

A. BIENES RAÍCES DEL LITORAL CIA. LTDA. BIRALISA:

Antecedentes:

La Compañía se constituyó mediante escritura pública inscrita en la ciudad de Manta, el 14 de octubre de 1996 e inscrita en el Registro Mercantil el 17 de enero de 1997. 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.

El 6 de marzo del 2013, la Compañía mediante escritura pública emitida en la fecha mencionada e inscrita en el Registro Mercantil de la ciudad de Manta el 20 de junio del 2013, amplió su objeto social y estableció reformas a sus estatutos. Actualmente su objeto social es el alquiler, arrendamiento, sub arrendamiento, administración e importación (directa o indirecta), de todo tipo de maquinarias pesadas, equipos repuestos, etc., toda clase de actividades inmobiliarias, toda clase de actividades de obras civiles, etc.

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 (IAASB, por su sigla en inglés), las que han sido adoptadas en Ecuador por disposición de la Superintendencia de Compañías, emitida en la Resolución 06.Q.ICI.004, del 21 de agosto del 2006. En cumplimiento con el cronograma de implementación establecido por la Superintendencia de Compañías, BIENES RAÍCES DEL LITORAL CIA. LTDA. BIRALISA Implementó las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) de forma anticipada para el año 2009, cuyo efecto por adopción por primera vez se debía registrar en el patrimonio el 1 de enero del 2009, tomando como referencia los saldos al 31 de diciembre del 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 miden 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.

Elaboración de estados financieros y reportes:

La Compañía prepara sus estados financieros a partir de sus registros contables que mantiene en su sistema informático, el mismo que está diseñado para cumplir con los requerimientos y obligaciones legales en lo referente a aspectos tributarios y societarios.

A. BIENES RAÍCES DEL LITORAL CIA LTDA. BIRALISA: (Continuación)

Al 31 de diciembre del 2013, los estados financieros se presentan comparativos con el año anterior, las notas a estos estados financieros incluye información descriptiva y narrativa para la comprensión de los estados financieros del período corriente, en cumplimiento de lo establecido en los párrafos 38 y 38A de la NIC 1.

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, las partidas han sido agrupadas de la misma forma que el año anterior y de acuerdo a su naturaleza, con la finalidad de una mejor comprensión y lectura de los estados financieros.

Uso de Estimaciones:

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y supuestos relativos a la actividad económica de la Compañía 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 período. La Administración considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron las más adecuadas en las circunstancias y basados en la mejor utilización de la información disponible al momento; sin embargo, los resultados reales podrían variar por razón de estas estimaciones, que son particularmente susceptibles a cambios significativos debido a la ocurrencia de eventos futuros.

B. RESÚMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS:

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

1. Instrumentos financieros:

El párrafo 11 de la NIC 32 establece que un instrumento financiero es cualquier contrato que dé lugar a un activo financiero en una entidad y a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra entidad. De acuerdo con esta definición, la Compañía mantiene como activos financieros: efectivo en caja y bancos, cuentas por cobrar comerciales y otros; como pasivos financieros, proveedores por pagar y otros.

1.1. Activos financieros:

La NIC 32 establece el tratamiento para la presentación de activos financieros al valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por cobrar, inversiones mantenidas hasta su vencimiento, activos financieros disponibles para la venta, o como derivados designados como instrumentos de cobertura en una cobertura eficaz. La Compañía realiza esta clasificación al momento de su reconocimiento inicial.

Reconocimiento inicial y medición posterior:

Todos los activos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable más los costos. La medición posterior de los activos financieros depende de su clasificación, de la siguiente manera:

B. RESÚMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados: A la fecha de presentación de los estados financieros, la Compañía no ha designado ningún activo financiero al valor razonable con cambios en resultados, salvo por el efectivo en caja y bancos cuya moneda es el dólar de los estados unidos de américa, de alta liquidez; los cambios en su valor razonable no son significativos y se presenta al valor nominal de las transacciones; los sobregiros bancarios se reclasifican al pasivo corriente y se presentan como tales.

Inversiones mantenidas hasta su vencimiento: Se reconocen como tales las inversiones que mantiene la Compañía con entidades bancarias con un plazo establecido de más de 90 días y una tasa de interés nominal fija. Se reconocen como inversiones mantenidas hasta su vencimiento cuando estas sean no derivadas y exista un acuerdo contractual, donde se establezca un plazo de vencimiento y sus pagos, siempre y cuando estos pagos sean fijos o determinables. Como lo establecen los párrafos GA17 y GA18 de la NIC 39, la Administración debe tener la intención y capacidad de conservarlos hasta su vencimiento.

