



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 2016
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 2016 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 2016 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

Marzo 30 del 2017



INMOBILIARIA BROMAN S.A. (BROMANSA)

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

(expresado en U.S. dólares)

	<u>Notas</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
ACTIVO			
CORRIENTE			
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO	6	3,831.00	10,260.31
ACTIVOS FINANCIEROS	7	74,620.00	93,000.00
ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	8	420.78	448.94
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		78,871.78	103,709.25
NO CORRIENTE			
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS	9	2,500,000.00	2,500,000.00
TOTAL ACTIVO		2,578,871.78	2,603,709.25
PASIVO			
CORRIENTE			
OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES	10	2,964.13	3.64
TOTAL PASIVO CORRIENTE		2,964.13	3.64
TOTAL PASIVO		2,964.13	3.64
PATRIMONIO NETO	11	2,575,907.65	2,603,705.61
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		2,578,871.78	2,603,709.25

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 2016 Y 2015
(expresado en U.S. dólares)

	<u>Notas</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
INGRESOS			
VENTAS	12	<u>3,000.00</u>	<u>40,000.00</u>
TOTAL INGRESOS		<u>3,000.00</u>	<u>40,000.00</u>
EGRESOS			
GASTOS ADMINISTRATIVOS Y DE VENTAS	13	<u>15,063.24</u>	<u>23,131.61</u>
TOTAL EGRESOS		<u>15,063.24</u>	<u>23,131.61</u>
PÉRDIDA		(12,063.24)	16,868.39
Menos: IMPUESTO A LA RENTA	14	<u>(15,734.72)</u>	<u>(2,784.12)</u>
PÉRDIDA NETA		<u>-27,797.96</u>	<u>14,084.27</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 2016 Y 2015**
(expresado en U.S. dólares)

Detalle	Capital Social	Aporte para futura capitalización	Reserva Legal	Ganancias (pérdidas) Acumuladas	Ganancias (pérdidas) del ejercicio	Total
Saldo al 31 de diciembre del 2014	2,300,000.00	200,000.00	93,834.66	7,458.76	-11,672.08	2,589,621.34
Transferencia pérdida año 2014				-11,672.08	11,672.08	0.00
Ganancia					14,084.27	14,084.27
Saldo al 31 de diciembre del 2015	2,300,000.00	200,000.00	93,834.66	-4,213.32	14,084.27	2,603,705.61
Apropiación 10% Reserva Legal			1,408.43		-1,408.43	0.00
Transferencia utilidades año 2015				12,675.84	-12,675.84	0.00
Pérdida					-27,797.96	-27,797.96
Saldo al 31 de diciembre del 2016	2,300,000.00	200,000.00	95,243.09	8,462.52	-27,797.96	2,575,907.65

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 2016 Y 2015**
(expresado en U.S. dólares)

Detalle	2016	2015
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Clases de cobros por actividades de operación		
Cobros por ventas de bienes y servicios	3,000.00	40,000.00
Total clases de cobros por actividades de operación	3,000.00	40,000.00
Clases de pagos por actividades de operación		
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	-30,797.96	-25,915.73
Otras entradas y salidas de efectivo	21,368.65	-8,445.30
Total clases de pagos por actividades de operación	-9,429.31	-34,361.03
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	-6,429.31	5,638.97
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	-6,429.31	5,638.97
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERÍODO	10,260.31	4,621.34
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERÍODO	3,831.00	10,260.31

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 (PÉRDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015**
(expresado en U.S. dólares)

Detalle	2016	2015
UTILIDAD (PÉRDIDA) ANTES DE 15% TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	-12,063.24	16,868.39
AJUSTES POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO		
Ajuste por gasto de impuesto a la renta	<u>-15,734.72</u>	<u>2,784.12</u>
TOTAL DE AJUSTES POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO	<u>-27,797.96</u>	<u>14,084.27</u>
CAMBIOS DE ACTIVOS Y PASIVOS INCREMENTO (DISMINUCIÓN) EN:		
Cuentas por cobrar a relacionadas	18,380.00	-8,000.00
Activos por Impuestos corrientes	28.16	-448.94
Otras obligaciones corrientes	<u>2,960.49</u>	<u>3.64</u>
TOTAL DE CAMBIOS DE ACTIVOS Y PASIVOS	<u>21,368.65</u>	<u>-8,445.30</u>
EFFECTIVO NETO PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>-6,429.31</u>	<u>5,638.97</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 2016 Y 2015 (expresado en U.S. dólares)

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 Constitución y objeto social

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 mediante 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.

