1. INFORMACIÓN GENERAL

INMOBILIARIA BRISAS DEL MAR IBMAR S.A.- Fue constituida en Guayaquil – Ecuador en diciembre 13 de 1991 e inscrita en el Registro Mercantil en marzo 30 de 1992. Su actividad principal actual, es la de alquiler de bienes inmuebles.

Su domicilio principal está ubicado en la ciudad de Guayaquil y al momento no cuenta con sucursales dentro del Ecuador.

El mercado que cubre la empresa es local y provincial, principalmente en las provincias cercanas a la provincia del Guayas, se atiende a clientes de la provincia del Guayas y Santa Elena.

La actividad de la compañía está regida por la Ley de Compañías y controlada por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. La empresa no negocia sus acciones en la bolsa de valores de Guayaquil o Quito.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1. Declaración de Cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, adoptadas y aplicadas por primera vez en el Ecuador en forma segmentada a partir del año 2010, de conformidad con la Resolución de Superintendencia de Compañías No. 08.G.DSG del 20 de noviembre de 2008, tal como se define en la NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera.

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración de la Compañía, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIC 10, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2018, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

2.2. Bases de Presentación

Los estados financieros de INMOBILIARIA BRISAS DEL MAR IBMAR S.A. comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2019, los estados de resultados integrales, de

cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre del 2018, segundo año posterior a la apertura de la compañía.

Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de información Financiera (NIIF).

Estimaciones y supuestos:

Los principales supuestos en relación con hechos futuros y otras fuentes de las estimaciones propensas a variaciones a la fecha de los estados financieros y que por su naturaleza pueden causar ajustes a las cifras de los activos y pasivos en los estados financieros del próximo año, se presenta a continuación:

Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo reconocido en los estados financieros comprende el efectivo en caja y cuentas corrientes bancarias de libre disponibilidad, inversiones temporales de gran liquidez con vencimiento original de 3 meses o menos, fácilmente convertibles al efectivo y sobregiros bancarios. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

Estas partidas se registran a su costo histórico, que no difiere significativamente de su valor de realización.

Activos Financieros

La Compañía reconoce sus activos financieros inicialmente al valor razonable más los costos directamente atribuibles a la transacción, excepto los activos financieros valuados al valor razonable con cambios en resultados en los que no se consideran tales costos. Las compras o ventas de activos financieros son reconocidas por la Compañía en las fechas en que realiza cada transacción, siendo la fecha de contratación, la fecha en la que la Compañía se compromete a comprar o vender un activo financiero.

Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento.- Son activos financieros no derivados con pagos fijos o vencimiento determinado, es decir que la entidad tenga la intención efectiva que en un momento y la capacidad de conservarlos hasta su vencimiento. Las variaciones se afectan a resultados.

Cuentas por cobrar comerciales, locales y otras cuentas por cobrar.- Los documentos y cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinados que no son cotizados en un mercado activo. Después de su reconocimiento inicial, los documentos y cuentas por cobrar son registrados por la Compañía al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva menos una estimación por deterioro. Las ganancias o pérdidas se reconocen en resultados cuando los documentos y cuentas por cobrar son dados de baja o por

deterioro, así como a través del proceso de amortización. El período de crédito promedio sobre la prestación de servicios es de 30 días.

Las cuentas por cobrar comerciales incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización. Dicha provisión se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas.

Se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

Deterioro de activos financieros al costo amortizado.- El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. La recuperación posterior de los valores previamente eliminados se convierte en créditos contra la cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultados.

Baja de un activo financiero.- Los activos financieros son dados de baja por la Compañía cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero; o cuando transfiere el activo financiero desapropiándose de los riesgos y beneficios inherentes al activo financiero y ha cedido los derechos contractuales de recibir los flujos de efectivo del activo financiero; o cuando reteniendo los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo, al Compañía ha asumido la obligación contractual de pagarlos a uno o más perceptores.

Pasivos Financieros

Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía.- Los instrumentos de deuda y patrimonio son clasificados como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

Pasivos financieros medidos al costo amortizado.- Los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su costo, neto de los costos que se hayan incurrido en la transacción. Posteriormente, se miden a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (neto de los costos necesarios para su obtención) y el valor del reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida de acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

Préstamos.- Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Estos préstamos se registran subsecuentemente a su costo amortizado usando el método de interés efectivo.

Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.- Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El período de crédito promedio para la compra de ciertos bienes y servicios es de 30 días.

La Compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se liquiden de conformidad con los términos crediticios pre-acordados.

Baja de un pasivo financiero.- Los pasivos financieros son dados de baja por la Compañía cuando la obligación ha sido pagada o cancelada o bien su exigencia haya expirado. Cuando un pasivo financiero es reemplazado por otro pasivo financiero, la Compañía cancela el original y reconoce un nuevo pasivo financiero. Las diferencias que se pudieran producir de tales reemplazos de pasivos financieros son reconocidas en los resultados del año en que ocurran.

