



# **JOUVICOR & ASOCIADOS CIA. LTDA.**

## **Auditores Externos Independientes**

---

**BRILESA S.A.**

### **INFORME A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

#### Índice del Contenido

Dictamen del Auditor Independiente  
Estado de Situación Financiera  
Estado de Resultado Integral y Otros Resultados Integrales  
Estado de Cambio en el Patrimonio  
Estado de Flujo de Efectivo Método Directo  
Políticas y Notas a los Estados Financieros

Guayaquil, Ecuador

## JOUVICOR & ASOCIADOS CIA. LTDA. Audidores Externos Independientes

### BRILESA S.A. NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS (NO CONSOLIDADO) AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 (Expresado en dólares de E.U.A.)

#### A) Efectivo y Equivalentes al Efectivo

La composición del efectivo y equivalentes al efectivo es la siguiente:

<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO</b>		<b>2017</b>	<b>2016</b>
Caja	(1)	161,05	557,98
Bancos	(2)	<u>5.590,06</u>	<u>11.149,28</u>
	<b>US\$</b>	<b><u>5.751,11</u></b>	<b><u>11.707,26</u></b>
<b><u>(1) Caja</u></b>			
Caja Chica María Vera		9,57	0,00
Caja Chica Manuela Verdaguer		<u>151,48</u>	<u>557,98</u>
	<b>US\$</b>	<b>161,05</b>	<b>557,98</b>
<b><u>(2) Bancos</u></b>			
Pichincha Cta. Cte. 3114949804		801,66	47,45
Bolivariano Cta. Cte. 000-509481-7		3.960,27	9.163,51
Pacifico Cta. Cte. 498801-9		63,34	444,00
Promerica Cta. Cte. 1017136248		723,29	1.484,62
Internacional Cta. Cte. 155-060628		<u>41,50</u>	<u>9,70</u>
	<b>US\$</b>	<b>5.590,06</b>	<b>11.149,28</b>

#### C) Activos Financieros

La composición de activos financieros es la siguiente:

<b>ACTIVOS FINANCIEROS</b>		<b>2017</b>	<b>2016</b>
Clientes	(1)	221.361,17	167.209,33
Préstamos a Empleados		8.372,25	8.604,22
Cuentas Varias por Cobrar	(2)	<u>118.260,99</u>	<u>101.812,75</u>
	<b>US\$</b>	<b><u>347.994,41</u></b>	<b><u>277.626,30</u></b>

**(1) Clientes**

Norelco S.A.	1.837,81	5.820,00
Ernesto Fernández	3.402,84	2.402,84
Bernardo A. y Carlos Ycaza	2.781,77	2.256,77
Electro Partes S.A.	5.145,35	4.895,50
Karl Friedrich Neumann	2.105,00	2.555,00
Félix Jaime Ajoy	5.349,75	12.292,50
Aventura Park S.A.	0,00	2.056,81
Carlos F. Garnica Mendoza	0,00	2.937,18
Inh Helmut Nickel	2.861,64	0,00
Hospital Abel Gilbert Ponton	0,00	6.152,10
Gustavo Ramírez Restrepo	3.317,31	10.725,44
Importadora y Comercializadora Bravito S.A.	2.929,76	2.077,12
Hospital Mariana de Jesús	2.109,60	2.109,60
Mafalda Arboleda	0,00	3.112,00
Rocafuerte Seguros S.A.	3.692,92	0,00
Aventura Park S.A.	3.336,83	0,00
Iliana Guevara	3.171,46	0,00
Hospital Abel Gilbert Ponton	2.933,94	0,00
Impaube Importadora Automotriz Pericote S.A.	3.916,77	0,00
Martiquil S.A.	3.621,20	0,00
Nicolás Ugalde	6.825,23	0,00
María Rivera Rodríguez	20.430,52	14.402,87
Luis Fernando Coronel Coronel	19.200,00	9.600,00
Max Celi	5.104,58	5.108,58
Alfadamus Cía. Ltda.	36.204,78	32.740,28
Ediciones Holgin S.A.	49.676,08	10.911,86
Antonio Santacana	2.165,80	2.165,80
Martha Merizalde	15.527,00	15.467,00
Jorge Camacho Merino	4.701,53	4.701,53
Clientes con saldos menores a US\$ 2.000	23.355,89	27.062,74
(-) Provisión por Cuentas Incobrables	— 14.344,19	— 14.344,19
	<b>US\$ 221.361,17</b>	<b>167.209,33</b>

**Nota:** La compañía al cierre del ejercicio económico 2017; registra por Cuentas Cobrables US\$ 41.561,88 de un monto total de crédito cuentas por cobrar clientes y cuentas por cobrar alícuotas de US\$ 20.811,06 concedidos en este ejercicio, pendientes de recaudación al cierre; según la administración estos saldos son recuperables.

