



**MARLENE ROBLERO SAAD**  
CONSULTORA Y AUDITORA  
ASESORAMIENTO JURÍDICO CONTABLE  
GUAYAQUIL – ECUADOR

CDLA. SAMANES MZ. 122 – V. 9  
TLF: 2-214700 CEL: (099) 4350453  
e-mail: roblero\_asociados@hotmail.com

---

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

---

**Estados Financieros por el año terminado  
al 31 de diciembre del 2015  
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 2015 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 2015 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.

**Marlene Roblero Saad**  
**Registro No. SC-RNAE 2-279**  
**Licencia Profesional No.14968**

Febrero 15 del 2016



**INMOBILIARIA BROMAN S.A. (BROMANSA)**  
**BALANCE GENERAL**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**  
(expresado en U.S. dólares)

	<u>al 31 de diciembre del 2015</u>	<u>al 31 de diciembre del 2014</u>
<b>ACTIVO</b>		
<b>CORRIENTE</b>		
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO	10,260.31	4,621.34
ACTIVOS FINANCIEROS (Nota B)	93,000.00	85,000.00
ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES (Nota C)	448.94	0.00
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>103,709.25</b>	<b>89,621.34</b>
<b>NO CORRIENTE</b>		
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS (Nota D)	2,500,000.00	2,500,000.00
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>2,603,709.25</b>	<b>2,589,621.34</b>
<b>PASIVO</b>		
<b>CORRIENTE</b>		
OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES (Nota E)	3.64	0.00
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>	<b>3.64</b>	<b>0.00</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>3.64</b>	<b>0.00</b>
<b>PATRIMONIO NETO (Nota F)</b>	<b>2,603,705.61</b>	<b>2,589,621.34</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>2,603,709.25</b>	<b>2,589,621.34</b>

Ver notas a los estados financieros

**ECON. SAMIR MANZUR ROSALES**  
**GERENTE GENERAL**

**CPA. MARJORIE OSORIO VERA**  
**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 2015**  
(expresado en U.S. dólares)

	<u>al 31 de diciembre del 2015</u>	<u>al 31 de diciembre del 2014</u>
<b>INGRESOS (Nota G)</b>		
VENTAS	40,000.00	0.00
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<u>40,000.00</u>	<u>0.00</u>
<b>EGRESOS (Nota H)</b>		
GASTOS ADMINISTRATIVOS Y DE VENTAS	23,131.61	11,672.08
<b>TOTAL EGRESOS</b>	<u>23,131.61</u>	<u>11,672.08</u>
<b>UTILIDAD (PÉRDIDA) DEL EJERCICIO</b>	16,868.39	-11,672.08
<b>Menos: IMPUESTO A LA RENTA (Nota I)</b>	<u>2,784.12</u>	<u>0.00</u>
<b>GANANCIA (PÉRDIDA) DEL EJERCICIO</b>	<u>14,084.27</u>	<u>-11,672.08</u>

Ver notas a los estados financieros

**ECON. SAMIR MANZUR ROSALES**  
GERENTE GENERAL

**CPA. MARJORIE OSORIO VERA**  
CONTADORA



**INMOBILIARIA BROMAN S. A. (BROMANSA)**  
**ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**  
(expresado en U.S. dólares)

DESCRIPCIÓN	CAPITAL SOCIAL	APORTE PARA FUTURA CAPITALIZACIÓN	RESERVA LEGAL	GANANCIAS (PÉRDIDAS) ACUMULADAS	GANANCIAS (PÉRDIDAS) DEL EJERCICIO	TOTAL
<b>SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE 2013</b>	<b>2,300,000.00</b>	<b>200,000.00</b>	<b>93,834.66</b>	<b>37,425.02</b>	<b>-29,966.26</b>	<b>2,601,293.42</b>
TRANSFERENCIA PÉRDIDA AÑO 2013				-29,966.26	29,966.26	0.00
PÉRDIDA DEL EJERCICIO					-11,672.08	-11,672.08
<b>SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE 2014</b>	<b>2,300,000.00</b>	<b>200,000.00</b>	<b>93,834.66</b>	<b>7,458.76</b>	<b>-11,672.08</b>	<b>2,589,621.34</b>
TRANSFERENCIA PÉRDIDA AÑO 2014				-11,672.08	11,672.08	0.00
GANANCIA DEL EJERCICIO					14,084.27	14,084.27
<b>SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE 2015</b>	<b>2,300,000.00</b>	<b>200,000.00</b>	<b>93,834.66</b>	<b>-4,213.32</b>	<b>14,084.27</b>	<b>2,603,705.61</b>

