

**Biralisa - Bienes Raíces del Litoral Cía. Ltda.**

**Estados financieros al 31 de diciembre de 2016  
junto con el informe de los auditores independientes**

**Contenido**

**Informe de los auditores independientes**

**Estados financieros**

Situación financiera

Resultados integrales

Cambios en el patrimonio

Flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

## Informe de los auditores independientes

A los Socios de Biralisa - Bienes Raíces del Litoral Cía. Ltda.:

### Informe sobre la auditoría de los estados financieros

#### Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Biralisa - Bienes Raíces del Litoral Cía. Ltda., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2016, y los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Biralisa - Bienes Raíces del Litoral Cía. Ltda. al 31 de diciembre de 2016, y los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera.

#### Bases para la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de acuerdo con estas normas se describen más adelante en nuestro informe en la sección Responsabilidades del Auditor sobre la Auditoría de los Estados Financieros. Somos independientes de la Compañía de acuerdo con el Código de Ética emitido por el Comité de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés), conjuntamente con los requerimientos de ética que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido con otras responsabilidades de ética de acuerdo con dichos requerimientos y el Código de Ética emitido por el IESBA.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

#### Otro asunto

Hacemos mención a que los estados financieros de Biralisa - Bienes Raíces del Litoral Cía. Ltda. al 31 de diciembre de 2015 y por el año terminado en esa fecha, fueron auditados por otros auditores, cuyo informe de fecha 31 de octubre de 2016 contiene una opinión sin salvedades.

#### Responsabilidades de la gerencia de la Compañía sobre los estados financieros

La gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera y de su control interno determinado como necesario por la gerencia, para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de distorsiones importantes debidas a fraude o error.

En la preparación de estos estados financieros, la gerencia es responsable de evaluar la habilidad de la

## Informe de los auditores independientes (continuación)

Compañía para continuar como un negocio en marcha; revelar cuando sea aplicable, asuntos relacionados con negocio en marcha; y, de usar las bases de contabilidad de negocio en marcha, a menos que la gerencia intente liquidar la Compañía o cesar las operaciones o bien no tenga otra alternativa realista para poder hacerlo.

La gerencia es responsable por vigilar el proceso de reporte financiero de la Compañía.

### **Responsabilidades del auditor sobre la auditoría de los estados financieros**

Nuestros objetivos son el obtener seguridad razonable de si los estados financieros tomados en su conjunto están libres de distorsiones importantes debidas a fraude o error, y el emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. La seguridad razonable es un nivel alto de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría siempre detectará distorsiones importantes cuando estas existan. Las distorsiones pueden deberse a fraudes o errores y son consideradas materiales si, de manera individual o en su conjunto, podrían razonablemente esperarse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios tomen basándose en estos estados financieros.

Como parte de nuestra auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante la auditoría. Nosotros además:

- Identificamos y evaluamos el riesgo de distorsiones importantes en los estados financieros, debidas a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría en respuesta a aquellos riesgos identificados y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una distorsión importante que resulte de fraude es mayor que aquel que resulte de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, manifestaciones falsas y elusión del control interno.
- Obtenemos un conocimiento del control interno que es relevante para la auditoría, con el propósito de diseñar los procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos si las políticas contables usadas son apropiadas y si las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas hechas por la gerencia son razonables.
- Concluimos si la base de contabilidad de negocio en marcha usada por la gerencia es apropiada y si basados en la evidencia de auditoría obtenida existe una incertidumbre importante relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la habilidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos de que existe una incertidumbre significativa, somos requeridos de llamar la atención en nuestro informe de auditoría a las revelaciones relacionadas en los estados financieros; o, si dichas revelaciones son inadecuadas, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones están basadas en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha del informe de auditoría. Sin embargo, hechos y condiciones futuras podrían ocasionar que la Compañía cese su continuidad como un negocio en marcha.

## Informe de los auditores independientes (continuación)

- Evaluamos la presentación general, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo sus revelaciones y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de una manera que alcance una presentación razonable.

Hemos comunicado a la gerencia, entre otros asuntos, el alcance planeado y la oportunidad de la auditoría, y los hallazgos significativos de auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos en nuestra auditoría.