1.2 Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2016 han sido emitidos con autorización de la Administración de la Compañía, y puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva en febrero 27 del 2017.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requieren las Normas Internacionales de Información Financiera, estas políticas han sido diseñadas en función a la NIIF vigente al 31 de diciembre del 2016 y aplicadas de manera uniforme en todos los ejercicios presentados en estos estados financieros.

2.1 Bases de preparación

Los presentes estados financieros y sus notas explicativas han sido preparados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda adoptada por la República del Ecuador en marzo del 2000 y, sobre bases contables de empresas que prevén la realización de los activos y la cancelación de los pasivos, y preparados a partir del 1 de enero del 2012 con Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas empresas (NIIF para



INMOBILIARIA BROMAN S.A. (BROMANSA)

Notas a los Estados Financieros Año terminado al 31 de diciembre del 2016 Y 2015 (expresado en U.S. dólares)

PYMES), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en Inglés), las que han sido adoptadas en Ecuador de conformidad con la Resolución SC.DS.G.09.006 emitida por la Superintendencia de Compañías (publicado en el R.O. 94 del 23 de diciembre del 2009), y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales.

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 posteriormente en las políticas contables. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación dada a cambio de bienes y servicios.

El 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, independientemente de si dicho precio es directamente observable o estimado utilizando otras técnicas de valoración.

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.

2.2 Enmiendas y mejoras emitidas internacionalmente

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas y mejoras a las normas existentes, de las cuales La Compañía no las ha adoptado con anticipación. Entre las reformas más importantes y de aplicación obligatoria, describimos a continuación las siguientes:

Norma	Tipo de cambio
Sección 10	Aplicación por cambio de política contable, sobre revalúo, se hará de forma prospectiva.
Sección 17	Opción para utilizar el modelo de revaluación; costo de piezas de sustitución; entre otros.
Sección 18	Vida útil de intangibles, se basa en criterios de la Gerencia, pero que no supere los 10 años.
Sección 29	Se alinea con redacción actualizada de la NIC 12.
Sección 35	Se permite usar la Sección 35 por más de una vez; incorpora una opción para permitir que las entidades usen el valor razonable, sobre un evento como costo atribuido; y, otros.



INMOBILIARIA BROMAN S.A. (BROMANSA)

Notas a los Estados Financieros Año terminado al 31 de diciembre del 2016 Y 2015 (expresado en U.S. dólares)

La Administración de la Compañía basada en la naturaleza de sus operaciones, se encuentra en proceso de evaluación, sobre los impactos de la adopción por las enmiendas y mejoras a las normas vigentes desde el 1 de enero del 2017

Las enmiendas que el IASB considera como necesarias pero no urgentes, son las que se detallan a continuación:

- Mejoras anuales a las NIIF ciclo 2012-2014: Los cambios son obligatorios para el periodo iniciado del 1 de enero del 2016. Las mejoras incluyen enmiendas a la: i) “NIIF 5 – Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones descontinuadas”, donde se aclara los procedimientos sobre los cambios en los métodos de eliminación de planes de venta y distribución; ii) “NIIF 7 – Instrumentos financieros: Revelaciones”, donde se modifica para determinar si los contratos de servicios sobre activos financieros implican continuidad, y sobre la divulgación adicional requerida sobre los estados financiero interinos; iii) “NIC 19 – Beneficios a los empleados”, donde se aclara que al determinar la tasa de descuento para las obligaciones post-empleo, lo importante es la moneda de los pasivos y no el país donde se generan”; y, iv) “NIC 34 – Información financiera interina”, donde aclara sobre la revelación de información financiera en otras partes del informe intermedio.

