



Accountants &
business advisers

34354

BIENES RAICES DEL LITORAL CIA. LTDA. BIRALISA

Informe sobre el examen
de los estados financieros

Años terminados al 31 de
Diciembre del 2009 y 2008



DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Socios

BIENES RAICES DEL LITORAL CIA. LTDA. BIRALISA

Manta, Ecuador

1. Hemos examinado los estados financieros adjuntos de **BIENES RAICES DEL LITORAL CIA. LTDA. BIRALISA**, los cuales incluyen los balances generales por los años terminados al 31 de diciembre del 2009 y 2008, los estados de resultados, estados de inversión de los socios y flujos de efectivo, por los años terminados en esas fechas y un resumen de las políticas contables más significativas y otra información explicativa (Expresados en US\$Dólares).

Responsabilidad de la Administración sobre los Estados Financieros:

2. La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros, en concordancia con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantenimiento del control interno que permita la elaboración de estados financieros libres de equivocaciones materiales, debido a fraude o error; la selección y aplicación de apropiadas políticas contables; y, la determinación de estimaciones contables que sean lo suficientemente razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del Auditor:

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los mencionados estados financieros, basada en nuestra auditoría. Nuestros exámenes se efectuaron de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren el cumplimiento de disposiciones éticas, así como la planeación y ejecución de una auditoría que tenga como objetivo obtener una seguridad razonable, pero no absoluta, para determinar si los estados financieros se encuentran libres de errores materiales. Una auditoría implica la ejecución de procedimientos para obtener evidencia suficiente sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la valoración de riesgos por equivocaciones materiales que puedan afectar los estados financieros, debido a error o fraude. Al realizar la valoración de estos riesgos, consideramos el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, lo que permite diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también evalúa las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de los estimados contables realizados por la Administración, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros tomados en conjunto. Nosotros creemos que la evidencia de auditoría obtenida es suficiente y apropiada para sustentasr nuestra opinión.

PBX (593-4) 2453883 - 2450889 | Fax (593-4) 2450886

E-mail pkf@pkfecuador.com | www.pkfecuador.com

PKF & Co. | Av. 9 de Octubre 1911 y Los Ríos, Edificio Finansur Piso 12 Of. 2 | P.O. Box: 09-06-2045 | Guayaquil | Ecuador

Tel (593-2) 2263959 - 2263960 | Fax (593-2) 2256814

PKF & Co. | Av. República de El Salvador 836 y Portugal, Edif. Prisma Norte Piso 4 Of. 404 | Quito | Ecuador

Opinión:

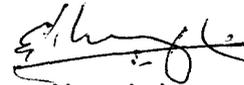
5. En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **BIENES RAICES DEL LITORAL CIA. LTDA. BIRALISA**, por los años terminados al 31 de diciembre del 2009 y 2008, su desempeño financiero, inversión de los socios y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las normas de contabilidad descritas en la Nota B.

Aplicación anticipada de las NIIF:

6. A partir del 1 de enero del 2009 la Compañía adopta las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" antes de las fechas previstas. La Compañía notifico de este hecho el 11 de noviembre del 2009 a la Superintendencia de Compañías.



26 de febrero del 2010
Guayaquil, Ecuador



Edgar Naranjo L.
Licencia Profesional No.16.485
Superintendencia de Compañías No.015

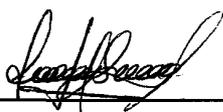


BIENES RAICES DEL LITORAL CIA. LTDA. BIRALISA.**BALANCES GENERALES**

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre del	
	2009	2008
ACTIVO		
ACTIVO CIRCULANTE:		
Efectivo (Nota C)	108,849.39	98,363.48
Inversiones (Nota D)	166,166.81	159,055.23
Documentos y cuentas por cobrar (Nota E)	357,368.81	465,538.65
Inventarios (Nota F)	67,973.68	75,465.44
Gastos pagados por anticipado	4,134.95	4,609.69
TOTAL DEL ACTIVO CIRCULANTE	704,493.64	803,032.49
CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO (Nota N)	68,720.16	
PROPIEDADES, MAQUINARIA Y EQUIPO (Nota G)	1,120,655.76	531,452.28
TOTAL DEL ACTIVO	1,893,869.56	1,334,484.77
<u>PASIVO E INVERSIÓN DE LOS SOCIOS</u>		
PASIVO CIRCULANTE:		
Sobregiro bancario (Nota H)	17,577.34	
Cuentas y documentos por pagar (Nota I)	251,393.07	425,199.65
Gastos acumulados por pagar (Nota J)	20,270.99	22,063.08
TOTAL DEL PASIVO CIRCULANTE	289,241.40	447,262.73
PASIVO A LARGO PLAZO (Nota K)	291,577.08	76,067.46
INVERSIÓN DE LOS SOCIOS (Nota L)		
Capital social	770,000.00	770,000.00
Aportes para futuras capitalizaciones		0.00
Reserva legal	33,724.80	33,724.80
Reserva facultativa	6,418.77	6,418.77
Reserva de capital	1,011.01	1,011.01
Aplicación de NIIF (Nota Q)	553,938.73	
Resultados acumulados	(52,182.23)	
TOTAL INVERSIÓN DE LOS SOCIOS	1,312,911.08	811,154.58
TOTAL DEL PASIVO E INVERSIÓN DE LOS SOCIOS	1,893,869.56	1,334,484.77