**(2) Cuentas Varias por Cobrar**

Calursa S.A.	11.245,09	11.245,09
Kellycorp S.A.	31.154,88	31.154,88
Frata S.A.	29.570,37	29.570,37
Mariquita Delgado	5.000,00	0,00
Anticipos Varios	0,00	1.288,54
Ab. Luis Parrales	31.886,04	21.961,04
William Phillips	6.323,11	6.323,11
Ab. Alinda Giler Ponce	1.806,50	0,00
Varios con saldos menores a US\$ 1.000	— 1.275,00	— 269,72
	<b>US\$ 118.260,99</b>	<b>101.812,75</b>

**G) Servicios y Otros Pagos Anticipados**

La composición de servicios y otros pagos anticipados es la siguiente:

<b>SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Servicios y Otros Anticipos	(1) 16.431,76	11.931,74
Otros Anticipos por Alquiler	(2) <u>65.946,93</u>	<u>42.329,37</u>
<b>US\$</b>	<b><u>82.378,69</u></b>	<b><u>54.261,11</u></b>

**(1) Servicios y Otros Anticipos**

Eduardo Coronel Cirino	4.856,74	4.856,74
Ing. Aurelio Granda	2.450,00	2.450,00
Abg. José Salvador	3.452,00	3.125,00
Econ. María Vera	3.630,00	0,00
Anticipos con saldos menores a US\$ 2.000	<u>2.043,02</u>	<u>1.500,00</u>
<b>US\$</b>	<b>16.431,76</b>	<b>11.931,74</b>

**(2) Anticipos Comisiones por Alquiler**

Ing. Jerome Trinquier	65.946,93	41.730,40
Ildelfonso Salazar	0,00	150,00
Rosaura Castro	0,00	112,24
Mercedes Lara Celi	<u>0,00</u>	<u>336,73</u>
<b>US\$</b>	<b>65.946,93</b>	<b>42.329,37</b>

**H) Activos por Impuestos Corrientes**

La composición de activos por impuestos corrientes es la siguiente:

<b>ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Retenciones en la Fuente	(1) 158.871,36	133.660,19
Crédito tributario I.V.A.	(2) <u>57.251,84</u>	<u>90.128,28</u>
<b>US\$</b>	<b><u>216.123,20</u></b>	<b><u>223.788,47</u></b>

**(1) Retenciones en la Fuente**

Retenciones Fuente clientes	(a) 40.028,67	45.292,26
Retenciones Fuente periodo anteriores	(b) <u>118.842,69</u>	<u>88.367,93</u>
<b>US\$</b>	<b>158.871,36</b>	<b>133.660,19</b>

(a) Saldo que corresponde a la Retención en la Fuente del periodo, valor considerado como crédito para el pago del impuesto a la renta del presente ejercicio económico; corresponde a la retención por otras rentas no operativas (**Ver conciliación tributaria 2.4**)

(b) Saldo que corresponde a la Retención en la Fuente crédito tributario de periodo anteriores, valor por el cual la administración de la compañía, presento con fecha 6 de noviembre de 2017 solicito devolución según trámite administrativo No. 109012017243434

**(2) Crédito Tributario IVA**

Crédito Tributario Retenciones de IVA	57.251,84	69.313,96
Crédito Tributario IVA Pagado	<u>0,00</u>	<u>20.814,32</u>
<b>US\$</b>	<b>57.251,84</b>	<b>90.128,28</b>

**I) Otros Activos Corrientes**

La composición de otros activos corrientes es la siguiente:

<b>OTROS ACTIVOS CORRIENTES</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Intereses Banco Promerica C/P	0,00 (*)	753,65
<b>US\$</b>	<b><u>0,00</u></b>	<b><u>753,65</u></b>

(\*) Intereses correspondiente al préstamo colateral Banco Produbanco Trámite 2638172-00 a la tasa de interés del 9,76%; a 330 días con fecha de inicio 19 de septiembre de 2016; con vencimiento 14 de agosto de 2017. Los intereses se devengan al vencimiento de cada obligación.