Su medición posterior se realiza aplicando el método del costo amortizado mediante el uso de la tasa de interés efectiva; se determina igualando los flujos de efectivos esperados menos cualquier disminución, descuento, comisión o deterioro. La amortización de estos intereses y cualesquier pérdida por deterioro son reconocidos en resultados del ejercicio, como lo establecen los párrafos 46 y 56 de la NIC 39. La tasa de interés efectiva se reconoce como ingreso financiero en el estado de resultados. Al 31 de diciembre del 2013, la Compañía no ha designado ninguna inversión de esta clase.

Cuentas por cobrar comerciales: Se reconocen como tales la cartera de cuentas por cobrar a clientes originados en la prestación del servicio; no cotizan en un mercado activo. Son reconocidos cuando se ha cumplido con la entrega del servicio y existe la seguridad razonable de que los flujos económicos serán obtenidos por la Compañía. Se miden por el monto nominal de la factura y, posteriormente, se mide disminuyendo la estimación para incobrables con cargo a resultados. La determinación de la provisión para cuentas incobrables se realiza en cumplimiento del párrafo 63 de la NIC 39, utilizando una cuenta correctora con saldo acreedor en el activo y cargo a resultados del ejercicio. A continuación el detalle de los porcentajes establecidos para provisión de cuentas incobrables, utilizando como referencia el factor de antigüedad:

Antigüedad	Porcentaje de provisión
0 – 180 días	1%
181 – 360 días	15%
1 – 5 años	30%
Más de 5 años	100%

A la fecha de presentación de los estados financieros, las cuentas por cobrar comerciales se encuentran presentadas a su valor nominal debido a que su vencimiento es de corto plazo y, de acuerdo con las estimaciones de la Administración, no difieren significativamente de su valor razonable.

B. RESÚMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

Deterioro de los activos financieros:

A la fecha de cierre de cada periodo, la Compañía evalúa la posibilidad de alguna evidencia objetiva de que un activo financiero se encuentre deteriorado en su valor, como lo establece el párrafo 58 de NIC 39. Estas evidencias podrían incluir indicios de que los deudores se encuentren en dificultades financieras significativas. La pérdida o deterioro se reconoce en resultados del ejercicio y equivale a la diferencia entre el valor en libros del activo financiero y su valor recuperable.

Baja en cuentas:

Como lo establece los párrafos 3.2.3 al 3.2.9 de la NIIF 9 (NIC 39 en revisión), los activos financieros se dan de baja en cuentas cuando:

- Expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero;
- Se transfieren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo o se asume una obligación de pagar a un tercero la totalidad de los flujos de efectivo recibidos inmediatamente como parte del acuerdo de traspaso; y
- Se hayan transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo o, en su lugar, el control del mismo.

1.2. Pasivos Financieros:

La NIC 32 establece el tratamiento para la presentación de pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados y los registrados al costo amortizado. La Compañía realiza esta clasificación al momento de su reconocimiento inicial.

Reconocimiento inicial y medición posterior:

Pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados: A la fecha de presentación de los estados financieros, la Compañía no ha designado ningún pasivo financiero al valor razonable con cambios en resultados ni mantenido para negociar.

Cuentas por pagar y otros pasivos financieros: Se reconocen como tales los acreedores comerciales, proveedores y otras cuentas por pagar; son pasivos financieros no derivados con pagos fijos y no cotizan en un mercado activo. Son reconocidos cuando se ha recibido los acuerdos contractuales de fondos, bienes o servicios, medidos al valor razonable y posteriormente, al costo amortizado. Para ello se utiliza el método de la tasa de interés efectiva y se reconoce el gasto a lo largo del periodo correspondiente.

B. RESÚMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

A la fecha de presentación de los estados financieros, las cuentas por pagar y otros pasivos financieros se encuentran presentadas a su valor nominal debido a que su vencimiento es de corto plazo y, de acuerdo con las estimaciones de la Administración, no difieren significativamente de su valor razonable.

Baja en cuentas:

Como lo establece los párrafos 3.3.1 al 3.3.4 de la NIIF 9, los pasivos financieros se dan de baja en cuentas cuando:

- Se haya extinguido, es decir, cuando la obligación especificada en el correspondiente contrato haya sido pagada o cancelada o haya expirado.
- Se reemplace por otro proveniente del mismo prestamista bajo condiciones sustancialmente diferentes, reconociendo un nuevo pasivo; la diferencia entre ambos deben reconocerse en el estado de resultados del ejercicio.

