

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 usufructué, 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. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

- 2.1 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.

- 2.2 Moneda Funcional** – 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.

- 2.3 Negocio en Marcha** – Los estados financieros han sido preparados sobre bases contables aplicables a una empresa en marcha. No se incluyen ajustes relacionados con la realización de activos o la cancelación de pasivos que pudieran ser necesarios si la empresa no pudiera continuar operando en el futuro mediano.

- 2.4 Efectivo y equivalentes a efectivo** – El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos y sobregiros bancarios no recurrentes. Los sobregiros bancarios recurrentes son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

- 2.5 Instrumentos 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.

- 2.6 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. Otras cuentas por cobrar

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

3. 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.
- .

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 financieras y con terceros

Obligaciones financieras incluyen a los créditos contratados con instituciones financieras, sobregiros contables.

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 y terceros 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.

2.7 Inventarios – Los Inventarios se valoran a su costo o a su valor neto realizable, el menor de los dos. El costo se determina por el método de costo promedio.

La Compañía analiza periódicamente sus inventarios para determinar si la ocurrencia de eventos internos, tales como daño físico y cambios en el proceso productivo, o eventos externos como innovaciones tecnológicas o condiciones del mercado, pudieran haberle causado obsolescencia o deterioro. Cuando se identifican inventarios deteriorados, se disminuye el saldo del costo para reconocer esas eventuales pérdidas.

Las importaciones en tránsito se presentan al costo de las facturas más otros cargos relacionados con las importaciones.

2.8 Propiedades, planta y equipo.- El costo de los elementos de propiedades, planta 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, planta 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.

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).

Medición posterior

La Compañía ha escogido el Modelo del Costo para la medición posterior de los elementos de propiedad planta y equipo, excepto para terrenos y edificios, con lo cual se registra la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del 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.

Elementos de terrenos y edificios

El valor razonable de los terrenos y edificios se determinará a partir de la evidencia basada en el mercado mediante una tasación, realizada por un perito calificado.

La frecuencia de las revaluaciones dependerá de los cambios que experimenten los valores razonables de los elementos de propiedades, planta y equipo que se estén revaluando. Cuando el valor razonable del activo revaluado difiera significativamente de su importe en libros, será necesaria una nueva revaluación.

Superávit de revaluación

El superávit de revaluación de un elemento de propiedades, planta y equipo incluido en el patrimonio podrá ser transferido directamente a ganancias acumuladas, cuando se produzca la baja en cuentas del activo. No obstante, parte del superávit podría transferirse a medida que el activo fuera utilizado por la entidad. En ese caso, el importe del superávit transferido sería igual a la diferencia entre la depreciación calculada según el valor revaluado del activo y la calculada según su costo original. Las transferencias desde las cuentas de superávit de revaluación a ganancias acumuladas no pasarán por el resultado del periodo.

La Compañía medirá el efecto de la depreciación de los activos revaluados para transferir a resultados acumulados la proporción correspondiente de la reserva por revaluación.

2.9 Depreciación de propiedades y equipos

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

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

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

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

La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada período, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado, registrado sobre una base prospectiva.

2.10 Impuestos – Provisión de Impuesto a las ganancias - La provisión para impuesto a la renta ha sido calculada aplicando la tasa del 22% de acuerdo con disposiciones legales vigentes. La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del período en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

Están exentos del impuesto a la renta los dividendos pagados a sociedades locales y sociedades del exterior que no estén domiciliadas en paraísos fiscales.

El impuesto a la renta del año incluye el cálculo del impuesto corriente y el impuesto diferido. El impuesto a la renta es reconocido en el estado de resultados, excepto cuando está relacionado con partidas reconocidas directamente en el patrimonio, en cuyo caso es reconocido en el patrimonio o en otras utilidades integrales.

El impuesto corriente es el impuesto esperado a pagar sobre la renta gravable para el año, utilizando las tasas vigentes a la fecha de reporte y cualquier otro ajuste sobre el impuesto a pagar con respecto a años anteriores.

- 2.11 Provisiones** – 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.