**K) Propiedades, Planta y Equipos**

La composición de propiedad, planta y equipos es la siguiente:

<b>BRILESA S.A.</b>					
<b>PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO</b>					
<b>(Expresado en dólares de E.U.A.)</b>					
<b><u>COSTO</u></b>		<b>Saldo al</b>	<b>Compras</b>	<b>Ventas</b>	<b>Saldo al</b>
	<b>US\$</b>	<b>01/01/2017</b>	<b>ó</b>	<b>Bajas/Transf.</b>	<b>31/12/2017</b>
			<b>Adiciones</b>		
Terrenos	<b>US\$</b>	274.027,69	0,00	0,00	274.027,69
Edificios		704.569,72	0,00	0,00	704.569,72
Maquinarias y Equipos		687.550,70	0,00	0,00	687.550,70
Muebles y Enseres		26.906,45	0,00	0,00	26.906,45
Equipos de Computación		5.672,81	0,00	0,00	5.672,81
Vehículos		317.031,43	0,00	0,00	317.031,43
Otros Activos		<u>117.859,08</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>117.859,08</u>
<b>TOTAL COSTOS</b>	<b>US\$</b>	<b>2.133.617,88</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2.133.617,88</b>
 <b><u>DEPRECIACION</u></b>					
(-) Edificios	<b>US\$</b>	431.864,22	18.442,68	0,00	450.306,90
(-) Maquinarias y Equipos		139.722,51	31.824,60	0,00	171.547,11
(-) Muebles y Enseres		21.210,38	1.615,68	0,00	22.826,06
(-) Equipos de Computación (*)		654,30	0,00	0,00	654,30
(-) Vehículos		82.458,17	11.783,88	0,00	94.242,05
(-) Otros Activos		<u>6.843,75</u>	<u>142,32</u>	<u>0,00</u>	<u>6.986,07</u>
<b>TOTAL DEPRECIACION</b>		<b>682.753,33</b>	<b>63.809,16</b>	<b>0,00</b>	<b>746.562,49</b>
<b>TOTAL ACTIVO FIJO</b>	<b>US\$</b>	<b>1.450.864,55</b>	<b>-63.809,16</b>	<b>0,00</b>	<b>1.387.055,39</b>

(\*) Nota: El valor de USD\$ 654.,30 son depreciación de Equipos de Computación totalmente depreciados al cierre del ejercicio contable..

## Q) Otros Activos no Corrientes

La composición de otros activos no corrientes es la siguiente:

<b>OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Corporación Temporal Eléctrica de Guayaquil	(a) 3.522,50	3.872,50
Deposito garantía tanque oxígeno	(b) 350,00	350,00
Inversiones en Acciones Electroquil S.A.	(c) <u>1.396,03</u>	<u>1.396,03</u>
<b>US\$</b>	<b><u>5.268,53</u></b>	<b><u>5.618,53</u></b>

(a) Depósitos en garantía que mantiene la empresa en la Corporación Temporal Eléctrica de Guayaquil por concepto de medidores eléctricos.

(b) Depósitos por concepto de garantías dadas por uso y alquiler de tanque de oxígeno al cierre del periodo.

(c) Inversiones en acciones Electroquil S.A., título 3.373 por el valor de US\$ 1.395,50 dólares, 2.791 acciones de cincuenta centavos(0,50) cada una; título 3,446 por el valor de US\$ 0,78 dólares, 39 acciones de dos centavos (0,02) cada una; fecha de inicio 7 noviembre del 2007

## AA) Obligaciones Bancarias y Financieras

La composición de las obligaciones bancarias y financieras es la siguiente:

<b>OBLIGACIONES BANCARIAS Y FINANCIERAS</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b><u>Instituciones Financieras Locales</u></b>		
Banco Produbanco Grupo Promerica	<u>0,00</u> (a)	<u>20.925,89</u>
<b>US\$</b>	<b><u>0,00</u></b>	<b><u>20.925,89</u></b>

(a) Porción C/P préstamo colateral Banco Produbanco Trámite 2638172-00 a la tasa de interés del 9,76%; a 330 días con fecha de inicio 19 de septiembre de 2016; con vencimiento 14 de agosto de 2017. Cabe indicar que los intereses se cancelan al vencimiento de cada obligación.

## CC) Cuentas y Documentos por Pagar

La composición de cuentas y documentos por pagar es la siguiente:

<b>CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Proveedores	(1) 7.745,31	164,68
Anticipos Clientes	(2) <u>32.819,36</u>	<u>0,00</u>
<b>US\$</b>	<b><u>40.564,67</u></b>	<b><u>164,68</u></b>

### **(1) Proveedores**

Cnel Corp. Nacional de Electricidad S.A.	1.925,34	0,00
Arq. Juan Borja	1.268,97	0,00
Jouvicor y Asociados Cía. Ltda.	1.480,00	0,00
Proveedores con saldos menores a US\$ 1000	<u>3.071,00</u>	<u>164,68</u>
<b>US\$</b>	<b>7.745,31</b>	<b>164,68</b>

