



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 2011 y 2010



**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 2011 y 2010, los estados de resultados integral, 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 2011 y 2010, 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.



2 de marzo del 2012  
Guayaquil, Ecuador

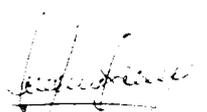


Edgar Naranjo L.  
Licencia Profesional No.16.485  
Superintendencia de Compañías No.015

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

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre del	
	2011	2010
<b>ACTIVO</b>		
<b>ACTIVO CIRCULANTE:</b>		
Efectivo (Nota C)	54,279.77	97,693.39
Documentos y cuentas por cobrar (Nota D)	359,705.62	412,577.90
Inventarios (Nota E)	68,839.75	70,826.04
Gastos pagados por anticipado	3,491.21	2,210.69
<b>TOTAL DEL ACTIVO CIRCULANTE</b>	<b>486,316.35</b>	<b>583,308.02</b>
<b>CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO (Nota F)</b>	<b>183,119.48</b>	<b>69,292.65</b>
<b>PROPIEDADES, MAQUINARIA Y EQUIPO (Nota G)</b>	<b>1,188,966.06</b>	<b>1,101,527.85</b>
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>	<b>1,858,401.89</b>	<b>1,754,128.52</b>
<b><u>PASIVO E INVERSIÓN DE LOS SOCIOS</u></b>		
<b>PASIVO CIRCULANTE:</b>		
Cuentas y documentos por pagar (Nota H)	282,776.63	285,924.09
Gastos acumulados por pagar (Nota I)	21,115.94	20,164.69
<b>TOTAL DEL PASIVO CIRCULANTE</b>	<b>303,892.57</b>	<b>306,088.78</b>
<b>PASIVO A LARGO PLAZO (Nota J)</b>	<b>217,189.90</b>	<b>161,089.96</b>
<b>INVERSIÓN DE LOS SOCIOS (Nota K)</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	656,014.20	553,938.73
Pérdidas acumuladas	(129,849.36)	(78,143.53)
<b>TOTAL INVERSIÓN DE LOS SOCIOS</b>	<b>1,337,319.42</b>	<b>1,286,949.78</b>
<b>TOTAL DEL PASIVO E INVERSIÓN DE LOS SOCIOS</b>	<b>1,858,401.89</b>	<b>1,754,128.52</b>

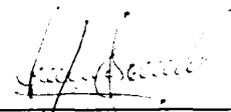
  
 \_\_\_\_\_  
 Lucia Zambrano Segovia  
 Gerente General

  
 \_\_\_\_\_  
 Ing. Telma Zamora  
 Contadora General

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

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre del	
	2011	2010
<b>INGRESOS:</b>		
Venta de combustibles	3,935,693.72	3,816,994.55
Venta de lubricantes	25,051.11	23,461.11
Ventas de minimarket	134,928.50	169,604.90
Otros ventas	96,027.32	3,177.85
	<u>4,191,700.65</u>	<u>4,013,238.41</u>
Menos Costo de Ventas	<u>3,610,858.74</u>	<u>3,593,053.57</u>
<b>Utilidad Bruta</b>	<b>580,841.91</b>	<b>420,184.84</b>
<b>GASTOS Y EGRESOS:</b>		
Costo de Estación de Servicios	337,569.97	307,692.85
Gastos administrativos y ventas	157,411.18	114,634.45
Gastos operacionales	83,754.95	103,505.66
Gastos financieros	9,204.31	1,465.28
	<u>587,940.41</u>	<u>527,298.24</u>
<b>PERDIDA ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA</b>	<b>(7,098.50)</b>	<b>(107,113.40)</b>
Impuesto a la renta (Nota L)	<u>(32,645.73)</u>	<u>(4,525.97)</u>
<b>Perdida operacional</b>	<b>(39,744.23)</b>	<b>(111,639.37)</b>
<b>Otros resultados intergrales</b>		
Interes Ganados en Préstamos a Empleados		
Intereses Ganados Bancarios	96.10	7,661.19
Sobrantes Recaudación	137.83	199.59
Arriendos Anticipados		
Sobrantes de Combustible	1.07	29,131.92
Pérdidas en recaudación	(919.52)	
Otros Egresos	(8,846.02)	
Descuentos en compras	260.56	
Jubilacion patronal		(11,543.90)
Ajustes de años anteriores	<u>14,072.31</u>	<u>60,229.27</u>
<b>Total Otros resultados intergrales</b>	<b>4,802.33</b>	<b>85,678.07</b>
<b>RESULTADO INTEGRAL</b>	<b><u>(34,941.90)</u></b>	<b><u>(25,961.30)</u></b>

