



## **INMOBILIARIA BROMAN S.A. (BROMANSA)**

---

**Estados Financieros por el año terminado  
al 31 de diciembre del 2014  
e informe de la Auditoría Externa**

---



## DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de  
**INMOBILIARIA BROMAN S.A. (BROMANSA)**  
Guayaquil, Ecuador

Hemos auditado el estado de situación de la empresa **INMOBILIARIA BROMAN S.A. (BROMANSA)** al 31 de diciembre del 2014 y los estados financieros de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto de los accionistas, y estado de flujos de efectivo del ejercicio en mención, así como el resumen de las principales políticas contables y otras notas explicativas a los estados financieros.

Es responsabilidad de la administración de la compañía la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros, basados en nuestra auditoría.

Nuestros exámenes se efectuaron de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos, que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros están libres de errores importantes. Una auditoría incluye el examen a base de pruebas selectivas, de la evidencia que sustenta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio de auditor incluyendo la evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía a fin de diseñar procedimientos de auditoría apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables utilizables son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base razonable para expresar una opinión.

En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **INMOBILIARIA BROMAN S.A. (BROMANSA)** al 31 de diciembre del 2014 y los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio neto y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera

**AUDITORES Y CONSULTORES**  
**AUDIFEDMAR S.A.**  
No. SC-RNAE 2-648

**FEDERICO ARMIJOS BONILLA**  
**GERENTE GENERAL**

Marzo 04 del 2015




INMOBILIARIA BROMAN S.A. (BROMANSA)  
BALANCE GENERAL  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014  
(EXPRESADO EN U.S.DÓLARES)

	al 31 de diciembre del 2014	al 31 de diciembre del 2013
<b>ACTIVO</b>		
<b>CORRIENTE</b>		
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO	4,621.34	6,551.02
ACTIVOS FINANCIEROS (Nota B)	85,000.00	95,000.00
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>89,621.34</b>	<b>101,551.02</b>
<b>NO CORRIENTE</b>		
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS (Nota C)	2,500,000.00	2,500,000.00
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>2,589,621.34</b>	<b>2,601,551.02</b>
<b>PASIVO</b>		
<b>CORRIENTE</b>		
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	0.00	257.60
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>	<b>0.00</b>	<b>257.60</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>0.00</b>	<b>257.60</b>
PATRIMONIO NETO (Nota D)	2,589,621.34	2,601,293.42
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>2,589,621.34</b>	<b>2,601,551.02</b>

Ver notas a los estados financieros

  
ECON. SAMIR MANZUR ROSALES  
GERENTE GENERAL

  
ING. TERESA CÓRDOVA V.  
CONTADORA



**INMOBILIARIA BROMAN S.A. BROMANSA**  
**ESTADO DE GANANCIAS Y PÉRDIDAS**  
**POR EL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**  
**(EXPRESADO EN U.S. DÓLARES)**

	al 31 de diciembre del 2014	al 31 de diciembre del 2013
<b>EGRESOS (Nota E)</b>		
GASTOS ADMINISTRATIVOS Y VENTAS	11,672.08	29,822.56
GASTOS FINANCIEROS	0.00	143.70
<b>TOTAL EGRESOS</b>	<b>11,672.08</b>	<b>29,966.26</b>
<b>PÉRDIDA DEL EJERCICIO</b>	<b>-11,672.08</b>	<b>-29,966.26</b>

Ver notas a los estados financieros

ECON. SAMIR MANZUR ROSALES  
GERENTE GENERAL

ING. TERESA CORBOVA V.  
CONTADORA



**INMOBILIARIA BROMAN S. A. (BROMANSA)**  
**ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**  
**(EXPRESADO EN U.S. DÓLARES)**

DESCRIPCIÓN	CAPITAL SOCIAL	APORTE PARA FUTURA CAPITALIZACIÓN	RESERVA LEGAL	GANANCIAS (PÉRDIDAS) ACUMULADAS	GANANCIAS (PÉRDIDAS) DEL EJERCICIO	TOTAL
SALDO AL 01 DE ENERO DEL 2013	2,300,000.00	200,000.00	93,834.66	44,512.01	-7,086.99	2,631,259.68
TRANSFERENCIA PÉRDIDA AÑO 2012				-7,086.99	7,086.99	0.00
PÉRDIDA DEL EJERCICIO					-29,966.26	-29,966.26
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE 2013	2,300,000.00	200,000.00	93,834.66	37,425.02	-29,966.26	2,601,293.42
TRANSFERENCIA PÉRDIDA AÑO 2013				-29,966.26	29,966.26	0.00
PÉRDIDA DEL EJERCICIO					-11,672.08	-11,672.08
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE 2014	2,300,000.00	200,000.00	93,834.66	7,458.76	-11,672.08	2,589,821.34

