

Guayaquil, 28 de abril de 2011

Ingeniera  
María Crespo Arizaga, Directora de Auditoria  
**SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS**  
Guayaquil.

2011 APR 29 PM 2:13

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS  
CAU

Estimada ingeniera Arizaga:

Adjunto sírvase encontrar el informe de auditoría sobre el examen de los estados financieros de la siguiente compañía:

COMPAÑÍA	Años Terminados	Expediente No.
<ul style="list-style-type: none"> <li>BIENES RAICES DEL LITORAL CIA. LTDA. BIRALISA</li> </ul>	Al 31 de diciembre de 2010 y 2009	3435497

Muy atentamente,

**PKF & Co.**



Edgar Naranjo L.  
Socio Principal  
C.C. 170390950-5



Accountants &  
business advisers

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

Informe sobre el examen  
de los estados financieros

Años terminados al 31 de  
diciembre del 2010 y 2009

**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 estados sobre la posición financiera por los años terminados al 31 de diciembre del 2010 y 2009, 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 Internacionales de Información Financiera - NIIF. 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 sustentar nuestra opinión.

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

E-mail [pkf@pkfecuador.com](mailto:pkf@pkfecuador.com) | [www.pkfecuador.com](http://www.pkfecuador.com)

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

**Opinión:**

4. 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 2010 y 2009, su desempeño financiero, inversión de los socios y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las **Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF** descritas en la Nota B.

*PKF & Co.*

25 de febrero de 2011  
Guayaquil, Ecuador

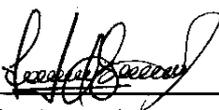


Edgar Naranjo L.  
Licencia Profesional No.16.485  
Superintendencia de Compañías No.015

**BIENES RAICES DEL LITORAL CIA. LTDA. BIRALISA.****ESTADOS SOBRE LA POSICION FINANCIERA**

(Expresados en USDólares)

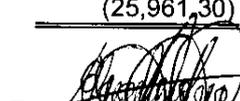
	Años terminados al 31 de diciembre del	
	2010	2009
<b>ACTIVO</b>		
<b>ACTIVO CIRCULANTE:</b>		
Efectivo (Nota C)	97,693.39	108,849.39
Inversiones (Nota D)		166,166.81
Documentos y cuentas por cobrar (Nota E)	412,577.90	357,368.81
Inventarios (Nota F)	70,826.04	67,973.68
Gastos pagados por anticipado	2,210.69	4,134.95
<b>TOTAL DEL ACTIVO CIRCULANTE</b>	<b>583,308.02</b>	<b>704,493.64</b>
<b>CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO</b>	<b>69,292.65</b>	<b>68,720.16</b>
<b>PROPIEDADES, MAQUINARIA Y EQUIPO (Nota G)</b>	<b>1,101,527.85</b>	<b>1,120,655.76</b>
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>	<b>1,754,128.52</b>	<b>1,893,869.56</b>
<b><u>PASIVO E INVERSIÓN DE LOS SOCIOS</u></b>		
<b>PASIVO CIRCULANTE:</b>		
Sobregiro bancario		17,577.34
Cuentas y documentos por pagar (Nota H)	285,924.09	251,393.07
Gastos acumulados por pagar (Nota I)	20,164.69	20,270.99
<b>TOTAL DEL PASIVO CIRCULANTE</b>	<b>306,088.78</b>	<b>289,241.40</b>
<b>PASIVO A LARGO PLAZO (Nota K)</b>	<b>161,089.96</b>	<b>291,717.08</b>
<b>INVERSIÓN DE LOS SOCIOS (Nota L)</b>		
Capital social	770,000.00	770,000.00
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 N)	553,938.73	553,938.73
Pérdidas acumuladas	(78,143.53)	(52,182.23)
<b>TOTAL INVERSIÓN DE LOS SOCIOS</b>	<b>1,286,949.78</b>	<b>1,312,911.08</b>
<b>TOTAL DEL PASIVO E INVERSIÓN DE LOS SOCIOS</b>	<b>1,754,128.52</b>	<b>1,893,869.56</b>

