

INMOBILIARIA BUENA RENTA INBURESA S A
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

1. IDENTIFICACIÓN DE LA ENTIDAD Y ACTIVIDAD ECONÓMICA

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.

La misma está regulada por la Superintendencia de Compañías, por lo tanto está sujeta a la preparación y presentación de sus Estados Financieros bajo Normas Internacionales de Información Financiera.

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1 Declaración de cumplimiento - Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

2.2 Moneda Funcional - La moneda funcional de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América (U.S. dólar), el cual es la moneda de circulación en el Ecuador.

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 mediato.

2.4 Efectivo y equivalentes a efectivo - Efectivo en caja y bancos incluyendo aquellos activos financieros líquidos, el efectivo en caja y depósito a la vista en bancos.

2.5 Instrumentos financieros - Activos y Pasivos Financieros se reconocen y se dan de baja en la fecha de la negociación cuando se compromete a comprar o vender el activo, contratar o pagar el pasivo y son medidos inicialmente a su valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos o pasivos financieros clasificados al valor razonable con cambios en los resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

Los activos y pasivos financieros se presentan en activos y pasivos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se presentan como activos y pasivos no corrientes.

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: préstamos y cuentas por cobrar. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los activos o contrataron los pasivos.

2.6 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.

2.7 Servicios y otros pagos anticipados.- Corresponde a anticipos a proveedores, empleados, y otros anticipos menores, que corresponden principalmente por desembolsos para adquisiciones de bienes y servicios, y otros anticipos.

2.8 Propiedades y equipo.- En este grupo se registra todo bien tangible adquirido para su uso en la producción o suministro de bienes y servicios, para propósitos administrativos, si, y sólo si: es probable que la entidad obtenga los beneficios económicos futuros derivados del mismo; y el costo del elemento puede medirse con fiabilidad.

Método de depreciaciones y vidas útiles. - El costo de propiedades y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta, utilizando tasas permitidas por la Legislación tributaria y que se consideran adecuadas en relación a la vida útil de los activos.

A continuación, se presentan las principales partidas de propiedades y equipo y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

DETALLE	VIDA UTIL EN AÑOS	% DE DEPRECIACION
EDIFICIO	20	5%
EQUIPO DE COMPUTACION	3	33%
SISTEMA DE CAMARAS DE SEGURIDAD	10	10%
EQUIPO DE OFICINA	10	10%
MUEBLES Y ENSERES DE OFICINA	10	10%
EQUIPO DE COMUNICACIÓN	10	10%
MAQUINARIAS Y EQUIPOS	10	10%
OTROS ACTIVOS FIJOS	5	20%
MUEBLES Y ENSERES DE COCINA	10	10%

2.9 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.

El impuesto diferido es reconocido considerando las diferencias temporales entre el valor según libros de los activos y pasivos, para propósitos financieros y las cantidades utilizadas para propósitos fiscales. El impuesto a la renta diferido es medido a las tasas de impuestos que se esperan serán aplicadas a las diferencias temporales cuando éstas se reversen, basados en las leyes vigentes o sustancialmente vigentes a la fecha de reporte.

El impuesto diferido activo se reconoce únicamente cuando es probable que las utilidades gravables futuras estarán disponibles contra las cuales las diferencias temporales puedan ser utilizadas. El impuesto diferido activo es revisado en cada período.

2.10 Provisiones .- Se reconocen cuando la compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que tenga que desprenderse de recursos para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes.

2.11 Beneficios a empleados

2.11.1 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.

2.11.2 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. La empresa no ha realizado esta provisión en concordancia con la Sección 28 de las Normas Internacionales de Información Financiera Para las Pequeñas y Medianas Empresas "Beneficios a Empleados". La compañía ha realizado las provisiones correspondientes del período en base a un profesional calificado.

2.12 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.

2.13 Reservas.- Representan apropiaciones de utilidades, constituidas por ley, por los estatutos, acuerdos de accionistas o socios para propósitos específicos de salvaguarda económica.

