



Campos & Campos Group

AUDITORES EXTERNOS

INMOBILIARIA BUENA RENTA INBURESA

Estados financieros por el año
terminado el 31 de diciembre de 2018
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 2018

Contenido

Informe de los Auditores Independientes	3 - 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 - 30

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



Campos & Campos Group

AUDITORES EXTERNOS

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Guayaquil, 25 de abril del 2019.

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 2018 y los correspondientes estados de resultados integrales, 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 2018, 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.



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

- El informe de cumplimiento tributario de **INMOBILIARIA BUENA RENTA S.A INBURESA**, al 31 de diciembre del 2018, por requerimiento del Servicio de Rentas Internas, se emite por separado.

Audidores Campos & Campos GroupCamp S.A

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



Ing. Nayith García B.
Socio
Registro No.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 Compañía 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.



Campos & Campos Group

AUDITORES EXTERNOS

- 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.

Audidores Campos & Campos GroupCamp S.A

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

Ing. Nayitha García B.
Socio
Registro No.50.192

INMOBILIARIA BUENA RENTA S.A. INBURESA

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

En Dólares Americanos

ACTIVOS	Notas	2018	2017
<u>ACTIVO CORRIENTE</u>			
Efectivo y Equivalentes de Efectivo		\$ 82	11
Documentos y Cuentas por Cobrar	6	359.419	420.140
Impuestos Corrientes	7	28.945	37.274
Inventarios		1.042	1.785
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		<u>389.489</u>	<u>459.210</u>
<u>ACTIVO NO CORRIENTE</u>			
Propiedad, Planta y Equipo	8	1.677.171	1.665.092
Activos Intangibles	9	88.350	88.350
Impuesto Diferido		867,07	-
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		<u>1.766.388</u>	<u>1.753.442</u>
TOTAL ACTIVO		<u>\$ 2.155.877</u>	<u>2.212.652</u>

Juan Cando Pacheco
Gerente General

Ruth Cañarte Jurado
Contadora General

Las notas adjuntas forman parte integrante de los estados financieros.

INMOBILIARIA BUENA RENTA S.A. INBURESA
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
En Dólares Americanos

PASIVOS Y PATRIMONIO	Notas	2018	2017
<u>PASIVO CORRIENTE</u>			
Cuentas y Documentos por pagar	10	\$ 603.723	1.265.786
Obligaciones Bancarias	11	8.702	23.346
Impuesto corriente	12	13.535	10.386
Obligaciones Laborales	13	53.491	23.680
Provisiones corrientes	14	5.350	5.350
TOTAL PASIVO CORRIENTE		<u>684.801</u>	<u>1.328.548</u>
<u>PASIVO NO CORRIENTE</u>			
Cuentas por Pagar L/P	15	1.134.607	552.992
Obligaciones Bancarias	11	30.806	39.877
Obligaciones Laborales	16	16.435	13.119
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		<u>1.181.849</u>	<u>605.988</u>
TOTAL PASIVOS		<u>1.866.650</u>	<u>1.934.536</u>
<u>PATRIMONIO</u>			
Capital Social		200.800	200.800
Reserva Legal		6.015	5.220
Reserva Facultativa		87.901	80.750
Resultados Acumulados por adopción por primera vez NIIF		-16.599	-16.599
Resultado del ejercicio		11.111	7.946
TOTAL PATRIMONIO DE ACCIONISTAS	17	<u>289.228</u>	<u>278.116</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		<u>\$ 2.155.877</u>	<u>2.212.652</u>

Juan Cando Pacheco
Gerente General

Ruth Cañarte Jurado
Contadora General

Las notas adjuntas forman parte integrante de los estados financieros.