**(2) Anticipos de Clientes**

Barrionuevo Holger Enrique Solar E-2	11.000,00	0,00
Graciela Burgos DP 4	20.804,88	0,00
Anticipo con saldos menores a US\$ 2000	<u>1.014,48</u>	<u>0,00</u>
<b>US\$</b>	<b>32.819,36</b>	<b>0,00</b>

**DD) Otras Obligaciones**

La composición de otras obligaciones es la siguiente:

<b>OTRAS OBLIGACIONES</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Con la Administración Tributaria	(1) 1.784,50	6.429,82
Obligaciones con el Empleado	(2) 54.747,84	52.069,81
Obligaciones con el IESS	(3) <u>5.568,94</u>	<u>5.947,18</u>
<b>US\$</b>	<b><u>62.101,28</u></b>	<b><u>64.446,81</u></b>

**(1) Con la Administración Tributaria**

Retención en la Fuente	(a) 891,55	1.145,51
Retención I.V.A.	(b) 892,95	1.770,22
Impuesto a la renta compañía	(*) <u>0,00</u>	<u>3.514,09</u>
<b>US\$</b>	<b>1.784,50</b>	<b>6.429,82</b>

(\*) De acuerdo a las Ley de Régimen Tributaria Interna, la tarifa para aplicar impuesto a la renta es del 22% para este período 2017, de acuerdo a la administración tributaria S.R.I.

**(a) Retención en la Fuente**

1% Transferencia de bienes	23,06	60,51
1% Transporte pasajeros y carga	51,16	78,19
1% Publicidad	4,05	5,88
10% Honorarios Profesionales	510,01	681,77
2% Predomina mano de obra	19,07	292,98
2% Otras retenciones	130,10	0,00
8% Predomina intelecto	154,10	26,04
Otras retenciones por pagar	<u>0,00</u>	<u>0,14</u>
<b>US\$</b>	<b>891,55</b>	<b>1.145,51</b>

**(b) Retención I.V.A.**

30% Retención	0,00	16,61
70% Retención	286,29	799,04
100% L/C bienes y servicios	<u>606,66</u>	<u>954,57</u>
<b>US\$</b>	<b>892,95</b>	<b>1.770,22</b>

**(2) Obligaciones con el Empleado**

Sueldos y Salarios	29.974,85	10.368,04
Décimo Tercer Sueldo	5.128,68	2.157,93
Décimo Cuarto Sueldo	18.478,22	24.669,21
Seguro Salud	16,72	16,34
Fondo de Reserva	691,50	398,52
Beneficio empleados por pagar	0,00	2.215,42
15% Participación Utilidades	(*) <u>457,87</u>	<u>12.244,35</u>
<b>US\$</b>	<b>54.747,84</b>	<b>52.069,81</b>

(\*) De acuerdo a las Leyes Laborales Vigentes, la Compañía debe distribuir entre sus trabajadores el 15% de Utilidad antes de impuesto a la renta

**(3) Obligaciones con el IESS**

Aporte Patronal	2.961,65	3.386,93
Aporte IECE-SETEC	265,58	0,00
Aporte Individual	<u>2.341,71</u>	<u>2.560,25</u>
<b>US\$</b>	<b>5.568,94</b>	<b>5.947,18</b>

**JJ) Pasivos a Largo Plazo**

La composición de pasivos a largo plazo es la siguiente:

<b>PASIVOS A LARGO PLAZO</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Cuentas por Pagar	(1) 1.382.779,92	1.261.066,48
Depósitos en Garantía	(2) 143.377,91	128.845,15
Anticipos Clientes	(3) <u>0,00</u>	<u>124.714,47</u>
	<b><u>1.526.157,83</u></b>	<b><u>1.514.626,10</u></b>

**(1) Cuentas por Pagar**

Otros Acreedores	1.176.153,26	1.054.439,82
Dinarea S.A.	45.986,00	45.986,00
Picerni S.A.	91.009,28	91.009,28
Norelco S.A.	<u>69.631,38</u>	<u>69.631,38</u>
<b>US\$</b>	<b>1.382.779,92</b>	<b>1.261.066,48</b>

