

INFORME DEL COMISARIO
A los Señores Accionistas de: BRISMAR BRISAS DEL MAR S.A.

En calidad de Comisario de BRISMAR BRISAS DEL MAR S.A., y en cumplimiento a la función que asigna el Art. 279 de la Ley de Compañías, cúmpleme informarles que he examinado los Estados Financieros de la Compañía el 31 de Diciembre del 2019 y los correspondientes Estados de Resultados, por el año terminado en esa fecha.

Los presentes Estados Financieros de BRISMAR BRISAS DEL MAR S.A., por el período terminado al 31 de diciembre de 2019; corresponde para el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2011, al primer año de transición de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante "NIIF") y sus interpretaciones, emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante "IASB") vigentes al 31 de diciembre de 2013.

Estos estados financieros sirven de base comparativa para los primeros estados financieros bajo NIIF que se presentan por el año 2012. Sin embargo, modificaciones a las normas vigentes e interpretaciones adicionales pueden ser emitidas por el IASB.

Estos estados financieros reflejan fielmente la situación financiera de BRISMAR BRISAS DEL MAR S.A. al 31 de diciembre de 2019, y los resultados de las operaciones, los cambios en el patrimonio neto y el flujo por el año terminado en esa fecha, los cuales fueron aprobados por la Junta de Accionistas en sesión extraordinaria celebrada el día **28 de marzo de 2020**.

Mi revisión incluyó, en base a pruebas selectivas, la revisión de la evidencia que soporta las cifras y revelaciones en los estados financieros; incluyó también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados, por las disposiciones legales emitidas en la República del Ecuador y las estimaciones significativas efectuadas por la Gerencia, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros en general. Considero que la auditoría provee una base razonable para expresar una opinión de dichos estados financieros.

Atendiendo lo dispuesto por la Resolución No.92-1-4-3-0014, en adición, debo indicar:

1. Cumplimiento de resoluciones

Cumplo las obligaciones determinadas por el Art.279 de la Ley de Compañías y de acuerdo con lo requerido por las normas legales vigentes, informo que: Revisando las resoluciones adoptadas por la Junta de Accionistas y Junta de Directorio, y que en mi opinión considero que la Administración ha dado cumplimiento a las obligaciones legales, estatutarias y reglamentarias, así como las resoluciones respectivas. Los libros de actas de Juntas de Accionistas y del Directorio, han sido llevados y se conservan de conformidad con disposiciones legales.

Con la finalidad de entender el contexto en el cual se estableció la adopción de las políticas contables y de la moneda funcional descrita más adelante, es necesario tener en cuenta las principales área de negocio en donde BRISMAR BRISAS DEL MAR S.A., opera.

La Superintendencia de Compañías del Ecuador, mediante Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto de 2006, publicada en el Registro Oficial No. 348 de septiembre del mismo año, dispuso la adopción y aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera en las compañías

sujetas a su control. Por otro lado, mediante Resolución ADM.08199 de fecha 03 de julio de 2008, la Superintendencia ratificó el cumplimiento de la Resolución del año 2006. En vista de la complejidad de las Normas Internacionales, se emitió la Resolución No. 08.G.DSC.010 el día 20 de noviembre de 2008, publicada en el Registro Oficial No. 498 del 31 de diciembre de ese año, mediante la cual se estableció un cronograma de aplicación obligatoria de las NIIF.

Finalmente, la Resolución de la Superintendencia de Compañías No.SC.Q.ICI.CPAIFRS.11.01 emitida el 12 de Enero de 2011, y publicada en el registro oficial del 27 del mismo mes, modificó la resolución anteriormente descrita ordenando principalmente la aplicación de NIIFs para Pymes en aquellas compañías con activos inferiores a US\$4,000,000, ventas inferiores a US\$5,000,000 y que cuenten con menos de 200 empleados; siempre que las mismas no participen en el Mercado de Valores o sean constituyentes u originadores de un contrato de Fideicomiso.