2.3 Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros adjuntos se expresan en dólares estadounidenses, moneda adoptada por la República del Ecuador en marzo del 2000. Consecuentemente la moneda funcional del ambiente económico primario donde opera la Compañía y la moneda de presentación de las partidas incluidas en los estados financieros, es el Dólar de los Estados Unidos de América.

2.4 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.

2.5 Activos y Pasivos Financieros

La Compañía clasifica sus activos financieros dependiendo del propósito con el que se adquirieron los activos o contrataron los pasivos financieros, y determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, reconoce como activos financieros aquellos activos corrientes y no corrientes principalmente cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar relacionados. En los pasivos financieros únicamente posee otros pasivos financieros, las



INMOBILIARIA BROMAN S.A. (BROMANSA)

Notas a los Estados Financieros Año terminado al 31 de diciembre del 2016 Y 2015 (expresado en U.S. dólares)

características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

(a) Cuentas por Cobrar clientes y Otras cuentas por cobrar relacionadas

Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente porque su vencimiento es menor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera. El valor razonable de las cuentas por cobrar a clientes fue determinado mediante análisis de recuperación probable de las cuentas.

(b) Otros pasivos financieros

Representado en los estados financieros por las obligaciones corrientes.

2.6 Reconocimiento y medición inicial y posterior

La compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se comprometen a comprar o vender el activo o cancelar el pasivo.

2.6.1 Medición Inicial

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo financiero no sea designado como de “valor razonable con cambios en resultados”. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

2.6.2 Medición posterior

Las cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar, posterior a su reconocimiento inicial, se miden al costo amortizado aplicando el método del interés efectivo. Los pasivos financieros (obligaciones corrientes) posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo.

2.6.3 Deterioro de activos financieros

La política contable es establecer una provisión para pérdidas por deterioro de cuentas por cobrar comerciales y con relacionadas y otras cuentas por cobrar, cuando existe evidencia objetiva de que la compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las mismas. La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o



INMOBILIARIA BROMAN S.A. (BROMANSA)

Notas a los Estados Financieros Año terminado al 31 de diciembre del 2016 Y 2015 (expresado en U.S. dólares)

reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta por cobrar se ha deteriorado.

El deterioro para cubrir pérdidas se establece por el importe de la pérdida que se valora como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados descontando a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

Sin embargo, la Compañía no ha establecido una provisión para pérdidas por deterioro de cuentas por cobrar comerciales y con relacionadas porque existe evidencia objetiva de que la compañía será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales.

2.6.4 Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

2.7 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.

La compañía, al 31 de diciembre del 2016 no tiene inventarios.

2.8 Propiedades, planta y equipo, neto

Las propiedades y equipos 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; están constituidos principalmente por bienes inmuebles (terrenos) provenientes de años anteriores.

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 propiedades, planta y equipo 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



INMOBILIARIA BROMAN S.A. (BROMANSA)

Notas a los Estados Financieros Año terminado al 31 de diciembre del 2016 Y 2015 (expresado en U.S. dólares)

castiga inmediatamente a su valor recuperable, si el valor en libros del activo es mayor que el estimado de su valor recuperable.

La depreciación se registra en los resultados del año, utilizando tasas de depreciación basadas en la vida útil estimada de los bienes, siguiendo el método de línea recta, así tenemos:

<u>Activos</u>	<u>Vida Útil</u>
Edificios	20
Muebles y Enseres	10
Equipos de Oficina	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.

2.9 Deterioro del valor de los activos no financieros

El valor registrado de los activos no financieros (inmuebles) es analizado periódicamente para determinar si hay indicios de deterioro de valor de los mismos. En caso de existir estos indicios, se estima el valor recuperable de los citados activos con el objeto de determinar el deterioro del valor sufrido. Por su característica los inmuebles no presentan deterioro, lo contrario causan superávit por revalúo.

2.10 Otras obligaciones corrientes

Representan principalmente impuestos a cancelar a la administración tributaria, los cuales son liquidados en forma mensual según las disposiciones establecidas por el Servicio de Rentas Internas SRI.