Ver notas a los estados financieros

**ECON. SAMIR MANZUR ROSALES**  
**GERENTE GENERAL**

**CPA. MARJORIE OSORIO VERA**  
**CONTADORA**



**INMOBILIARIA BROMAN S.A. (BROMANSA)**  
**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**  
(expresado en U.S. dólares)

	<u>al 31 de diciembre del 2015</u>	<u>al 31 de diciembre del 2014</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
<b>Clases de cobros por actividades de operación</b>		
Cobros por ventas de bienes y servicios	40,000.00	0.00
<b>Total clases de cobros por actividades de operación</b>	<u>40,000.00</u>	<u>0.00</u>
<b>Clases de pagos por actividades de operación</b>		
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	-25,915.73	-11,672.08
Otras entradas y salidas de efectivo	-8,445.30	9,742.40
<b>Total clases de pagos por actividades de operación</b>	<u>-34,361.03</u>	<u>-1,929.68</u>
<b>Efectivo neto provisto por las actividades de operación</b>	<u>5,638.97</u>	<u>-1,929.68</u>
<b>INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO</b>	<b>5,638.97</b>	<b>-1,929.68</b>
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERÍODO</b>	<u>4,621.34</u>	<u>6,551.02</u>
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERÍODO</b>	<u>10,260.31</u>	<u>4,621.34</u>

Ver notas a los estados financieros

**ECON. SAMIR MANZUR ROSALES**  
**GERENTE GENERAL**

**CPA. MARJORIE OSORIO VERA**  
**CONTADORA**



**INMOBILIARIA BROMAN S.A. (BROMANSA)**  
**CONCILIACIÓN ENTRE LA GANANCIA ( PÈRDIDA ) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS**  
(expresado en U.S. dólares)

	<u>al 31 de diciembre del 2015</u>	<u>al 31 de diciembre del 2014</u>
<b>UTILIDAD ( PÈRDIDA ) ANTES DE 15% TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA</b>	16,868.39	-11,672.08
<b>AJUSTES POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO</b>		
Ajuste por gasto de impuesto a la renta	<u>2,784.12</u>	<u>0.00</u>
<b>TOTAL DE AJUSTES POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO</b>	<u>14,084.27</u>	<u>-11,672.08</u>
<b>CAMBIOS DE ACTIVOS Y PASIVOS INCREMENTO ( DISMINUCIÓN ) EN:</b>		
Cuentas por cobrar a relacionadas	-8,000.00	10,000.00
Activos por Impuestos corrientes	-448.94	0.00
Otras obligaciones corrientes	<u>3.64</u>	<u>-257.60</u>
<b>TOTAL DE CAMBIOS DE ACTIVOS Y PASIVOS</b>	<u>-8,445.30</u>	<u>9,742.40</u>
<b>EFFECTIVO NETO PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<u>5,638.97</u>	<u>-1,929.68</u>

Ver notas a los estados financieros

**ECON. SAMIR MANZUR ROSALES**  
**GERENTE GENERAL**

**CPA. MARJORIE OSORIO VERA**  
**CONTADORA**



**INMOBILIARIA BROMAN S.A. (BROMANSA)**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Año terminado al 31 de diciembre del 2015**  
(expresado en U.S. dólares)

**NOTA A.- NOTAS DE CARÁCTER GENERAL**

**1 - ANTECEDENTES Y OBJETIVOS DE LA COMPAÑÍA:**

INMOBILIARIA BROMAN S.A (BROMANSA) está constituida de acuerdo a las leyes mercantiles del Ecuador, según consta en la escritura pública otorgada ante el Notario Ab. Eduardo Falquez Ayala inscrita en el Registro Mercantil el 6 de julio del 2011 con un capital social de \$ 10.000,00 y por un período de 50 años.

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 Falquez 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, calle Villamil No. 214 y Abdón Calderón; su actividad principal es compra venta y administración de bienes inmuebles.

**2 - RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES:**

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación. Estas políticas han sido aplicadas uniformemente en todos los años presentados, a menos de que se indique lo contrario.

**2.1 Bases de preparación**

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.

Los estados financieros de INMOBILIARIA BROMAN S.A., han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y sus correspondientes interpretaciones (CINIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB). Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por ciertos instrumentos financieros que son medidos al costo amortizado o a su valor razonable, como se explica en las políticas contables descritas abajo. En general el costo histórico está basado en el valor razonable de las transacciones.

Valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición. La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la gerencia ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables.



**INMOBILIARIA BROMAN S.A. (BROMANSA)**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Año terminado al 31 de diciembre del 2015**  
(expresado en U.S. dólares)

**2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES:**  
(continuación...)

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 2015, los activos corrientes exceden a los pasivos corrientes en US\$103.705,61, los resultados del año presentan utilidad por valor de US\$14.084.27 después del impuesto a la renta.

**2.2 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.

**2.3 Activos Financieros**

La Empresa clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: Activos financieros a valor razonable a través de resultados, préstamos y cuentas por cobrar, y disponibles para la venta. La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos financieros. La Gerencia determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial en 3 categorías: (1) Cuentas por cobrar clientes (2) Cuentas por cobrar a compañías relacionadas, y (3) Otras cuentas por cobrar. El valor razonable de las cuentas por cobrar a clientes fue determinado mediante análisis de recuperación probable de las cuentas

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:

**2.3.1 Financieros**

Al 31 de diciembre la compañía tiene liquidez, sus activos corrientes cubren en su totalidad al pasivo corriente, el margen neto de utilidad del presente ejercicio es del 35,21%.

**2.4 Inventarios**

Las existencias se registran al costo de adquisición o a su valor neto de realización, el que no supera el valor de mercado. El costo se determina usando el método de promedio ponderado. El valor neto de realización es el precio de venta normal menos los costos para ponerlos en condición de venta, incluyendo los gastos de comercialización y distribución. Cuando el valor neto realizable sea menor que su costo, debe aminorarse directamente su importe en libros, reconociéndose la correspondiente pérdida en la cuenta de resultados.



**INMOBILIARIA BROMAN S.A. (BROMANSA)**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Año terminado al 31 de diciembre del 2015**  
(expresado en U.S. dólares)

**2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES:**

(continuación...)

**2.5 Propiedades, planta y equipo, neto**

Las propiedades, planta y equipo son los activos tangibles que posee la Compañía para su uso en la producción o suministro de bienes y servicios, para arrendarlos a terceros o para propósitos administrativos; y se esperan usar durante más de un período. Un elemento de propiedades, planta y equipo se medirá por su costo al momento de su reconocimiento inicial.

La compañía ha optado por medir posteriormente las partidas de propiedades, planta y equipo a al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro, en caso que existan.

Los valores residuales y la vida útil de los activos se revisan y ajustan, de ser necesario, a la fecha de cada estado de situación financiera. El valor en libros de un activo se castiga inmediatamente a su valor recuperable, si el valor en libros del activo es mayor que el estimado de su valor recuperable.

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

Los terrenos no se deprecian. Si existe algún indicio de que se ha producido un cambio significativo en la tasa de depreciación, vida útil o valor residual de un activo, se revisa la depreciación de ese activo de forma prospectiva para reflejar las nuevas expectativas.

**2.6 Beneficios a empleados**

La NIC 19 especifica la contabilidad e información a revelar de los beneficios a los empleados. El costo del beneficio por la reserva de la jubilación patronal y bonificación por desahucio a favor de los empleados se determinada en base a un estudio actuarial practicado por un profesional independiente debidamente calificado, se provisional con cargo a los costos y gastos del ejercicio. De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, los trabajadores que hubieren prestado sus servicios de forma continua por 20 años o más tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores independientemente de la jubilación que les corresponde como afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.



**INMOBILIARIA BROMAN S.A. (BROMANSA)**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Año terminado al 31 de diciembre del 2015**  
(expresado en U.S. dólares)

**2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES:**  
(continuación...)

Cuando un trabajador o empleador de por terminada la relación laboral por desahucio, el empleador le dará una bonificación del 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma empresa o empleador.

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.

**2.7 Impuesto a la Renta**

La provisión para impuesto a las ganancias representa la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido.

La tarifa del impuesto a la renta para las personas jurídicas en el 2015 dependerá de la composición accionaria al 31 de diciembre del 2014. La tarifa general es del 22% sobre su base imponible. La tarifa del 25% sobre su base imponible si la sociedad incluye accionistas, socios, partícipes constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social, si es menor al 50% se aplica proporcionalmente.

El impuesto corriente por pagar de la empresa está basado en las ganancias fiscal del año y está constituida a la tasa del 22% sobre la utilidad gravable y se carga a los resultados del año en que se devenga, El cargo por impuesto a las ganancias corriente será el mayor de entre el cálculo sobre la renta imponible del año utilizando la tasa impositiva para sociedades del 22% sobre la suma de los coeficientes que constituyen el impuesto mínimo.