INMOBILIARIA BUENA RENTA S.A. INBURESA
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
AL 31 DE DICIEMBRE 2018
En Dólares Americanos

	Notas	2018	2017
Total Ingresos Operacionales	19	\$ 213.564	251.775
Costo de Ventas		-	-
UTILIDAD BRUTA EN VENTAS		213.564	251.775
GASTOS OPERACIONALES			
Gastos Administrativos y Ventas		- 354.304	- 362.130
Gastos Financieros		- 6.053	- 6.733
Otros Egresos		- 26.244	-
TOTAL GASTOS OPERACIONALES	20	- 386.600	- 368.863
Otros Ingresos/Egresos			
Otros Ingresos no operacionales		197.885	137.161
Total Otros Ingresos no operacionales		197.885	137.161
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA Y PARTICIPACION DE TRABAJADORES		24.849	20.072
(-) 15% Participación Trabajadores		- 3.727	- 3.011
UTILIDAD DESPUES DE PARTICIPACIÓN DE TRABAJADORES		21.121	17.061
(-) Impuesto a la Renta	21	- 10.878	- 9.116
(+) Impuesto Diferido		867	-
RESULTADO DEL EJERCICIO INTEGRAL		11.111	7.946

Juan Cando Pacheco
Gerente General

Ruth Cañarte Jurado
Contadora General

Las notas adjuntas forman parte integrante de los estados financieros.

INMOBILIARIA BUENA RENTA S.A. INBURESA
EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
En Dólares Americanos

	<u>Resultados Acumulados</u>					<u>Utilidad del Ejercicio</u>	<u>Total</u>
	<u>Capital Social</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Reserva Facultativa</u>	<u>Resultados Acumulados</u>	<u>Utilidad del Ejercicio</u>		
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	-	-	
Reserva Legal	-	4.676	-	4.676	-	-	
Reserva Facultativa	-	-	80.750	-	-	-	
Utilidad Liquida del Ejercicio	-	-	-	-	7.946	7.946	
Saldo al 31 de diciembre del 2017	200.800	5.221	80.750	-	7.946	278.117	
Más (menos) transacciones durante el año							
Transferencia de utilidad año anterior	-	794	7.151	-	-	-	
Utilidad Liquida del Ejercicio	-	-	-	-	11.111	11.111	
Saldo al 31 de diciembre del 2018	200.800	6.015	87.901	-	11.111	289.228	

Juan Cando Pacheco
Gerente General

Ruth Cañarte Jurado
Contadora General

Las notas adjuntas forman parte integrante de los estados financieros.

INMOBILIARIA BUENA RENTA S.A. INBURESA
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
En Dólares Americanos

FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN

Cobros procedentes de ventas de bienes y prestación de servicios	472.170
Pagos a proveedores por suministro de bienes, servicios y empleados	-961.324
Impuesto a las ganancias pagados	-10.386
Otra entradas y salidas de efectivos	8.329
Efectivo neto procedente (utilizado) de actividades de operación	-491.212

FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN

Adquisición de planta y equipo	-69.067
Efectivo neto (compras y ventas)	-867
Efectivo neto procedente (utilizado) de actividades de Inversión	-69.934

FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO

Financiamiento por obligaciones bancarias L/P	-9.071
Otra entradas y salidas de efectivos	570.288
Efectivo neto procedente (utilizado) de actividades de Financiamiento	561.217

Aumento/disminución del efectivo	71
Efectivo al inicio del período	11
Efectivo al final del período	82

CONCILIACIÓN GANANCIAS NETAS FLUJOS DE OPERACIONES

EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:

Resultado del ejercicio Antes de Participación de Trabajadores	\$ 24.849
Ajuste para conciliar la utilidad del ejercicio con el efectivo neto proveniente en actividades de operación	
Participación a trabajadores	\$ -3.727
Impuesto a la renta	\$ -10.011
Depreciación	\$ 56.988
Cambios en activos y pasivos de operación :	
Disminución en Documentos y Cuentas Por Cobrar	\$ 60.721
Disminución en Inventarios	\$ 743
Disminución en Activos por impuestos corrientes	\$ 8.329
Disminución en Cuentas y Documentos por Pagar	\$ -625.788
Aumento en Obligaciones Laborales	\$ -3.807
Aumento en Otros pasivos corrientes	\$ 491
EFECTIVO NETO PROVENIENTE EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	\$ -491.212

Juan Cando Pacheco
Gerente General

Ruth Cañarte Jurado
Contadora General

Las notas adjuntas forman 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 2018 Y 2017 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 2018 y 2017 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 2018 y 2017 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:

- Cormirey S.A
- Gualaquiza Ingenieros S.A.
- Minera Dmg S.A
- Supermag S.A.
- Minesadco S.A.
- Bryan Alexander Pacheco Machuca
- Andrés David Machuca Granda
- Minera Beloro C.L.
- Minera Aurifera Poderosa MINAURIP S.A.