Impuestos

El gasto por impuesto a las utilidades de cada período recoge tanto el impuesto a la renta como los impuestos diferidos. Los activos y pasivos tributarios para el ejercicio actual y ejercicios anteriores son medidos al monto que se espera recuperar o pagar a las autoridades tributarias.

Impuesto corriente.- El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad imponible registrada durante el año. La utilidad imponible difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles.

Tarifa impuesto a la renta año 2015 y sucesivos.- De conformidad con el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones promulgado en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 de fecha diciembre 29 de 2010, se incluye entre otros aspectos tributarios la reducción progresiva en tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, así tenemos: 24% para el año 2011, 23% para el año 2015 y 22% a partir del año 2016.

Provisiones

Las provisiones son reconocidas cuando INMOBILIARIA BRISAS DEL MAR IBMAR S.A. tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación y es altamente probable que se tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación.

El importe sobre el cual se debe registrar la provisión debe ser la mejor estimación que represente el monto necesario para cancelar la obligación al término de cada período,

considerando todos los riesgos y las incertidumbres inherentes. La provisión se mide aplicando el valor presente de los flujos de fondos que se esperan incurrir al momento de su cancelación.

Beneficios a empleados:

Participación a trabajadores.- La compañía reconoce un pasivo y un gasto producto de la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía en cada año. El importe de este beneficio se calcula directamente de la utilidad contable antes de impuestos en apego a la normativa del Código de Trabajo y disposiciones complementarias. El porcentaje para el cálculo equivale al 15% de la utilidad contable.

Ingresos

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir.

Ingresos financieros.- Los ingresos financieros son reconocidos en base al método del devengado, los cuales se provisionan a medida que se reconoce el ingreso devengado en base a la tasa de interés simple que conlleva cada instrumento financiero que se reconoce en resultados.

Costos y Gastos

Los costos y gastos se registran sobre la base del costo. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos en función del método del devengado.

Empresa en marcha

Los presupuestos y proyecciones de la Compañía, considerando razonablemente los posibles cambios en el mercado, muestran que INMOBILIARIA BRISAS DEL MAR IBMAR S.A. será capaz de operar dentro del nivel de su financiamiento actual.

Para hacer este juicio, la Administración considera la posición financiera de la Compañía, las actuales intenciones, la rentabilidad de las operaciones, el acceso a recursos financieros y analiza el impacto de las variables económicas y políticas que afectan el entorno local en las operaciones de la Compañía.

La Compañía por lo tanto no visualiza motivos para evaluar el no continuar adoptando la base de empresa en marcha al presentar sus estados financieros.

Administración de Riesgos Financieros

La Compañía está expuesta a los siguientes riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros:

- Riesgo de crédito.

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía si un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente de las cuentas por cobrar a clientes. La exposición al riesgo de crédito se ve afectada principalmente por las características individuales de cada cliente. Se ha establecido una política de riesgo bajo la cual se analiza a cada cliente nuevo individualmente en lo que respecta a su solvencia antes de ofrecer las condiciones estándar de pago y entrega.

Se establece una provisión para deterioro de valor que representa su estimación de las pérdidas incurridas en relación con los deudores y otras cuentas por cobrar. La estimación para pérdida se determina sobre la base de información histórica.

- Riesgo de liquidez.

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros que son liquidados mediante la entrega de efectivo o de otros activos financieros. El enfoque de la Compañía para administrar la liquidez es asegurar, en la mayor medida posible, que siempre contará con la liquidez suficiente para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar su reputación.

- Riesgo operacional.

El riesgo operacional es el riesgo de pérdida directa o indirecta originado de una amplia variedad de causas asociadas con los procesos, el personal, la tecnología e infraestructura de la Compañía, y con los factores externos distintos de los riesgos de liquidez, de mercado y de crédito como aquellos riesgos que se originan de requerimientos legales y regulatorios y de las normas generalmente aceptadas de comportamiento societario.

El objetivo de la Compañía es administrar el riesgo operacional de manera de equilibrar la prevención de pérdidas financieras y el daño a la reputación de la compañía con la efectividad general de costos, y de evitar los procedimientos de control que restrinjan la iniciativa y la creatividad.

La administración del riesgo operacional está respaldada por el desarrollo de normas en las siguientes áreas:

Requerimientos de adecuada segregación de funciones, incluyendo la autorización independiente de las transacciones.

Requerimientos de conciliación y monitoreo de transacciones.

Cumplimiento de requerimientos regulatorios y otros requerimientos legales.

Documentación de controles y procedimientos.

Requerimientos de evaluación periódica del riesgo operacional enfrentado, y la idoneidad de los controles y procedimientos para abordar los riesgos identificados.

Capacitación y desarrollo profesional.

Normas éticas y de negocios.

Normas nuevas emitidas y revisadas, que ya se encuentran en vigencia

2019

Normas internacionales emitidas aún no vigentes

A continuación, se enumeran las normas e interpretaciones emitidas pero que no se encuentran en vigencias a la fecha de emisión de los presentes estados financieros.

