



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 2017
e informe de la Auditoría Externa**



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de la Compañía INMOBILIARIA BROMAN S. A. (BROMANSA), que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2017 y 2016, y los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo correspondientes a los ejercicios terminados en esas fechas, así como las notas explicativas a los estados financieros que incluyen un resumen de políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de INMOBILIARIA BROMAN S. A.(BROMANSA), al 31 de diciembre de 2017 y 2016, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes a los ejercicios terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas de Información Financiera (NIF).

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de este informe. Somos auditores independientes de la compañía, de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador; junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestras auditorías de los estados financieros en Ecuador, y hemos cumplido con las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética Profesional. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Responsabilidades de la Administración y de los encargados del gobierno de la entidad en relación con los estados financieros.

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros, de conformidad con las NIIF (Marco Conceptual Aplicable) y del control interno que la Administración consideró necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de desviación material debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, en su caso, las cuestiones relativas al negocio en marcha y utilizando el principio contable de negocio en marcha excepto si la Administración tiene la intención de liquidar la Compañía o de cesar operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista.



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

(continuación)

Los encargados del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de desviación material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una desviación material cuando existe. Las desviaciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de desviación material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una desviación material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.³
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, del principio contable de negocio en marcha y, con la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una desviación material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos en su conjunto, la presentación, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.



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

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

(continuación)

Comunicamos a los encargados del gobierno de la entidad, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Marlene Roblero Saad

Licencia Profesional No. 14968

Superintendencia de Compañías No.SC-RNAE2-279

Abril 6 del 2018



INMOBILIARIA BROMAN S.A. (BROMANSA)

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**

(Expresado en dólares de E.U.A)

	<u>Notas</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
ACTIVO			
CORRIENTE			
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO	6	4,631,142.21	3,831.00
ACTIVOS FINANCIEROS	7	406,150.96	74,620.00
SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS	8	11,010.00	0.00
ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	9	70,616.00	420.78
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		5,118,919.17	78,871.78
NO CORRIENTE			
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS		0.00	2,500,000.00
TOTAL ACTIVO		5,118,919.17	2,578,871.78
PASIVO			
CORRIENTE			
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	10	4,026.12	0.00
OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES	11	106,391.83	2,964.13
TOTAL PASIVO CORRIENTE		110,417.95	2,964.13
TOTAL PASIVO		110,417.95	2,964.13
PATRIMONIO NETO	12	5,008,501.22	2,575,907.65
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		5,118,919.17	2,578,871.78

Ver notas a los estados financieros

ECON. SAMIR MANZUR ROSALES
GERENTE GENERAL

Juan C. Alcívar A.
CPA. JUAN C. ALCÍVAR A.
CONTADOR



INMOBILIARIA BROMAN S.A. BROMANSA

**ESTADO DE GANANCIAS Y PÉRDIDAS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**

(Expresado en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
INGRESOS			
VENTAS	13	84,862.91	3,000.00
OTROS INGRESOS	14	<u>2,842,058.12</u>	<u>0.00</u>
TOTAL INGRESOS		<u>2,926,921.03</u>	<u>3,000.00</u>
GASTOS	15		
GASTOS ADMINISTRATIVOS Y DE VENTAS		426,212.51	15,063.24
OTROS GASTOS		<u>68,114.95</u>	
TOTAL EGRESOS		<u>494,327.46</u>	<u>15,063.24</u>
UTILIDAD (PÉRDIDA) DEL EJERCICIO		2,432,593.57	(12,063.24)
Menos: IMPUESTO A LA RENTA		<u>0.00</u>	<u>(15,734.72)</u>
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA		<u>2,432,593.57</u>	<u>(27,797.96)</u>

Ver notas a los estados financieros

ECON. SAMIR MANZUR ROSALES
GERENTE GENERAL

CPA. JUAN C. ALCÍVAR A.
CONTADOR



INMOBILIARIA BROMAN S. A. (BROMANSA)

**ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

Detalle	Capital Social	Aporte para futura capitalización	Reserva Legal	Ganancias (pérdidas) Acumuladas	Ganancias (pérdidas) del ejercicio	Total
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
Transferencia pérdida año 2016				(27,797.96)	27,797.96	0.00
Utilidad					2,432,593.57	2,432,593.57
Saldo al 31 de diciembre del 2017	2,300,000.00	200,000.00	95,243.09	-19,335.44	2,432,593.57	5,008,501.22

Ver notas a los estados financieros

ECON. SAMIR MANZUR ROSALES
GERENTE GENERAL

Juan C. Alcívar A.
CPA. JUAN C. ALCÍVAR A.
CONTADOR



INMOBILIARIA BROMAN S.A. (BROMANSA)

**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**
(Expresado en dólares de E.U.A.)

Detalle	2017	2016
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Clases de cobros por actividades de operación		
Cobros por ventas de bienes y servicios	84,862.91	3,000.00
Otras entradas (salidas) de efectivo	<u>2,842,058.12</u>	<u>0.00</u>
Total clases de cobros por actividades de operación	<u>2,926,921.03</u>	<u>3,000.00</u>
Clases de pagos por actividades de operación		
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	-494,327.46	-30,797.96
Otras entradas (salidas) de efectivo	<u>-305,282.36</u>	<u>21,368.65</u>
Total clases de pagos por actividades de operación	<u>-799,609.82</u>	<u>-9,429.31</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	<u>2,127,311.21</u>	<u>-6,429.31</u>
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Otras entradas (salidas) de efectivo	<u>2,500,000.00</u>	<u>0.00</u>
Efectivo neto utilizado por las actividades de inversión	<u>2,500,000.00</u>	<u>0.00</u>
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	4,627,311.21	-6,429.31
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERÍODO	<u>3,831.00</u>	<u>10,260.31</u>
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERÍODO	<u>4,631,142.21</u>	<u>3,831.00</u>

Ver notas a los estados financieros

ECON. SAMIR MANZUR ROSALES
GERENTE GENERAL

CPA. JUAN C ALCÍVAR A.
CONTADOR



INMOBILIARIA BROMAN S.A. (BROMANSA)

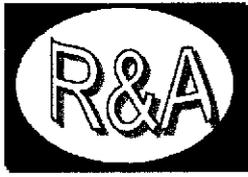
**CONCILIACIÓN ENTRE LA GANANCIA (PÉRDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

Detalle	2017	2016
UTILIDAD (PÉRDIDA) ANTES DE 15% TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	2,432,593.57	-12,063.24
AJUSTES POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO		
Ajuste por gasto de impuesto a la renta	0.00	-15,734.72
TOTAL DE AJUSTES POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO	2,432,593.57	-27,797.96
CAMBIOS DE ACTIVOS Y PASIVOS INCREMENTO (DISMINUCIÓN) EN:		
Cuentas por cobrar clientes	-21,658.46	0.00
Cuentas por cobrar a relacionadas	-309,872.50	18,380.00
Seguros pagados por adelantado	-11,010.00	0.00
Activos por Impuestos corrientes	-70,195.22	28.16
Cuentas y documentos por pagar	4,026.12	0.00
Otras obligaciones corrientes	103,427.70	2,960.49
TOTAL DE CAMBIOS DE ACTIVOS Y PASIVOS	-305,282.36	21,368.65
EFFECTIVO NETO PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	2,127,311.21	-6,429.31

Ver notas a los estados financieros

ECON. SAMIR MANZUR ROSALES
GERENTE GENERAL

CPA. JUAN C. ALCÍVAR A.
CONTADOR



INMOBILIARIA BROMAN S.A. (BROMANSA)

Notas Explicativas a los Estados Financieros

Por los años terminados al 31 de diciembre del 2017 Y 2016

(Expresado en dólares de U.S.A.)

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 al cierre del presente ejercicio es la venta al por mayor y menor de artículos de bazar en general.

1.2 Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2017 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 marzo 15 del 2018.

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 PYMES), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales.



INMOBILIARIA BROMAN S.A. (BROMANSA)

Notas Explicativas a los Estados Financieros

Por los años terminados al 31 de diciembre del 2017 Y 2016

(Expresado en dólares de U.S.A.)