2. Procedimiento de control interno

Como parte del examen efectuado, realicé un estudio del Sistema de Control Interno de la Compañía, en el alcance que considero necesario para evaluar dicho sistema, tal como lo requieren las normas de auditoría generalmente aceptadas; bajo las cuales, el propósito de evaluación permite determinar la naturaleza, alcance y oportunidad de los procedimientos sustantivos que son necesarios aplicar para expresar una opinión sobre los estados financieros examinados.

Mi estudio y evaluación del sistema de control interno contable, efectuado con el propósito antes mencionado, no presentó ninguna condición que constituya una debilidad sustancial de dicho sistema.

3. Registros legales y contables

BRISMAR BRISAS DEL MAR S.A., fue constituida el 20 DE AGOSTO DE 1993. Como objeto social tiene entre otras las siguientes:

- a) La prestación de servicios de administración, mantenimiento y limpieza de hoteles, condominios, oficinas, locales industriales y comerciales y de viviendas en general;
- b) El suministro de agua potable por tanqueros y el mantenimiento y limpieza de cisternas, tuberías, bombas y sistemas de suministros de agua en general;
- c) El mantenimiento y limpieza de baños y piscinas, desinfección, reparación y plomería en general;
- d) El lavado y limpieza de vidrios;
- e) El mantenimiento de instalaciones eléctricas y sus reparaciones;
- f) El lavado de alfombras;
- g) las instalaciones y reparaciones de bombas de aguas, pintura exterior e interior de inmuebles;
- h) Los servicios de carpintería, jardinería y paisajismos.

En base de los resultados obtenidos al aplicar selectivamente procedimientos de revisión, considero que la documentación contable, financiera y legal de la Compañía cumple con los requisitos que determina la Superintendencia de Compañías, el Servicio de Rentas Internas y el Código de Comercio; entre otros, en cuanto a su conservación y proceso técnico en el Estado de Resultados, comprendido entre el 1 de enero al 31 de diciembre del 2019. Se han aplicado las Normas Internacionales de Información Financiera. He recibido toda la ayuda por parte de la Administración de la Compañía para el desempeño de estas funciones. Una compilación de los componentes principales de los estados financieros de la Compañía por el período que terminó el 31 de diciembre del 2015, es como sigue:

BRISMAR BRISAS DEL MAR S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
CORTADO A 31 DE DICIEMBRE 2019
EXPRESADO EN DOLARES NORTEAMERICANOS

ACTIVO	Año 2018	Año 2019	movimiento
Activo Corriente			
Caja y Equivalentes de Efectivo	55.562	84.011	28.448
Cuentas por Cobrar	542.497	363.865	-178.632
Inventarios	17.622	18.289	668
Total Activo Corriente	615.681	466.165	-149.516
Propiedad, planta y Equipo	449.051	477.166	28.114
Depreciación	-194.114	-222.680	-28.566
Otros Activos	8.953	18.539	9.586
Total Activo no corriente	263.891	273.025	9.134
Total Activo	879.572	739.190	-140.382
PASIVO	Año 2018	Año 2019	movimiento
Pasivo corriente			
Cuentas por Pagar	480.566	343.548	-137.018
		0	
Obligaciones Bancarias corrientes	0	0	0
Total Pasivo corriente	480.566	343.548	-137.018
Cuentas por Pagar no corrientes	229.576	192.110	-37.467
Obligaciones Bancarias no corrientes	0	0	
Total Pasivo no corriente	229.576	192.110	-37.467
Total Pasivo	710.142	535.657	-174.485
PATRIMONIO	Año 2018	Año 2019	movimiento
Capital social suscrito y pagado	40.000	40.000	0
Reserva Facultativa	2.412	2.412	0
Reserva Legal	824	824	0
Otras Reservas	118.094	118.094	0
Utilidad ejercicios anteriores	0	0	0
Resultados NIIFs	-45.751	-45.751	0
Utilidad del Ejercicio	53.851	87.953	34.103
Total Patrimonio	169.429	203.532	34.103
Total Pasivo mas Patrimonio	879.572	739.190	-140.382