2.11 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



INMOBILIARIA BROMAN S.A. (BROMANSA)

Notas a los Estados Financieros Año terminado al 31 de diciembre del 2016 Y 2015 (expresado en U.S. dólares)

2.7 Impuesto a las ganancias

El impuesto a las ganancias está conformado por la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultado integral, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

El impuesto a la renta corriente por pagar está basado en la ganancia fiscal del año. 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 coeficientes que constituyen el impuesto mínimo. El impuesto es calculado según la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, la cual establece la tarifa de impuesto a la renta del 22% para todas las sociedades, y del 25% cuando los accionistas tienen una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social; si es menor al 50% se aplica proporcionalmente.

La compañía no provisiona el impuesto a la renta diferido, por cuanto no existen diferencias temporarias en las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros.

2.8 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.

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.

La compañía no tiene empleados.

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.



INMOBILIARIA BROMAN S.A. (BROMANSA)

Notas a los Estados Financieros Año terminado al 31 de diciembre del 2016 Y 2015 (expresado en U.S. dólares)

Esta reserva no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas incurridas o para aumentar el capital.

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

3. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS:

3.1 Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: liquidez, crédito, y mercado (riesgo de tasa de interés, tipo de cambio y de precio). La Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en su desempeño financiero. La administración de riesgos se efectúa a través de un análisis desarrollado internamente, el mismo no solo permite minimizar el riesgo sino que es una herramienta que ayuda a evaluar donde se debe invertir y que retorno se alcanzaría.

3.1.1 Riesgos de mercado

Riesgo de tipo de cambio: La Compañía factura el arrendamiento de un espacio publicitario en



INMOBILIARIA BROMAN S.A. (BROMANSA)

Notas a los Estados Financieros Año terminado al 31 de diciembre del 2016 Y 2015

(expresado en U.S. dólares)

dólares de los Estados Unidos de América. No existen ventas relevantes al exterior, por tanto la Compañía no tiene riesgos inherentes al tipo de cambio.

Riesgos de tasa de interés: La Compañía no tiene activos significativos que generan intereses; los ingresos y los flujos de efectivo operativos de la Compañía son independientes de los cambios en las tasas de interés en el mercado.

3.1.2 Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contraactuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. Broman S.A. realiza transacciones con compañías relacionadas que no le representan ningún riesgo por cuanto la recuperación de la cartera es segura.

3.1.3 Riesgo de liquidez

La compañía no presenta riesgos financieros importantes, su financiamiento operativo está relacionado con las obligaciones corrientes, que le permiten tener un capital de trabajo positivo de US\$ 75.907,65 (US\$103.705,51 al 31 de diciembre del 2015).

3.1.4 Administración del riesgo de capital

La compañía gestiona su capital para asegurar que estarán en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximizan el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y patrimonio. La naturaleza del negocio asegura una importante plusvalía comprobada con ocasión de la aplicación de las NIIF's.

4. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

En la aplicación de las políticas de la compañía, que son descritas en la Nota 2, se requiere que la Administración haga juicios, estimaciones y supuestos del valor en libros de los activos y pasivos. Las estimaciones y supuestos asociados están basados en la experiencia de costo histórico y otros factores que sean considerados relevantes. Los resultados actuales pueden diferir de dichas estimaciones. Las estimaciones y los supuestos subyacentes son revisados en un modelo de negocio en marcha.

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORÍA

5.1 Categorías de instrumentos financieros

Se presentan los valores en libros de cada categoría de instrumentos financieros de los activos y pasivos financieros al cierre de cada ejercicio.



INMOBILIARIA BROMAN S.A. (BROMANSA)

Notas a los Estados Financieros Año terminado al 31 de diciembre del 2016 Y 2015 (expresado en U.S. dólares)

5.2 Valor razonable de instrumentos financieros

Para fines de determinar el valor razonable de un activo o pasivo financiero puede aplicarse algunas de las siguientes jerarquías de medición:

- Precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la compañía puede acceder en la fecha de medición (nivel 1).
- Información distinta a precios de cotización incluidos en el nivel 1 que se pueda confirmar para el activo o pasivo, ya que sea directamente (precios), o indirectamente (que se deriven de precios) (nivel 2).
- Información sobre el activo o pasivo que no se basa en dato que se pueda confirmar en el mercado (información no observable) (nivel 3)

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el efectivo y equivalentes al efectivo que la compañía mantiene en el Banco Produbanco; está compuesto por:

<u>Composición</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
BANCOS LOCALES	3,831.00	10,260.31
TOTAL	<u>3,831.00</u>	<u>10,260.31</u>

7. ACTIVOS FINANCIEROS

Los activos financieros están conformados por las cuentas por cobrar a clientes y por valores entregados en calidad de préstamos a las compañías relacionadas que no generan intereses.

