

## Informe de los auditores independientes

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

### Informe sobre la auditoría de los estados financieros

#### Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **Bienes Raíces del Litoral Cía. Ltda. Biralisa**, (una compañía constituida en el Ecuador y subsidiaria de Naviera Marnizam Cía. Ltda.), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018, el estado 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 **Bienes Raíces del Litoral Cía. Ltda. Biralisa**, al 31 de diciembre de 2018, 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 (NIA). Nuestra responsabilidad de acuerdo con éstas 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 para Contadores Profesionales, emitido por el Consejo 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.

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 **Bienes Raíces del Litoral Cía. Ltda. Biralisa** al 31 de diciembre de 2017 y por el año terminado en esa fecha, fueron auditados por otros auditores, cuyo informe con fecha 16 de abril de 2018 contiene una opinión sin salvedades.

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

La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y del control interno que la Administración determine como necesario, para permitir la preparación de estados financieros y que no contengan distorsiones importantes, debidas a fraude o error.

## Informe de los auditores independientes (continuación)

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la habilidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha y revelar, cuando sea aplicable, asuntos relacionados con negocio en marcha; y, el uso de la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien, tenga otra alternativa realista para poder hacerlo.

La Administración es responsable por supervisar 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 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 alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre detectará distorsiones importantes cuando éstas existan. Las distorsiones pueden deberse a fraudes o errores y son consideradas materiales si, de manera individual o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en estos estados financieros.

Como parte de nuestra auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. En adición:

- Identificamos y evaluamos el riesgo de distorsiones importantes en los estados financieros, debidas a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría en respuesta a aquellos riesgos identificados y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una distorsión importante derivado de fraude es mayor de aquel que se derive de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones erróneas y elusión del control interno.
- Obtenemos un conocimiento del control interno que es relevante para propósitos de la auditoría, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados 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 utilizadas por la Compañía son apropiadas y si las estimaciones contables y las revelaciones hechas por la Administración son razonables, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).
- Concluimos sobre el adecuado uso, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría, concluir si existe una incertidumbre importante relacionada con hechos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la habilidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre significativa, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las revelaciones relacionadas en los estados financieros; o, si dichas revelaciones no son adecuadas, 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 podría ocasionar que la Compañía deje de ser considerada como una empresa 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 manera que alcance una presentación razonable.

Hemos comunicado a los responsables de la Administración de la Compañía respecto de, entre otros asuntos, el alcance y oportunidad de realización de una auditoría planificada, y los hallazgos significativos de auditoría, así como cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

*Jaraudetex Cia Ltda.*

RNAE No. 947



Martha Jaramillo  
Reg. CPA No. 24.845

Guayaquil, Ecuador  
27 de mayo de 2019

## Bienes Raíces del Litoral Cía. Ltda. Biralisa

### Estados de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Notas	2018	2017
<b>Activo</b>			
<b>Activo corriente:</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	11,913	2,283
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	7(a)	37,540	143,311
Impuestos por recuperar	12(a)	10,261	19,764
<b>Total activo corriente</b>		<b>59,714</b>	<b>165,358</b>
<b>Activo no corriente:</b>			
Cuentas y documentos por cobrar a relacionadas	7(a)	448,731	269,012
Propiedades de inversión	8	996,365	948,599
Inversiones en asociadas	9	140,000	140,000
Equipos de oficina		4,758	7,058
Impuesto diferido	12(c)	599	-
<b>Total activo no corriente</b>		<b>1,590,453</b>	<b>1,364,669</b>
<b>Total activo</b>		<b>1,650,167</b>	<b>1,530,027</b>

  
Ing. María Piedad Vera Loo  
Gerente General

  
Margarita Castro Santána  
Contadora General

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

## Bienes Raíces del Litoral Cía. Ltda. Biralisa

### Estados de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Notas	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Pasivo y patrimonio</b>			
<b>Pasivo corriente:</b>			
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	10	4,296	6,110
Cuentas por pagar a partes relacionadas	7(a)	64,284	65,246
Beneficios a empleados	11(a)	14,964	24,249
<b>Total pasivo corriente</b>		<u>83,544</u>	<u>95,605</u>
<b>Pasivo no corriente:</b>			
Beneficios a empleados	11(b)	16,715	14,779
<b>Total pasivo no corriente</b>		<u>16,715</u>	<u>14,779</u>
<b>Total pasivo</b>		<u>100,259</u>	<u>110,384</u>
<b>Patrimonio:</b>			
Capital social	14	770,000	770,000
Reservas	15	110,650	105,211
Utilidades retenidas	16	669,258	544,432
<b>Total patrimonio</b>		<u>1,549,908</u>	<u>1,419,643</u>
<b>Total pasivo y patrimonio</b>		<u>1,650,167</u>	<u>1,530,027</u>