El impuesto de renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros. El impuesto de renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague. Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporarias.

Los impuestos diferidos activos y pasivos se compensan cuando existe derecho legalmente ejecutable de compensar los activos tributarios corrientes contra los pasivos tributarios corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos están relacionados con el impuesto a la renta que grava la misma autoridad tributaria.



**INMOBILIARIA BROMAN S.A. (BROMANSA)**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Año terminado al 31 de diciembre del 2015**  
(expresado en U.S. dólares)

**2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES:**  
(continuación...)

**2.8 Participación de Trabajadores en las utilidades**

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; sin embargo los trabajadores sólo podrán recibir por este concepto hasta un monto de 24 salarios básicos unificados (US\$8.496,00 calculado con SBU 2015); el excedente debe ser entregado al IESS.

La Empresa reconoce un pasivo y un gasto por participación de los trabajadores en las utilidades, sobre la base de una fórmula que toma en cuenta el cumplimiento de las metas de resultados. Se reconoce una provisión con cargo a los resultados del ejercicio en que se causa el beneficio. El reconocimiento, medición y presentación de este beneficio a los trabajadores, son tratados como un beneficio a los empleados a corto plazo, de acuerdo con la NIC 19.

**2.9 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.

**2.10 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

**2.11 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.



**INMOBILIARIA BROMAN S.A. (BROMANSA)**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Año terminado al 31 de diciembre del 2015**  
(expresado en U.S. dólares)

**2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES:**  
(continuación...)

**2.12 Reconocimiento de Ingresos**

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; cuando su importe se puede medir confiablemente, es probable que beneficios económicos fluyan a la entidad en el futuro y la transacción cumple con criterios específicos por cada una de las actividades, como se describe más adelante. Se considera que el monto de los ingresos no se puede medir confiablemente hasta que no se hayan resuelto todas las contingencias relativas a la venta.

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar por la venta de bienes y prestación de servicios en el curso normal de las operaciones.

**2.13 Reconocimiento de costos y gastos**

La Empresa reconoce sus costos y gastos en función al método del devengado, en la medida en que ocurran los hechos económicos en forma tal que queden registrados sistemáticamente en el periodo contable, independiente del flujo de recursos monetarios o financieros (caja). Se incluyen dentro de los costos las erogaciones causadas a favor de empleados o terceros directamente relacionados con la venta o prestación de servicios. También se incluyen aquellos costos que aunque no estén directamente relacionados con la venta o la prestación de los servicios son un elemento esencial en ellos. así como también sus costos y gastos

**2.14 Uso de estimaciones**

Las políticas contables que sigue la compañía están de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera promulgadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad, lo que requiere que la administración efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos para determinar la valuación de algunas de las partidas individuales que sean necesarias. Aun cuando puedan llegar a diferir de su efecto final, la administración considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.



**INMOBILIARIA BROMAN S.A. (BROMANSA)**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Año terminado al 31 de diciembre del 2015**  
(expresado en U.S. dólares)

**NOTA B. ACTIVOS FINANCIEROS:**

Los activos financieros están conformados por las cuentas por cobrar a clientes y por valores entregados en calidad de préstamos que no generan intereses a la compañía relacionada Elmillón Compañía Limitada,

DESCRIPCIÓN	2015	2014
CUENTAS POR COBRAR CLIENTES	23,000.00	0.00
OTRAS CUENTAS POR COBRAR RELACIONADAS	70,000.00	85,000.00
<b>TOTAL</b>	<b>93,000.00</b>	<b>85,000.00</b>

**NOTA C. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES:**

Corresponde a créditos tributarios a favor de la compañía al 31 de diciembre del 2015 por retenciones en la fuente de impuesto a la renta y retenciones del IVA luego de haber compensado US\$ 2.784,12 que corresponde al impuesto a la renta causado en del presente ejercicio.

Detalle	Saldo 01.01.2015	Aumentos	Disminuciones	Saldo 31.12.2015
CRÉDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA (IVA)	0.00	4,833.06	4,800.00	33.06
CRÉDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA (I.R.)	0.00	3,200.00	2,784.12	415.88
CRÉDITO TRIBUTARIO DE IVA SOBRE COMPRAS	0.00	33.06	33.06	0.00
<b>TOTAL</b>	<b>0.00</b>	<b>8,066.12</b>	<b>7,617.18</b>	<b>448.94</b>

**NOTA D. 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.



## INMOBILIARIA BROMAN S.A. (BROMANSA)

### Notas a los Estados Financieros

Año terminado al 31 de diciembre del 2015

(expresado en U.S. dólares)

#### NOTA D. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO:

(continuación...)