2.13.1 Reserva Legal - La Ley de Compañías establece una apropiación obligatoria por lo menos el 10% de la utilidad anual para reserva legal, hasta que alcance por lo menos el 50% del capital social. Esta reserva no está disponible para distribución de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad o destinada a absorber pérdidas incurridas.

2.13.2 Reserva Facultativa - Se forman en cumplimiento de los estatutos o por decisión voluntaria de los socios o accionistas.

2.14. Reconocimiento de Ingresos.- Los ingresos se reconocen cuando es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción y el monto pueda ser medido confiablemente, independientemente del momento en que el pago sea realizado.

2.15. Reconocimiento de costos y gastos.- El costo de producción se registra cuando se entregan los bienes de manera simultánea, al reconocimiento de los ingresos por la correspondiente venta.

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 administración 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.- 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.- 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 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 cambio en las condiciones de mercado, como las tasas de cambio, tasas de interés o precios de venta, afecten los ingresos de la compañía o el valor de los instrumentos financieros que mantiene.

El objetivo de la administración de riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad.

5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES A EFECTIVO

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el efectivo y equivalentes a efectivo es como sigue:

	2019	2018
Bancos	10.34	82.34
	10.34	82.34

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, las cuentas bancarias se encuentran en financieras locales las cuales no generan intereses.

6. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, las cuentas y documentos por cobrar son como sigue:

	2019	2018
Clientes	43425.27	71365
Relacionadas	350717.42	270688.11
Otras Cuentas por Cobrar	27352.57	34084.33
Provisiones	6,717.91	16,717.91
	414,777.35	359,419.53

7. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los activos por impuestos corrientes son como sigue:

	2019	2018
Crédito Tributario Impto. a la Renta	27,078.94	28,945.44
	27,078.94	28,945.44

8. INVENTARIOS

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los inventarios son como sigue:

	2019	2018
Suministros y Materiales	1,788.04	1,041.80
	1,788.04	1,041.80

9.. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

	2019	2018
No Depreciable		
Terrenos	956,352.19	956,352.19
Depreciables		
Edificios	645,245.41	691,806.01
Equipo de Oficina	3,961.45	5,055.46
Equipo de Computación	827.57	3,130.60
Equipo de Comunicación	516.64	825.00
Muebles y Enseres de Oficina	3,476.85	4,452.81
		109.05
Otros Activos Fijos	4,830.79	5,678.11
Muebles y enseres de cocina	94.55	146.39
Equipo de seguridad	7,909.22	9,615.50
	1,623,214.67	1,677,171.12

10. ACTIVOS INTANGIBLES

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 los activos intangibles se presentan así:

	2019	2018
Derecho Posesorio	88,350.00	88,350.00
	88,350.00	88,350.00

11. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, las cuentas y documentos por pagar son como sigue:

	2019	2018
Corto Plazo		
Proveedores	12,888.32	14,918.08
Relacionadas	618,199.32	588,804.11
	631,087.64	603,722.19
	2019	2018
Largo Plazo		
Relacionadas	1,014,607.29	1,134,607.29
	1,014,607.29	1,134,607.29

12. OBLIGACIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, las obligaciones financieras son como sigue:

	2019	2018
Corto Plazo		
Sobregiro Bancario	66,359.11	97.68
Préstamo bancario	10,095.53	8,604.49
	76,454.64	8,702.17
	2019	2018
Largo Plazo		
Préstamo Bancario	20,710.92	30,806.45
	20,710.92	30,806.45

13. IMPUESTO A LA RENTA

Conciliación tributaria

La tarifa para el impuesto a la renta en los períodos 2019 y 2018, 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 2019 y 2018 fueron las siguientes:

	2019
Utilidad antes de la participación	
Trabajadores e Impuesto a la renta	
	63,881.92
(-) 15% participación trabajadores	9,582.29
Utilidad Antes de Impuesto a la Renta	54,299.63
(+) Gastos No deducibles	17,100.39
(+) Diferencia temporarias	6,153.07
Base Impuesto a la Renta	77,553.09
Impuesto a la Renta	17,061.68
(-) Retenciones en la Fuente	16,449.76
(-) Anticipo Impuesto a la Renta	0.00
(-) Crédito tributario de Años anteriores	10,629.18
Crédito a Favor	-10,017.26

14. OBLIGACIONES LABORALES

Las obligaciones laborales Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de beneficios corresponden a:

	2019	2018
CORTO PLAZO		
Sueldos por Pagar	6,359.11	33,618.24
Liquidaciones Laborales	14,221.15	0.00
Beneficios Sociales	8,069.38	12,281.51
Participación Trabajadores	9,582.29	3,727.30
	38,231.93	49,627.05
	2019	2018
LARGO PLAZO		
Beneficios Sociales	20,095.23	16,435.31
	20,095.23	16,435.31

15. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

15.1 CAPITAL SOCIAL. - Está representando por un capital suscrito y pagado de US\$200.800, divididos en acciones ordinarias y nominativas valoradas en US\$ 1 cada una. El capital podrá ser aumentado por resolución de la Junta General de Accionistas.

15.2 RESERVA LEGAL. - La ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiada como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad.

15.3 RESERVA FACULTATIVA. -Se forman en cumplimiento de los estatutos o por decisión voluntaria de los socios o accionistas.

15.4 RESULTADO DEL EJERCICIO. - Al 31 de diciembre de 2019 el resultado del ejercicio asciende a US\$ 38.592

16. INGRESOS OPERACIONALES

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los ingresos operacionales fueron generados de las siguientes actividades:

	2019	2018
Arriendos Tarifa 0%	1,200.00	10,400.00
Arriendos tarifa 12%	232,896.20	203,164.45
	234,096.20	213,564.45

17. GASTOS OPERACIONALES

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los gastos operacionales son como sigue:

	2019	2018
Sueldos y Salarios	113,967.49	161,794.11
Beneficios Sociales	48,228.34	57,682.79
Depreciaciones	54,586.45	56,988.52
Impuestos y Tributos	14,372.25	25,286.95
Otros Gastos Administrativos	53,497.00	52,623.40
	284,651.53	354,375.77

18. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Implicaciones económicas del COVID-19

El brote de COVID-19 se ha desarrollado rápidamente en el 2020 y sus consecuencias aún no pueden ser completamente dimensionadas. Las medidas tomadas para contener el virus han afectado de forma importante a las actividades económicas, lo que a su vez tiene implicaciones para la generación de la información financiera. Las medidas para prevenir la transmisión del virus incluyen limitar el movimiento de personas, restringir vuelos y viajes, limitar la operación de puertos y aduanas, cierre temporal de empresas, escuelas y universidades, cancelación de eventos, entre otras tantas medidas que el gobierno va adaptando conforme evoluciona la propagación del virus.

El COVID-19 y las medidas tomadas para controlarlo probablemente reducirán las entradas futuras de efectivo o aumentarán los costos operativos y de otro tipo por los motivos descritos anteriormente, puede significar que los proyectos de capital estén suspendidos, cambios en los términos de cualquier préstamo o acuerdo de préstamo existente, las ventas y los ingresos disminuyan como resultado de la disminución en actividades económica producida por las medidas tomadas para controlar el virus, entre otras.

El Gobierno Nacional ha reaccionado ante el impacto de COVID-19 con una variedad de medidas y, en algunos casos, apoyo específico para las empresas para que puedan apoyar a sus clientes, por lo que la Compañía durante el ejercicio 2020 debe medir las implicaciones y el efecto en activos y pasivos, incluidos los efectos indirectos de una menor actividad económica.

A excepción de lo anterior, entre el 31 de diciembre de 2019 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos significativos que en opinión de la administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

Ing. Ruth Cañarte

CONTADORA