*Cristóbal López*  
RNAE No. 462

  
Betsy Zorrilla  
RNCPA No. 24.844

Guayaquil, Ecuador  
12 de junio de 2017

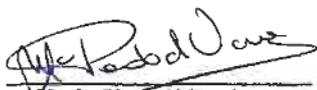
## Biralisa - Bienes Raíces del Litoral Cía. Ltda.

### Estados de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Nota	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Activo</b>			
<b>Activo corriente:</b>			
Efectivo en bancos	6	14,221	12,152
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	7	-	278
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	12(a)	301,980	233,290
Impuestos por recuperar	14(a)	26,840	40,717
<b>Total activo corriente</b>		<u>343,041</u>	<u>286,437</u>
<b>Activo no corriente:</b>			
Muebles y equipos	8	12,711	16,898
Propiedades de inversión	9	964,359	963,962
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	12(a)	-	213,507
Inversión en acción	10	140,000	140,000
<b>Total activo no corriente</b>		<u>1,117,070</u>	<u>1,334,367</u>
<b>Total activo</b>		<u>1,460,111</u>	<u>1,620,804</u>

  
María Piedad Vera Loor  
Gerente General

  
Shirley Piguave  
Contadora General

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos estados.

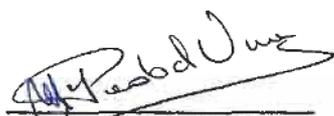
## Biralisa - Bienes Raíces del Litoral Cía. Ltda.

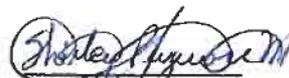
### Estados de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Nota	2016	2015
<b>Pasivo y patrimonio</b>			
<b>Pasivo corriente:</b>			
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	11	80,621	12,363
Cuentas por pagar a partes relacionadas	12(a)	45,231	123,027
Impuestos por pagar	14(a)	1,380	981
Beneficios a empleados corto plazo	13(a)	6,243	4,184
<b>Total pasivo corriente</b>		<b>133,475</b>	<b>140,555</b>
<b>Pasivo no corriente:</b>			
Cuentas por pagar a partes relacionadas	12(a)	-	185,000
Beneficios a empleados largo plazo	13(b)	11,697	7,810
<b>Total pasivo no corriente</b>		<b>11,697</b>	<b>192,810</b>
<b>Total pasivo</b>		<b>145,172</b>	<b>333,365</b>
<b>Patrimonio:</b>			
Capital social	15	770,000	770,000
Reservas	16	104,200	90,977
Utilidades retenidas	17	440,739	426,462
<b>Total patrimonio</b>		<b>1,314,939</b>	<b>1,287,439</b>
<b>Total pasivo y patrimonio</b>		<b>1,460,111</b>	<b>1,620,804</b>

  
María Piedad Vera Loor  
Gerente General

  
Shifley Piguave  
Contadora General

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos estados.

## Biralisa - Bienes Raíces del Litoral Cía. Ltda.

### Estados de resultados integrales

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Nota	2016	2015
<b>Ingresos:</b>			
Ingresos por arriendos	3(i) y 9	119,485	138,000
Otros ingresos	3(i)	82	1,714
<b>Total ingresos</b>		<u>119,567</u>	<u>139,714</u>
<b>Gastos:</b>			
Gastos de administración y operación	18	(95,900)	(120,341)
Gasto financiero		(136)	(81)
<b>Total gastos</b>		<u>(96,036)</u>	<u>(120,422)</u>
<b>Utilidad antes de impuesto a la renta</b>		23,531	19,292
<b>Impuesto a la renta</b>	14(b)	(10,308)	(18,205)
<b>Utilidad neta</b>		<u>13,223</u>	<u>1,087</u>
<b>Otros resultados integrales:</b>			
Partidas que no se reclasificarán posteriormente al resultado del ejercicio:			
(Pérdida) ganancia actuarial	13(b)	(390)	309
<b>Utilidad neta y resultado integral</b>		<u>12,833</u>	<u>1,396</u>

  
María Piedad Vera Loo  
Gerente General

  
Shirley Piguave  
Contadora General

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos estados.