Ver notas a los estados financieros

  
ECON. SAMIR MANZUR ROSALES  
GERENTE GENERAL

  
ING. TERESA CÓRDOVA V.  
CONTADORA



INMOBILIARIA BROMAN S.A. (BROMANSA)  
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014  
(EXPRESADO EN U.S. DÓLARES)

	al 31 de diciembre del 2014	al 31 de diciembre del 2013
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
<b>Clases de pagos por actividades de operación</b>		
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	-11,672.08	-29,966.26
Otras entradas y salidas de efectivo	9,742.40	30,257.60
<b>Total clases de pagos por actividades de operación</b>	<b>-1,929.68</b>	<b>291.34</b>
<b>Efectivo neto provisto por las actividades de operación</b>	<b>-1,929.68</b>	<b>291.34</b>
<b>INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO</b>	<b>-1,929.68</b>	<b>291.34</b>
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERÍODO</b>	<b>6,551.02</b>	<b>6,259.68</b>
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERÍODO</b>	<b>4,621.34</b>	<b>6,551.02</b>

Ver notas a los estados financieros

  
ECON. SAMIR MANZUR ROSALES  
GERENTE GENERAL

  
ING. TERESA CÓRDOVA V.  
CONTADORA



**INMOBILIARIA BROMAN S.A. (BROMANSA)**  
**CONCILIACIÓN ENTRE LA GANANCIA ( PÉRDIDA ) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS**  
**(EXPRESADO EN U.S. DÓLARES)**

	al 31 de diciembre del 2014	al 31 de diciembre del 2013
UTILIDAD ANTES DE 15% TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	-11,672.08	-29,966.26
<b>CAMBIOS DE ACTIVOS Y PASIVOS</b> <b>INCREMENTO ( DISMINUCIÓN ) EN:</b>		
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR RELACIONADAS	10,000.00	30,000.00
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	-257.60	257.60
<b>TOTAL DE CAMBIOS DE ACTIVOS Y PASIVOS</b>	<b>9,742.40</b>	<b>30,257.60</b>
<b>EFFECTIVO NETO PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<b>-1,929.68</b>	<b>291.34</b>

Ver notas a los estados financieros

ECON. SAMIR MANZUR ROSALES  
GERENTE GENERAL

ING. TERESA CÓRDOVA V.  
CONTADORA





**INMOBILIARIA BROMAN S.A. (BROMANSA)**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Año terminado al 31 de diciembre del 2014**  
**(EXPRESADO EN U.S. DÓLARES)**

**NOTA A.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES:**

**1.- Objetivo y Antecedentes de la Compañía:**

La empresa está constituida de acuerdo a las leyes mercantiles del Ecuador, de acuerdo a la escritura de constitución el 6 de julio del 2011 ante el Notario Ab. Eduardo Falquéz Ayala, según consta en el Registro Mercantil con un capital social de \$ 10.000,00.

Aumentó su capital social a US\$2'300.000,00 según consta en la escritura pública celebrada ante el Notario Séptimo del Cantón Guayaquil Ab. Eduardo Falquéz Ayala de Aumento de Capital, Fijación de Capital Autorizado y Reforma de Estatutos de la Compañías e inscrita en Registro Mercantil del Cantón Guayaquil el diez de noviembre del dos mil once.

El capital suscrito y pagado está compuesto por (2'300.000) dos millones trescientas mil acciones ordinarias y nominativas de un dólar cada una. (US\$1,00).

Tiene su domicilio en la ciudad de Guayaquil, y su actividad principal es compra venta y administración de bienes inmuebles.

**2.- Base de Presentación de los Estados Financieros:**

Los estados financieros adjuntos han sido preparados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda adoptada por la República del Ecuador en marzo del 2000, y preparados a partir del 1 de enero del 2012 de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF.