2. Inventarios:

Se los reconoce inicialmente por su costo de adquisición, que comprende el precio de compra, impuestos que no representen crédito tributario y otros costos atribuibles directamente a la adquisición de estos activos. Al ser estos productos intercambiables entre sí, se los mide utilizando el método de costo promedio ponderado, cumpliendo de esta forma con lo establecido en los párrafos 11 y 25 de la NIC 2.

3. Propiedad, planta y equipo:

3.1. Reconocimiento inicial y medición inicial:

Como lo establece el párrafo 7 de la NIC 16, se reconocen como un activo cuando es probable que la Compañía obtenga beneficios económicos futuros derivados del mismo y su costo pueda ser medido con fiabilidad.

Se encuentran clasificados de acuerdo a su naturaleza y comprenden muebles y enseres, equipos de computación, equipos de oficina, equipos auxiliares, edificios, vehículos e instalaciones; su clasificación se determina al momento de su registro inicial. Están valorados al costo histórico, que incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición, menos la depreciación acumulada y el importe acumulado por deterioro, si lo hubiera. A la fecha de presentación de los estados financieros, la Administración considera que no existen indicios de deterioro en el valor reportado de los activos mencionados. Los gastos por mantenimiento y reparaciones que no aumenten el valor del activo y que no alarguen su vida útil se los registra contra resultados del periodo en que ocurren; las mejoras que incrementan el valor o alargan la vida útil de los activos son capitalizadas.

B. RESÚMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

3.2. Depreciación:

La depreciación es calculada por el método de línea recta o lineal basada en la vida útil estimada para el activo. Consiste en un importe constante que se distribuye a lo largo de su vida útil; se reconoce contra resultados del período en que ocurren.

Al término de cada periodo, la Administración revisa sus estimaciones respecto a la vida útil de los bienes y, de ser necesario, realiza los ajustes correspondientes, en cumplimiento del párrafo 62 de NIC 16. La vida útil estimada para sus activos fijos y sus porcentajes de depreciación es la que se detalla en la siguiente tabla:

ACTIVOS	AÑOS	CUOTA ANUAL
Muebles y enseres	10	10%
Equipos de computación	3	33%
Equipos de oficina	10	10%
Equipos auxiliares	10	10%
Edificios	30	3.33%
Vehículos	5	20%
Instalaciones	10	10%

De acuerdo con el párrafo 6 de NIC 16, el importe depreciable es el costo del activo menos su valor residual. El valor residual es el importe estimado que la Compañía podría obtener por la venta del activo, al término de su vida útil. La Administración ha considerado no determinar un valor residual para los elementos del activo fijo, dado que no espera una recuperación monetaria significativa por su disposición, al término de la vida útil estimada.

3.3. Revalúo:

Posterior al reconocimiento inicial, la Compañía reevalúa sus activos con la suficiente regularidad, asegurando de esta forma de que su valor en libros este contabilizado a su valor revaluado, que es el valor razonable, menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro, esto en cumplimiento de lo establecido en el párrafo 31 de la NIC 16.

4. Deterioro del valor de los activos no financieros:

A la fecha de cierre de cada periodo 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, este es, el mayor entre el valor razonable menos los costos de venta de un activo y su valor en uso.

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.

B. RESÚMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

A la fecha de presentación de los estados financieros, la Administración considera que no existen indicios de deterioro en el valor reportado de sus activos no monetarios.

5. Impuesto a las ganancias:

La Compañía reconoce el impuesto a la renta de acuerdo con lo establecido en NIC 12 y determina el impuesto corriente y el impuesto diferido con cargo a resultados del ejercicio; los cargos por impuesto diferido relacionados con partidas que se reconocen en el patrimonio contra Otros Resultados Integrales se presentan también en Otros Resultados Integrales. A la fecha de presentación de los estados financieros, la Compañía no reporta partidas relacionadas con impuestos reconocidas en Otros Resultados Integrales.