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 Explicativas a los Estados Financieros

Por los años terminados al 31 de diciembre del 2017 Y 2016

(Expresado en dólares de E.U.A.)

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

2.5.1. Clasificación

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 2017 y 2016, 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 no existen pasivos financieros, las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación: *A*



INMOBILIARIA BROMAN S.A. (BROMANSA)

Notas Explicativas a los Estados Financieros

Por los años terminados al 31 de diciembre del 2017 Y 2016

(Expresado en dólares de E.U.A.)

(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.

2.5.2 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.

2.5.3 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:

2.5.4 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.

2.5.5 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 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. *Q*



INMOBILIARIA BROMAN S.A. (BROMANSA)

Notas Explicativas a los Estados Financieros

Por los años terminados al 31 de diciembre del 2017 Y 2016

(Expresado en dólares de E.U.A.)

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.

2.5.6 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.

2.6 Propiedades, planta y equipo, neto

La única propiedad que poseía la compañía para su uso en la producción o suministro de bienes y servicios para arrendarlos a terceros o para propósitos administrativos estaba conformado por: Un terreno identificado con el Catastro Municipal No. 61-0053-001-0000-0-0-1, localizado en la Parroquia Chongón, el mismo que fue vendido a la Compañía Inmobiliaria Meridional S.A. INMERISA según consta en la Escritura de Compraventa celebrada ante el Notario Dr. Virgilio Jarrín Acunzo el ocho de septiembre del dos mil diecisiete e inscrita en el Registrador de la Propiedad del Cantón Guayaquil, el veinte de diciembre del dos mil diecisiete.

2.7 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.

2.8 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.

2.9 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.



INMOBILIARIA BROMAN S.A. (BROMANSA)

Notas Explicativas a los Estados Financieros

Por los años terminados al 31 de diciembre del 2017 Y 2016

(Expresado en dólares de E.U.A.)

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.

2.10 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.

2.11 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.

2.12 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. *Q*



INMOBILIARIA BROMAN S.A. (BROMANSA)

Notas Explicativas a los Estados Financieros Por los años terminados al 31 de diciembre del 2017 Y 2016 (Expresado en dólares de E.U.A.)

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 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\$ 5'008.501,22 (US\$ 75.907,65 al 31 de diciembre del 2016).

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. *Q*



INMOBILIARIA BROMAN S.A. (BROMANSA)

Notas Explicativas a los Estados Financieros
Por los años terminados al 31 de diciembre del 2017 Y 2016
(Expresado en dólares de E.U.A.)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Razón Corriente	46.36 veces	26.61 veces
Nivel de Endeudamiento	2.16%	3.76%
Capital de Trabajo	5,008,501.22	75,907.65

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.

	<u>2017</u>		<u>2016</u>	
	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>
<u>Activo financiero al costo amortizado</u>				
Efectivo y Equivalentes al efectivo	3,631,141.21		3,831.00	
Inversiones mantenidas hasta el venimiento	1,000,001.00			
Documentos y cuentas por cobrar clientes	26,278.46			
Total activo financiero	<u>4,657,420.67</u>	<u>0.00</u>	<u>3,831.00</u>	<u>0.00</u>
<u>Pasivos financieros al costo amortizado</u>				
Cuentas por pagar proveedores	4,026.12			
Total pasivos financieros	<u>4,026.12</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>

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: 9



INMOBILIARIA BROMAN S.A. (BROMANSA)

Notas Explicativas a los Estados Financieros Por los años terminados al 31 de diciembre del 2017 y 2016 (Expresado en dólares de E.U.A.)

- 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 2017 y 2016, un detalle es el siguiente:

<u>Composición</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
CAJA	421.30	0.00
BANCOS LOCALES	(1) 3,630,719.91	3,831.00
INVERSIONES TEMPORALES	(2) 1,000,001.00	0.00
TOTAL	<u>4,631,142.21</u>	<u>3,831.00</u>

1) Bancos; en el año 2016 constituyen recursos en la cuenta corriente del Banco Produbanco por US\$3'630.719.91

2) Un Certificado de Depósito No. 389784 a plazo emitidos por el Banco Internacional S.A. por US\$ 1'000.001 a 91 días plazo con tasa de interés del 4.75% anual y vencimiento en febrero 5 del 2018.