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" (aquel 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.

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

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.

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 2018 y 2017 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.

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

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

Los siguientes pronunciamientos contables han sido emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés):

- a. Las siguientes Normas son vigentes a partir del año 2018:

Normas	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 9 "Instrumentos Financieros ": Clasificación y medición	1 de enero de 2018
NIIF 15 "Ingresos procedentes de contratos con clientes"	1 de enero de 2018
CINIIF 22 "Transacciones en moneda extranjera y contraprestaciones anticipadas"	1 de enero de 2018
NIIF 2 Pagos basados en acciones: Aclaración de contabilización de ciertos tipos de transacciones de pagos basados en acciones	1 de enero de 2018
NIIF 4 "Contratos de seguros"	1 de enero de 2018
NIC 28 "Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	1 de enero de 2018
NIC 40 Transferencia de propiedades de inversión	1 de enero de 2018

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

- b. Los siguientes pronunciamientos contables han sido emitidos por el IASB, pero no han entrado en vigencia y son de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

Nuevas normas	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 16 "Arrendamientos"	1 de enero de 2019
Marco conceptual (revisado)	1 de enero de 2020
NIIF 17 Contratos de seguros	1 de enero de 2021
Nuevas interpretaciones	Fecha de aplicación obligatoria
CINIIF 23 Incertidumbre sobre tratamiento de impuesto a las ganancias	1 de enero de 2019
Enmiendas a NIIF's	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 9 Cláusulas de prepago con compensación negativa	1 de enero de 2019
NIC 19 Modificación, reducción o liquidación del plan	1 de enero de 2019
NIIF 3 Combinación de negocios	1 de enero de 2019
NIIF 11 Acuerdos conjuntos	1 de enero de 2019
NIC 12 Impuesto sobre la renta	1 de enero de 2019
NIC 23 Costos por préstamos	1 de enero de 2019
NIC 28 Participaciones de largo plazo en asociadas y negocios conjuntos	1 de enero de 2019
NIIF 10 Estados financieros consolidados	Por determinar

5. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO

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

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

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 2018 y 2017, 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.

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:

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

- 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:

	2018	2017
Total Pasivos	1.866.650	1.934.536
Menos: efectivo	-82,34	-11
Deuda neta	1.866.567	1.934.525
Total Patrimonio	289.228	278.116
Índice deuda - patrimonio ajustado	6,45	6,96

6. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR

Los saldos de documentos y cuentas por cobrar al 31 de diciembre del 2018 y 2017, se encuentran conformadas por:

	2018	2017
	(en U.S. dólares)	
Clientes no relacionados	49,722	41,524
Relacionadas (ver nota 18)	292,331	262,451
Provisiones de incobrabilidad	-16.718	-16.718
Anticipo para la adquisición de bienes	-	100,000
Otras Cuentas por cobrar	34,084	32.883
TOTAL	359.419	420.140

7. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, los saldos de los activos por impuestos corrientes corresponden a:

	2018	2017
Retenciones de la fuente de años anteriores	15,002	20.755
Retenciones de la fuente del ejercicio corriente	13,943	16.519
TOTAL	28.945	37.274

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

8. PROPIEDADES Y EQUIPOS NETO

El movimiento de propiedades y equipos para los años 2018 y 2017 fue como sigue:

2018			
	Saldo al inicio	Adición	Saldo al final
No depreciables			
Terrenos	937.112	19.240	956.352
Depreciables			
Edificios	882.163	49.050	931.213
Maquinaria y equipo	36.002	777	36.779
Muebles y enseres	10.278	-	10.278
Equipos de computación	46.315	-	46.315
Otros activos fijos	8.920	-	8.920
Total costo	1.920.790	69.067	1.989.857
(-) Depreciación acumulada	-255.698	-118.894	-312.686
Total	1.665.092	-49.827	1.677.171

2017				
	Saldo al inicio	Adición	Reclasificaciones	Saldo al final
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

9. ACTIVOS INTANGIBLES

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, los saldos de los activos intangibles corresponden a:

	2018	2017
Derechos Posesorios	88.350	88.350
TOTAL	88.350	88.350

10. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, los saldos de las cuentas por pagar a corto plazo corresponden a:

	2018	2017
Proveedores	14,918	17,622
Relacionadas (Nota 18)	588.805	1,248,164
TOTAL	603.723	1.265.786

11. OBLIGACIONES BANCARIAS

La obligación bancaria que mantiene la Compañía al 31 de diciembre del 2018 y 2017 corresponden a:

2018						
Institución Financiera	No. Operación	Plazo		Tasa	Porción	
		Desde	Hasta		Corriente	No corriente
Banco de Machala S.A.	1001253602	17/09/2010	17/09/2022	10.78%	8.604	30.806
Sobregiro Bancario Produbanco S.A.					98	
				Total	8.702	30.806

2017						
Institución Financiera	No. Operación	Plazo		Tasa	Porción	
		Desde	Hasta		Corriente	No corriente
Banco de Machala S.A.	1001253602	17/09/2010	17/09/2022	10.78%	8,135	39,877
Sobregiro Bancario Produbanco S.A.					15,210	-
				Total	23,346	39,877

12. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Los pasivos corrientes que mantiene la Compañía al 31 de diciembre del 2018 y 2017 corresponden a:

	2018	2017
Impuesto a la renta por pagar	10.877	9.875
Retenciones en la fuente por pagar e IVA	2.658	511
TOTAL	13.535	10.386

13. OBLIGACIONES LABORALES

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, los saldos de obligaciones laborales a corto plazo están compuestos por:

	2018	2017
Sueldos por pagar	33,618	12,346
Beneficios Sociales	12,282	4,870
Participación a Trabajadores	3,727	3,011
IESS por pagar	3,864	3,453
TOTAL	53.491	23.680

14. PROVISIONES CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, los saldos de provisiones corrientes están compuestos por:

	2018	2017
Garantías de arrendamiento	5.350	5.350
TOTAL	5.350	5.350

15. CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, los saldos cuentas por pagar a largo plazo están compuestos por:

	2018	2017
Relacionadas (Ver Nota 18)	1.134.607	552.992
TOTAL	1.134.607	552.992

16. 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.

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 no ha realizado las provisiones correspondientes del período en base a un profesional calificado.

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

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, las obligaciones por beneficios de largo plazo se formaban de la siguiente manera:

	2018	2017
Jubilación Patronal	12.732	9.877
Desahucio	3.703	3.242
Total	16.435	13.119

17. 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. Al 31 de diciembre del 2018, la Compañía mantiene como reserva legal el valor de US\$6.015

Reserva Facultativa

Se forman en cumplimiento de los estatutos o por decisión voluntaria de los socios o accionistas. Al 31 de diciembre del 2018 las reservas facultativas ascienden a US\$ 87.901

Resultados acumulados

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

18. PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, los saldos de documentos y cuentas por pagar con partes relacionadas corresponden a:

Cuentas por cobrar	2018	2017
Clientes:		
Corporación Minera Rey de Oro Cormirey S.A.	247.711	185.656
Machuca Cabrera Alexandra Elizabeth	21.643	19.860
Gualaquiza Ingenieros S.A.	-	11.155
Otras cuentas por cobrar		
Corporación Minera Rey de Oro Cormirey S.A.	13,076	9,694
Gualaquiza Ingenieros S.A.	3.352	20,079
GE-ADMG Cía. Ltda.	2.158	2.158
Minera El Paraíso S.A. Minelparsa	1.735	1.735
Aurífera Cerro Dorado S.A.	1.585	1.195
Compañía Minera Portovelo Cominpor S.A.	812	549
Importadora y Exportadora Vilcagreen Cia. Ltda.	202	202
Reacimport C.A.	57	57
Minera Aurífera Poderosa Minaurip S.A.	-	7.899
Compañía Minera Machala S.A Comimach	-	2.212
Total	292,331	262,451

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

Cuentas por pagar:

Corriente	2018	2017
Minesadco S.A.	229.859	225.761
Supermag S.A.	185.444	175.990
Bryan Pacheco Machuca	68.290	
Minera DMG S.A.	62.096	31.023
Andrés David Machuca Granda	22.610	
Minera Beloro C.L.	20.006	815.390
Minera Aurifera Poderosa Minaurip S.A.	500	
Total	588.805	1.248.164
No corriente		
Andrés David Machuca Granda (1)	458.500	552.992
Minera Beloro C.L.	676.107	-
Total	1.134.607	552.992