  
 Lucía Zambrano Segovia  
 Gerente General

  
 Elena Mero  
 Contadora General

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

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre del	
	2010	2009
<b>INGRESOS:</b>		
Venta de combustibles	3,816,994.55	3,595,319.26
Venta de lubricantes	23,461.11	26,521.44
Ventas de minimarket	169,604.90	192,871.61
Otros ventas	3,177.85	2,217.51
	<u>4,013,238.41</u>	<u>3,816,929.82</u>
Menos Costo de Ventas	<u>3,593,053.57</u>	<u>3,426,956.07</u>
<b>Utilidad Bruta</b>	420,184.84	389,973.75
<b>GASTOS Y EGRESOS:</b>		
Costo de Estación de Servicios	307,692.85	278,411.04
Gastos administrativos y ventas	114,634.45	93,280.19
Gastos operacionales	103,505.66	145,940.09
Gastos financieros	1,465.28	1,277.26
	<u>527,298.24</u>	<u>518,908.58</u>
<b>PERDIDA ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA</b>	(107,113.40)	(128,934.83)
Impuesto a la renta (Nota M)	<u>(4,525.97)</u>	
<b>Perdida operacional</b>	(111,639.37)	(128,934.83)
<b>Otros resultados intergrales</b>		
Interes Ganados en Préstamos a Empleados		189.51
Intereses Ganados Bancarios	7,661.19	7,405.36
Sobrantes Recaudación	199.59	106.24
Arriendos Anticipados		7,143.93
Sobrantes de Combustible	29,131.92	15,518.64
Jubilacion patronal	(11,543.90)	(2,498.21)
Ajustes de años anteriores	<u>60,229.27</u>	<u>48,887.13</u>
<b>Total Otros resultados intergrales</b>	85,678.07	76,752.60
<b>RESULTADO INTEGRAL</b>	<u>(25,961.30)</u>	<u>(52,182.23)</u>
		
Lucia Zambrano Segovia Gerente General	Elena Nereo Contador General	

Veá notas a los estados financieros

**BIENES RAICES DEL LITORAL CIA. LTDA. BIRALISA.****ESTADOS DE INVERSION DE LOS SOCIOS****ANOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009**

	<b>Capital</b>	<b>Reservas</b>		<b>Aplicación de</b>	<b>Resultados</b>
	<b>social</b>	<b>Legal</b>	<b>De capital</b>		
Saldo al 1 de diciembre del 2009	770,000.00	33,724.80	1,011.01	6,418.77	
Resultado integral					(52,182.23)
Ajuste por avaluo				553,938.73	
Saldo al 31 de diciembre del 2009	770,000.00	33,724.80	1,011.01	6,418.77	553,938.73
Resultado integral					(25,961.30)
Saldo al 31 de diciembre del 2010	<u>770,000.00</u>	<u>33,724.80</u>	<u>1,011.01</u>	<u>6,418.77</u>	<u>553,938.73</u>
					<u>(78,143.53)</u>

  
 Lucia Zambrano Segovia  
 Gerente General

  
 Elena Mero  
 Contador General

Vea notas a los estados financieros

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

(Expresados en USDólares)

	<b>Años terminados al</b>	
	<b>31 de diciembre del</b>	
	<b>2010</b>	<b>2009</b>
<b>ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>		
Efectivo recibido de clientes	3,991,738.94	3,794,964.82
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(3,922,857.62)	(3,966,868.28)
Arriendos ganados		7,143.93
Intereses y comisiones ganadas	7,661.19	7,594.87
Intereses y comisiones pagadas	(1,465.28)	(1,277.26)
Otros ingresos	89,560.78	64,512.01
<b>Efectivo neto proveniente de (usado en) las actividades de operación</b>	<b>164,638.01</b>	<b>(93,929.91)</b>
<b>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>		
Compra de activos fijos	(12,096.00)	(57,592.77)
<b>Efectivo neto usado en las actividades de inversión</b>	<b>(12,096.00)</b>	<b>(57,592.77)</b>
<b>ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>		
Cuentas por cobrar a largo plazo	(572.49)	(68,720.16)
Sobregiro bancario	(17,577.34)	17,577.34
Pasivo a largo plazo	(145,548.18)	213,151.41
<b>Efectivo neto (usado en) proveniente de las actividades de financiamiento</b>	<b>(163,698.01)</b>	<b>162,008.59</b>
<b>(DISMINUCION ) AUMENTO DEL EFECTIVO</b>	<b>(11,156.00)</b>	<b>10,485.91</b>
Saldo del efectivo al inicio del año	108,849.39	98,363.48
<b>SALDO DEL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO</b>	<b>97,693.39</b>	<b>108,849.39</b>