7. ACTIVOS FINANCIEROS

Los activos financieros están conformados por las cuentas por cobrar a clientes, préstamos a compañías relacionadas que no generan intereses, y anticipos a dividendo.

<u>Composición</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
CLIENTES COMERCIALES	(1) 26,278.46	4,620.00
OTRAS CUENTAS POR COBRAR RELACIONADAS	(2) 379,872.50	70,000.00
TOTAL	<u>406,150.96</u>	<u>74,620.00</u>



INMOBILIARIA BROMAN S.A. (BROMANSA)

Notas Explicativas a los Estados Financieros
Por los años terminados al 31 de diciembre del 2017 y 2016

(Expresado en dólares de E.U.A.)

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

<u>Antigüedad de saldos - clientes</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
De 60 a 120 días	26,278.46	4,620.00
	<u>26,278.46</u>	<u>4,620.00</u>

(2) Al 31 de diciembre del 2017 los valor por cobrar a relacionadas están conformadas por préstamos a las compañías Elmillón US\$39.677.50 y Fremanzur US\$20.000,00; y anticipos a dividendos por US\$320.195,00

8. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS

Corresponde a valores adeudados por anticipos a proveedores, y otros que han sido otorgados a corto plazo para el desenvolvimiento normal de las actividades de la compañía. Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, presentan los siguientes saldos:

<u>Composición</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
ANTICIPOS A PROVEEDORES	11,010.00	0.00
TOTAL	<u>11,010.00</u>	<u>0.00</u>

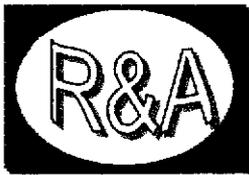
9. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Corresponde a créditos tributarios a favor de la compañía al 31 de diciembre del 2017 por retenciones en la fuente de impuesto a la renta y por impuesto al valor agregado pagado en compras.

<u>Detalle</u>	<u>Saldo</u> <u>01.01.2017</u>	<u>Aumentos</u>	<u>Disminuciones</u>	<u>Saldo</u> <u>31.12.2017</u>
CRÉDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA (IVA)	4.90	32,118.80	30,131.35	1,992.35
CRÉDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA (I.R.)	415.88	68,207.77	0.00	68,623.65
TOTAL	420.78	100,326.57	30,131.35	70,616.00

10. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Comprenden el valor de las obligaciones a corto plazo, originados por la prestación de servicios, honorarios, gastos financieros entre otros, y los importes por compra de bienes necesarios para el desenvolvimiento normal de las operaciones de la compañía que se detalla como sigue:



INMOBILIARIA BROMAN S.A. (BROMANSA)

Notas Explicativas a los Estados Financieros Por los años terminados al 31 de diciembre del 2017 y 2016 (Expresado en dólares de E.U.A.)

<u>Composición</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
CUENTAS POR PAGAR - PROVEEDORES	<u>4,026.12</u>	<u>0.00</u>
TOTAL	<u>4,026.12</u>	<u>0.00</u>

11. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

Cumpliendo con sus obligaciones tributarias, la compañía ha efectuado las retenciones del I.V.A. y retenciones en la fuente.

<u>Detalle</u>	<u>Saldo</u> <u>01.01.2017</u>	<u>Aumentos</u>	<u>Disminuciones</u>	<u>Saldo</u> <u>31.12.2017</u>
<u>CON LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA</u>				
RETENCIÓN EN LA FUENTE IMP. RENTA	0.70	106,787.42	1,143.12	105,645.00
RETENCIÓN EN LA FUENTE DE IVA	3.43	1,315.83	572.43	746.83
	4.13	108,103.25	1,715.55	106,391.83
IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR DEL EJERCICIO	2,960.00	0.00	2,960.00	0.00
TOTAL	2,964.13	108,103.25	4,675.55	106,391.83

12. PATRIMONIO

12.1 Capital social

El capital suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2017, 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.