  
Lucia Zambrano Segovia  
Gerente General

  
Ing. Telma Zamora  
Contadora General

Vea notas a los estados financieros

**BIENES RAICES DEL LITORAL CIA. LTDA. BIRALISA.****ESTADOS DE INVERSION DE LOS SOCIOS****AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010**

(Expresados en USDólares)

	<b>Capital</b>	<b>Reservas</b>		<b>Aplicación de</b>	<b>Resultados</b>	
	<b>social</b>	<b>Legal</b>	<b>De capital</b>	<b>NIIF</b>	<b>Acumulados</b>	
Saldo al 1 de enero del 2010	770,000.00	33,724.80	1,011.01	6,418.77	553,938.73	(52,182.23)
Resultado integral						(25,961.30)
Saldo al 31 de diciembre del 2010	770,000.00	33,724.80	1,011.01	6,418.77	553,938.73	(78,143.53)
Resultado integral						(34,941.90)
Ajuste por anticipo 2010						(16,763.93)
Revalorización de Activos					102,075.47	
Saldo al 31 de diciembre del 2011	<u>770,000.00</u>	<u>33,724.80</u>	<u>1,011.01</u>	<u>6,418.77</u>	<u>656,014.20</u>	<u>(129,849.36)</u>

  
 Lucía Zambrano Segovia  
 Gerente General

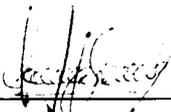
  
 Ing. Telma Zamora  
 Contadora General

Vea notas a los estados financieros

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

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre del	
	2011	2010
<b>ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>		
Efectivo recibido de clientes	3,988,566.00	3,991,738.94
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(3,964,192.97)	(3,922,857.62)
Arriendos ganados		
Intereses y comisiones ganadas	96.10	7,661.19
Intereses y comisiones pagadas		(1,465.28)
Otros ingresos	14,471.77	89,560.78
<b>Efectivo neto proveniente de (usado en) las actividades de operación</b>	<b>38,940.90</b>	<b>164,638.01</b>
<b>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>		
Compra de activos fijos	10,591.19	(12,096.00)
<b>Efectivo neto usado en las actividades de inversión</b>	<b>10,591.19</b>	<b>(12,096.00)</b>
<b>ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>		
Cuentas por cobrar a largo plazo	(113,826.83)	(572.49)
Sobregiro bancario		(17,577.34)
Pasivo a largo plazo	20,881.12	(145,548.18)
<b>Efectivo neto (usado en) proveniente de las actividades de financiamiento</b>	<b>(92,945.71)</b>	<b>(163,698.01)</b>
<b>(DISMINUCION ) AUMENTO DEL EFECTIVO</b>	<b>(43,413.62)</b>	<b>(11,156.00)</b>
Saldo del efectivo al inicio del año	97,693.39	108,849.39
<b>SALDO DEL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO</b>	<b>54,279.77</b>	<b>97,693.39</b>

