

BIENES RAICES DEL LITORAL CIA. LTDA. BIRALISA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS (Expresadas en USDólares)

A. BIENES RAICES DEL LITORAL CIA. LTDA. BILARISA.:

Información General: La compañía se constituyó mediante escritura pública inscrita en la ciudad de Manta, el 14 de octubre de 1996. Su actividad se rige por las normas societarias y tributarias vigentes en la República del Ecuador y por las disposiciones del estatuto de su constitución. Se encuentra domiciliada en la ciudad de Manta.

La entidad fue constituida como sociedad anónima y mantiene como socios a las compañías Automotores Manabitas Cía. Ltda., Marítima de Comercio Cía Ltda, Mardcomsa y a Marzam Cía. Ltda.

Sus objetivos principales son la venta al por menor de combustibles, lubricantes, refrigerantes, productos de limpieza y medicinas y la venta al por menor de alimentos, bebidas y tabaco en tiendas de abarrotes. Actualmente se mantiene arrendando sus dos estaciones de servicios, ubicadas en la vía Manta- Montecristi, y en el Malecón de Manta.

Moneda de presentación: Los estados financieros que se adjuntan y las unidades monetarias que se mencionan en éstas notas, han sido expresados en dólares estadounidenses (US\$), que es la moneda de uso oficial en la República del Ecuador, desde el año 2000.

Bases de preparación: Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por su sigla en inglés), las que han sido adoptadas en Ecuador por la Superintendencia de Compañías, según disposición emitida en la Resolución 06.Q.ICI.004, del 21 de agosto del 2006. La Compañía se acogió a la adopción anticipada y presentó los primeros estados financieros bajo NIIF al 31 de diciembre del 2009, utilizando como año de transición el año 2008.

Medición: Las transacciones iniciales que se contabilizan en los libros contables, se registran al valor de costo o adquisición y los saldos que se reportan al cierre del ejercicio económico se valoran al valor razonable (VR). El valor razonable, que es el importe por el que puede ser intercambiado un activo o cancelado un pasivo, entre partes interesadas y debidamente informadas, en una transacción realizada en condiciones de independencia mutua, se lo determina de diferentes maneras, dependiendo de las condiciones e información disponible para el activo o pasivo que se mide. En las políticas contables se explica el valor razonable utilizado para las cuentas principales.

B. RESUMEN DE LAS PRÁCTICAS CONTABLES MÁS IMPORTANTES:

A continuación mencionamos un resumen de las políticas contables más significativas que han sido utilizadas en la preparación de los estados financieros:

Uso de Estimaciones: La preparación de los estados financieros requiere que la gerencia realice estimaciones y supuestos que afectan los saldos de activos y pasivos, así como la divulgación de los pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros y los montos de ingresos y gastos reportados durante el periodo. Los resultados reales podrían variar por razón de estas estimaciones. Las estimaciones importantes que son particularmente susceptibles a cambios significativos.

BIENES RAICES DEL LITORAL CIA. LTDA. BIRALISA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS (Expresadas en USDólares)

B. RESUMEN DE LAS PRACTICAS CONTABLES MÁS IMPORTANTES: (Continuación)

Efectivo y equivalentes de efectivo: Corresponden al efectivo, depósitos en fondos de inversión y depósitos a corto plazo con vencimiento a seis meses o menos. Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, la Compañía no mantiene inversiones temporales y los saldos de efectivo no son significativos en relación al total de activos.

Cuentas por Cobrar: Estos activos se originan de la venta de bienes y la prestación de servicios y son reconocidos cuando la Compañía ha cumplido con la entrega del servicio o la transferencia de los derechos resultantes de la transferencia de bienes y existe seguridad razonable que los flujos económicos serán obtenidos; su medición inicial corresponde al monto original de la factura.