5.1. Impuesto corriente:

Como lo establecen los párrafos 12 al 14 de NIC 12, se reconoce como un pasivo en la medida que no haya sido liquidado el periodo que corresponde. Los valores por retenciones en la fuente se compensan con el impuesto por pagar y si existe un crédito tributario por excedentes en retenciones, se presentan como activo mientras sea probable su recuperación. La base imponible o utilidad gravable se determina aplicando los lineamientos establecidos en la Ley de Régimen Tributario Interno, su Reglamento y otras disposiciones tributarias vigentes. El impuesto a la renta causado se determina aplicando la tasa del 22% (23% para el año 2012), de acuerdo a lo establecido en el la Ley de Régimen Tributario Interna.

6. Provisiones y contingencias:

De acuerdo con el párrafo IN2 de la NIC 37, son pasivos en los que existe incertidumbre acerca de cuantía o vencimiento y se reconocen sólo cuando:

- Es una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un suceso pasado;
- Es probable que exista una salida de recursos para cancelar la obligación; y
- Puede hacerse una estimación de su importe de forma fiable.

Si el desembolso es menos que probable, la Compañía revela en las notas a los Estados financieros los detalles cualitativos de la situación conocida que pudiera generar el pasivo contingente.

7. Beneficios a empleados:

Se reconocen como pasivos a favor de los empleados sobre la base de acuerdos formales celebrados entre las partes, los requerimientos legales establecidos en el Código de Trabajo y a prácticas que generan obligaciones implícitas. Su reconocimiento y medición se realiza de acuerdo a la NIC 19 cuyos requerimientos por separado comprenden los beneficios a empleados corrientes, largo plazo o post-empleo y por terminación.

B. RESÚMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

7.1. Beneficios corrientes:

Las obligaciones por beneficios corrientes de los empleados se reconocen como gastos del período en que se incurren (devengados) y son liquidados de acuerdo a disposiciones establecidas en el Código de Trabajo y otras regulaciones vigentes.

Los sueldos, salarios y aportaciones al Seguro Social se liquidan mensualmente, mientras que la decimotercera y decimocuarta remuneraciones, vacaciones, fondos de reserva y participación del 15% de los trabajadores en las utilidades de la Compañía se acumulan liquidándose en la fecha correspondiente, que no es superior a un año.

7.2. Beneficios a largo plazo o post-empleo:

De acuerdo con los conceptos presentados el párrafo 27 al 30 de la NIC 19, los beneficios de post-empleo se clasifican como planes de beneficios definidos. El Código de Trabajo, establece que:

- Los empleadores están obligados a conceder la jubilación patronal a todos aquellos empleados que hayan cumplido un tiempo mínimo de 25 años en una misma compañía.
- En el momento en que la relación laboral entre el empleador y el empleado llega a su término, el empleador deberá reconocer a los trabajadores en el momento de la liquidación una bonificación por desahucio que es equivalente al 25% del último salario multiplicado por los años que prestó el servicio para la Compañía.

Estos beneficios a largo plazo se registran mediante la constitución de una provisión con cargo a gastos del ejercicio y su valor lo determina en base al cálculo actuarial realizado por un perito independiente. Los pagos efectuados por estos beneficios se deducen de las provisiones constituidas.

7.3. Beneficios por terminación:

De acuerdo con el párrafo 165 de la NIC 19, se reconocen beneficios por terminación como un pasivo y como un gasto en la primera de las siguientes fechas:

- Cuando la entidad ya no pueda retirar la oferta de esos beneficios;
y
- Cuando la entidad reconozca los costos por una reestructuración que quede dentro del alcance de alguna provisión o que tenga la naturaleza de un pasivo o activo contingente, que involucren el pago por terminación.

B. RESÚMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

8. Ingresos de actividades ordinarias:

Los ingresos de actividades ordinarias se reconocen cuando es probable que la los beneficios económicos futuros serán obtenidos por la Compañía y surgen en el curso de las actividades ordinarias. Se miden al valor razonable de la contrapartida, por acuerdo entre las partes; los descuentos se registran disminuyendo el ingreso.

8.1. Prestación de servicios:

Como lo establece el párrafo 20 de la NIC 18, se reconocen considerando el grado de terminación de la prestación del servicio al final del periodo sobre el cual se informa, cuando el resultado de la transacción puede estimarse con fiabilidad, cuando:

- El importe de los ingresos de actividades ordinarias pueda medirse con fiabilidad;
- Sea probable que la entidad reciba los beneficios económicos asociados con la transacción;
- El grado de realización de la transacción, al final del periodo sobre el que se informa, puede ser medido con fiabilidad;
- Los costos ya incurridos en la prestación del servicio, así como los que quedan por incurrir hasta completarlo, pueden ser medidos con fiabilidad.