 Lucía Zambrano Segovia
 Gerente General


 Elena Mero
 Contadora General

BIENES RAICES DEL LITORAL CIA. LTDA. BIRALISA.**ESTADOS DE RESULTADOS**

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre del	
	2009	2008
INGRESOS:		
Venta de combustibles	3,595,319.26	4,468,215.77
Venta de lubricantes	26,521.44	72,147.38
Ventas de farmacia y bazar		12,889.12
Ventas de minimarket	192,871.61	140,968.99
Otros ventas	2,217.51	59,813.80
Otros ingresos	79,250.81	59,066.14
	<u>3,896,180.63</u>	<u>4,813,101.20</u>
COSTO Y GASTOS:		
Costo de ventas	3,707,865.32	4,237,927.35
Gastos administrativos y ventas	93,280.19	380,597.27
Gastos operacionales	145,940.09	164,931.05
Gastos financieros	1,277.26	2,517.36
	<u>3,948,362.86</u>	<u>4,785,973.03</u>
(Perdida) Utilidad antes de la participación de los trabajadores en la utilidad e impuesto a la renta	(52,182.23)	27,128.17
Participación a los trabajadores (Nota M)		4,069.23
Impuesto a la renta (Nota M)		<u>18,837.69</u>
(PERDIDA) UTILIDAD NETA	<u>(52,182.23)</u>	<u>4,221.25</u>


 Lucía Zambrano Segovia
 Gerente General


 Elena Nieto
 Contador General



Vea notas a los estados financieros

BIENES RAICES DEL LITORAL CIA. LTDA. BIRALISA.

ESTADOS DE INVERSIÓN DE LOS SOCIOS

AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008

	Aporte para futuras capitalizaciones		Reservas		Aplicación de NIIF	Resultados Acumulados
	Capital social	Legal	De capital	Facultativa		
Saldo al 1 de enero del 2008	700,000.00	33,302.67	10,292.21	2,618.65		6,956.80
Utilidad neta						4,221.25
Constitución de reservas		422.13		3,800.12		(4,222.25)
Aumento de capital	70,000.00		(9,281.20)			(6,955.80)
Saldo al 1 de diciembre del 2008	770,000.00	33,724.80	1,011.01	6,418.77		(0.00)
Perdida del ejercicio					553,938.73	(52,182.23)
Ajuste por avaluo						
Saldo al 31 de diciembre del 2009	770,000.00	33,724.80	1,011.01	6,418.77	553,938.73	(52,182.23)



Lucia Zambrano Segovia
Gerente General

Elena Méro
Contador General

BIENES RAICES DEL LITORAL CIA. LTDA. BIRALISA.**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**

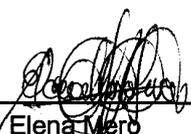
(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre del	
	2009	2008
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Efectivo recibido de clientes	3,794,964.82	4,738,806.53
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(3,966,868.28)	(4,753,950.73)
Arriendos ganados	7,143.93	9,525.20
Intereses y comisiones ganadas	7,594.87	5,848.87
Intereses y comisiones pagadas	(1,277.26)	(2,517.36)
Pérdida neta en venta de activos fijos		(446.18)
Otros ingresos	64,512.01	26,258.48
Efectivo neto proveniente de las actividades de operación	(93,929.91)	23,524.81
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Compra de activos fijos	(57,592.77)	(31,205.84)
Efectivo neto usado en las actividades de inversión	(57,592.77)	(31,205.84)
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Cuentas por cobrar a largo plazo	(68,720.16)	
Sobregiro bancario	2,577.34	
Pasivo a largo plazo	2,577.34	3,163.73
Efectivo neto proveniente de las actividades de financiamiento	162,008.59	3,163.73
AUMENTO (DISMINUCIÓN) DEL EFECTIVO	10,485.91	(4,517.30)
Saldo del efectivo al inicio del año	98,363.48	102,880.78
SALDO DEL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	108,849.39	98,363.48