BRISMAR BRISAS DEL MAR S.A.
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL
CORTADO A 31 DE DICIEMBRE 2019
EXPRESADO EN DOLARES NORTEAMERICANOS

INGRESOS	dic-18	dic-19	movimiento
Total Ingresos	1.528.796	1.671.148	
Administración condominios	1.075.815	1.327.148	251.332
Ingresos por agua y servicios generales	452.980	182.454	- 270.526
Otros ingresos	280.454	161.546	- 118.908
Costo de Ventas	- 1.352.590	- 1.122.806	229.784

Utilidad Bruta en Ventas	456.660	548.342	91.683
---------------------------------	----------------	----------------	---------------

GASTOS	movimiento		
Gastos Sueldos y beneficios sociales	-303.015	-380.411	-77.395
Depreciaciones	-28.004	-28.566	-562
Depreciación por reexpresión	-3.170	0	3.170
Provisión Cuentas Incobrables	0	-25.433	-25.433
Provisión desahucio	-3.565	0	3.565
Perdida en venta de activo	0	0	0
Provisión Jubilación patronal	-9.754	0	9.754
Gastos financieros	-23.676	-25.980	-2.304
Total Gastos	-371.183	-460.389	-89.205
Resultado del Ejercicio	85.476	87.953	abr-95

Detalle	2.018	2.019	Variación
15% Participación Trabajadores	-12.821	-13.193	-372
25% Impuesto a la Renta	-18.804	-28.888	-10.084
Utilidad neta antes Reserva Legal	53.851	45.872	-7.978
10% Reserva Legal	0	0	0
Utilidad neta para accionistas	53.851	45.872	-7.978

Los respectivos registros contables que respaldan los presentes resultados se mantienen debidamente archivados y conciliados, no se ha identificado diferencia significativa que deba ser revelada.

De acuerdo a los datos contables del ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2019, se determina que tomando en cuenta cuatro índices financieros para evaluar su posición frente a la evaluación de terceros, así como el de participar en el portal de compras públicas, se han establecido los siguientes resultados:

Referente Ofertas	Indices	Resultado 2018	Resultado 2019
	Capital de Trabajo = Activo Corriente - Pasivo Corriente	135.115	122.617
menor a 1,5	Endeudamiento = Pasivo total / Patrimonio	4,19	2,63
mayor a 0,3	Estructural = Patrimonio / Activo Total	19,26%	27,53%

Por lo que el capital de trabajo se sitúa en USD 122.617 en el ejercicio 2019 y en el 2018 fue de usd 135.115, observando que en caso de alguna urgencia financiera podría cumplir ciertas obligaciones corrientes. En cuanto al endeudamiento, se determina que es 2,63 en el 2018 y en el 2019 es el 4,19, es decir varió 2 veces los Pasivos frente al Patrimonio, estableciendo una dependencia alta frente a terceros, el Patrimonio no cubre los Pasivos. Así mismo El Patrimonio representa el 27,53% del total del Activo, siendo significativo su influencia para garantizar sus resultados.

Se ha observado que no existen manuales de procedimiento internos, procesos de producción y empleo de técnicas administrativas actuales, por lo que es recomendable la elaboración de los mismos para el desarrollo eficaz de las labores y controles internos de la empresa.

Considero que el examen efectuado fundamenta razonablemente la opinión que expreso a continuación:

En mi opinión los estados financieros presentan razonablemente en todos los aspectos importantes la situación financiera de BRISMAR BRISAS DEL MAR S.A. al 31 de Diciembre de 2019 y el correspondiente resultado de sus operaciones por el año terminado en esa fecha, de conformidad con la Ley de Compañías, principios contables y disposiciones legales relativas a la información financiera vigentes en la República del Ecuador.

Por lo expuesto anteriormente someto a consideración la aprobación final del Balance General de BRISMAR BRISAS DEL MAR S.A., al 31 de diciembre del 2019 y el correspondiente Estado de Resultados por el año terminado en esa fecha.



Quito. Ecuador
 Comisaria
Maria Alejandra Bravo Altamirano
INGENIERA COMERCIAL
 26 de marzo del 2020