La preparación de los estados financieros se efectuó sobre bases contables de empresas que prevén la realización de los activos y la cancelación de los pasivos. Al 31 de diciembre del 2014, los activos corrientes exceden a los pasivos corrientes en US\$89.621.34, los resultados del año presentan una pérdida por valor de US\$11.672,08 por pago de impuestos municipales, contribuciones a la Superintendencia de Compañías, y otros.

A continuación mencionamos un resumen de las principales políticas contables aplicadas por la Compañía:

**Efectivo y equivalentes al efectivo.-** Incluye el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades de crédito, otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos, y los descubiertos bancarios. En el balance, los descubiertos bancarios se clasifican como recursos ajenos en el pasivo corriente.





**INMOBILIARIA BROMAN S.A. (BROMANSA)**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Año terminado al 31 de diciembre del 2014**  
(EXPRESADO EN US DÓLARES)

**NOTA A.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES:**  
(continuación...)

**Activos Financieros.-** El grupo clasifica sus activos financieros en valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas a cobrar, y disponibles para la venta. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los activos financieros. La dirección determina la clasificación de sus activos en el momento de reconocimiento inicial.

Las NIIF requieren ciertas revelaciones acerca de los instrumentos financieros, que tienen relación con los diferentes riesgos que afectan a GP como: mercado, financieros y generales de negocio, tal como se detalla a continuación:

**Financieros.-** Al 31 de diciembre la Compañía tiene liquidez; no tiene obligaciones por pagar.

**Inventarios.-** se registran al costo de adquisición, el que no supera el valor de mercado. El valor de realización es el precio de venta normal menos los costos para ponerlos en condición de venta, incluyendo los gastos de comercialización y distribución.

**Propiedades, planta y equipo, neto.-** Las propiedades, plantas y equipos, reflejan el costo de adquisición. Los activos retirados se descargan de las cuentas correspondientes cuando se producen, y el resultado de dichas transacciones se registra cuando se causa. Los gastos de mantenimiento y reparaciones se cargan a los resultados del año.

La depreciación de los activos se registra con cargo a las operaciones del año, utilizando tasas que se consideran adecuadas para depreciar el valor de los activos durante su vida útil estimada, ha sido calculada siguiendo el método de línea recta en función de los porcentajes señalados en la Ley de Régimen Tributario Interno, los cuales son:

<u>ACTIVOS</u>	<u>AÑOS</u>
Edificios	20
Equipos de Oficina	10
Muebles y Enseres	10
Equipos de Computación	33

**Cuentas comerciales a pagar.-** Las cuentas comerciales a pagar son obligaciones de pago por bienes o servicios que se han adquirido de los proveedores en el curso ordinario de la explotación. Las cuentas a pagar se clasifican como pasivo corriente si los pagos tienen vencimiento a un año o menos, (o vencen en el ciclo normal de explotación, si este fuera superior). En caso contrario, se presentan como pasivos no corrientes.



**INMOBILIARIA BROMAN S.A. (BROMANSA)**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Año terminado al 31 de diciembre del 2014**  
**(EXPRESADO EN U.S. DÓLARES)**

**NOTA A.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES:**  
**(continuación...)**

**Provisiones.-** Las provisiones se reconocen cuando (1) la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos pasados, (2) es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y (3) el monto se ha estimado de forma fiable. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la Administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

Los conceptos por los cuales se constituyen provisiones con cargo a resultados corresponden principalmente al impuesto a la renta causado en el año y a la participación de los trabajadores en las utilidades.

**Impuesto a la Renta.-** La provisión para impuesto a la renta está constituida a la tasa del 22% sobre la utilidad gravable y se carga a los resultados del año en que se devenga, esta provisión está sujeta a la norma que entró en vigor en el año 2010 que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior: sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables, y 0.4% de los activos.

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

**Reserva Legal.-** De acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador, la Compañía debe transferir el 10% de su ganancia líquida anual a la reserva legal, hasta completar el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas incurridas o para aumentar el capital.

**Participación a Trabajadores -** De acuerdo con el Código de Trabajo, la Compañía debe distribuir entre sus empleados el 15% de las utilidades antes del impuesto a la renta. Este beneficio es registrado con cargo a los resultados del año en que se devenga.

**Ganancias (Pérdidas) acumulados de Años Anteriores. -** Refleja los saldos acumulados por las utilidades y pérdidas de años anteriores.

