INMOBILIARIA BUENA RENTA S.A. INBURESA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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 y Valores; 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 2013 y 2012 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. La Compañía no ha medido otros pasivos que pudieran haberse reconocido sobre la base del valor razonable como son provisiones contingentes y pasivos por jubilación patronal e indemnización por desahucio, debido a que considera que dichas mediciones no son significativas.

➤ **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 2013 y 2012 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.

Jubilación Patronal y Desahucio

El valor actual de las obligaciones por jubilación patronal y desahucio dependen de ciertos factores que se determinan sobre una base actuarial usando una serie de hipótesis. Las hipótesis usadas para determinar el costo neto incluyen la tasa de descuento. Cualquier cambio en estas hipótesis tendrá efecto sobre el valor en libros de estas obligaciones.

Al 31 de diciembre del 2013 la Compañía no ha reconocido ningún valor como gasto y pasivo por jubilación patronal y desahucio, debido a que considera que dichos cargos no son significativos.

3. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

a. Clasificación de Saldo 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 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 S.A.
- Minesadco S.A.
- Minera DMG S.A.
- GE ADMG Cía. Ltda.
- Gualaquiza Ingenieros S.A.
- Andrés David Machuca Granda
- Sociedad Minera Dave Murciélagos
- Jackson Machuca Quiñonez

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%
Equipo de oficina	10	10%
Equipos de computación	3	33%
Equipos de comunicación	10	10%
Muebles y enseres de oficina	10	10%
Maquinaria y equipo	10	10%
Muebles y enseres de cocina	10	10%
Sistema cámaras de seguridad	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.

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 el período 2013 está gravada a la tasa del 22% (23% para el 2012). 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 financiación: 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

Nuevas normas aplicadas por la Compañía

No se tuvo ningún efecto importante sobre los Estados Financieros de **INMOBILIARIA BUENA RENTA S.A. INBURESA**, respecto de normas y enmiendas que fueron efectivas por primera vez en el año 2013.

Interpretaciones, modificaciones y nuevas normas aplicables a la Compañía que no entran aún en vigencia

<u>Título y nombre normativa</u>	<u>Fecha que entra en vigencia</u>	<u>Fecha estimada de aplicación en la Compañía</u>
NIIF 9 - Instrumentos financieros	01 de Enero del 2018	01 de Enero del 2018
NIIF 11 – Acuerdos de negocios conjuntos	01 de Enero del 2015	01 de Enero del 2015

<u>Título y nombre normativa</u>	<u>Fecha que entra en vigencia</u>	<u>Fecha estimada de aplicación en la Compañía</u>
NIIF 14 – Cuentas por regulaciones diferidas	01 de Enero del 2016	01 de Enero del 2016
Enmiendas a la NIIF 7 - Revelaciones - Compensación de activos financieros y pasivos financieros	01 de Enero del 2014	01 de Enero del 2014
Enmiendas a la NIIF 9 y NIIF 7 - Fecha obligatoria efectiva de la NIIF 9 y revelaciones de transición	01 de Enero del 2015	01 de Enero del 2015
Enmiendas a la NIC 32 - Compensación de activos y pasivos financieros	01 de Enero del 2014	01 de Enero del 2014
Enmiendas a las NIIF (NIIF 1, NIC 1, 16, 32 y 34) - Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2009 – 2011	01 de Enero del 2014	01 de Enero del 2014

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 la Gerencia 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 la 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 2013 y 2012, 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:

- 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:

	2013	2012
Total Pasivos	1,442,925	1,381,058
Menos: efectivo	(24)	(3,314)
Deuda neta	1,442,901	1,377,744
Total Patrimonio	6,265	(1,939)
Índice deuda – patrimonio ajustado	<u>230.31</u>	<u>(710.54)</u>

6. CLIENTES

Las cuentas por cobrar a clientes al 31 de diciembre del 2013 y 2012, se encuentran conformadas por:

	2013	2012
Corporación Minera Rey de Oro Cormirey S.A.	93,334	57,360
Jiménez Astudillo Rey Clotario	22,875	18,221
Gualaquiza Ingenieros S.A.	11,818	11,818
Minera Beloro C.L.	8,535	9,560
Figuerola Villalta Kleber	5,669	2,017
Reyes Garcés Edy	3,300	2,100
Jorge Enrique Lucero Correa	3,023	
Arturo Máximo Calderón Lauretano	2,450	
Susana Maribel Vargas Poveda	2,356	2,356
Calle Villacrés Gregory Nelson	1,352	1,976
Otros menores	2,876	3,125
Total	<u>157,588</u>	<u>108,533</u>

7. PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, los saldos con partes relacionadas corresponden a:

Cuentas por cobrar:

	2013	2012
Jackson Machuca	54,352	
Gualaquiza Ingenieros S.A.	3,354	4,029
Minera DMG S.A.	683	10,726
GE ADMG Cía. Ltda.	128	
Andrés David Machuca Granda		147,871
Compañía Supermag S.A.		13
Corporación Minera Rey de Oro Cormirey S.A.		60
Sociedad Minera Dave Murciélagos		1,726
Total	58,517	164,425

Cuentas por pagar:

	2013	2012
<u>Corriente</u>		
Compañía Supermag S.A.	141,234	133,000
Minera DMG S.A.	38,400	38,060
Minera Beloro C.L.	25,171	15,059
Aurífera Poderosa S.A.	2,935	
Total	207,740	186,119

No corriente

Machuca Granda Andrés David (1)	1,034,552	1,061,486
---------------------------------	-----------	-----------

(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.

Un detalle de las operaciones generadas en el período 2013 y 2012 entre partes relacionadas es el siguiente:

Continúa en la siguiente página...

2013

Detalle	Servicio de arriendo a:	Servicio de arriendo de:	Préstamos recibidos de:	Préstamos concedidos a:
Minera Beloro C.L.	60,000		10,113	
Compañía Supermag S.A.			(8,234)	
Corporación Minera Rey de Oro Cormirey S.A.	60,000			
Aurífera Poderosa S.A.			2,935	
Minesadco S.A.	12,000			
Minera DMG S.A.			(393)	684
Andrés David Machuca Granda		10,195		
GE ADMG Cía. Ltda.				128
Jackson Machuca				7,767
Total	132,000	10,195	4,421	8,579

2012

Detalle	Servicio de arriendo a:	Venta de activos fijos a:	Préstamos recibidos de:	Préstamos concedidos a:
Minera Beloro C.L.	60,000		15,059	
Compañía Supermag S.A.			133,000	
Corporación Minera Rey de Oro Cormirey S.A.	60,000			
Minesadco S.A.	12,000			
Minera DMG S.A.			9,271	
Gualaquiza Ingenieros S.A.		10,000		1,138
Andrés David Machuca Granda		22,321	678,839	26,209
Sociedad Minera Dave Murciélagos				1,726
Total	132,000	32,321	836,169	29,073

8. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Los saldos de otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre del 2013 y 2012, están compuestas por:

	2013	2012
Anticipos para la adquisición de bienes (1)	121,018	252,881
Seperen Cía. Ltda.	2,278	
Servicio de Rentas Internas	1,260	1,260
Anticipos proveedores		22,849
Otros	552	36
Total	125,108	277,026

(1) Los anticipos entregados para la adquisición de bienes son como sigue:

	2013	2012
Carlos Falquez Aguilar – Isla Mocolí	100,000	100,000
Mauricio Pelay		93,131
Fideicomiso Ciudad del Sol		47,233
Fargioni Domingo	21,018	12,185
Regalado Iglesias Carlos		332
Total	121,018	252,881

9. IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, los saldos de impuestos corrientes corresponden a:

	2013	2012
Retenciones en la fuente de años anteriores	22,158	14,453
Retenciones en la fuente del ejercicio corriente	14,059	14,738
Crédito tributario IVA	433	75
Total	36,650	29,266

10. PROPIEDADES Y EQUIPOS - neto

El movimiento de propiedades y equipos para los años 2013 y 2012 fue como sigue:

	2013				
	Saldo al inicio	Adición	Baja	Reclasificación	Saldo al final
No depreciables					
Terrenos	326,458	232,637			559,095
Construcciones en curso	69,635			(69,635)	-
Depreciables					
Edificios	383,321	73,301		69,635	526,257
Equipo de oficina	12,057	2,612	(2,471)		12,198
Equipos de computación	10,058				10,058
Muebles y enseres de oficina	6,847				6,847
Sistema cámaras de seguridad	4,211				4,211
Equipos de comunicación	3,089				3,089
Maquinaria y equipo	1,473				1,473
Muebles y enseres de cocina	518				518
Total costo	817,667	308,550	(2,471)	-	1,123,746
(-) Depreciación acumulada	(36,112)	(31,538)	206		(67,444)
Total	781,555	277,012	(2,265)	-	1,056,302