Lucia Zambrano Segovia  
Gerente General



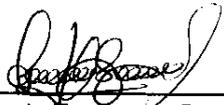
Elenia Mero  
Contadora General

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

(Continuación)

(Expresados en USDólares)

	<b>Años terminados al 31 de diciembre del</b>	
	<b>2010</b>	<b>2009</b>
<b>CONCILIACIÓN DEL RESULTADO INTEGRAL CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (USADO EN) LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
<b>RESULTADO INTEGRAL</b>	(25,961.30)	(52,182.23)
Partidas conciliatorias:		
Depreciación	31,223.91	22,328.02
Provisión para cuentas incobrables	4,284.53	16,119.54
Provisión para la jubilación patronal y desahucio	14,921.06	2,498.21
Baja de inventarios	2,110.40	
	<u>26,578.60</u>	<u>(11,236.46)</u>
<b>CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS CORRIENTES:</b>		
Inversiones temporales	166,166.81	(7,111.58)
Cuentas y documentos por cobrar	(59,493.62)	92,050.30
Inventarios	(4,962.76)	7,491.76
Documentos y cuentas por pagar	34,531.02	(173,806.58)
Gastos acumulados por pagar	(106.30)	(1,792.09)
Gastos pagados por anticipado	1,924.26	474.74
	<u>138,059.41</u>	<u>(82,693.45)</u>
<b>EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (USADO EN) LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<u>164,638.01</u>	<u>(93,929.91)</u>

  
 \_\_\_\_\_  
 Lucia Zambrano Segovia  
**Gerente General**

  
 \_\_\_\_\_  
 Elena Mejo  
**Contadora General**

Veá notas a los estados financieros

**BIENES RAICES DEL LITORAL CIA. LTDA. BIRALISA****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009**

(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. RESUMEN DE LAS PRÁCTICAS CONTABLES MÁS IMPORTANTES:**

La Compañía mantiene sus registros contables en US Dólares y, a partir del ejercicio económico 2010, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, las que han sido utilizadas en la preparación de los estados financieros.

A continuación mencionamos las prácticas contables más importantes que utilizó la administración:

Base de preparación y presentación: Por disposición de la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador, la Compañía adoptó para el ejercicio 2009, las normas internacionales de información financiera (NIIF) emitidas por el Comité Internacional sobre normas de contabilidad (IASB) de la Federación Internacional de Contadores (IFAC). El efecto económico de la adopción del nuevo marco conceptual se registró en el patrimonio el 1 de enero del 2009, tomando como referencia los saldos al 31 de diciembre del 2008. Ver nota N.

Adopción de las normas internacionales de información financiera (NIIF): El marco conceptual que utilizó la Compañía desde el periodo 2008 hacia atrás, se basaba en las normas ecuatorianas de contabilidad (NEC), que eran la traducción de las normas internacionales de contabilidad (NIC), vigentes en el año 1999, consecuentemente, las prácticas contables que utilizó la Compañía, eran compatibles con las NIC (ahora NIIF) del año 1999. Los estados financieros emitidos al 31 de diciembre del 2009, han sido preparados sobre la base de las NIIFs.

Consecuentemente, los estados financieros cumplen con las normas internacionales de información financiera aplicables a los periodos que inician el 1 de enero del 2009, como se describen en estas políticas contables. En la preparación de los estados financieros, la Compañía adoptó como periodo de transición, las transacciones registradas desde el 1 de enero del 2009.

En la nota O se describe los principales ajustes registrados el 1 de enero del 2009 y que, sirven para reeditar los estados financieros previamente publicados, con corte al 31 de diciembre del 2008.

