

INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores accionistas de
INMOBILIARIA VILLAMAR BRUNO S.A.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de INMOBILIARIA VILLAMAR BRUNO S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017, y los correspondientes estados de resultado, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las principales políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de INMOBILIARIA VILLAMAR BRUNO S.A. al 31 de diciembre de 2017, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Fundamento de la Opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Somos independientes de INMOBILIARIA VILLAMAR BRUNO S.A. de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador; y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y apropiada para nuestra opinión.

Responsabilidades de la Administración de INMOBILIARIA VILLAMAR BRUNO S.A. en relación con los Estados Financieros

La Administración de INMOBILIARIA VILLAMAR BRUNO S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, defraudación o fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y el uso de la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra alternativa realista que hacerlo.

La Administración es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del Auditor en relación con la Auditoría de los Estados Financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), siempre detecte una incorrección material cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y son consideradas materiales si, individualmente o de forma conjunta, pueden percibirse razonablemente que influyen en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de una incorrección material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre la adecuación de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Smartaudit

SC-RNAE-2-008
Año 26, 2018
Quayapú-Ecuador

[Firma]
Pablo Antonio A.
SNC
Registro 5-1-1918

INMOBILIARIA VILLAMAR BRUNO S.A.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
(EXPRESADO EN U.S. DÓLARES)

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
ACTIVOS CORRIENTES:			
Banco		2.320	8.100
Otros cuentas por cobrar		<u>791</u>	<u>2.808</u>
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		3.111	11.217
ACTIVO NO CORRIENTE:			
Propiedades	4	684.762	684.762
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		684.762	684.762
TOTAL ACTIVOS		<u>687.863</u>	<u>695.979</u>

Ver notas a los estados financieros



Carlos David Montoya
Gerente General



Ing. Pedro-Alejandro T.
Contreras

INMOBILIARIA VILLAMAR BRUNO S.A.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 (EXPRESADO EN U.S. DÓLARES)

<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>	<u>Notas</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
PASIVOS CORRIENTES:			
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	1	88,774	89,376
Participación de trabajadores	6	1,849	1,254
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		90,623	90,630
PASIVO NO CORRIENTE:			
Cuentas por pagar relacionada	7	584,200	584,200
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		584,200	584,200
TOTAL PASIVOS		674,823	675,030
PATRIMONIO			
Capital	8	800	800
Resultados acumulados		12,240	10,849
TOTAL PATRIMONIO		13,040	10,849
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		687,863	685,879

Véase notas a los estados financieros


Clara Bruno Montoya
Gerente General


Ing. Pedro Alejandro T.
Comalier

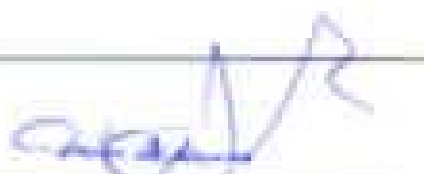
INMOBILIARIA VILLAMAR BRUNO S.A.

ESTADO DE RESULTADO POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 (EXPRESADO EN U.S. DÓLARES)

	<u>Notas</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
INGRESOS POR ARRIENDO		30,000	30,000
Gastos de administración	9	(26,633)	(22,262)
Utilidad antes de participación de trabajadores e impuesto a las ganancias		3,367	7,738
Participación de trabajadores	6	(395)	(1,234)
Utilidad antes del impuesto a las ganancias		2,972	6,504
Impuesto a las ganancias	10	(781)	(2,906)
Utilidad del período		2,191	3,598

Véase refer a los estados financieros


Clara Roseli Montero
Gerente General


Ing. Pedro Alejandro T.
Presidente

INMOBILIARIA VILLAMAR BRUNO S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
(EXPRESADO EN U.S. DÓLARES)

	Capital	Resultados acumulados	Total
ENERO 1 DE 2016	800	3,953	4,753
Cambio:			
Utilidad del período	—	4,178	4,178
DICIEMBRE 31 DE 2016	800	10,142	11,242
Cambio:			
Utilidad del período	—	2,591	2,591
DICIEMBRE 31 DE 2017	800	12,740	13,540

Ver notas a los estados financieros

 Víctor Santos Martínez Gerente General	 Ing. Pedro Alejandro T. Comales
--	--

INMOBILIARIA VILLAMAR BRUNO S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 (EXPRESADO EN U.S. DÓLARES)