 Lucia Zambrano Segovia
 Gerente General



 Elena Mero
 Contadora General

Veá notas a los estados financieros

BIENES RAICES DEL LITORAL CIA. LTDA. BIRALISA.**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**

(Continuación)

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre del	
	2009	2008
CONCILIACIÓN DE LA (PERDIDA) UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO (USADO EN) PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
(PERDIDA) UTILIDAD NETA	(52,182.23)	4,221.25
Partidas conciliatorias:		
Depreciación	22,328.02	31,794.30
Provisión para cuentas incobrables	16,119.54	3,587.03
Provisión para la jubilación patronal y desahucio	2,498.21	17,499.94
Baja de inventarios		6,515.63
Ventas y bajas de activos fijos		41,962.56
	<u>(11,236.46)</u>	<u>105,580.71</u>
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS CORRIENTES:		
Inversiones temporales	(11.58)	(5,747.73)
Cuentas y documentos por cobrar	92,050.30	(148,082.01)
Inventarios	7,491.76	(11,118.34)
Documentos y cuentas por pagar	(173,806.58)	89,306.36
Gastos acumulados por pagar	(792.09)	(7,865.27)
Gastos pagados por anticipado	474.74	1,451.09
	<u>(82,693.45)</u>	<u>(82,055.90)</u>
EFECTIVO NETO (USADO EN) PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>(93,929.91)</u>	<u>23,524.81</u>



Vea notas a los estados financieros

BIENES RAICES DEL LITORAL CIA. LTDA. BIRALISA**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008**

(Expresadas en US Dólares)

A. BIENES RAICES DEL LITORAL CIA. LTDA. BILARISA.:

La Compañía fue constituida en la ciudad de Manta el 24 de junio de 1997. Su actividad principal es la comercialización de combustibles para vehículos y como actividades complementarias la venta al público de varios productos a través de minimarkets, localizados en sus propias estaciones de servicios (gasolineras); el servicio de transporte de carga pesada y alquiler de locales comerciales.

Actualmente dispone de dos estaciones de servicios, ubicadas en la vía Manta-Montecristi, y otra en el Malecón de Manta.

B. PRINCIPIOS CONTABLES ECUATORIANOS:

La Compañía mantiene sus registros contables en US Dólares y de acuerdo con principios contables del Ecuador, que son los mismos utilizados en la preparación de los estados financieros. A continuación mencionamos los principios contables más importantes que se han utilizado:

Las provisiones para cuentas incobrables: Se establecen en base a evaluaciones realizadas por la administración, se incrementan por cargo a gastos y se disminuyen por los castigos a aquellas que se consideran irreuperables.

Inventarios: Se registran al costo, que no es mayor al mercado. Su valoración se determina utilizando el método promedio.

Las propiedades maquinaria y equipo: Se registran al costo. Las erogaciones por mantenimiento y reparaciones se cargan a gastos al incurrirse en ellas, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan. A partir del 2009 se decidió adoptar el método de revalorización (Edificios y terrenos), para ajustar el valor en libros. La contabilización del incremento de la revalorización se registro en la cuenta patrimonial, de acuerdo a normas internacionales de contabilidad.

La depreciación se calcula por el método de línea recta, tomando y la vida útil que determino el perito fue de 30 años para los Edificios con un valor residual del 30% del avaluó del bien cuyo informe emitió con fecha 11 de noviembre del 2009.

La vida útil estimada de los activos fijos es como sigue:

<u>ACTIVOS</u>	<u>AÑOS</u>
Edificios	20
Vehículos	5
Muebles y enseres	10
Equipo de oficina	10
Equipos de computación	3
Equipos auxiliares	10
Instalaciones	10
Maquinaria y equipos	10

BIENES RAICES DEL LITORAL CIA. LTDA. BIRALISA**B. PRINCIPIOS CONTABLES ECUATORIANOS** (Continuación):

Los ingresos y gastos: Se registran por el método devengado, los ingresos cuando se producen y los gastos cuando se causan.

Moneda local: A partir del 10 de enero del 2000 el USDólar es la moneda de uso local en la República del Ecuador.