DESCRIPCIÓN	SALDO 01.01.2015	AUMENTOS	DISMINUCIONES	SALDO 31.12.2015
<b>NO DEPRECIABLE</b>				
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 E. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES:

Cumpliendo con sus obligaciones tributarias, la compañía ha efectuado las retenciones del I.V.A., retenciones en la fuente durante el ejercicio económico que terminó el 31 de diciembre del 2015 suman US\$3,64. Se registró la provisión y cancelación del impuesto a la renta causado del presente ejercicio por valor de US\$2.784,12.

Descripción	Saldo 01.01.2015	Aumentos	Disminuciones	Saldo 31.12.2015
<b>CON LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA</b>				
RETENCIÓN EN LA FUENTE IMP. RENTA	0.00	5.92	5.22	0.70
RETENCIÓN EN LA FUENTE DE IVA	0.00	23.52	20.58	2.94
IVA COBRADO 12%	0.00	4,800.00	4,800.00	0.00
	0.00	4,829.44	4,825.80	3.64
IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR DEL EJERCICIO	0.00	2,784.12	2,784.12	0.00
<b>TOTAL OBLIG. CON LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA</b>	<b>0.00</b>	<b>7,613.56</b>	<b>7,609.92</b>	<b>3.64</b>

#### NOTA F. PATRIMONIO:

**Capital Social.-** Al 31 de diciembre del 2015 el capital social de la compañía está conformado de dos millones trescientas mil acciones ordinarias y nominativas de un dólar cada una.

**Reserva Legal.-** La Ley de Compañías establece para la constitución de la reserva legal, una apropiación obligatoria del 10% de la utilidad anual hasta que represente el 50% del capital pagado.



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

### **Notas a los Estados Financieros**

**Año terminado al 31 de diciembre del 2015**

(expresado en U.S. dólares)

#### **NOTA F. PATRIMONIO:**

(continuación...)

El saldo de esta reserva puede ser capitalizado o destinado a absorber pérdidas incurridas. Al 31 de diciembre del 2015 el saldo de esta reserva es US\$93.834.66.

**Aportes para futuras capitalizaciones.** - De las utilidades obtenidas en el ejercicio 2011 se destinaron \$200.000,00 como aportes para futuras capitalizaciones de acuerdo a Junta General de Accionistas.

**Pérdidas acumuladas de años anteriores.** - Refleja los resultados acumulados que al 31 de diciembre del 2015 suman \$4.213.32.

**Ganancias del ejercicio.**- Durante el presente ejercicio la compañía refleja utilidad por US\$14.084,27 luego de deducir el impuesto a la renta.

#### **NOTA G. INGRESOS:**

Los ingresos son generados por alquiler de terrenos ubicados en el km. 6 ½ vía a la costa; de propiedad de la compañía.

<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
POR ARRIENDOS	<u>40,000.00</u>	<u>0.00</u>
<b>TOTAL DE INGRESOS</b>	<b><u>40,000.00</u></b>	<b><u>0.00</u></b>

#### **NOTA H. EGRESOS:**

Los gastos operacionales de administración y ventas corresponden a valores relacionados con la gestión administrativa y de ventas para el desarrollo de su actividad operativa. Al 31 de diciembre del 2015 representan el 57.83% sobre el total de los ingresos, su conformación es la siguiente:

<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
GASTOS ADMINISTRATIVOS Y DE VENTAS	<u>23,131.61</u>	<u>11,612.08</u>
<b>TOTAL</b>	<b><u>23,131.61</u></b>	<b><u>0.00</u></b>



**INMOBILIARIA BROMAN S.A. (BROMANSA)**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Año terminado al 31 de diciembre del 2015**  
(expresado en U.S. dólares)

**NOTA I. IMPUESTO A LA RENTA:**

El impuesto a la renta causado en el presente ejercicio corresponde a la tasa del 22% sobre las utilidades gravables determinadas mediante la conciliación tributaria que se muestra a continuación.