Un detalle de las operaciones generadas en el período 2018 y 2017 entre partes relacionadas es el siguiente:

2018

Detalle	Servicio de arriendo a:	Préstamos recibidos de:	Préstamos concedidos a:
Minera Beloro C.L.	65,000		
Corporación Minera Rey de Oro Cormirey S.A.	65,000		3,382
Machuca Granda Andrés David		57,083	
Compañía Supermag S.A.		9,454	
Gualaquiza Ingenieros S.A.			3,351
MINERA AURIFERA PODEROSA MINAURIP S.A.		500	
Bryan Pacheco Machuca		68,290	
Minesadco S.A.		4,580	
Minera DMG S.A.		31,074	
Total	130,000	170,981	7,123

2017

Detalle	Servicio de arriendo a:	Préstamos recibidos de:	Préstamos concedidos a:
Minera Beloro C.L.	78,000	489,732	
Corporación Minera Rey de Oro Cormirey S.A.	84,500		827
ADMG S.A.		282	
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 Ingenieros S.A.			3,108
Minaurip S.A.			657
Compañía Minera Machala S.A Comimach			
Minesadco S.A.		4,959	
Total	162,500	512,532	6,058

19. INGRESOS OPERACIONALES

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, los ingresos operacionales fueron generados de las siguientes actividades:

	2018	2017
Arriendos de inmuebles 12%	203.164	239.088
Arriendos de inmuebles 0%	10.400	11.950
Servicios administrativos	-	736
TOTAL	213.564	251.774

(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.

20. GASTOS OPERACIONALES

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, los gastos por la operación del negocio están clasificados de la siguiente forma:

	2018	2017
Sueldos y salarios del personal	161.794	150,614
Beneficios sociales	38.072	36,141
Aporte a la seguridad social	19.611	30,236
Jubilación Patronal	2.345	-
Desahucio	1.123	-
Impuestos, tasas y tributos	25.287	15,984
Iva que se carga al costo o gasto	104	-
Depreciaciones	56.988	60,156
Servicios públicos	36.148	27,578
Suministros y materiales	9.370	10,030
Reparación y mantenimiento inmuebles	3.461	8,049
Gastos financieros	6.053	-
Otros gastos	26.244	23,342
Total	386.600	362.130

21. IMPUESTO A LA RENTA

a. Conciliación tributaria

La tarifa para el impuesto a la renta en los períodos 2018 y 2017, 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".

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

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.

La conciliación tributaria realizada por la Compañía de acuerdo a las disposiciones legales vigentes para el período 2018 fue la siguiente:

	<u>2018</u>
Utilidad Antes De La Participación Trabajadores E Impuesto A La Renta	24.849
(-) 15% Participación Trabajadores	<u>3.727</u>
Utilidad Antes De Impuesto A La Renta	21.121
Más (Menos) Gastos No Deducibles (Ingresos Exentos), Neto	<u>18.199</u>
Base Tributaria	39.321
Impuesto A La Renta	8.651
Saldo del Anticipo Pendiente de Pago	10.878
Menos Retenciones En La Fuente De Clientes	-13.943
Crédito Tributario de Años Anteriores	<u>-15.003</u>
Crédito a favor o subtotal a favor	-18.068

b. Contingencias

La Compañía no ha sido revisada por las autoridades tributarias, por lo tanto están abiertos para revisión los ejercicios 2015 al 2018.

22. 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 2018, la Compañía se encuentra regularizando la presentación de la información que debe remitirse a la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE), ya que ha presentado la información hasta junio del 2018 y debido a cambios en la página web de la UAFE dejó de remitirse la información mensual, a su vez que se encuentra pendiente nombrar el Oficial de Cumplimiento Principal. La Gerencia de la Compañía estima cumplir con los requerimientos establecidos por la UAFE la brevedad posible.

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

Entre el 1 de enero del 2019 y la fecha de preparación de nuestro informe de 25 abril del 2019, no se han producido eventos que en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.