**BIENES RAICES DEL LITORAL CIA. LTDA. BIRALISA****B. RESUMEN DE LAS PRACTICAS CONTABLES MÁS IMPORTANTES** (Continuación):

Activos financieros: Dentro del enfoque de NIC 39, los activos financieros incluyen el efectivo y sus equivalentes, las cuentas por cobrar, inversiones u otras y otros instrumentos financieros derivados. La clasificación de los activos financieros se determina al momento de la transacción o reconocimiento inicial.

La compra o venta de activos financieros que requieren la entrega del activo dentro de un plazo determinado por regulación o acuerdo del mercado, se reconocen en la fecha de la transacción.

Provisión para cuentas incobrables: Periódicamente, la administración de la Compañía realiza evaluaciones de sus cuentas por cobrar – comerciales, para determinar si existen indicios del deterioro de su cartera, según lo establece el párrafo 64 de la norma internacional de contabilidad NIC 39. El deterioro de la cartera establecido en el análisis y valoración, se carga a resultados contra una cuenta de Provisión para cuentas de dudosa recuperación, como lo establece el párrafo 63 de la NIC 39.

La provisión se ajusta anualmente con cargo a resultados, por el efecto del análisis de la cartera. La cartera que se considera irrecuperable o perdida, se da de baja debitando de la Provisión para cuentas de dudosa recuperación.

Inventarios: El costo original relacionado con los inventarios que se compran y venden como productos terminados, se registran utilizando el método de costo promedio.

Al final del período se evalúan los saldos de inventarios individuales más importantes para determinar su valor neto realizable. Si el valor neto realizable es menor que el saldo registrado, se ajusta la diferencia contra resultados, según lo establece el párrafo 34 de NIC 2.

El costo de los productos que expiran por caducidad o se dañan, se registran en los resultados del período.

Las propiedades, maquinarias y equipos: Al inicio se registran al costo. Las erogaciones por mantenimiento y reparaciones se cargan a gastos al incurrirse en ellas, mientras las mejoras que incrementan la capacidad de producción o alargan la vida útil del activo, se capitalizan.

Para la adaptación a NIIF, se avaluaron los bienes a través de peritos calificados, según lo permite el párrafo 31 de NIIF 16. El efecto del avalúo, que fue un incremento en el valor neto, se registró en la cuenta patrimonial, según el párrafo 39 de NIIF 16.

Los cálculos para la depreciación se determinan sobre la base de los años de vida útil establecidos por los peritos evaluadores, según párrafo 50 de NIIF 16.

**BIENES RAICES DEL LITORAL CIA. LTDA. BIRALISA****B. RESUMEN DE LAS PRACTICAS CONTABLES MÁS IMPORTANTES** (Continuación):

La vida útil estimada de las propiedades, maquinarias y equipos es como sigue:

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

Las inversiones en acciones: Se registran a su valor de adquisición. Los incrementos y disminuciones por valuación son registrados en cuenta de resultados.

Provisión por jubilación y desahucio: Es un pasivo contable que no tiene una provisión financiera real, lo que no está prohibido en la legislación ecuatoriana. El valor al final del período lo determinan peritos actuariales especializados, según lo permite el párrafo 57 de NIC 19. El ajuste a la provisión se registra contra resultados del período, según el párrafo 61 de NIC 19.

Otras provisiones y pasivos: Se registran al valor estimado por la administración o al valor nominal de la obligación, como lo permite el párrafo 46 de NIC 37.

Ingresos ordinarios: Se originan en la venta de productos que comercializa la Empresa. Se reconocen en resultados cuando se produce la transferencia de las ventajas y riesgos al comprador, como lo establece el párrafo 14 de NIC 18. El método de contabilización es el devengado, según lo establece el párrafo 27 de NIC 1.

Gastos ordinarios: Se registran sobre la base del devengado y se registran cuando se conocen.

Deterioro del valor: La Compañía contrata peritos evaluadores para valorar sus principales activos fijos, por lo que el efecto de cualquier deterioro se refleja en el resultado final de la valuación. Considerando los lineamientos de NIC 36, la administración considera que no existen indicios de deterioro en sus otros activos aplicables.

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:**

	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Caja chica	430.00	450.00
Caja general	18,419.90	9,864.59
Bancos	78,843.49	98,534.80
	<u>97,693.39</u>	<u>108,849.39</u>

**BIENES RAICES DEL LITORAL CIA. LTDA. BIRALISA****D. INVERSIONES:**

En el periodo 2009, correspondió a póliza de acumulación emitida por el Banco de Machala el 16 de noviembre del 2009 la cual vence el 17 de agosto del 2010, a una tasa del 4.50%.

