en la jurisdicción de la Parroquia y Cantón Santa Rosa en la Provincia del El Oro, propiedad adquirida a los herederos del Señor José Guzmán.

15. JUBILACIÓN PATRONAL Y DESAHUCIO

JUBILACIÓN PATRONAL Y BONIFICACIÓN POR DESAHUCIO

El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y desahucio) es determinada utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectado, con variaciones actuariales realizadas al final de cada período.

Los costos por servicio presente y pasado se reconocen en el resultado del año en el que se generan, así como el interés financiero generado por la obligación de beneficio definido.

Las nuevas mediciones, que comprenden las ganancias y pérdidas actuariales, se reconocen en el estado de situación financiera con cargo o abono a otro resultado integral, en el período en que se producen.

INMOBILIARIA BUENA RENTA S.A. INBURESA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

El reconocimiento de las ganancias y pérdidas actuariales en otro resultado integral se reflejan inmediatamente en las ganancias acumuladas y no son reclasificadas a la utilidad o pérdida del período. La empresa no ha realizado esta provisión en concordancia con la Sección 28 de la NIIF Pymes. La Compañía ha realizado las provisiones correspondientes del período en base a un profesional calificado.

Al 31 de diciembre del 2017, las obligaciones por beneficios de largo plazo se formaban de la siguiente manera:

	2017	2016
Jubilación Patronal	9,877	-
Desahucio	3,242	-
Total	13,119	-

Las hipótesis actuariales consideradas en el estudio actuarial son:

	2017
Tasa de Descuento %	8%
Tasa de incremento salarial %	3.97%
Tasa de incremento en pensiones %	N/A

16. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital social

El capital social es de US\$200,800, divididos en 200,800 acciones de US\$1 cada una.

Reserva Legal

De acuerdo con la Ley de Compañías, un valor equivalente al 10% de la utilidad líquida anual debe apropiarse para constituir la reserva legal, hasta que esta alcance por lo menos el 50% del capital pagado. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad o destinada para absorber pérdidas.

Resultados acumulados

Corresponden a los saldos de utilidades de años anteriores que no han sido distribuidas a sus accionistas.

17. INGRESOS OPERACIONALES

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, los ingresos operacionales fueron generados de las siguientes actividades:

	2017	2016
Arriendos de inmuebles Tarifa 12% (1)	239,088	247,720
Arriendos de inmuebles Tarifa 0% (1)	11,950	12,900
Servicios administrativos	736.26	838
Total	251,775	261,458

(1) Los ingresos por arriendos corresponden al alquiler de varios de los inmuebles recibidos en comodato por parte del Señor Andrés David Machuca Granda (Accionista de la Compañía); de las propiedades ubicadas en la ciudad de Machala, tal como se menciona en la Nota 1.

18. GASTOS OPERACIONALES

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, los gastos por la operación del negocio están clasificados de la siguiente forma:

	2017	2016
Sueldos y salarios del personal	150,614	136,100
Beneficios sociales	36,141	24,015
Aporte a la seguridad social	30,236	27,498
Impuestos, tasas y tributos	15,984	46,228
Depreciaciones	60,156	54,442
Servicios públicos	27,578	34,292
Suministros y materiales	10,030	12,731
Reparación y mantenimiento inmuebles	8,049	4,022
Otros gastos	23,342	35,810
Total	362,130	375,139

19. IMPUESTO A LA RENTA

a. Conciliación tributaria

La tarifa para el impuesto a la renta en los períodos 2017 y 2016, se calcula en un 22% sobre las utilidades tributarias. Los dividendos en efectivo que se declaren o distribuyan a favor de accionistas nacionales se encuentran sujetos a retención en los porcentajes establecidos legalmente. Los dividendos a favor de extranjeros no se encuentran sujetos a retención adicional alguna.

La Compañía por disposiciones legales calcula cada año el valor del anticipo de impuesto a la renta y lo paga en los meses de julio y septiembre de acuerdo a las siguientes circunstancias:

... "Un valor equivalente al anticipo determinado por los sujetos pasivos en su declaración del impuesto a la renta menos las retenciones de impuesto a la renta realizadas al contribuyente durante el año anterior al pago del anticipo".

Cuando el impuesto a la renta causado es menor que el anticipo calculado, este último se convierte en pago definitivo de impuesto a la renta, descontando cualquier retención en la fuente que le hayan efectuado durante el período.

Las conciliaciones tributarias realizadas por la Compañía de acuerdo a las disposiciones legales vigentes para los períodos 2017 y 2016 fueron las siguientes:

	2017	2016
(=) Utilidad contable	20,072	74,701
(-) Participación trabajadores	-3,011	-11,205
(+) Gastos no deducibles	24,374	12,598
(=) Utilidad gravable	41,436	76,093
(=) Impuesto a la renta causado	9,116	16,741
Anticipo de impuesto a la renta del periodo	10,812	7,578
(-) Rebaja en el Anticipo del Impuesto a la Renta	-6,487	-
(=) Anticipo del Impuesto a la Renta Determinado	4,325	7,578
(=) Impuesto a la renta determinado	9,116	16,741
(-) Retenciones en la fuente	-16,519	-16,902
(-) Crédito tributario de años anteriores	-20,755	-29,049
(=) Crédito Tributario	28,158	29,210

b. Contingencias

La Compañía no ha sido revisada por las autoridades tributarias, por lo tanto están abiertos para revisión los ejercicios 2014 al 2016.

20. CUMPLIMIENTO A DISPOSICIONES ESTABLECIDAS EN LEY DE PREVENCIÓN, DETECCIÓN Y ERRADICACIÓN DEL DELITO DE LAVADO DE ACTIVOS Y DEL FINANCIAMIENTO DE DELITOS

Al cierre del periodo 2017, la Compañía no ha cumplido con informar y presentar a la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE), la documentación requerida según el Artículo No. 3 de la Ley Orgánica de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos; así como también, debemos indicar que a la fecha de emisión de este informe, la Administración de **Inmobiliaria Buena Renta S.A. INBURESA** ya ha designado su Oficial de Cumplimiento, el mismo que está siendo registrado en la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE) y se espera cumplir con los requerimientos establecidos por la UAFE en el transcurso del año 2018.

21. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 1 de enero del 2018 y la fecha de preparación de nuestro informe de 20 abril del 2018, no se han producido eventos que en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.