**(2) Depósitos en Garantía**

Electro Partes S.A.	4.200,00	4.200,00
Ediciones Holguín S.A.	7.146,00	7.146,00
Alfadomus S.A.	8.000,00	8.000,00
Félix Jaime Ajoy	5.588,95	4.515,00
Tridimensional S.A.	5.040,00	5.040,00
Veseind S.A.	0,00	3.000,00
Data Tools	5.970,00	5.970,00
Nicolás Constatino Ugalde	3.000,00	3.000,00
América Forestry S.A.	3.944,60	0,00
Tintin Gómez Daniel	7.000,00	0,00
Refrisa S.A.	5.470,00	0,00
Distribuidora Dizandtex S.A.	4.100,00	0,00
Kitton S.A.	9.721,00	9.721,00
Fernando Garnica	5.064,00	5.064,00
Gustavo Ramírez	3.783,31	8.082,81
Martha Villavicencio	9.000,00	9.000,00
Bicimoto Leechan S.A.	0,00	5.460,00
Depósitos con saldos menores a \$ 3.000	<u>56.350,05</u>	<u>50.646,34</u>
<b>US\$</b>	<b>143.377,91</b>	<b>128.845,15</b>

**(3) Anticipos Clientes**

Transferencias No Identificadas	0,00	856,19
Orodelti S.A.	<u>0,00</u>	<u>123.858,28</u>
<b>US\$</b>	<b>0,00</b>	<b>124.714,47</b>

## LL) Capital Social

La composición del capital social es la siguiente:

### CAPITAL SOCIAL

<b>Accionistas</b>	<b>No. De Acciones</b>	<b>Valor por Acción</b>	<b>% por Acción</b>	<b>Valor USD 2017</b>
Coronel Ceballos María Cristina	100.000	1,00	49,75%	100.000,00
Picerni S.A.	100.900	1,00	50,20%	100.900,00
Verdaguer Rodríguez Manuela del Rosario	100	1,00	0,05%	100,00
<b>Total</b>	<b>201.000</b>		<b>100%</b>	<b>201.000,00</b>

### Capital Social

Cuenta que registra el monto total del capital representado por acciones en la compañía anónima, valor que consta en la respectiva escritura pública inscrita en el Registro Mercantil.

### Aporte Futuro Aumento de Capital

Comprende los aportes efectuados por accionistas para registrar futuras capitalizaciones que tienen un acuerdo formal de capitalización a corto plazo, según lo estipulado en la norma contable NIC 32 p.11 y NIIF para las Pymes sección 11 p.11.12 para calificarlo como patrimonio.

### Reserva Legal

De acuerdo a la legislación vigente la compañía debe transferir el 10% de su utilidad gravable a la Reserva Legal, hasta completar el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en el caso de liquidación de la compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas o para aumento de capital.

### Resultados Acumulados por adopción por primera vez de las NIIF

Incluye el efecto neto de todo el ajuste realizado contra Resultados Acumulados, originados por la aplicación de las NIIF para las Pymes por primera vez, conforme a lo establecido por cada una de las normas. De acuerdo a la resolución emitida por la Superintendencia de Compañías el 14 de octubre de 2011; el saldo de esta cuenta solo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren, utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

### Utilidades Acumuladas

Las utilidades retenidas no se han capitalizado o distribuido a los accionistas, contiene las utilidades netas acumuladas, sobre las cuales los accionistas no han dado un destino definitivo; las que son conservadas y forman parte del Patrimonio contable.

### Utilidad del Ejercicio

Se registra el saldo de las utilidades del período después de las provisiones para participación a trabajadores e impuesto a la renta.

### **Gestión del cumplimiento a la Unidad de Análisis Financiero (UAF)**

Según resolución SC-DSC-G-12-008 art. 3 señala en una parte “las personas jurídicas que se dediquen en la forma habitual a la inversión e intermediación inmobiliaria y a la construcción”. Según resolución SCV-DSC.15-008 registro oficial 521 artículo primero “Disponer que las auditorías externas contempladas en el artículo 32 de la norma Ley de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y Financiamiento de Delitos, según resolución SC-DSC-G-14-009 008 registro oficial 292 art. 37 Gestión, Control y Aplicaciones de los Mecanismos de prevención Capítulo VIII.

En nuestra opinión **BRILESA S.A.**, por su actividad principal según el registro único de contribuyente, la compra y venta de bienes inmuebles, ha cumplido con informar de su gestión del cumplimiento de las obligaciones con la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE). Sus resultados según sus registros no revelaron situaciones en las transacciones y documentación examinadas durante el año terminado, al 31 de diciembre de 2017 que afecten significativamente los resultados obtenidos en los estados financieros, con relación al cumplimiento de las obligaciones establecidas.

### **Hechos Subsecuentes**

Entre el 31 de diciembre de 2017 y la fecha de preparación de éstos estados financieros (9 de abril de 2017), por lo que indicamos que no se produjeron eventos que en la opinión de la Gerencia de la Compañía pudieron tener un efecto significativo sobre dichos Estados Financieros.