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

  
 \_\_\_\_\_  
 Ing. Telma Zamora  
 Contadora General

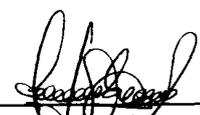
Vea notas a los estados financieros

**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>2011</b>	<b>2010</b>
<b>CONCILIACIÓN DEL RESULTADO INTEGRAL CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (USADO EN) LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
<b>RESULTADO INTEGRAL</b>	(34,941.90)	(25,961.30)
Partidas conciliatorias:		
Depreciación	4,046.06	31,223.91
Provisión para cuentas incobrables		4,284.53
Provisión para la jubilación patronal y desahucio	35,218.82	14,921.06
Baja de inventarios	447.65	2,110.40
	<u>4,770.63</u>	<u>26,578.60</u>
<b>CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS CORRIENTES:</b>		
Inversiones temporales		166,166.81
Cuentas y documentos por cobrar	52,872.28	(59,493.62)
Inventarios	1,986.29	(4,962.76)
Documentos y cuentas por pagar	(20,359.03)	34,531.02
Gastos acumulados por pagar	951.25	(106.30)
Gastos pagados por anticipado	(1,280.52)	1,924.26
	<u>34,170.27</u>	<u>138,059.41</u>
<b>EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (USADO EN) LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<u><u>38,940.90</u></u>	<u><u>164,638.01</u></u>

  
 Lucía Zambrano Segovia  
 Gerente General

  
 Ing. Teima Zamora  
 Contadora General

**BIENES RAICES DEL LITORAL CIA. LTDA. BIRALISA**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010**

(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 período 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 períodos 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 período de transición, las transacciones registradas desde el 1 de enero del 2009.

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

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.

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>2011</u>	<u>2010</u>
Caja chica	430.00	430.00
Caja general		18,419.90
Bancos	53,849.77	78,843.49
	<u>54,279.77</u>	<u>97,693.39</u>

**BIENES RAICES DEL LITORAL CIA. LTDA. BIRALISA****D. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR:**

	<b>Al 31 de diciembre del</b>	
	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Cientes	175,399.85	197,303.52
Empleados	(74.26)	10,112.18
Otros	94,506.62	90,493.07
Impuestos (1)	104,487.65	129,283.37
	374,319.86	427,192.14
Provisión para cuentas incobrables (2)	(14,614.24)	(14,614.24)
	<u>359,705.62</u>	<u>412,577.90</u>

(1) Incluye principalmente US\$40,731.31 (US\$41,328.70 en el 2010) de crédito tributario de Impuesto al Valor Agregado – IVA, US\$31,566.23 a impuestos retenidos petrocomercial y US\$16,822.14 por impuestos retenidos.

(2) Al 31 de diciembre del 2011, la administración considero no realizar provisiones por cuentas incobrables mediante un estudio realizado a esta cuenta.

**E. INVENTARIOS:**

	<b>Al 31 de diciembre del</b>	
	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Combustibles	41,809.60	40,108.88
Lubricantes	11,357.77	13,024.43
Minimarket	10,993.41	14,124.52
Otros	4,678.97	3,568.21
	<u>68,839.75</u>	<u>70,826.04</u>

**F. CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO:**

	<b>Al 31 de diciembre del</b>	
	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Mardcomsa Cía. Ltda.		24,185.03
Marzam Cía. Ltda.	72,358.64	
Automotores Manabitas Cía. Ltda.	66,023.24	16,740.32
Negocorp Cía. Ltda.	44,737.60	28,367.30
	<u>183,119.48</u>	<u>69,292.65</u>

**G. PROPIEDADES, MAQUINARIA Y EQUIPO:**

	<b>Saldo al 01-ene-11</b>	<b>Adiciones</b>	<b>Ajustes / Bajas</b>	<b>Saldo al 31-dic-11</b>
Costo:				
Terreno	788,520.00	125,940.00		914,460.00
Edificios	508,459.74		(53,895.53)	454,564.21
Muebles y enseres	10,831.09	9,180.75		20,011.84
Equipos de oficina	9,331.61	1,942.00		11,273.61
Equipos de computación	37,452.04	5,434.50		42,886.54
Software de Computación	33,620.13			33,620.13
Instalaciones - lavadora	9,352.34			9,352.34
Instalaciones	71,323.68			71,323.68
Equipos auxiliares	57,347.11			57,347.11
Vehiculos	1,500.00			1,500.00
	<u>1,527,737.74</u>	<u>142,497.25</u>	<u>(53,895.53)</u>	<u>1,616,339.46</u>
Menos: Depreciación acumulada	(426,209.89)	(34,077.05)	30,031.00	(430,255.94)
	<u>1,101,527.85</u>	<u>108,420.20</u>	<u>(23,864.53)</u>	<u>1,188,083.52</u>
Activos fijos en tránsito		2,882.54		2,882.54
	<u>1,101,527.85</u>	<u>111,302.74</u>	<u>(23,864.53)</u>	<u>1,188,966.06</u>