C. EFECTIVO:

	Al 31 de diciembre del	
	2009	2008
Caja chica	9,864.59	370.00
Caja general	450.00	25,187.15
Bancos	98,534.80	72,806.33
	<u>108,849.39</u>	<u>98,363.48</u>

D. INVERSIONES:

Corresponde a póliza de acumulación emitida por el Banco de Machala el 16 de noviembre del 2009 la cual vence el 17 de agosto del 2101, a una tasa del 4.50%.

E. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR:

		Al 31 de diciembre del	
		2009	2008
Clientes		218,802.99	240,767.99
Compañías relacionadas (Nota N)		7,741.62	2,823.50
Empleados		91,828.62	16,862.93
Otros			47,355.57
Cuentas por cobrar sucursales			98,164.37
Impuestos	(1)	84,766.58	84,215.75
		<u>358,139.81</u>	<u>490,190.11</u>
Provisión para cuentas incobrables	(2)	(40,771.00)	(24,651.46)
		<u>357,368.81</u>	<u>465,538.65</u>

(1) Incluye U\$ 37,979.67 de crédito tributario de IVA.

(2) El movimiento de la provisión para cuentas incobrables, fue como sigue:

	Al 31 de diciembre del	
	2009	2008
Saldo al inicio del período	24,651.46	11,377.65
Provisión	16,119.54	13,273.81
Saldo al final del período	<u>40,771.00</u>	<u>24,651.46</u>

F. INVENTARIOS:

	Al 31 de diciembre del	
	2009	2008
Combustibles	36,967.59	41,944.00
Lubricantes	9,873.71	16,377.72
Minimarket	18,251.71	5,198.92
Otros	2,880.67	11,944.80
	<u>67,973.68</u>	<u>75,465.44</u>

BIENES RAICES DEL LITORAL CIA. LTDA. BIRALISA**G. PROPIEDADES, MAQUINARIA Y EQUIPO:**

	Saldo al 01/01/2009		Adiciones	Ajuste por Avalúo (Nota P)	Reclasifica.	Saldo al 31/12/2009
Terrenos	362,555.96			425,964.04		788,520.00
Muebles y enseres	9,256.09		1,575.00			10,831.09
Equipos de computación	35,835.04		715.00			36,550.04
Equipo de oficina	9,331.61					9,331.61
Equipos auxiliares	21,975.23		4,780.79		23,593.22	50,349.24
Vehículos	1,500.00					1,500.00
Edificios	195,991.43	(1)	30,780.51	281,687.81		508,459.75
Maquinaria y equipos	22,158.83				(22,158.83)	
Equipo mini market	1,434.39				(1,434.39)	
Instalaciones	76,596.89					76,596.89
Activos fijos en tránsito	13,761.65		19,741.47			33,503.12
	750,397.12		57,592.77	707,651.85		1,515,641.74
Depreciación acumulada	(218,944.84)		(22,328.02)	(153,713.12)		(394,985.98)
	<u>531,452.28</u>		<u>35,264.75</u>	<u>553,938.73</u>		<u>1,120,655.76</u>

(1) Corresponde a mejoras realizadas en las estaciones de Montecristi y Malecón por US\$19,152.24 y US\$11,628.27, respectivamente.

H. SOBREGIRO BANCARIO:

Corresponde a sobregiro contable en la cuenta corriente No 443097-2 del Banco del Pacífico.

I. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

		Al 31 de diciembre del	
		2009	2008
Proveedores	(1)	205,045.20	229,878.28
Compañías relacionadas (Nota N)			121,064.94
Retenciones e impuestos		46,347.87	74,256.43
		<u>251,393.07</u>	<u>425,199.65</u>

(1) Incluye principalmente US\$38,594.94 a Primax Ecuador S.A.

J. GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR:

	Al 31 de diciembre del	
	2009	2008
Beneficios sociales		
Décimo tercero	1,183.79	1,285.39
Décimo cuarto	5,316.75	5,004.50
Vacaciones	13,931.42	9,011.61
Fondos de reserva	314.60	2,692.35
Prestamos a empleados Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social	(654.04)	
Aportes Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social	124.33	
	<u>20,216.85</u>	<u>17,993.85</u>
Participación a trabajadores de años anteriores	54.14	4,069.23
	<u>20,270.99</u>	<u>22,063.08</u>

BIENES RAICES DEL LITORAL CIA. LTDA. BIRALISA**K. PASIVO A LARGO PLAZO:**

Corresponde principalmente US\$248,512.87 a compañías relacionadas (Ver Nota N).