NIIF 9 Instrumentos financieros

La NIIF 9 emitida refleja la primera etapa de trabajo del IASB para reemplazar la NIC 39 y se aplica a la clasificación y medición de activos financieros y pasivos financieros según se los define en la NIC 39. Inicialmente, la norma tenía vigencia para los períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero del 2016, pero las Modificaciones a la NIIF 9 Fecha de entrada en vigencia obligatoria de la NIIF 9 y Revelaciones de transición, emitidas en diciembre de 2011, trasladarán a la fecha de entrada en vigencia obligatoria al 1 de enero de 2015.

En las fases posteriores, el IASB tratará la contabilización de las coberturas y el deterioro del valor de los activos financieros. La adopción de la primera fase de la NIIF 9 tendrá efecto sobre la clasificación y la medición de los activos financieros, pero no tendrá efecto alguno sobre la clasificación y la medición de los pasivos financieros.

Entidades de Inversión (Modificaciones a la NIIF 10, NIIF 12 y NIC 27)

Estas modificaciones tienen vigencia para los períodos anuales que se inicien a partir del 1 de enero de 2016 y establecen una excepción al requerimiento de consolidación para las entidades que cumplan con la definición de "entidades de inversión" según la NIIF 10. La excepción a la consolidación requiere que las entidades de inversión contabilicen las subsidiarias al valor razonable con cambios en resultados. No se prevé que esta modificación sea aplicable.

NIC 32 Compensación de activos financieros y pasivos financieros – Modificaciones a la NIC 32

Estas modificaciones aclaran el significado del término "actualmente tiene un derecho legal de compensación" y los criterios para los mecanismos de liquidación no simultánea para calificar para la compensación. Estas modificaciones tienen vigencia para los períodos anuales que se inicien a partir del 1 de enero de 2016. No se prevé que estas modificaciones sean aplicables.

CINIIF 21 Gravámenes

La CINIIF 21 aclara que una entidad reconoce un pasivo por un gravamen cuando ocurre la actividad que da origen al pago, según lo establezca la legislación pertinente. Para un gravamen que se incurre al alcanzar un umbral mínimo, la interpretación aclara que no debería anticiparse pasivo alguno antes de que se alcance ese umbral mínimo específico. La CINIIF 21 tiene vigencia para los períodos anuales que se inicien a partir del 1 de enero de 2016. La compañía no prevé que la CINIIF 21 tenga un efecto financiero significativo en los futuros estados financieros.

NIC 39 Novación de derivados y continuidad de contabilidad de cobertura –Modificaciones a la NIC 39

Estas modificaciones eximen de discontinuar la contabilidad de coberturas cuando la novación de un derivado designado como instrumento de cobertura reúna ciertos requisitos. Estas modificaciones tienen vigencia para los períodos anuales que se inicien a partir del 1 de enero de 2016. No se prevé sea aplicable esta norma.

Las políticas de contabilidad adoptadas son consistentes con las aplicadas en años anteriores, excepto que la Compañía ha adoptado las nuevas NIIF y NICs revisadas que son obligatorias para períodos que se inician en o después del 1 de enero de 2016, según se describe a continuación; sin embargo, debido a la estructura de la Compañía y la naturaleza de sus operaciones, la adopción de dichas normas no tuvo un efecto significativo en su posición financiera y resultados; por lo tanto, no ha sido necesario modificar los estados financieros comparativos de la compañía.

NIIF	Nombre	Vigente desde:
NIIF 9	Instrumentos Financieros	Enero 1, 2013
NIIF 10	Estados Financieros Consolidados	Enero 1, 2013
NIIF 11	Acuerdos de Negocios Conjuntos	Enero 1, 2013
NIIF 12	Revelaciones de intereses en otras entidades	Enero 1, 2013
NIIF 13	Medición de Valor Razonable	Enero 1, 2013
Enmiendas a la NIC 1	Presentación de Partidas en otro Resultado Integral	Julio 1, 2012
Enmiendas a la NIC 12	Impuestos Diferidos – Recuperación de Activos Subyacentes	Enero 1, 2012
NIC 19 (Revisada en el 2011)	Beneficios a Empleados	Enero 1, 2013
NIC 27 (Revisada en el 2011)	Estados Financieros Separados	Enero 1, 2013
NIC 28 (Revisada en el 2011)	Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	Enero 1, 2013

Utilidad por acción

La utilidad por acción se calcula dividiendo la utilidad o pérdida neta del año atribuible a las acciones ordinarias para el número promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el año. La Compañía determina dicho cálculo de manera retrospectiva considerando el incremento del número de acciones en circulación.

3. HECHOS OCURRIDOS DESPUES DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre diciembre 31 del 2019 (fecha de cierre de los estados financieros) y marzo 20 del 2020 (fecha de aprobación de los estados financieros), no han existido eventos importantes que revelar y que pudieran alterar o modificar los estados financieros adjuntos.

4. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros han sido aprobados por la Junta General de Accionistas y autorizada para su publicación con fecha 20 de marzo del 2019.

VICENTE SANCHEZ LUNA
Gerente General