	2017	2016
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Cobros de cliente	30,600	30,600
Pagos a proveedores, empleados y otros	(23,381)	(19,489)
Gastos financieros	(300)	(140)
Impuesto a la ganancia pagado	(2,008)	(2,753)
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	4,911	8,218
Flujo de efectivo en actividades de financiación:		
Abono de deuda con relacionado	(10,000)	(2,641)
Efectivo utilizado en actividades de financiación	(10,000)	(2,641)
Disminución (incremento) neto de efectivo durante el periodo	(5,089)	5,577
Efectivo al inicio del periodo	8,309	2,732
Efectivo al final del periodo	3,220	8,309

Véanse a los estados financieros

(CONTINUA)

Claudio Bruno Martínez
Gerente General

Ing. Pedro Alejandro T.
Ceballos

INMOBILIARIA VILLAMAR BRUNO S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 (EXPRESADO EN U.S. DÓLARES)

(CONTINUACIÓN)

	2017	2016
Continuación entre la utilidad del período y los flujos de efectivo neto proveniente de actividades de operación		
Utilidad del período	2.893	6.196
Cambios en activos y pasivos corrientes:		
Derechos comerciales y otros	2.427	2.488
Acuerdos comerciales y otros	(1.302)	867
Obligaciones por beneficios a los empleados	304	569
Total ajustes	1.429	3.924
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	4.322	10.120

Ver notas a los estados financieros.


Carlos Jorge Montero
Gerente General


Ing. Pablo Alejandro T.
Comolero

INMOBILIARIA VILLAMAR BRUNO S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

I. INFORMACIÓN GENERAL

INMOBILIARIA VILLAMAR BRUNO S.A. con RUC 0992381361001 fue constituida mediante escritura pública el 19 de noviembre del 2004 otorgada por el abogado Iván Zúñiga Zambrano Notario Vigésimo Quinto del cantón Guayaquil (Guayas - Ecuador) y aprobada por el Especialista Supervisor de la Superintendencia de Compañías, Abogada Adriana Marrero Rosal de Aguero según Resolución No.04 G.L.J/00006673 e inscrita en el Registro Mercantil el 24 de noviembre del 2004. La Compañía está ubicada Av. Las Lomas 214 Victor Emilio Estrada orden.

Se objeto principal es la compra venta de bienes inmuebles.

II. BASES DE PREPARACIÓN Y POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Los presentes estados financieros de la Compañía son preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), la misma que ha sido adoptada en Ecuador y representa la adopción integral, explícita y sin reserva de la referida norma internacional y aplicada de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con la NIIF para las PYMES, requiere el uso de estimados contables críticos. También requiere que la Administración ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía.

Estos estados financieros están presentados en dólares estadounidenses completos.

A continuación se resumen las políticas contables significativas utilizadas en la preparación de estos estados financieros:

Bancos - Representa fondo mantenido en una cuenta bancaria medidos a su valor nominal.

Instrumentos financieros - Los activos y pasivos financieros se registran inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo es reconocido como parte del activo y pasivo. La entidad presenta sus instrumentos financieros de acuerdo a las disposiciones establecidas en las secciones 11 y 12 en su totalidad, es como sigue:

- **Otras cuentas por cobrar** - La mayoría de las ventas se realizan dentro de las condiciones de crédito normales. Pagarés a su reconocimiento inicial se registran a su costo amortizado aplicando el método de interés efectivo, menos una provisión por deterioro, en los casos aplicables. Al final de cada período sobre el que se informa, los importes en libros de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor.

- **Acreedores comerciales, relacionados y otras cuentas por pagar** – Son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses y están contabilizadas a sus importes no descontados. Posterior a su reconocimiento inicial se registran a su costo amortizado aplicando el método de interés efectivo.

Propiedades – Las propiedades están medidos en su reconocimiento inicial al costo histórico que incluye valores que son directamente atribuibles a la adquisición del bien.

Cuando el valor de un activo es superior a su importe recuperable estimado, su valor se reduce hasta su importe recuperable.

La pérdida y ganancia por la venta de propiedades y equipos, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultado.