**E. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR:**

		<b>Al 31 de diciembre del</b>	
		<b>2010</b>	<b>2009</b>
Clientes		197,303.52	218,802.99
Empleados		10,112.18	2,741.62
Otros		90,493.07	91,828.62
Impuestos	(1)	129,283.37	84,766.58
		<u>427,192.14</u>	<u>398,139.81</u>
Provisión para cuentas incobrables	(2)	(14,614,24)	(40,771.00)
		<u>412,577.90</u>	<u>357,368.81</u>

(1) Incluye US\$41,328.70 (US\$37,979.67 en el 2009) de crédito tributario de Impuesto al Valor Agregado – IVA.

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

		<b>Al 31 de diciembre del</b>	
		<b>2010</b>	<b>2009</b>
Saldo al inicio del período		40,771.00	24,651.46
Provisión		4,284.53	16,119.54
Recuperación		(30,441.29)	
Saldo al final del período		<u>14,614.24</u>	<u>40,771.00</u>

**F. INVENTARIOS:**

		<b>Al 31 de diciembre del</b>	
		<b>2010</b>	<b>2009</b>
Combustibles		40,108.88	36,967.59
Lubricantes		13,024.43	9,873.71
Minimarket		14,124.52	18,251.71
Otros		3,568.21	2,880.67
		<u>70,826.04</u>	<u>67,973.68</u>

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

	Saldo al 01-ene-10	Adiciones	Ajustes / Bajas	Saldo al 31-dic-10
Costo:				
Terreno	788,520.00			788,520.00
Edificios	508,459.75		(0.01)	508,459.74
Muebles y enseres	10,831.09			10,831.09
Equipos de oficina	9,331.61			9,331.61
Equipos de computación	36,550.04	902.00		37,452.04
Software de Computación		117.00	33,503.13	33,620.13
Instalaciones - lavadora			9,352.34	9,352.34
Instalaciones	76,596.89	4,079.13	(9,352.34)	71,323.68
Equipos auxiliares	50,349.24	6,997.87		57,347.11
Vehículos	1,500.00			1,500.00
	<u>1,482,138.62</u>	<u>12,096.00</u>	<u>33,503.12</u>	<u>1,527,737.74</u>
Menos: Depreciación acumulada	<u>(394,985.98)</u>	<u>(31,223.91)</u>		<u>(426,209.89)</u>
	<u>1,087,152.64</u>	<u>(19,127.91)</u>	<u>33,503.12</u>	<u>1,101,527.85</u>
Activos fijos en tránsito	<u>33,503.12</u>		<u>(33,503.12)</u>	
	<u>1,120,655.76</u>	<u>(19,127.91)</u>		<u>1,101,527.85</u>

**H. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR:**

		Al 31 de diciembre del	
		2010	2009
Proveedores	(1)	223,591.24	205,045.20
Retenciones e impuestos		62,332.85	46,347.87
		<u>285,924.09</u>	<u>251,393.07</u>

(1) Incluye US\$62,672.79 (US\$38,594.94 en el 2009) a Primax Comercial del Ecuador S.A.

**I. GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR:**

	Al 31 de diciembre del	
	2010	2009
Beneficios sociales		
Décimo tercero	1,782.60	1,183.79
Décimo cuarto	7,564.91	5,316.75
Vacaciones	10,526.21	13,931.42
Fondos de reserva	236.83	314.60
Prestamos a empleados Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social		(654.04)
Aportes Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social		124.33
	<u>20,110.55</u>	<u>20,216.85</u>
Participación a trabajadores de años anteriores	54.14	54.14
	<u>20,164.69</u>	<u>20,270.99</u>

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

Corresponde principalmente US\$105,409.53 (US\$248,512.87 en el 2009) a compañías relacionadas y US\$29,111.62 por la provisión para la jubilación patronal y desahucio.

**K. 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.

**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 2010. 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 facultativa:** El saldo de esta cuenta está a disposición de los Socios y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos, tales como reliquidación de impuestos, etc.