2012

	Saldo al inicio	Adición	Ventas	Reclasificación	Saldo al final
No depreciables					
Terrenos	36,000	326,458	(36,000)		326,458
Construcciones en curso	94,155	10,820		(35,340)	69,635
Depreciables					
Edificios	153,864	208,821	(14,704)	35,340	383,321
Equipo de oficina	9,058	2,999			12,057
Equipos de computación	5,872	3,193		993	10,058
Muebles y enseres de oficina	2,274	4,573			6,847
Sistema cámaras de seguridad	4,211				4,211
Equipos de comunicación	1,789	2,293		(993)	3,089
Maquinaria y equipo	1,473				1,473
Vehículos	5,000		(5,000)		-
Muebles y enseres de cocina	518				518
Total costo	314,214	559,157	(55,704)	-	817,667
(-) Depreciación acumulada	(18,689)	(19,445)	2,022		(36,112)
Total	295,525	539,712	(53,682)	-	781,555

11. OBLIGACIONES BANCARIAS

La obligación bancaria que mantiene la Compañía al 31 de diciembre del 2013 y 2012 corresponden a:

2013

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%	5,266	67,707
				Total	5,266	67,707

2012

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%	4,723	72,974
				Total	4,723	72,974

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.

12. OBLIGACIONES LABORALES:

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, los saldos de obligaciones laborales están compuestos por:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Sueldos por pagar	20,174	7,382
Beneficios sociales	7,341	6,815
IESS por pagar	2,648	1,340
Participación trabajadores	2,436	2,243
Total	<u>32,599</u>	<u>17,780</u>

13. OTROS PASIVOS

Al 31 de diciembre del 2013, el saldo de US\$78,561 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.

14. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital social

El capital social es de US\$800, divididos en 800 acciones de US\$1.00 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 pérdidas y utilidades de años anteriores que no han sido compensadas o distribuidas a sus accionistas.

15. INGRESOS OPERACIONALES

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, los ingresos operacionales fueron generados de las siguientes actividades:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Arriendos de inmuebles - Tarifa 0% (1)	12,310	12,540
Arriendos de inmuebles - Tarifa 12% (1)	191,593	182,250
Otros		66
Total	<u>203,903</u>	<u>194,856</u>

- (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.

16. GASTOS OPERACIONALES

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, los gastos por la operación del negocio están clasificados de la siguiente forma:

	2013	2012
Sueldos y salarios de personal	90,749	97,001
Depreciaciones	31,538	19,445
Impuestos de tasas y tributos	18,379	4,965
Energía eléctrica	17,076	17,150
Arrendamiento	10,195	
Suministros y materiales	3,627	7,409
Reparación y mantenimiento de inmuebles	1,972	36,657
Reparación y mantenimiento de equipos	973	197
Otros gastos	2,767	3,272
Total	177,276	186,096

17. IMPUESTO A LA RENTA

a. Conciliación tributaria

La tarifa para el impuesto a la renta en los períodos 2013 y 2012, se calcula en un 22% y 23% respectivamente 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 2013 y 2012 fueron las siguientes:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>	
(=) Utilidad Contable	16,243	14,952	(1)
(-) Participación trabajadores	(2,436)	(2,243)	
(+) Gastos no deducibles	7,362	1,530	
(=) Utilidad gravable	21,169	14,238	
(=) Impuesto a la renta causado	4,657	3,275	
Anticipo de impuesto a la renta del periodo	5,604	2,900	
(=) Impuesto a la renta determinado	5,604	3,275	
(-) Retenciones en la fuente	(14,059)	(14,738)	
(-) Crédito tributario de años anteriores	(22,158)	(14,134)	
(=) Crédito Tributario	(30,613)	(25,597)	

(1) La utilidad contable 2012 presentada ante la Administración Tributaria, difiere de la utilidad contable presentada en el estado de resultados adjunto a este informe; debido a los ajustes que se originaron en el análisis efectuado por la Administración a los estados financieros del periodo 2012, los cuales se explican en la Nota 18.

b. Contingencias

La Compañía no ha sido revisada por las autoridades tributarias, por lo tanto están abiertos para revisión los ejercicios 2011 al 2013.

18. CAMBIOS EN LA PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS DEL PERIODO 2012

En el año 2013, la Compañía realizó varios ajustes con cargo a los resultados acumulados en el patrimonio; razón por la cual, para fines comparativos se modificaron los valores presentados previamente en los estados financieros al 31 de diciembre del 2012.

A continuación presentamos los efectos de esos ajustes en las cifras presentadas al 31 de diciembre del 2012:

Continúa en la siguiente página...