Provisiones para cuentas incobrables: La compañía establece, con cargo a resultados una provisión para cubrir pérdidas que pueden llegar a producirse en la recuperación de las cuentas por cobrar a clientes, como lo establece el párrafo 58 de la Norma Internacional de Contabilidad NIC 39. Se determina en función de una estimación efectuada por la Administración. Los montos determinados de provisión que exceden los límites considerados como deducibles de acuerdo con la Ley de Régimen Tributario Interno, se concilian como no deducibles para la determinación del impuesto a la renta.

Inventarios para la venta: Se registran al costo de adquisición y se ajustan utilizando el método del costo promedio, que no es mayor al valor neto realizable. Las pérdidas por deterioro del inventario se reconocen como gastos al incurrirse en ellas, como lo establece el párrafo 34 de NIC 2. Las importaciones en tránsito se registran al costo de la factura más los cargos relacionados en el proceso de importación.

Activos fijos: Se registran al costo de adquisición. Las erogaciones por mantenimiento y reparaciones se cargan a gastos al incurrirse en ellas, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan. Para la medición posterior de los bienes inmuebles, la Compañía aplica el método de revalorización sobre la base del estudio que realiza un perito valuador cada 3 años. Los incrementos se registran contra el patrimonio como "Superávit por Reavalúo" y las disminuciones disminuyen esta cuenta; luego de agotado el saldo, las disminuciones se registran contra resultados.

La depreciación se carga a resultados del periodo y se calcula aplicando el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos relacionados; no se estima valor residual porque se considera que el importe recuperable de los activos al final de su vida útil no es significativo. La vida útil estimada para los activos fijos es la siguiente:

ACTIVOS	AÑOS
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

BIENES RAICES DEL LITORAL CIA. LTDA. BIRALISA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS (Expresadas en USDólares)

B. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

Deterioro del valor de los activos no financieros: A la fecha de cierre de cada período sobre el que se informa, la Compañía evalúa si existe algún indicio de que un activo no financiero pudiera estar deteriorado en su valor y, aplicando los lineamientos establecidos en la NIC 36, la Compañía estima su importe recuperable. Cuando el importe en libros de un activo excede su importe recuperable, el activo se considera deteriorado y se reduce el valor a su importe recuperable, se reconocen en el estado del resultado en la clasificación de activo correspondiente.

Pasivos financieros: Su clasificación se determina al momento de su reconocimiento inicial, al valor razonable más, en el caso de los préstamos y cuentas por pagar, los costos de transacción directamente atribuibles. Los pasivos financieros de la Compañía incluyen cuentas por pagar comerciales, préstamos y otras cuentas por pagar.

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.

Provisión para jubilación patronal y desahucio: Se determina anualmente sobre la base de un estudio actuarial elaborado por un perito calificado. Los incrementos a la provisión se cargan a resultados del ejercicio y los pagos por jubilación patronal y desahucio se realizan contra la provisión, disminuyéndola, según lo establece en la Norma Internacional de Contabilidad NIC 19, en su párrafo 93A.

Ingresos de actividades ordinarias: Los ingresos se reconocen cuando existe certeza razonable que los beneficios económicos futuros serán obtenidos y los costos relacionados con la prestación de servicios pueden ser medida con fiabilidad; se reconocen aplicando el principio de correlación entre ingresos y costos. Un ingreso por actividades ordinarias se reconoce en resultados cuando se produce la transferencia de las ventajas y riesgos al comprador, como lo establece el párrafo 14 de NIC 18.

Gastos: Los gastos se reconocen en la cuenta de resultados cuando tiene lugar una disminución en los beneficios económicos futuros relacionados con la reducción de un activo, o un incremento de un pasivo, que se puede medir de forma fiable. Se reconoce como gasto en forma inmediata cuando un desembolso no genera beneficios económicos futuros o cuando no cumple con los requisitos para su registro como activo.

Principio de reconocimiento de resultados: Se registran utilizando el método de devengados o acumulados: los ingresos cuando se producen o causan y los gastos cuando se conocen. El método de contabilización es el devengado, según lo establece el párrafo 27 de NIC 1.