  
Ing. Maria Piedad Vera Loo  
Gerente General

  
Margarita Castro Santana  
Contadora General

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

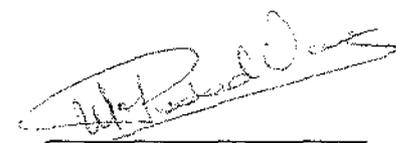
## Bienes Raíces del Litoral Cía. Ltda. Biralisa

### Estados de resultados integrales

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Notas	2018	2017
<b>Ingresos:</b>			
Ingresos por arrendamiento		138,000	138,000
		<u>138,000</u>	<u>138,000</u>
<b>Gastos:</b>			
Gastos de administración	17	(109,062)	(118,201)
Otros ingresos	18	51,980	106,254
<b>Utilidad operativa</b>		<u>80,918</u>	<u>126,053</u>
Gastos financieros		(784)	(139)
<b>Utilidad antes de impuesto a la renta</b>		<u>80,134</u>	<u>125,914</u>
Impuesto a la renta corriente	12(b)	(21,925)	(17,150)
Impuesto a la renta diferido	12(c)	599	-
<b>Utilidad neta</b>		<u>58,808</u>	<u>108,764</u>
<b>Otros resultados integrales:</b>			
Ganancia (pérdida) actuarial	11(b)	789	(767)
<b>Utilidad neta y resultado integral</b>		<u>59,597</u>	<u>107,997</u>

  
Ing. María Piedad Vera Loor  
Gerente General

  
Margarita Castro Santana  
Contadora General

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

## Bienes Raíces del Litoral Cía. Ltda. Biralisa

### Estados de cambios en el patrimonio

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2018 y 2017  
Expresados en Dólares de E.U.A.

	Reservas				Utilidades retenidas					Total patrimonio	
	Capital social	Reserva legal	Reserva facultativa	Reserva de capital	Total Reservas	Ajustes de primera adopción	Otros resultados integrales	Superávit por reavalúo	Utilidades acumuladas		Total resultados acumulados
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2016</b>	770,000	41,838	62,382	1,011	105,231	553,939	2,499	102,075	(218,805)	439,708	1,314,939
Más (menos):											
Otros ajustes	-	662	(682)	-	(20)	-	(3,686)	-	413	(3,273)	(3,293)
Pérdida actuarial (Véase Nota 11(b))	-	-	-	-	-	-	(767)	-	-	(767)	(767)
Utilidad neta	-	-	-	-	-	-	-	-	108,764	108,764	108,764
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2017</b>	770,000	42,500	61,700	1,011	105,211	553,939	(1,954)	102,075	(109,628)	544,432	1,419,643
Más (menos):											
Apropiación de reservas	-	5,439	-	-	5,439	-	-	-	(5,439)	(5,439)	-
Ajustes (Véase Nota 16(b))	-	-	-	-	-	-	-	-	70,668	70,668	70,668
Ganancia actuarial (Véase Nota 11(b))	-	-	-	-	-	-	789	-	-	789	789
Utilidad neta	-	-	-	-	-	-	-	-	58,808	58,808	58,808
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2018</b>	770,000	47,939	61,700	1,011	110,650	553,939	(1,165)	102,075	14,409	669,258	1,549,908



Ing. Maria Piedad Vera Looor  
Gerente General



Margarita Castro Santana  
Contadora General

## Bienes Raíces del Litoral Cía. Ltda. Biralisa

### Estados de flujo de efectivo

Ai 31 de diciembre de 2018 y 2017

Expresados en Dólares de E.U.A.

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Flujos de efectivo de actividades de operación:</b>		
Utilidad antes de impuesto a la renta	80,134	125,914
<b>Ajustes para conciliar la utilidad antes de impuesto a la renta con el efectivo neto provisto por (utilizado en) actividades de operación-</b>		
Depreciación	25,202	18,119
Provisión para jubilación patronal y desahucio	2,725	2,314
<b>Cambios netos en activos y pasivos-</b>		
(Aumento) en cuentas por cobrar a partes relacionadas	(73,948)	(110,343)
(Aumento) disminución en impuestos por recuperar, neto	(1,382)	20,732
Aumento (disminución) en acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	(1,814)	(74,510)
(Disminución) aumento cuentas por pagar a partes relacionadas	(962)	20,015
(Disminución) aumento en beneficios a empleados	(9,285)	16,626
	<u>20,670</u>	<u>18,867</u>
Impuesto a la renta pagado	(11,040)	(30,805)
<b>Efectivo neto provisto por (utilizado en) actividades de operación</b>	<u>9,630</u>	<u>(11,938)</u>
<b>Aumento (disminución) neta en efectivo en caja y bancos</b>	<u>9,630</u>	<u>(11,938)</u>
<b>Efectivo en caja y bancos:</b>		
Saldo al inicio del año	<u>2,283</u>	<u>14,221</u>
Saldo al final del año	<u>11,913</u>	<u>2,283</u>

  
Ing. María Piedad Vera Loor  
Gerente General

  
Margarita Castro Santana  
Contadora General