



BIRALISA - BIENES RAÍCES DEL LITORAL CÍA. LTDA.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2015

ÍNDICE

Informe de los auditores independientes
Estado de situación financiera
Estado de resultados integrales
Estado de cambios en el patrimonio
Estado de flujos de efectivo
Notas explicativas a los estados financieros



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores Socios de

BIRALISA - Bienes Raíces del Litoral Cía. Ltda.

Guayaquil, 31 de octubre del 2016

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de BIRALISA - Bienes Raíces del Litoral Cía. Ltda., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2015 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros

2. La Administración de BIRALISA - Bienes Raíces del Litoral Cía. Ltda., es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y del control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros no están afectados por distorsiones significativas. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de la evidencia de auditoría sobre las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos de la Compañía, relevantes para la preparación y presentación razonable de sus estados financieros, a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables utilizadas son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para expresar nuestra opinión de auditoría.



BIRALISA - Bienes Raíces del Litoral Cía. Ltda.
Guayaquil, 31 de octubre del 2016

Opinión

4. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el párrafo 1 presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de BIRALISA - Bienes Raíces del Litoral Cía. Ltda. al 31 de diciembre del 2015, y el desempeño de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Otros asuntos

5. Los estados financieros de la Compañía, por el año terminado el 31 de diciembre del 2014, antes de ser reestructurados, fueron auditados por otra firma de auditores, cuyo dictamen de auditoría, fechado el 15 de abril del 2015 expresó una opinión sin salvedades. Como parte de nuestra auditoría de los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2015, también revisamos los ajustes descritos en la Nota 2.2 que fueron aplicados para reestructurar las cifras correspondientes del año 2014. En nuestra opinión, dichos ajustes son adecuados y se han realizado correctamente. No fuimos contratados para auditar, revisar o aplicar ningún procedimiento a los estados financieros de la Compañía correspondientes al año 2014, excepto por los mencionados ajustes, y por consiguiente, no expresamos una opinión ni ninguna otra forma de aseguramiento sobre los estados financieros del año 2014 en su conjunto.

No. de Registro en la Superintendencia
de Compañías, Valores y Seguros: 011

Sandra Vargas L.
Socia
No. de Licencia Profesional: 10489

BIRALISA - BIENES RAÍCES DEL LITORAL CÍA. LTDA.

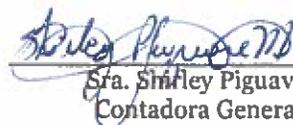
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
(Expresado en dólares estadounidenses)**

Activo				
Activos corrientes		Nota	2015	2014
Efectivo y equivalentes de efectivo		7	12,152	2,155
Cuentas por cobrar clientes		8	180	71,765
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas		15	233,289	-
Otras cuentas por cobrar			1,065	97
Impuestos por recuperar		12	39,751	47,883
Total de los activos corrientes			286,437	121,900
Activos no corrientes				
Muebles y equipos		9	16,898	21,171
Propiedades de inversión		10	963,962	976,398
Cuentas por cobrar compañías relacionadas		14	213,507	563,995
Inversiones en acciones		11	140,000	-
Total de los activos no corrientes			1,334,367	1,561,564
Total de activos			1,620,804	1,683,464

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.



Ing. Josefía Lucía Zambrano
Gerente General



Sra. Shirley Piguave
Contadora General

BIRALISA - BIENES RAÍCES DEL LITORAL CÍA. LTDA.

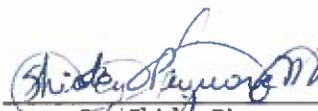
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
(Expresado en dólares estadounidenses)**

Pasivo y patrimonio				
Pasivos corrientes		Nota	2015	2014
Cuentas por pagar proveedores			12,273	9,315
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	15		123,027	-
Otras cuentas por pagar			90	90
Otros impuestos por pagar	12		981	1,212
Beneficios sociales	13		4,184	15,091
Total de los pasivos corrientes			140,555	25,708
Pasivos no corrientes				
Cuentas por pagar compañías relacionadas y socios	15		185,000	365,176
Beneficios sociales	13		7,810	6,537
Total de los pasivos no corrientes			192,810	371,713
Total de los pasivos			333,365	397,421
Patrimonio				
Capital social	14		770,000	770,000
Reservas			90,977	89,890
Resultados acumulados			426,462	426,153
Total de patrimonio			1,287,439	1,286,043
Total de pasivo y patrimonio			1,620,804	1,683,464

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.



Ing. Josefa Lucía Zambrano
Gerente General



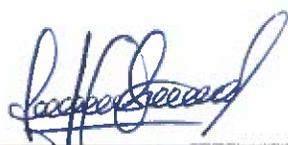
Sra. Shirley Piguave
Contadora General

BIRALISA - BIENES RAÍCES DEL LITORAL CÍA. LTDA.