BIENES RAICES DEL LITORAL CIA. LTDA. BIRALISA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS (Expresadas en USDólares)

C. PRESENTACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS COMPARATIVOS Y RECLASIFICACIÓN DE SALDOS:

Al 31 de diciembre del 2012, los estados financieros se presentan comparativos con el año anterior, en cumplimiento de lo establecido en el párrafo 38 de NIC 1. Los estados financieros del año anterior, fueron auditados por otros auditores quienes emitieron su opinión calificada el 2 de marzo del 2012.

Las políticas de contabilidad adoptadas por la Compañía, son uniformes con el año anterior. Sin embargo, aplicando el principio de importancia relativa y agrupación de datos que establece los párrafos 29 al 31 de NIC 1, para el año 2012 ciertas partidas han sido reclasificadas y agrupadas de forma distinta al año anterior, con la finalidad de una mejor comprensión y lectura de los estados financieros. Por lo tanto, para fines comparativos, los saldos del año anterior han sido agrupados aplicando los mismos principios del año actual y algunos difieren en presentación. Los principales cambios son los siguientes:

- Las cuentas por cobrar han sido agrupadas con las partidas relacionadas directamente con el giro del negocio y se presentan como comerciales.
- Los activos originados en el pago anticipado de impuestos por IVA y retenciones en la fuente, se presentan por separado.
- Las cuentas por cobrar a partes relacionadas originadas en financiamientos diferentes al giro del negocio, se presentan como otros activos.
- Los impuestos por pagar han sido desagregados de cuentas por pagar e identificados tales.
- Se presentan reexpresados en reservas facultativas las disminuciones por avalúo o venta de activos fijos, presentadas indebidamente ajustando la cuenta de adopción NIIF primera vez en el año 2011.

D. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR:

	Al 31 de diciembre del	
	2012	2011
Cuentas		
(1)	133,794	175,400
Provisión para cuentas incobrables		
(2)	(27,006)	(14,614)
	<u>106,788</u>	<u>160,786</u>

(1) Incluye principalmente US\$58,807 por cobrar a la Capitanía del Puerto de Manta y US\$40,007 por cobrar a Primax Comercial del Ecuador S.A.

(2) El movimiento de esta cuenta fue:

	Al 31 de diciembre del	
	2012	2011
Saldo inicial	(14,614)	(14,614)
Castigos y reversos de la provisión	15,545	
Provisión del año	<u>(27,937)</u>	
Saldo final	<u>(27,006)</u>	<u>(14,614)</u>

BIENES RAICES DEL LITORAL CIA. LTDA. BIRALISA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS (Expresadas en USDólares)

E. ACTIVO POR IMPUESTO CORRIENTE:

	Al 31 de diciembre del	
	2012	2011
Impuestos retenidos	(1)	58,621
I.V.A. Crédito tributario proporcional		768
I.V.A. Presuntivo		15,368
		59,389
		104,487

(1) Incluye principalmente US\$ 37,736 (US\$ 31,566 en el 2011) por impuestos retenidos a Petrocomercial.

F. PROPIEDADES, MAQUINARIA Y EQUIPO:

Costo:	Saldo al 01/01/2012	Adiciones y/o Revalorizacio- nes	Venta y/o Bajas	Saldo al 31/12/2012
Terrenos	914,460			914,460
Edificios	454,564	3,101	2,883	460,549
Instalaciones	80,676			80,676
Muebles y enseres	20,012			20,012
Equipos de oficina	11,274			11,274
Equipos de computación	76,507			76,507
Equipos auxiliares	57,347	5,863		63,210
Vehículos	1,500			1,500
	1,616,339	8,964	2,883	1,628,186
Depreciación acumulada	(430,256)	(33,105)		(463,361)
	1,186,084	(24,141)	2,883	1,164,826
Activos fijos en tránsito	2,883		(2,883)	
	1,188,966	(24,141)		1,164,826

G. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR:

	Al 31 de diciembre del	
	2012	2011
Proveedores	(1)	45,492
Anticipos de clientes		5,797
		51,289
		108,784
		96,511
		205,295

(1) Incluye principalmente US\$43,636 por pagar a Atimasa S.A.

