

INMOBILIARIA BUENA RENTA S.A. INBURESA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

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 y celebrar toda clase de contratos de gestión y comisión permitidos por las leyes ecuatorianas.

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 2016 y 2015 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.

➤ **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 2016 y 2015 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

Al 31 de diciembre del 2016 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 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 que se reconocen por el importe de la factura, y cuyos saldos están de acuerdo con las prácticas comerciales y las condiciones normales dentro de los negocios que desarrolla la Compañía.

2. Partes relacionadas

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

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

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

Actualmente la Compañía, mantiene las siguientes partes relacionadas:

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

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

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

3. Otras cuentas por cobrar

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

4. Pasivos financieros

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

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

Compensación de instrumentos financieros

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

5. Proveedores

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

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

6. Obligaciones bancarias

Obligaciones bancarias incluyen a los créditos contratados con instituciones financieras.

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

7. Costos por intereses

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

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

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.

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 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%
Otros activos fijos	5	20%
Equipos de computación	3	33%

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 los períodos 2016 está gravada a la tasa del 22% (22% para el 2015). 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.

4. 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.

5. CLIENTES

Las cuentas por cobrar a clientes al 31 de diciembre del 2016 y 2015, se encuentran conformadas por:

	2016	2015
Corporación Minera Rey de Oro Cormirey S.A.	113,735	33,384
Seperem Cía. Ltda.	15,475	10,491
Gualaquiza Ingenieros S.A.	11,155	11,155
Alexandra Machuca Cabrera	10,445	8,000

Amaya Espinosa Jorge	7,800	3,900
Figueroa Villalta Kleber	5,560	2,152
Econofarm S.A.	2,755	2,795
Jorge Enrique Lucero Correa	1,539	3,024
Arturo Máximo Calderón Lauretano	700	700
Jiménez Astudillo Rey Clotario	-	31,590
Minera Beloro C.L.	-	4,780
Otros menores	2,166	1,157
(-) Provisión cuentas incobrables (1)	(10,000)	-
Total	161,330	113,128

6. PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, los saldos con partes relacionadas corresponden a:

Cuentas por cobrar:

	2016	2015
Corporación Minera Rey de Oro Cormirey S.A.	19,762	1,639
Gualaquiza Ingenieros S.A.	16,972	16,972
Aurífera Poderosa	7,038	-
Compañía Minera Machala S.A Comimach	2,269	-
GE-ADMG Cía. Ltda.	2,158	2,158
Minera El Paraíso S.A. Minelparsa	1,393	1,393
Aurífera Cerro Dorado	1,134	1,134
Total	50,726	23,296

Cuentas por pagar:

	2016	2015
Corriente		
Compañía Minesadco S.A.	225,144	-
Compañía Supermag S.A.	159,763	143,454
Minera DMG S.A.	31,031	34,037
Andrés David Machuca Granda	-	258,634
Minera Beloro C.L.	-	23,324
Aurífera Poderosa	-	6,088
Compañía Minera Machala S.A Comimach	-	32
Total	415,938	465,569

No corriente

Andrés David Machuca Granda (1)	591,567	885,519
---------------------------------	---------	---------

7. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Los saldos de otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre del 2016 y 2015, están compuestas por:

	2016	2015
Anticipos para la adquisición de bienes (1)	100,000	100,000
Seperem Cía. Ltda.	17,509	8,729
Marco Mauricio Valarezo	10,000	-
Otros	69,169	64,475
Total	196,678	173,204

8. IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, los saldos de impuestos corrientes corresponden a:

	2016	2015
Retenciones en la fuente de años anteriores	29,049	30,290
Retenciones en la fuente del ejercicio corriente	16,902	13,433
Total	45,951	43,723

9. PROPIEDADES Y EQUIPOS - neto

El movimiento de propiedades y equipos para los años 2016 y 2015 fue como sigue:

	2016		
	Saldo al inicio	Adición	Saldo al final
No depreciables			
Terrenos	619,639	286,842	906,481
Trabajos y obras en curso	-	11,608	11,608
Depreciables			
Edificios	784,409	53,384	837,793
Equipos de computación	36,232	5,992	42,224
Sistema cámaras de seguridad	13,049	4,014	17,063
Equipo de oficina	12,198	658	12,856
Muebles y enseres de oficina	6,847	1,961	8,808
Equipos de comunicación	3,089	-	3,089
Maquinaria y equipo	1,473	-	1,473
Otros activos fijos	1,339	7,581	8,920
Muebles y enseres de cocina	518	-	518

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

Total costo	1,478,793	372,039	1,850,832
(-) Depreciación acumulada	(141,101)	(54,442)	(195,543)
Total	1,337,692	317,597	1,655,289