**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
(Expresado en dólares estadounidenses)**

	<u>Nota</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Ingresos por arriendos	14	138,000	138,000
Gastos de administración y operación	6	(120,341)	(79,193)
Otros ingresos, neto		1,714	13,372
Utilidad operacional		19,373	72,179
Gastos financieros		(81)	(88)
Utilidad antes de impuesto a la renta		19,292	72,091
Impuesto a la renta	12	(18,205)	(15,904)
Utilidad neta		1,087	56,187
Otros resultados integrales			
Partidas que no se reclasificarán posteriormente al resultado del ejercicio:			
Ganancias actuariales		309	200
Resultado integral del año		1,396	56,387

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.



Ing. Josefina Lucía Zambrano
Gerente General



Sra. Shirley Piguave
Contadora General

BIRALISA - BIENES RAÍCES DEL LITORAL CÍA. LTDA.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
(Expresado en dólares estadounidenses)**

	Reservas			Resultados acumulados				
	Capital	Legal	Facultativa	Reserva de capital	Poradopción de Bs.NIT	Superávit por revaluación de propiedades	Acumulados	Total
Saldo previamente reportados al 1 de enero de 2014	770,000	35,504	(1,801)	1,011	553,939	125,940	(128,997)	1,355,596
Ajustes (Nota 2.2)						(125,940)		(125,940)
Saldo reestructurados al 1 de enero de 2014	770,000	35,504	(1,801)	1,011	553,939	-	(128,997)	1,229,656
Resolución de la Junta General de Socios del 16 de abril de 2015:								
Apropiación a reserva legal	-	5,619	-	-	-	-	-	(5,619)
Apropiación a reserva facultativa	-	-	50,568	-	-	-	-	(50,568)
Utilidad neta de la año	-	-	-	-	-	-	-	56,187
Otros resultados integrables	-	-	-	-	-	-	-	200
Saldo al 31 de diciembre de 2014	770,000	41,123	(8,767)	1,011	553,939	-	(128,797)	1,286,043
Transferencia de reservas pendientes de aprobación por parte de la Junta General de Socios	-	54	1,033	-	-	-	(1,087)	-
Utilidad neta	-	-	-	-	-	-	-	1,087
Otros resultados integrables	-	-	-	-	-	-	-	309
Saldo al 31 de diciembre de 2015	770,000	41,177	(9,800)	1,011	553,939	-	(128,488)	1,287,439

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.


Ing. Josefa Lucía Zambrano
 Gerente General

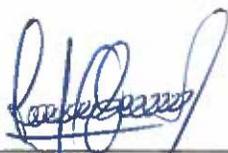

Shirley Figuave
 Contadora General

BIRALISA - BIENES RAÍCES DEL LITORAL S.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
(Expresado en dólares estadounidenses)**

	<u>Nota</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Flujo de efectivo de las actividades de operación:			
Utilidad antes de impuestos		19,292	72,091
Más cargos (créditos) a resultados que no representan movimiento de efectivo			
Depreciación del año de propiedades, muebles y equipos	9	4,273	5,657
Depreciación del año de propiedades de inversión	10	12,430	13,469
Provisión para jubilación patronal y desahucio		1,582	1,277
Participación de los trabajadores en las utilidades		3,404	12,722
Beneficios sociales		2,894	2,951
Provisión para cuentas incobrables	8	<u>59,300</u>	<u>-</u>
		103,181	108,167
Pago de participación laboral	13	(12,722)	(5,711)
Pago de impuesto a la renta	12	(18,205)	(15,905)
Cambios en activos y pasivos:			
Cuentas por cobrar clientes		12,285	(21,025)
Inventarios		-	8,668
Otras cuentas por cobrar		-	2
Impuestos por recuperar		8,132	1,087
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas		(23,767)	(253,265)
Cuentas por pagar a Proveedores		2,958	(4,408)
Otras cuentas por pagar		17,837	(62,458)
Otros impuestos por pagar		(232)	(912)
Cuentas por pagar relacionadas		(57,149)	264,984
Pagos de beneficios sociales	13	(22,321)	(21,225)
Pagos de jubilación patronal y desahucio		-	(90)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		<u>9,997</u>	<u>(2,091)</u>
Aumento (disminución) neto de efectivo		9,997	(2,091)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		<u>2,155</u>	<u>4,246</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año		<u>12,152</u>	<u>2,155</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.



Ing. Josefa Lucia Zambrano
Gerente General



Sra. Shirley Piguave
Contadora General