BIENES RAICES DEL LITORAL CIA. LTDA. BIRALISA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS (Expresadas en USDólares)

H. CUENTAS Y PROVISIONES POR PAGAR A LARGO PLAZO:

	Al 31 de diciembre del	
	2012	2011
Provisión para jubilación patronal y desahucio (1)	8,731	43,339
Otras cuentas por pagar	45,231	26,251
Compañías Relacionadas (2)	57,162	147,600
Arriendo anticipado (3)	80,500	
	191,624	217,190

- (1) De acuerdo con la legislación laboral ecuatoriana, tienen derecho a jubilación patronal los empleados y trabajadores que hayan cumplido 25 años de servicio y que cumplieren ese tiempo en forma ininterrumpida dentro de una Compañía. De acuerdo con el Código de Trabajo, la pensión patronal no puede ser inferior al salario mínimo vital general 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% del salario mínimo vital.

En los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador debe bonificar al trabajador con el veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio prestados a la misma empresa o empleador.

Para estimar el monto de la provisión, la Compañía contrata los servicios de un perito actuarial. Durante el año 2012, el movimiento de esta cuenta es el siguiente:

	Provisión por		
	Jubilación Patronal	Desahucio	Total
Saldo inicial	32,763	10,576	43,339
Pagos	(26,806)	(13,033)	(39,841)
Ajuste por provisión	651	4,582	5,233
Saldo final	6,606	2,125	8,731

Durante el año 2012, la Compañía utilizó gran parte de la provisión para liquidar la mayoría de su personal, en consecuencia del contrato de alquiler de las estaciones de servicio.

- (2) Ver saldos y transacciones con partes relacionadas en Nota J
- (3) Corresponde al saldo por devengar del arriendo anticipado recibido de la compañía Primax Comercial del Ecuador S.A. El pago recibido corresponde a un año de arriendo por lo que la Compañía reconoce mensualmente una doceava parte como ingresos del periodo.

BIENES RAICES DEL LITORAL CIA. LTDA. BIRALISA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS (Expresadas en USDólares)

I. 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 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.

Resultados acumulados y reserva facultativa: Corresponde a los resultados luego de las deducciones legales están a disposición de los accionistas y a los ajustes resultantes de la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF.

J. COMPAÑIAS RELACIONADAS:

De acuerdo a la normativa tributaria del Ecuador, para efectos tributarios se considera partes relacionadas a las personas naturales o sociedades, domiciliadas o no en el Ecuador, en las que una de ellas participe de forma directa o indirecta en la dirección, administración control o capital de estas. Al 31 de diciembre del 2012 el saldo de cuentas por cobrar de las compañías relacionadas es:

	2012		2011	
	Cuentas por		Cuentas por	
	Cobrar	Pagar	Cobrar	Pagar
Marzam Cia. Ltda.	3,329		72,358	
Globaltrader S.A.	68,254			
Copin S.A.				
Agro Trader Manabi S.A. Atraman		23,697		34,697
Inmobiliaria Santa Catalina Cia. Ltda.				
Naviera Marnizam Cia. Ltda.		21,239		106,612
Negocios Inmobiliarios Negocorp Cia. Ltda.	44,738		44,738	
Marfilma de Comercio Cia. Ltda. Mardcomsa		12,226		6,291
Automotores Manabitas Cia. Ltda.	129,811		66,023	
Bienes Raices del Litoral Cia. Ltda. Biralisa				
Total no corriente	246,132	57,162	183,119	147,600

BIENES RAICES DEL LITORAL CIA. LTDA. BIRALISA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS (Expresadas en USDólares)