L. INVERSION DE LOS SOCIOS:

Capital social: Representan 770,000.00 participaciones - autorizadas, emitidas y en circulación al valor nominal de US\$1.00 cada una.

El 14 de julio del 2008, se resolvió el cambio de razón social de Sociedad Anónima a Compañía Limitada y el aumento del capital social de la compañía en la suma de US\$70,000.00, que se pagó mediante la capitalización de la Aportes para futuras capitalizaciones, Reserva de capital y Resultados acumulados por US\$53,763.00, US\$9,281.20 y US\$6,955.80 respectivamente. El aumento se inscribió en el Registro Mercantil el 30 de diciembre del 2008.

Reserva legal: De acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador, la Compañía debe transferir, el 5% de su ganancia líquida anual a la reserva legal hasta completar al menos el 20% del capital suscrito y pagado. La Compañía transfirió el 10% en el 2009. Esta reserva no puede ser distribuida a los socios, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

Reserva de capital: En esta cuenta se incluyen los saldos de las siguientes cuentas, transferidas al 31 de diciembre del 2000: Reserva por revalorización del patrimonio y Reexpresión monetaria.

Conforme a la Resolución No 01.Q.ICI.017 de la Superintendencia de Compañías, publicada en R.O.# 483 del 28 de diciembre del 2001, la Compañía podrá capitalizar esta reserva previa resolución de los socios o socios o del organismo competente y compensar las pérdidas del ejercicio y las acumuladas con el saldo acreedor de esta cuenta, pero si no es suficiente, se utilizarán los saldos acreedores de las cuentas reserva por valuación y reserva por donaciones. Esta compensación deberá ser aprobada por la Junta General de Socios.

Resultados acumulados y reserva facultativa: El saldo de esta cuenta está a disposición de los socios de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos, tales como reliquidación de impuestos, etc.

M. PARTICIPACION DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA:

Las leyes laborales vigentes establecen como beneficio para sus trabajadores, el pago del 15% sobre las utilidades líquidas de la compañía, antes del cálculo del impuesto sobre la renta. El impuesto a la renta se determina sobre la base del 25% de las utilidades tributables o del 15% cuando se capitaliza las utilidades. La base de este cálculo en el año 2008 fue como sigue:

BIENES RAICES DEL LITORAL CIA. LTDA. BIRALISA**M. PARTICIPACION DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA (Continuación):**

	Al 31 de diciembre del	
	2009	2008
(Pérdida) Utilidad	(52,182.23)	27,128.17
Gastos no deducibles	26,926.36	52,291.80
	(25,255.87)	79,419.97
Participación de los trabajadores en las utilidades		(4,069.23)
Base imponible para impuesto a la renta	(25,255.87)	75,350.74
Impuesto a la renta		18,837.69

N. COMPAÑÍAS RELACIONADAS:

Los saldos más importantes que se mantienen con compañías relacionadas al 31 de diciembre, es como sigue:

	Largo plazo		Corto plazo	
	2009		2008	
	Cuentas por		Cuentas por	
	cobrar	pagar	cobrar	pagar
Marzam Cía. Ltda.		162,223.15		83,749.00
Naviera Marnizam C. Ltda.		33,327.89	1,649.19	30,282.43
Mardcomsa Cía. Ltda.	68,720.16		425.37	
Automotes Manabitas		17,961.85	631.00	
AMCO Cía. Ltda.			17.94	
Negocios Inmobiliarios Cía. Ltda.				
Agrotrader Manabi Cía. Ltda.		35,000.00		
Copin S.A.				7,033.51
(1)	68,720.16	248,512.87	2,094.50	121,064.94

(1) A largo plazo.

Las transacciones con partes relacionadas se han efectuado en condiciones similares a las que normalmente se realiza en el mercado. Estas cuentas no generan intereses y no tienen fecha de vencimiento definida.

O. CONTRATOS DE DISTRIBUCION Y SUMINISTRO DE COMBUSTIBLE:

El 24 de julio del 2007, se celebró el contrato de distribución de las estaciones de servicios Montecristi (en la ciudad de Montecristi) y estación Malecón (en la ciudad de Manta), con Primax Ecuador S.A., el cual reemplaza en su totalidad al Contrato celebrado el 30 de abril de 1998 con Shell del Ecuador S.A.

Primax Ecuador S.A. se compromete a distribuir y suministrar a Biralisa los productos de la marca Primax para su comercialización en la Estación de servicio.