**BIENES RAICES DEL LITORAL CIA. LTDA. BIRALISA****H. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR:**

		<b>Al 31 de diciembre del</b>	
		<b>2011</b>	<b>2010</b>
Proveedores	(1)	108,783.92	223,591.24
Otras cuentas por pagar		23,942.10	
Anticipos de Clientes		96,511.22	
Retenciones e impuestos		53,539.39	62,332.85
		<u>282,776.63</u>	<u>285,924.09</u>

(1) Incluye principalmente US\$68,874.62 (US\$62,672.79 en el 2010) a Primax Comercial del Ecuador S.A.

**I. GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR:**

		<b>Al 31 de diciembre del</b>	
		<b>2011</b>	<b>2010</b>
Beneficios sociales			
Décimo tercero		1,681.12	1,782.60
Décimo cuarto		8,614.52	7,564.91
Vacaciones		10,280.49	10,526.21
Fondos de reserva		485.97	236.83
Préstamos a empleados Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social		(0.30)	
		<u>21,061.80</u>	<u>20,110.55</u>
Participación a trabajadores de años anteriores		54.14	54.14
		<u>21,115.94</u>	<u>20,164.69</u>

**J. PASIVO A LARGO PLAZO:**

		<b>Al 31 de diciembre del</b>	
		<b>2011</b>	<b>2010</b>
Provisión para jubilación patronal y desahucio	(1)	43,338.52	55,680.43
Oras cuentas por pagar		26,250.94	
Compañías Relacionadas (Nota L )		147,600.44	105,409.53
		<u>217,189.90</u>	<u>161,089.96</u>

(1) Representa la provisión para jubilación patronal a la que tienen derecho de acuerdo con la legislación laboral ecuatoriana, los empleados y trabajadores que hayan cumplido los 25 años o más de servicio o que cumplieren ese tiempo en forma ininterrumpida dentro de una Compañía, o cuando en ese instante reúnan los requisitos necesarios. La pensión patronal no podrá ser inferior a la remuneración básica vigente decretado por el Gobierno. En el caso de doble jubilación por parte del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS) y la Compañía, la pensión patronal, será como mínimo equivalente al 50% de la remuneración básica.

El movimiento de esta cuenta durante el 2011 es el siguiente:

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

	<b>Provisión por</b>		
	<b>Jubilación Patronal</b>	<b>Desahucio</b>	<b>Total</b>
Saldo inicial	23,052.13	6,059.49	29,111.62
(Más) Provisiones	20,333.30	14,885.52	35,218.82
(Menos) Ajuste	<u>(10,622.43)</u>	<u>(10,369.49)</u>	<u>(20,991.92)</u>
Saldo final	<u>32,763.00</u>	<u>10,575.52</u>	<u>43,338.52</u>

**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 re liquidación 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. COMPAÑIAS RELACIONADAS:**

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

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

	<u>Largo plazo</u>		<u>Corto plazo</u>	
	<u>2011</u>		<u>2010</u>	
	<u>Cuentas por</u>		<u>Cuentas por</u>	
	<u>Cobrar</u>	<u>Pagar</u>	<u>Cobrar</u>	<u>Pagar</u>
Marzam Cía. Ltda.	72,358.64			44,062.96
Naviera Mamizam C. Ltda.		106,612.29		26,649.84
Mardcomsa Cía. Ltda.		6,291.42	24,185.03	
Automotores Manabitas AMCO Cía. Ltda.	66,023.24		16,740.32	
Agrotrader Manabí Cía. Ltda.		34,696.73		34,696.73
Negocorp Cía. Ltda.	44,737.60		28,367.30	
	<u>183,119.48</u>	<u>147,600.44</u>	<u>69,292.65</u>	<u>105,409.53</u>