Estado de Situación Financiera

	Saldos anteriores 2012	Ajustes	Saldos corregidos 2012
<u>ACTIVO</u>			
Efectivo y equivalentes	3,314		3,314
Clientes	108,533		108,533
Partes relacionadas	164,425		164,425
Otras cuentas por cobrar	277,026		277,026
Impuestos corrientes	32,706	(3,440) (a)	29,266
Propiedades y equipos – neto	817,533	(35,978) (b - c)	781,555
Activos intangibles	5,000		5,000
Otros activos	10,000		10,000
TOTAL ACTIVO	<u>1,418,537</u>		<u>1,379,119</u>
<u>PASIVO</u>			
Cuentas por pagar			
Proveedores	10,845		10,845
Partes relacionadas	186,119		186,119
Otras cuentas por pagar	39,515	(22,500) (b)	17,015
Obligaciones bancarias	4,723		4,723
Pasivos por impuestos corrientes	3,352		3,352
Obligaciones laborales	17,780		17,780
Garantías de arriendo	6,764		6,764
Partes relacionadas	1,061,486		1,061,486
Obligaciones bancarias	72,974		72,974
TOTAL PASIVO	<u>1,403,558</u>		<u>1,381,058</u>
<u>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>			
Capital social	800		800
Reserva legal	474		474
Resultados acumulados	4,271		4,271
Resultado integral	9,434	(16,918)	(7,484)
TOTAL PATRIMONIO	<u>14,979</u>		<u>(1,939)</u>
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	<u>1,418,537</u>		<u>1,379,119</u>

Estado del Resultado Integral

	Saldos anteriores 2012	Ajustes	Saldos corregidos 2012
INGRESOS			
Ingresos operacionales	194,856		194,856
Ingresos no operacionales	18,623	22 (c)	18,645
Total ingresos	213,479		213,501
GASTOS			
Gastos operacionales	186,096		186,096
Gastos no operacionales	12,431	16,940 (a - b)	29,371
Total gastos	198,527		215,467
UTILIDAD / (PÉRDIDA) ANTES DE PARTICIPACIÓN TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA			
	14,952		(1,966)
Participación trabajadores	(2,243)		(2,243)
Impuesto a la renta	(3,275)		(3,275)
RESULTADO INTEGRAL	9,434	16,918	(7,484)

Notas:

- (a) Corresponde a la baja de retenciones en la fuente del año 2010, por el valor de US\$3,400;
- (b) Registro efectuado para registrar la venta de un terreno ubicado en Machala, al Señor Mauricio Pelay. Esta transacción se efectuó y fue inscrita en el Registro de la Propiedad en el año 2012. El costo del inmueble fue de US\$36,000, de los cuales US\$22,500 fueron reversados de la cuenta por pagar del vendedor y la diferencia de US\$13,500 fue registrada como una pérdida en los resultados;
- (c) El valor de US\$22, corresponde a un ajuste por regularización de la depreciación acumulada.

19. 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 2013, la Compañía no ha cumplido con informar y presentar a la Unidad de Análisis Financiero (UAF), la documentación requerida según el artículo 3 de la Ley 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** se encuentra designando su Oficial de Cumplimiento.

20. EVENTOS SUBSECUENTES

- ✓ Con fecha 3 de Julio del 2014, la Unidad de Análisis Financiero (UAF) emite la Resolución No. UAF-DG-SO-2014-092; con la cual se reforma la Resolución No. UAF-DG-2012-0035 del 30 de marzo del 2012, publicada en el Registro Oficial No. 710 del 24 de mayo del 2012; modificada mediante Resoluciones No.UAF-DG-2012-0106 del 19 de diciembre del 2012, publicada en el Registro Oficial No. 923 del 1 de abril del 2013 y UAF-DG-SO-2013-0013 del 24 de diciembre del 2013, publicada en el Registro Oficial No.152 del 27 de diciembre del 2013. Mediante esta Resolución se establece que los sujetos obligados y que en forma habitual se dediquen a la inversión e intermediación inmobiliaria, el inicio de los reportes a la Unidad de Análisis Financiero se efectuará dentro del plazo de quince (15) días posteriores al cierre del ejercicio del mes de junio del 2015, es decir, hasta el 15 de julio del 2015; y a partir de ahí consecutivamente.
- ✓ A través del Registro Oficial No. 292 del 18 de julio del 2014, la Superintendencia de Compañías y Valores expide la Resolución No. SCV.DSC.14.009, que contiene la “Reforma a las Normas de prevención de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos”; a través de la cual se regula las políticas, procedimientos y los mecanismos para prevenir el lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos, observados por los sujetos que regula este organismo de control.
- ✓ Mediante Registro Oficial No. 296 del 24 de julio del 2014, se publica la Resolución No. SCV.DSC.G.14.012 de la Superintendencia de Compañías y Valores, en el cual se expide el “Reglamento de funcionamiento de las compañías que realizan actividad inmobiliaria”; normativa que regula las actividades de las compañías que operan en este sector.
- ✓ Entre el 1 de enero del 2014 y la fecha de preparación de nuestro informe 25 de julio del 2014, no se han producido eventos que en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.