12.2 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.

12.3 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 2017 es US\$95.243,09.



INMOBILIARIA BROMAN S.A. (BROMANSA)

Notas Explicativas a los Estados Financieros

Por los años terminados al 31 de diciembre del 2017 y 2016

(Expresado en dólares de E.U.A.)

12.4 Pérdidas acumuladas

Corresponden a las ganancias y pérdidas obtenidas en ejercicios económicos anteriores al año 2017. Al cierre del ejercicio arrojan pérdidas netas por US\$19.335,44

12.5 Resultados del ejercicio

En el presente ejercicio económico la Compañía obtuvo una ganancia después de impuestos de US\$ 2'432.593,57 originada por la venta ocasional de su única propiedad conformada por 1 terreno ubicado en la Parroquia Chongón (actual parroquia Tarqui) situado a la altura del Km. 6 ½ del carretero Guayaquil-Salinas.

13. INGRESOS

Los ingresos por actividades ordinarias, se encuentran sustentadas con las facturas de ventas emitidas de acuerdo a lo dispuesto en el Reglamento de Facturación.

<u>Composición</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
ARRIENDO DE BIENES	84,862.91	3,000.00
TOTAL	<u>84,862.91</u>	<u>3,000.00</u>

14. OTROS INGRESOS

Los otros ingresos al 31 de diciembre del 2017 y 2016, se detallan:

<u>Composición</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
INTERESES FINANCIEROS	(1) 42,058.12	0.00
UTILIDAD EN VENTA DE PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	(2) 2,800,000.00	0.00
TOTAL	<u>2,842,058.12</u>	<u>0.00</u>

(1) Intereses ganados en Certificados de Depósitos

(2) Venta del terreno ubicado en el Km. 61/2 Vía Guayaquil-Salinas

15. GASTOS

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. Los otros gastos corresponden a



INMOBILIARIA BROMAN S.A. (BROMANSA)

Notas Explicativas a los Estados Financieros
Por los años terminados al 31 de diciembre del 2017 y 2016
(Expresado en dólares de E.U.A.)

gastos no operacionales donde se incluye US\$ 65.674,95 de gastos no deducibles de impuesto a la renta. Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, su conformación es la siguiente:

<u>Composición</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
GASTOS ADMINISTRATIVOS Y DE VENTAS	426.212.51	15.063.24
OTROS GASTOS	68,114.95	0.00
TOTAL	<u>494,327.46</u>	<u>15,063.24</u>

16. IMPUESTO A LA RENTA

(a) Conciliación del resultado contable - tributario

La conciliación tributaria al 31 de diciembre del 2017 y 2016 se muestra de la siguiente manera:

<u>Composición</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Utilidad contable	2,432,593.57	-12,063.24
Menos:		
Otras rentas exentas e ingresos no objeto de impuesto a la renta	2,800,000.00	0.00
Más:		
Gastos no deducibles	65,674.95	135.76
Gastos incurridos para generar ingresos exentos y gastos atribuidos a ingresos no objeto de impuesto a la renta	158,323.25	
Base imponible para el impuesto a la renta	<u>-143,408.23</u>	<u>-11,927.48</u>
Impuesto a la renta causado	<u>-</u>	<u>-</u>
<u>Determinación de pago de mínimo de impuesto a la renta.</u>		
Anticipo de impuesto calculado para el año	0.00	15,734.72
Impuesto a la renta causado	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
Impuesto a pagar mayor entre anticipo e impuesto a la renta	<u>-</u>	<u>15,734.72</u>

En la presente conciliación tributaria se determina que no hay impuesto a la renta por pagar. *Q*



INMOBILIARIA BROMAN S.A. (BROMANSA)

Notas Explicativas a los Estados Financieros
Por los años terminados al 31 de diciembre del 2017 y 2016
(Expresado en dólares de E.U.A.)

17. 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 2017, excepto por las rectificaciones de las declaraciones de retención en la fuente del impuesto a la renta, que a la fecha del presente informe se los está preparando para cancelarlos con sus respectivos recargos de intereses de mora.

18. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2017 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. 