La tasa del 22% se encuentra vigente desde el año 2013 mediante Decreto Ejecutivo No. 374 publicado en el Suplemento del Registro Oficial No. 209 del 8 de junio de ese año,

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Utilidad contable base de cálculo del 15% de Participación a Trabajadores</b>	<b>16,868.39</b>	<b>-11,672.08</b>
<b>Menos:</b>		
Amortización 25% Pérdida Ejercicio 2014	-4,213.32	0.00
Base imponible para el impuesto a la renta	<u>12,655.07</u>	<u>-11,672.08</u>
Impuesto a la renta causado	<u><b>2,784.12</b></u>	<u>-</u>
 <b><u>Determinación de pago de mínimo de impuesto a la renta</u></b>		
Anticipo de impuesto calculado para el año	0.00	0.00
Impuesto a la renta causado	<u>2,784.12</u>	<u>0.00</u>
<b>Impuesto a pagar mayor entre anticipo e impuesto a la renta</b>	<u><b>2,784.12</b></u>	<u>-</u>

**NOTA J. 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 2015.

**NOTA K. NUEVAS NORMAS, ENMIENDAS E INTERPRETACIONES EMITIDAS INTERNA - CIONALMENTE:**

En función de los cambios registrados por el International Accounting Standards Board (IASB), hasta la emisión de los estados financieros de la compañía, en enero del 2016, se ha emitido la



**INMOBILIARIA BROMAN S.A. (BROMANSA)**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Año terminado al 31 de diciembre del 2015**  
(expresado en U.S. dólares)

**NOTA K. NUEVAS NORMAS, ENMIENDAS E INTERPRETACIONES EMITIDAS INTERNA -  
CIONALMENTE:**  
(continuación...)

“NIIF 16 de Arrendamientos, la cual entra en vigencia a partir del 1 de enero del 2019, y deroga a la vigente NIC 17 de Arrendamientos.

<b>Norma</b>	<b>Tipos de Cambio</b>	<b>Aplicación obligatoria para ejercicios indicados a partir de</b>
NIC 1	Mejora, Concepto de materialidad, orden de las notas a los estados financieros, presentación de subtotales, políticas de contabilidad y desagregación	1 de enero del 2016
NIC 16 NIC 41	Enmienda, Plantas de producción, las cuales deben contabilizarse como propiedad, planta y equipo, ya que su funcionamiento es similar al de fabricación	1 de enero del 2016
NIC 16 NIC 38	Mejora, Aclaración sobre los métodos aceptables de depreciación y amortización	1 de enero del 2016
NIC 27	Enmienda. Permite que las entidades utilicen el método del valor patrimonial para las contabilizaciones de las inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas en sus estados financieros separados, de acuerdo a NIC 28.	1 de enero del 2016
NIC 10 NIC 12 NIC 28	Enmienda. Aclaran la aplicación de la excepción de consolidación para las entidades de inversión y sus subsidiarias.	1 de enero del 2016
NIIF 11	Enmienda. Sobre la contabilización de adquisiciones de participaciones en operaciones conjuntas.	1 de enero del 2016
NIIF 14	Mejora. Describe los saldos de las cuentas de diferimientos de actividades reguladas como los montos de gastos o ingreso que no se reconocerían como activos o pasivos de acuerdo a otras Normas, pero que cumplen los requisitos para ser diferidos,	1 de enero del 2016
NIIF 15	Mejora. Requerimientos para reconocimiento de ingresos que aplican a todos los contratos con clientes (excepto por contratos de leasing, contratos de seguros e instrumentos financieros). Se deroga NIC 11, NIC 18, SIC 31, CINIIF 13, 15 Y 18.	1 de enero del 2018
NIIF 9	Mejora, Reconocimiento y medición de activos financieros	1 de enero del 2018
NIIF 9	Enmienda. Se ha revisado de forma sustancial la contabilidad de cobertura para permitir reflejar mejor las actividades de gestión de riesgos de los estados financieros; además, permite los cambios de los llamados “Créditos propios”.	1 de enero del 2018
NIIF 10 NIC 28	Enmienda. Sobre la venta o aportes de activos e/ un inversionista y sus asociadas y negocios conjuntos.	Indefinido



**INMOBILIARIA BROMAN S.A. (BROMANSA)**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Año terminado al 31 de diciembre del 2015**  
(expresado en U.S. dólares)

**NOTA L. EVENTOS SUBSECUENTES:**

Entre el 31 de diciembre del 2015 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.



**MARLENE ROBLERO SAAD**  
CONSULTORA Y AUDITORA  
ASESORAMIENTO JURÍDICO CONTABLE  
GUAYAQUIL – ECUADOR

CDLA. SAMANES MZ. 122 – V. 9  
TLF: 2-214700 CEL: (099) 4350453  
e-mail: roblero\_asociados@hotmail.com

---