**Pérdida del Ejercicio –** Resultado obtenido durante el ejercicio económico comprendido entre el 1 de enero al 31 de diciembre del 2014 después de participación a trabajadores e impuesto a la renta.

**Reconocimiento de Ingresos, costos y gastos.-** La Compañía reconoce los ingresos cuando se efectúa la transferencia al cliente de la totalidad de los riesgos, beneficios y servicios sobre la propiedad de los productos. Los descuentos y devoluciones se disminuyen de las ventas, así como también sus costos y gastos en función al método del devengado.



**INMOBILIARIA BROMAN S.A. (BROMANSA)**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Año terminado al 31 de diciembre del 2014**  
**(EXPRESADO EN U.S. DÓLARES)**

**NOTA B. ACTIVOS FINANCIEROS:**

Corresponde a valores entregados en calidad de préstamo a la compañía Elmillón Compañía Limitada, la cual no genera interés.

DESCRIPCIÓN	2014	2013
OTRAS CUENTAS POR COBRAR RELACIONADAS	85,000.00	95,000.00
<b>TOTAL</b>	<b>85,000.00</b>	<b>95,000.00</b>

**NOTA C. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO:**

Las propiedades de la compañía corresponden al terreno identificado con el Catastro Municipal No, 61-0053-001-0000-0-0-1, localizado en la Parroquia Chongón (actual Parroquia Tarqui) situado a la altura del kilómetro seis y medio del carretero Guayaquil-Salinas, cuya dimensión es de Treinta mil metros cuadrado que se adquirió en \$2'500.000,00 a la Compañía Fábrica Ecuatoriana de Discos Sociedad Anónima (FEDISCOS S.A.) mediante escritura pública inscrita en el Registrador de la Propiedad el 6 de diciembre del 2011.

DESCRIPCIÓN	SALDO 01.01.2014	AUMENTOS	DISMINUCIONES	SALDO 31.12.2014
NO DEPRECIABLE TERRENOS	2,500,000.00	-	-	2,500,000.00
<b>TOTAL</b>	<b>2,500,000.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>2,500,000.00</b>

**NOTA D. PATRIMONIO:**

**Capital Social.-** Al 31 de diciembre del 2014 el capital social de la compañía está conformado de dos millones trescientas mil acciones ordinarias y nominativas de un dólar cada una.

**Reserva Legal.-** Está representada por la segregación del 10% de la utilidad del año 2011. Su saldo al 31 de diciembre del 2014 es de US\$ 93.834,66.

**Aportes para futuras capitalizaciones.** - Los accionistas decidieron dejar para capitalizar parte de las utilidades del ejercicio 2011 en US\$200.000,00.



## INMOBILIARIA BROMAN S.A. (BROMANSA)

Notas a los Estados Financieros  
Año terminado al 31 de diciembre del 2014  
(EXPRESADO EN U.S. DÓLARES)

### NOTA D. PATRIMONIO: ( Continuación.....)

**Ganancias acumuladas de años anteriores.** – Corresponden a los resultados obtenidos en años anteriores, al 31 de diciembre del 2014 suman \$7.458,76.

**Pérdida del ejercicio.** - Durante el presente ejercicio la compañía no ha tenido movimiento, presenta pérdida de US\$11.672,08 por gastos incurridos para el desarrollo normal de sus actividades.

### NOTA E. EGRESOS:

Los egresos están compuestos por gastos administrativos y financieros originados por pagos de impuestos, contribuciones, intereses y otros que al 31 de diciembre del 2014 sumaron US\$11.672.08.

### NOTA F. CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES:

En cumplimiento de sus obligaciones como agente de retención y percepción del impuesto a la renta, así como los criterios de aplicación a las normas tributarias son responsabilidad de la administración de la compañía. El resultado de mi revisión no reveló en las transacciones examinadas que a mi opinión constituyan incumplimiento significativo de las obligaciones de Inmobiliaria Broman S.A. (BROMANSA) como agente de retención y percepción del impuesto a la renta durante el año terminado al 31 de diciembre del 2014.

### NOTA I. EVENTOS SUBSECUENTES:

Entre el 31 de diciembre del 2014 y la fecha de preparación de estos estados financieros, no se produjeron eventos, que en opinión de la Administración de la Compañía pudieren tener efectos significativos. *[Firma]*