## Biralisa - Bienes Raíces del Litoral Cía. Ltda.

### Estados de cambios en el patrimonio

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015  
Expresados en Dólares de E.U.A.

	Reservas				Utilidades retenidas				Total
	Capital social	Reserva legal	Reserva facultativa	Reserva Total Reservas	Ajustes de			Total Utilidades Retenidas	
					primera adopción NIIF	Reserva de capital	Pérdidas acumuladas		
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2014</b>	770,000	41,123	48,767	89,890	553,939	1,011	(128,797)	426,153	1,286,043
<b>Más (menos):</b>									
Ganancia actuarial del año (Véase Nota 13(b))	-	-	-	-	-	-	309	309	309
Utilidad del año	-	-	-	-	-	-	1,087	1,087	1,087
Apropiación de reserva legal (Véase Nota 16(a))	-	54	-	54	-	-	(54)	(54)	-
Apropiación de reserva facultativa (Véase Nota 16(b))	-	-	1,033	1,033	-	-	(1,033)	(1,033)	-
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2015</b>	770,000	41,177	49,800	90,977	553,939	1,011	(128,488)	426,462	1,287,439
<b>Más (menos):</b>									
Pérdida actuarial del año (Véase Nota 13(b))	-	-	-	-	-	-	(390)	(390)	(390)
Otros ajustes	-	-	-	-	-	-	14,667	14,667	14,667
Utilidad del año	-	-	-	-	-	-	13,223	13,223	13,223
Apropiación de reserva legal (Véase Nota 16(a))	-	661	-	661	-	-	(661)	(661)	-
Apropiación de reserva facultativa (Véase Nota 16(b))	-	-	12,562	12,562	-	-	(12,562)	(12,562)	-
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2016</b>	770,000	41,838	62,362	104,200	553,939	1,011	(114,211)	440,739	1,314,939

  
María Piedad Vera Loor  
Gerente General

  
Shirley Pigúave  
Contadora General

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos estados.

## Biralisa - Bienes Raíces del Litoral Cía. Ltda.

### Estados de flujos de efectivo

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015

Expresados en Dólares de E.U.A.

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Flujos de efectivo de actividades de operación:</b>		
Utilidad antes de impuesto a la renta	23,531	19,292
<b>Ajustes para conciliar la utilidad antes de impuesto a la renta con el efectivo neto provisto por actividades de operación-</b>		
Depreciación	19,990	16,709
Provisión para jubilación patronal y desahucio	1,964	1,580
<b>Cambios netos en activos y pasivos-</b>		
Disminución en cuentas por cobrar comerciales	278	71,585
Disminución en impuestos por recuperar	13,877	8,132
Aumento en acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	68,258	20,795
Aumento (disminución) en impuestos por pagar	399	(232)
Aumento (disminución) en beneficios a empleados	2,059	(28,743)
	<u>130,356</u>	<u>109,118</u>
Impuesto a la renta pagado	(10,308)	(18,205)
<b>Efectivo neto provisto por actividades de operación</b>	<u>120,048</u>	<u>90,913</u>
<b>Flujos de efectivo de actividades de inversión:</b>		
Préstamos entregados a partes relacionadas	(68,395)	(40,000)
Cobros recibidos de partes relacionadas	47,249	-
<b>Efectivo neto utilizado en actividades de inversión</b>	<u>(21,146)</u>	<u>(40,000)</u>
<b>Flujos de efectivo de actividades de financiamiento:</b>		
Préstamos recibidos de partes relacionadas	19,598	-
Pagos efectuados a partes relacionadas	(116,431)	(40,916)
<b>Efectivo neto utilizado en actividades de inversión</b>	<u>(96,833)</u>	<u>(40,916)</u>
<b>Aumento neto en bancos</b>	2,069	9,997
<b>Efectivo en bancos:</b>		
Saldo al inicio del año	12,152	2,155
Saldo al final del año	<u>14,221</u>	<u>12,152</u>

  
María Piedad Vera Loor  
Gerente General

  
Shirley Piguave  
Contadora General

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos estados.