J. COMPAÑIAS RELACIONADAS: (Continuación)

A continuación las compras y ventas realizadas a sus relacionadas:

	Ventas	Compras
Marzam Cia. Ltda.	6,761	52,574
Naviera Marmizam C. Ltda.	112,530	
Mardcomsa Cia. Ltda.	2,301	
Automotores Manabites AMCO Cia. Ltda.	3,165	1,590
Agrotrader Manabí Cia. Ltda.		
Globaltrader	68,254	
Negocorp Cia. Ltda.		
	193,011	54,163

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

Las leyes laborales vigentes establecen como beneficio para los trabajadores el pago del 15% de las utilidades líquidas de la sociedad, antes del cálculo del impuesto sobre la renta.

Hasta el año 2010, el impuesto a la renta se determinó sobre la base del 25% de las utilidades tributables.

El Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, emitido en noviembre del 2010, contemplaba la reducción de un punto porcentual del impuesto a la renta durante los siguientes tres años a partir de la emisión del Código, por lo que se modificó la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, estableciendo que las sociedades constituidas en el Ecuador así como las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas que obtengan ingresos gravables, estén sujetas a la tarifa impositiva del 24% para el 2011, 23% sobre su base imponible para el año 2012. Para el año 2013, la tarifa del impuesto a la renta será de 22%.

La base del cálculo para determinar la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía y la base imponible del impuesto a la renta de la Compañía, fue el siguiente:

	2012	2011
Utilidad antes de impuesto a la renta y participación de los trabajadores en las utilidades	25,358	(34,942)
15% Participación de los trabajadores en las utilidades	(3,804)	
Utilidad antes de impuesto a la renta	21,554	(34,942)
Gastos no deducibles	24,780	55,078
Utilidad gravable	46,334	20,136
Total impuesto causado	10,657	4,833

BIENES RAICES DEL LITORAL CIA. LTDA. BIRALISA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS (Expresadas en USDólares)

L. LITIGIOS LEGALES:

Al 31 de diciembre del 2012, el asesor legal de la entidad, ha confirmado los siguientes juicios:

Caso	Detalle	Actor	Demandado	Cuantia	Estado de la Causa
Daniel Pacheco	Facturas	BIRALISA	Daniel Pacheco Zambrano	US\$ 15,000	Citaciones
Segundo A. Alonso	Para sentencia	Segundo A. Alonso	BIRALISA	US\$ 20,000	Audiencias preliminar y definitiva

M. CONTROL SOBRE PRECIOS DE TRANSFERENCIA:

La normativa para Precios de Transferencia vigente en Ecuador dispone que los contribuyentes del Impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo periodo fiscal en un monto acumulado superior a US\$3,000,000, deben presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, que simplemente es una revelación de las transacciones de ingresos y gastos por compañía relacionada.

Aquellos contribuyentes que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo periodo fiscal en un monto acumulado superior a los US\$ 6,000,000 deben presentar adicionalmente al Anexo, el Informe Integral de Precios de Transferencia.

La Administración Tributaria, en ejercicio de sus facultades legales, podrá solicitar mediante requerimientos de información a los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas al interior del país o en el exterior, la presentación de la información conducente a determinar si en dichas operaciones se aplicó el principio de plena competencia, de conformidad con la Ley.

Las reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno que entraron en vigencia desde el 1 de enero del 2010 determinan que los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas quedarán exentos de la aplicación del régimen de precios de transferencia, siempre que:

- Tengan un impuesto causado superior al 3% de sus ingresos gravables.
- No realicen operaciones con residentes en países fiscales preferentes, y
- No mantengan suscrito con el Estado contrato para la exploración y explotación de recursos no renovables.

N. EVENTOS SUBSECUENTES:

De acuerdo a la información disponible a la fecha de presentación de los estados financieros por el periodo terminado el 31 de diciembre del 2012, no han ocurrido eventos o circunstancias que puedan afectar la presentación de los estados financieros a la fecha mencionada.