2.12 Beneficios a empleados

2.12.1 Beneficios definidos – 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.

- 2.13 Reconocimiento de ingresos** – Los ingresos se reconocen al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

Los ingresos por venta de los bienes son reconocidos cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

- ✓ El importe de los ingresos ordinarios puede medirse con fiabilidad
- ✓ Es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción
- ✓ El grado de realización de la transacción, al final del período sobre el que se informa, pueda ser medido con fiabilidad, y
- ✓ Los costos ya incurridos en la venta de bienes, así como los costos que quedan por incurrir hasta completarla, puedan ser medidos con fiabilidad

2.14 Reconocimiento de costos y gastos – Los costos y 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.

3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRITICOS

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales afirmaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Los efectos de los cambios en estimaciones contables surgidos de estas revisiones se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si el cambio afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

4. POLITICA DE GESTIÓN DE RIESGOS.

La Administración de la Compañía es la responsable de establecer, desarrollar y dar seguimiento a las políticas de gestión de riesgos con el objetivo de identificar, analizar, controlar y monitorear los riesgos enfrentados por la Compañía. La Compañía revisa regularmente las políticas y sistemas de administración de riesgo a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en sus actividades, logrando la obtención de un ambiente de control disciplinado y constructivo, en el cual todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

La Compañía clasifica y gestiona los riesgos de instrumentos financieros de la siguiente manera:

Riesgo de crédito.

El riesgo de crédito corresponde a la incertidumbre respecto al cumplimiento de las obligaciones de la contraparte de la Compañía, para un determinado contrato, acuerdo o instrumento financiero, cuanto este incumplimiento genere una pérdida en el valor de mercado de algún activo financiero.

Es el riesgo de que una de las partes de un instrumento financiero cause una pérdida financiera a la otra parte por incumplir una obligación, y se origina principalmente en las cuentas por cobrar a clientes no relacionados y relacionados (Nota 6 y 15), cuyo importe en libros es la mejor forma de representar la máxima exposición al riesgo de crédito sin tener en cuenta ninguna garantía colateral tomada ni otras mejoras crediticias. La concentración del riesgo de crédito es limitada debido a que la base de clientes es larga e independiente; la calidad crediticia de los activos financieros que no están en mora ni deteriorados depende de las calificaciones de riesgo (cuando estén disponibles), referencias bancarias, etc.

Riesgo de liquidez.

Corresponde a la incapacidad que puede enfrentar la Compañía en cumplir, en tiempo y forma, con los compromisos contractuales asumidos con sus proveedores o entidades financieras.

El enfoque de la Compañía para administrar la liquidez es contar con los recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la Compañía.

La principal fuente de liquidez de la Compañía son los flujos de efectivo provenientes de sus actividades operacionales. Además, posee líneas de financiamiento no utilizadas, y la capacidad de emitir instrumentos de deuda y patrimonio en el mercado de valores.

Riesgo de mercado.

Es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en los precios de mercado. El riesgo de mercado comprende tres subtipos de riesgo: riesgo de tasa de cambio, riesgo de tasa de interés y otros riesgos de precio.

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:

	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

5. 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 (en U.S. dólares)	2017
Clientes no relacionados	49,722	41,524
Relacionadas	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

6. 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

7. PROPIEDADES Y EQUIPOS NETO

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

2018			
No depreciables	Saldo al inicio	Adición	Saldo al final
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

8. 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

9. 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	588.805	1,248,164
TOTAL	603.723	1.265.786

10. OBLIGACIONES BANCARIAS

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

2018						
Institución	No.	Plazo		Tasa	Porción	
Financiera	Operación	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	No.	Plazo		Tasa	Porción	
Financiera	Operación	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

11. 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

12. 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

13. 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

14. 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	1.134.607	552.992
TOTAL	1.134.607	552.992

15. JUBILACIÓN PATRONAL Y DESAHUCIO

JUBILACIÓN PATRONAL Y BONIFICACIÓN POR DESAHUCIO

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

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

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.

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

16. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital social

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

Reserva Legal

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

17. 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

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

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 Minaaurip S.A.	-	7.899
Compañía Minera Machala S.A Comimach	-	2.212

Total	292,331	262,451
--------------	----------------	----------------

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 Aurífera Poderosa Minaaurip S.A.	500	

Total	588.805	1.248.164
--------------	----------------	------------------

No corriente

Andrés David Machuca Granda	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

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

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 Ingernieros 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

18. 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.

19. 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	
Gastos financieros	6.053	8,049
Otros gastos	26.244	23,342
Total	386.600	362.130

20. 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".

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	3.727
Utilidad Antes De Impuesto A La Renta	21.121
Más (Menos) Gastos No Deducibles (Ingresos Exentos), Neto	18.199
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	-15.003
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.

21. 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.



Ing. Ruth Cañarte Jurado
CONTADORA DE INBURESA