	2015			
	Saldo al inicio	Adición	Reclasificación a intangibles	Saldo al final
No depreciables				
Terrenos	598,327	104,662	(83,350)	619,639
Depreciables				
Edificios	575,773	208,636	-	784,409
Equipos de computación	10,296	25,936	-	36,232
Sistema cámaras de seguridad	4,211	8,838	-	13,049
Equipo de oficina	12,198	-	-	12,198
Muebles y enseres de oficina	6,847	-	-	6,847
Equipos de comunicación	3,089	-	-	3,089
Maquinaria y equipo	1,473	-	-	1,473
Otros activos fijos	1,339	-	-	1,339
Muebles y enseres de cocina	518	-	-	518
Total costo	1,214,071	348,072	(83,350)	1,478,793
(-) Depreciación acumulada	(101,056)	(40,045)	-	(141,101)
Total	1,113,015	308,027	(83,350)	1,337,692

10. OBLIGACIONES BANCARIAS

La obligación bancaria que mantiene la Compañía al 31 de diciembre del 2016 y 2015 corresponden a:

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

2015							
Institución Financiera	No. Operación	Plazo	Desde	Hasta	Tasa	Corriente	Porción No corriente
Banco de Machala S.A.	1001253602		17/09/2010	17/09/2022	10.78%	6,527	55,309
						Total	6,527
							55,309

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.

11. OBLIGACIONES LABORALES

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, los saldos de obligaciones laborales están compuestos por:

	2016	2015
Sueldos por pagar	13,396	41,118
Beneficios sociales	13,717	11,574
IESS por pagar	3,353	2,177
Participación trabajadores	11,205	1,182
Total	41,671	56,051

12. OTROS PASIVOS NO CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, los saldos de otros pasivos están compuestos por:

	2016	2015
Guzmán Espinoza	80,250	80,250
La Tembladera	79,318	79,318
Germi Vega Machuca	73,497	-
Total	233,065	159,568

(1) Al 31 de diciembre del 2016, el saldo de US\$79,318 presentado como otros pasivos, corresponde a una cuenta por pagar originada en la compra de un predio rústico conocido con el nombre de “La Tembladera”, ubicado en la jurisdicción de la Parroquia y Cantón Santa Rosa en la Provincia del El Oro, propiedad adquirida a los herederos del Señor José Guzmán.

13. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital social

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

En el año 2016, la Compañía realizó el aumento de capital de US\$200,000 mediante compensación de créditos que la Compañía mantiene con su accionista Andrés David Machuca Granda, según Acta de Junta General de Accionistas celebrada el 29 de octubre del 2016. Este aumento de capital fue inscrito en el Registro Mercantil con fecha 15 de diciembre del 2016.

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.

14. INGRESOS OPERACIONALES

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, los ingresos operacionales fueron generados de las siguientes actividades:

	2016	2015
Arriendos de inmuebles Tarifa 12%	247,720	204,582
Arriendos de inmuebles Tarifa 0%	12,900	10,600
Servicios administrativos	838	-
Total	261,458	215,182

15. GASTOS OPERACIONALES

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, los gastos por la operación del negocio están clasificados de la siguiente forma:

	2016	2015
Sueldos y salarios del personal	187,614	135,719
Depreciaciones	54,442	40,045
Energía Eléctrica	33,875	25,747
Impuestos de tasas y tributos	55,250	20,684
Suministros y materiales	12,731	3,844
Reparación y mantenimiento inmuebles	4,022	2,235
Otros gastos	14,816	4,842
Total	362,750	233,116

16. IMPUESTO A LA RENTA

a. Conciliación tributaria

La tarifa para el impuesto a la renta en los períodos 2016 y 2015, se calcula en un 22% 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 2016 y 2015 fueron las siguientes:

	2016 (1)	2015
(=) Utilidad contable	74,701	7,882
(-) Participación trabajadores	(11,205)	(1,182)
(+) Gastos no deducibles	12,598	253
(=) Utilidad gravable	76,093	6,953
(=) Impuesto a la renta causado	16,741	1,530
Anticipo de impuesto a la renta del período	-	5,994
(=) Impuesto a la renta determinado	16,741	5,994
(-) Retenciones en la fuente	(16,902)	(13,433)
(-) Crédito tributario de años anteriores	(29,049)	(30,290)
(=) Crédito Tributario	(29,210)	(37,729)

b. Contingencias

La Compañía no ha sido revisada por las autoridades tributarias, por lo tanto están abiertos para revisión los ejercicios 2013 al 2016.

17. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 1 de enero del 2016 y la fecha de preparación de nuestro informe, no se han producido eventos que en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.