Obligaciones por beneficios a los empleados – Se registran en el estado de situación financiera y corresponden principalmente a:

- a) **Vacaciones** – Se registra un pasivo y gasto correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.
- b) **Decimotercera y decimocuarta remuneración** – Se provisiona un pasivo y se pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

Impuestos a las ganancias – Se basa en la utilidad gravable (tributable) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos impositivos o deducibles y partidas que no son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando la tasa fiscal aprobada al final de cada período. La tasa de impuesto vigente es 22% sobre la utilidad gravable. Las disposiciones tributarias vigentes establecen que si el impuesto causado determinado es inferior al anticipo calculado el retenido anticipo se convierte en impuesto mínimo.

Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias – Los ingresos de actividades ordinarias procedentes de arrendos se registran en base al método del devengado de acuerdo con términos de arrendamiento suscrito con el arrendatario. Los ingresos de actividades ordinarias se miden al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, neto de descuentos e impuestos asociados con la venta cobrados por cuenta del gobierno de Ecuador.

Costos de mantenimientos y gastos de administración – Son registrados al costo histórico sobre la base del devengado en el período contable en que se incurren.

A. ÍNDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

El siguiente cuadro presenta información relacionada con el porcentaje de variación en los índices de precios al consumidor preparado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos.

Año terminado Diciembre 31	Variación porcentual
2018	5.38
2016	1.12
2017	(0.20)

4. PROPIEDADES Y EQUIPOS

	2017	2016
	... U.S. dólares ...	
Terreno	99,690	99,690
Edificios	183,071	183,071
Total	282,761	282,761

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, representa principalmente un bien inmueble ubicado en la Parroquia Tarifa, Casión Sanborombón, Provincia del Guayas por US\$99,690 adquirido en la urbanización "Palmar del Río" según escritura de compraventa de julio 15 de 2006 e inscrita en el Registro de la Propiedad en abril 17 de 2007.

5. ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

	2017	2016
	... U.S. dólares ...	
Proveedores	\$6,181	\$6,668
Impuesto a la venta, nota 10	781	2,408
Retenciones	812	—
Total	7,774	9,076

6. PARTICIPACIÓN DE TRABAJADORES

De conformidad con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades de la compañía en un 15% aplicable a las utilidades líquidas. Los movimientos de la provisión para participación de trabajadores fueron como sigue:

	2017	2016
	... U.S. Dólares ...	
Saldo al inicio	1,254	985
Gasto del año	90	1,254
Pagos	—	(585)
Saldo final	1,344	1,254

7. CUENTA POR PAGAR RELACIONADA

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 representan valores recibidos de años anteriores por parte de su principal accionista los cuales no devengan intereses, ni tienen un vencimiento establecido.

8. CAPITAL

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el capital de la compañía consiste en 800 de acciones comunes a un valor nominal de US\$1.00 cada acción.

9. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Un resumen al 31 de diciembre, es como sigue:

	2017	2016
	...	...
	U.S. dollars	
Beneficios a empleados	20,948	18,336
Pagos otros bienes y servicios	792	1,053
Impuestos, contribuciones y otros	2,793	1,802
Honorarios profesionales	<u>1,800</u>	<u>1,050</u>
Total	26,333	22,241

10. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

Al 31 de diciembre, el impuesto a las ganancias en el estado de resultado es el siguiente:

	2017	2016
	...	...
	(U.S. dollars)	
Impuesto a la renta corriente	781	2,908
Gasto impuesto a la renta	<u>781</u>	<u>2,908</u>

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta del año 2017 y 2016, se calcula en un 22% sobre las utilidades sujetas a distribución. Los dividendos en efectivo que se declaren o distribuyan a favor de accionistas nacionales se encuentran sujetos a retención adicional.

A continuación se detalla la determinación del impuesto sobre los años terminados al 31 de diciembre:

	2017	2016
	... (U.S. dólares) ...	
Utilidad según estados financieros, suma de participación a trabajadores (base imponible)	3,372	7,104
Tasa impositiva	22%	22%
Impuesto a la renta	<u>742</u>	<u>1,563</u>
Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal corriente (Impuesto mínimo)	281	2,908
Impuesto a la renta por pagar	281	2,308

11. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre de 2017 y la fecha de emisión de este informe (junio 20 de 2018), no se han producido eventos que en opinión de la Administración de INMOBILIARIA VILLAMAR DEL NO S.A., pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

12. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2017, han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía en marzo 20 de 2018 y se los presentaron a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta General de Accionistas sin modificaciones.

* * *