<u>Composición</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
CLIENTES	4,620.00	23,000.00
CUENTAS POR COBRAR RELACIONADAS	70,000.00	70,000.00
TOTAL	<u>74,620.00</u>	<u>93,000.00</u>

La compañía no realiza una provisión por cuentas incobrables porque tiene la seguridad que los valores adeudados por los clientes son recuperables.



INMOBILIARIA BROMAN S.A. (BROMANSA)

Notas a los Estados Financieros Año terminado al 31 de diciembre del 2016 (expresado en U.S. dólares)

Al 31 de diciembre del 2016 los valor por cobrar a relacionadas están conformadas por: Elmillón US\$ 50.000,00 y Fremanzur US\$20.000,00.

8. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES:

Corresponde a créditos tributarios a favor de la compañía al 31 de diciembre del 2016. Las retenciones por impuesto a la renta y las cuotas pagadas en julio y septiembre por anticipo de impuesto a la renta correspondiente al ejercicio fiscal 2016 fueron compensadas con el pago mínimo de impuesto a la renta causado en el presente ejercicio.

Detalle	Saldo 01.01.2016	Aumentos	Disminuciones	Saldo 31.12.2016
CRÉDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA (IVA)	33.06		33.06	0.00
CRÉDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA (I.R.)	415.88	240.00	240.00	415.88
CRÉDITO TRIBUTARIO DE IVA SOBRE COMPRAS	0.00	221.94	217.04	4.90
ANTICIPO DE IMPUESTO A LA RENTA	0.00	12,534.72	12,534.72	0.00
TOTAL	448.94	12,996.66	13,024.82	420.78

9. 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 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.

Detalle	Saldo 01.01.2016	Aumentos	Disminuciones	Saldo 31.12.2016
NO DEPRECIABLE				
TERRENOS	2,500,000.00	-	-	2,500,000.00
TOTAL	2,500,000.00	0.00	0.00	2,500,000.00

10. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

Cumpliendo con sus obligaciones tributarias, la compañía ha efectuado las retenciones del



INMOBILIARIA BROMAN S.A. (BROMANSA)

Notas a los Estados Financieros Año terminado al 31 de diciembre del 2016 expresado en U.S. dólares

I.V.A. y retenciones en la fuente; al 31 de diciembre del 2016 suman US\$2.964,13, en las que se incluyen el impuesto a la renta por pagar del presente ejercicio.

Detalle	Saldo 01.01.2016	Aumentos	Disminuciones	Saldo 31.12.2016
CON LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA				
RETENCIÓN EN LA FUENTE IMP. RENTA	0.70	8.40	8.40	0.70
RETENCIÓN EN LA FUENTE DE IVA	2.94	38.71	38.22	3.43
	3.64	47.11	46.62	4.13
IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR DEL EJERCICIO (1)	0.00	15,734.72	12,774.72	2,960.00
TOTAL	3.64	15,781.83	12,821.34	2,964.13

(1) Movimiento de la provisión para impuesto a la renta - Los movimientos de la provisión para impuesto a la renta fueron como sigue:

DETALLE	2016	2015
Saldos al comienzo del año	0.00	0.00
Provisión del año	15,734.72	2,784.12
Pagos efectuados		
Retenciones en la fuente	(240.00)	(2,784.12)
Anticipo de impuesto a la renta	(12,534.72)	0.00
Saldos al final de año por pagar	2,960.00	0.00

11. PATRIMONIO

11.1 Capital social

El capital suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2016, comprende 2'300.000 acciones ordinarias y nominativas de valor nominal US\$1,00 cada una, que dan un total de US\$2'300.000,00; siendo sus accionistas personas naturales, los mismos que se encuentran domiciliados en Ecuador.