A continuación las compras y ventas realizadas a sus relacionadas:

	<u>Ventas</u>	<u>Compras</u>
Marzam Cía. Ltda.	96,278.02	3,299.75
Naviera Marnizam C. Ltda.	2,646.74	
Mardcomsa Cía. Ltda.	1,885.10	
Automotores Manabitas AMCO Cía. Ltda.	6,700.89	1,168.04
	<u>107,510.75</u>	<u>4,467.79</u>

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

De acuerdo con las disposiciones laborales vigentes, se debe destinar el 15% de la ganancia líquida anual antes del impuesto sobre la renta, para repartirlo entre los trabajadores. El impuesto a la renta se determina sobre la base del 24% (25% en el 2010) de las utilidades tributables o del 15% cuando se capitaliza las utilidades. En el 2011 reportó pérdidas continuamente la Compañía. A continuación la base de cálculo del 2011:

	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta y participación de los trabajadores en las utilidades	(34,941.91)	(21,435.33)
Ingresos exentos		
	<u>(34,941.91)</u>	<u>(21,435.33)</u>
15% Participación de los trabajadores en las utilidades		
Utilidad antes de impuesto a la renta	(34,941.91)	(21,435.33)
Dividendos		
Gastos no deducibles	(1) 55,077.78	39,539.22
Utilidad gravable	20,135.87	18,103.89
Impuesto a la renta causado	4,832.61	4,525.97
Anticipo Impuesto a la Renta	<u>32,645.73</u>	

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

(1) A continuación un detalle de los gastos no deducibles.

Intereses y Multas	1,940.12
GND Identificados Contablemente	8,846.02
Depreciación por Revalúo	4,656.01
Gasto Impuesto a la Renta	32,645.73
Excedente gasto provisión desahucio	5,293.00
Pérdida en Recaudación	919.52
Pérdida en Toma de Inventarios	307.54
Donaciones	22.19
Baja de Inventarios	447.65
	<u>55,077.78</u>

**N. CONTRATOS DE DISTRIBUCION Y SUMINISTRO DE COMBUSTIBLE:**

- Fecha de celebración** : 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.
- Compromiso** : 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.
- Plazo** : 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** : En combustible la comercializadora reconocerá al Distribuidor una utilidad del 77% en Malecón (68% en Montecristi) del margen en utilidad fijado por el Gobierno Nacional o regulado por el mercado según sea el caso. El remanente que es 23% en Malecón (32% Montecristi) será en beneficio exclusivo de la comercializadora.
- 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.

**BIENES RAICES DEL LITORAL CIA. LTDA. BIRALISA****O. CÓDIGO ORGÁNICO DE LA PRODUCCIÓN, COMERCIO E INVERSIONES:**

El 16 de noviembre de 2010, la Asamblea Nacional emitió el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, que incluye incentivos y estímulos de desarrollo económico. Entre los incentivos de carácter general, se establece la reducción progresiva de un punto porcentual del impuesto a la renta durante los siguientes tres años, la exoneración de impuesto a la salida de divisas para las operaciones de financiamiento externo, la exoneración del anticipo al impuesto a la renta por cinco años para toda inversión nueva, y la reforma al cálculo del anticipo del impuesto a la renta. Este Código aún no cuenta con un reglamento que norme su aplicación y cumplimiento.

**P. LITIGIOS LEGALES:**

Según la confirmación legal recibida la Compañía presenta los siguientes litigios al 31 de diciembre del 2011; por demandas laborales US\$25,667.44 y demandas civiles efectuadas por la Compañía US\$5,542.21 y una denuncia sin cuantía determinada.

**Q. 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 2011, no han ocurrido eventos o circunstancias que puedan afectar la presentación de los estados financieros a la fecha mencionada.