**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.

**Aplicación NIIF:** En esta cuenta se registran los ajustes por avalúo aplicados a los terrenos y edificios como uno de los principales criterios al adoptar las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF.

**Pérdidas acumuladas:** La ley de Régimen Tributario Interno permite la amortización de pérdidas obtenidas en el ejercicio, con las ganancias que se obtuvieran dentro de los cinco períodos impositivos siguientes, sin que exceda en cada período del 25% de dichas ganancias.

**L. COMPAÑÍAS RELACIONADAS:**

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

	<u>Largo plazo</u>		<u>Corto plazo</u>	
	2010		2009	
	<u>Cuentas por</u>		<u>Cuentas por</u>	
	<u>cobrar</u>	<u>pagar</u>	<u>Cobrar</u>	<u>Pagar</u>
Marzam Cía. Ltda.		44,062.96		162,223.15
Naviera Marnizam C. Ltda.		26,649.84		33,327.89
Mardcomsa Cía. Ltda.	24,185.03		68,720.16	

**BIENES RAICES DEL LITORAL CIA. LTDA. BIRALISA****L. COMPAÑIAS RELACIONADAS (Continuación):**

Automotores Manabitas AMCO Cía. Ltda.	16,740.32			17,961.83
Agrotrader Manabí Cía. Ltda.		34,696.73		35,000.00
Negocorp Cía. Ltda.	28,367.30			
	<u>69,292.65</u>	<u>105,409.53</u>	<u>68,720.16</u>	<u>248,512.87</u>

Las transacciones con partes relacionadas no fueron reveladas.

**M. 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.

**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.

**N. LITIGIOS LEGALES:**

El asesor jurídico de la compañía confirmó los siguientes juicios en el 2009:

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.

**BIENES RAICES DEL LITORAL CIA. LTDA. BIRALISA****O. IMPLEMENTACION DE LAS NORMAS INTERNACIONES DE INFORMACION FINANCIERA - NIIF:**

El 21 de agosto del 2006, mediante Resolución de la Superintendencia de Compañías No. 06.Q.ICI.004, se exige la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera a partir del año 2009, a las compañías y entidades sujetas al control y vigilancia de la referida Superintendencia. El 20 de noviembre del 2008, con resolución de la Superintendencia de Compañías No. 08.G.DSC, se estableció el cronograma para la adopción del cuerpo de Normas Internacionales de Información Financiera, en reemplazo de las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, el que comenzó en el año 2010 y concluye en el 2012.

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.

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.

A continuación un detalle de los ajustes:

	<u>Con base NEC 31/12/08</u>	<u>Efectos por conversión</u>	<u>Con base NIIF 01/01/09</u>
<b>Activos corrientes</b>			
Total activos corrientes	803,032.49	-	803,032.49
<b>Activos no corrientes</b>			
<b>Activos Fijos</b>	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	-	-
<b>Otros Activos</b>	-	-	-
Impuestos Diferidos	-	-	-
<b>Total activos no corrientes</b>	531,452.28	553,938.73	1,085,391.01
<b>Total activos</b>	<b>1,334,484.77</b>	<b>553,938.73</b>	<b>1,888,423.50</b>
<b>PASIVOS</b>			
Total pasivos corrientes	456,787.93	-	456,787.93
Total pasivos no corrientes	66,542.26	-	66,542.26
<b>Total Pasivos</b>	<b>523,330.19</b>	<b>-</b>	<b>523,330.19</b>
<b>PATRIMONIO</b>			
Capital social	770,000.00	-	770,000.00
<b>Reservas</b>	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
<b>Resultados acumulados</b>	-	-	-
<b>Resultados del ejercicio</b>	-	-	-
Utilidad del Ejercicio	-	-	-
<b>Total patrimonio neto</b>	811,154.58	553,938.73	1,365,093.31
<b>Total pasivos más patrimonio</b>	<b>1,334,484.77</b>	<b>553,938.73</b>	<b>1,888,423.50</b>

**BIENES RAICES DEL LITORAL CIA. LTDA. BIRALISA****P. 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 2010, no han ocurrido eventos o circunstancias que puedan afectar la presentación de los estados financieros a la fecha mencionada.