11.2 Aportes para futura capitalización

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



INMOBILIARIA BROMAN S.A. (BROMANSA)

Notas a los Estados Financieros **Año terminado al 31 de diciembre del 2016** expresado en U.S. dólares

11.3 Reserva legal

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas. Su saldo al 31 de diciembre del 2016 es US\$95.243,09.

11.4 Ganancias acumuladas

Corresponden a las ganancias y pérdidas obtenidas en ejercicios económicos anteriores al año 2016. Al cierre del ejercicio arrojan utilidades netas por US\$8.462,52

11.5 Resultados del ejercicio.

Pérdida del ejercicio económico comprendido entre el 1 de enero al 31 de diciembre del 2016 de (US\$27.797,96) en las que se incluye el pago mínimo del impuesto a la renta por US\$15.734.72.

12. INGRESOS

Los ingresos generados en el presente año corresponden al alquiler de un espacio publicitario a la compañía Zazacorp S.A en el terreno ubicado en el km. 6 ½ vía a la costa; de propiedad de la compañía.

<u>Composición</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
POR ARRIENDOS	<u>3,000.00</u>	<u>40,000.00</u>
TOTAL	<u><u>3,000.00</u></u>	<u><u>40,000.00</u></u>

13. 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 2016 y 2015, su conformación es la siguiente:

<u>Composición</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
GASTOS ADMINISTRATIVOS Y DE VENTAS	<u>15,063.24</u>	<u>23,131.61</u>
TOTAL	<u><u>15,063.24</u></u>	<u><u>23,131.61</u></u>



INMOBILIARIA BROMAN S.A. (BROMANSA)

Notas a los Estados Financieros Año terminado al 31 de diciembre del 2016 expresado en U.S. dólares

14. IMPUESTO A LA RENTA:

(a) Conciliación del resultado contable - tributario

En el presente ejercicio económico la compañía obtuvo pérdidas. El anticipo de impuesto a la renta calculado y pagado por US\$ 15.734,72 se convirtió en el impuesto a la renta causado y se cargó a los resultados del ejercicio. La conciliación tributaria se muestra de la siguiente manera:

<u>Composición</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Pérdida contable	-12,063.24	16,868.39
Menos:		
Amortización 25% Pérdida Ejercicio 2014	0.00	-4,213.32
Más:		
Gastos no deducibles	135.76	0.00
Base imponible para el impuesto a la renta	<u>-11,927.48</u>	<u>12,655.07</u>
Impuesto a la renta causado	<u>-</u>	<u>2,784.12</u>
<u>Determinación de pago de mínimo de impuesto a la renta</u>		
Anticipo de impuesto calculado para el año	15,734.72	0.00
Impuesto a la renta causado	<u>0.00</u>	<u>2,784.12</u>
Impuesto a pagar mayor entre anticipo e impuesto a la renta	<u><u>15,734.72</u></u>	<u><u>2,784.12</u></u>

El movimiento del impuesto a la renta por pagar de la compañía fue el siguiente:

<u>Detalle</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Impuesto a la renta causado	15,734.72	2,784.12
Menos: Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal	<u>(12,534.72)</u>	<u>0.00</u>
Saldo del anticipo pendiente de pago	3,200.00	2,784.12
Menos retenciones en la fuente realizadas en el año	<u>(240.00)</u>	<u>0.00</u>
Saldo por pagar	<u><u>2,960.00</u></u>	<u><u>2,784.12</u></u>

(b) Anticipo de impuesto a la renta

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un “anticipo mínimo de impuesto a la renta”, cuyo valor es calculado en función de las cifras del año anterior



INMOBILIARIA BROMAN S.A. (BROMANSA)

Notas a los Estados Financieros **Año terminado al 31 de diciembre del 2016** expresado en U.S. dólares

y en base del 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los activos y 0.4% de los ingresos gravables. 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 Interna su devolución, lo cual podría ser aplicable, en limitadas circunstancias descritas en la norma que rige este anticipo.

15. 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 2016.

16. EVENTOS SUBSECUENTES:

Entre el 31 de diciembre del 2016 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 sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos y que ameriten una mayor exposición.



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