El plazo de duración es de 5 años a partir del 1 de agosto del 2007. Al vencimiento del plazo el contrato se entenderá prorrogado automáticamente por periodos iguales y sucesivos de 2 años cada uno, salvo que una de las partes manifieste su intención de ponerle término.

BIENES RAICES DEL LITORAL CIA. LTDA. BIRALISA**O. CONTRATOS DE DISTRIBUCION Y SUMINISTRO DE COMBUSTIBLE**
(Continuación):**Obligaciones del Distribuidor:**

1. Destinar exclusivamente la estación de servicio para la venta al público de combustibles y lubricantes de la marca Primax.
2. Comprar exclusivamente los productos de la comercializadora
3. Mantener la estación de servicio conforme a las especificaciones técnicas de los planos.
4. Durante la vigencia de este contrato la comercializadora queda facultada para efectuar inspecciones a la estación de servicio, para verificar el cumplimiento de las obligaciones.

P. LITIGIOS LEGALES:

El asesor jurídico de la compañía confirmó los siguientes juicios:

En condición de Actor:

- Juicio civil por US\$18,000.

En condición de Demandado.

- Juicio laboral por US\$5,667 y juicio por expediente administrativo por US\$3,270.

**Q. IMPLEMENTACION DE LAS NORMAS INTERNACIONES DE INFORMACION FINANCIERA - NIIF:**

A partir del 1 de enero del 2009 la Compañía adopta las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" antes de las fechas previstas. La Compañía notifico de este hecho el 11 de noviembre del 2009 a la Superintendencia de Compañías.

Conforme a lo exigido a la NIIF 1, la información contenida al 31 de diciembre del 2008 se presenta para efectos comparativos con la información al 31 de diciembre del 2009.

Los principales criterios adoptados en el periodo de transición son los siguientes:

- Las propiedades planta y equipo se ha revaluado.
- Se estableció el valor residual y la vida útil de cada uno de los bienes según avalúo del perito.
- Se efectuó una revisión de las cuentas contables y se ajustaron a su valor razonable.

BIENES RAICES DEL LITORAL CIA. LTDA. BIRALISA**Q. IMPLEMENTACION DE LAS NORMAS INTERNACIONES DE INFORMACION FINANCIERA – NIIF (Continuación):**

	Con base NEC 31/12/08	Efectos por conversión	Con base NIIF 01/01/09
Activos corrientes			
Total activos corrientes	803,032.49	-	803,032.49
Activos no corrientes			
Activos Fijos	531,452.28	553,938.73	1,085,391.01
Terreno	362,555.96	425,964.04	788,520.00
Edificios	93,387.33	127,974.69	221,362.02
Muebles y enseres	2,533.50	-	2,533.50
Equipos de Computación	12,340.83	-	12,340.83
Equipos de Oficina	3,649.88	-	3,649.88
Equipos Auxiliares	1,611.46	-	1,611.46
Vehículos	114.24	-	114.24
Lavadora	-	-	-
Maquinaria y Equipos	1,040.70	-	1,040.70
Instalaciones	40,456.73	-	13,761.65
Transito	13,761.65	-	-
Otros Activos			
Impuestos Diferidos	-	-	-
Total activos no corrientes	1,452.28	553,938.73	1,085,391.01
Total activos	1,334,484.77	553,938.73	1,888,423.50
PASIVOS			
Total pasivos corrientes	456,787.93	-	456,787.93
Total pasivos no corrientes	66,542.26	-	66,542.26
Total Pasivos	523,330.19	-	523,330.19
PATRIMONIO			
Capital social	770,000.00	-	770,000.00
Reservas	41,154.58	553,938.73	595,093.31
Aportes para futuras capitalizaciones	-	-	-
Reserva Legal	33,724.80	-	33,724.80
Reservas Facultativa	6,418.77	-	6,418.77
Reservas de Capital	1,011.01	-	1,011.01
Reserva por valuación	-	-	-
Reservas por aplicación NIIF	-	553,938.73	553,938.73
Resultados acumulados	-	-	-
Resultados del ejercicio	-	-	-
Utilidad del Ejercicio	-	-	-
Total patrimonio neto	811,154.58	553,938.73	1,365,093.31
Total pasivos más patrimonio	1,334,484.77	553,938.73	1,888,423.50

R. EVENTOS SUBSECUENTES:

De acuerdo a la información disponible a la fecha de presentación de los estados financieros por el período terminado el 31 de diciembre del 2009, no han ocurrido eventos o circunstancias que puedan afectar la presentación de los estados financieros a la fecha mencionada.