8.2. Intereses:

Como lo establece el párrafo 29 de la NIC 18, los ingresos de actividades ordinarias derivados del uso por parte de terceros de activos de la Compañía que producen intereses, se reconocen utilizando el método de tasa de interés efectiva, como contrapartida de la medición de las inversiones mantenidas hasta su vencimiento.

Para su reconocimiento, debe ser probable que se reciban los beneficios económicos asociados con la transacción y su importe pueda ser medido con fiabilidad.

9. Otros resultados integrales:

El párrafo 7 y 90 de la NIC 1 establece que se reconocerá como resultado integral todos los ingresos o gastos que se generen por sucesos diferentes a los ordinarios, los cuales no tengan relación con la actividad generadora de la Compañía, adicional se reconoce y revela la carga impositiva correspondiente a cada partida. Al 31 de diciembre del 2013, la Compañía reconoce en esta cuenta los efectos del revalúo de los activos fijos y las ganancias o pérdidas originadas en las provisiones actuariales.

B. RESÚMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

10. 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.

11. 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, como lo establece el párrafo 27 de la NIC 1.

C. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO:

1. Factores de riesgo financiero:

Las actividades de la Compañía la exponen a ciertos riesgos financieros como son los riesgos de mercado, (riesgos de tipo de cambios y riesgo de tasa de interés), riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo de capitalización. El programa general de administración de riesgo de la compañía se encuentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

La Gerencia Financiera tiene a su cargo la administración de riesgos de acuerdo con las políticas aprobada por la Dirección Ejecutiva. La Dirección Ejecutiva proporciona los principios para el manejo de riesgos, así como las políticas elaboradas para las áreas específicas, como riesgo de todo tipo de cambio, riesgo de tasa de interés, riesgo de créditos.

A continuación se presenta los riesgos a los que está expuesta la Compañía:

1.1. Riesgo de mercado:

Riesgo de tipo de cambio: El riesgo de tipo de cambio es el riesgo de que el valor razonable o flujos de caja futuros de un instrumento financiero fluctúen debido a variaciones en los tipos de cambio. La Compañía realiza principalmente sus operaciones en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, moneda de curso legal en el país, por lo tanto, no se presentan efectos significativos por variaciones de tipos de cambio en los estados financieros.

Riesgo de la tasa de interés sobre el valor razonable y los flujos de efectivo: Es el riesgo de fluctuación del valor justo del flujo de efectivo futuro de un instrumento financiero, debido a cambios en las tasas de interés del mercado. La exposición de las Compañías al riesgo de cambio en las tasas de interés del mercado esta principalmente relacionada con las obligaciones con instituciones financieras y las emisiones colocadas a través del mercado de valores. La Compañía al 31 de diciembre del 2013, no está expuesta a este riesgo debido a que no mantiene obligaciones pendientes de pago con instituciones del sistema financiero ecuatoriano.

C. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO: (Continuación)

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, debido a la baja volatilidad de las tasas activas referenciales de interés en el mercado ecuatoriano y que la Compañía no mantiene obligaciones con instituciones financieras u obligaciones emitidas no se realiza análisis de sensibilidad respecto a la tasa de interés: 8,17%(2012 el 8,17% como tasa referencial).

1.2. Riesgo de crédito:

Es el riesgo de que una contraparte no cumpla con las obligaciones estipuladas en un instrumento financiero o contrato suscrito con un cliente, lo que lleva a una pérdida financiera.

La Compañía está expuesta a riesgo crediticio por sus actividades operacionales, principalmente por cuentas por cobrar comerciales, por sus actividades financieras, incluyendo depósitos en los bancos, y otros instrumentos financieros.

Los riesgos de crédito originados en operaciones con clientes, es administrado de acuerdo a las políticas, procedimientos y controles establecidos por la Compañía. Aproximadamente el 63% de la cartera por cobrar corresponde a CAPITANÍA PUERTO DE MANTA, a la que se concede créditos con plazo menores a 90 días, y a la fecha del análisis presenta cuentas anteriores o vencidas de mayor antigüedad. La calidad crediticia de los clientes, se evalúa permanentemente.

1.3. Riesgo de liquidez:

Es el riesgo de que la Compañía no pueda cumplir con sus obligaciones de pago, relacionados con pasivos financieros. La liquidez se controla a través de los vencimientos de sus activos y pasivos.

La administración del riesgo de liquidez requiere mantener suficiente efectivo y disponibilidad de financiamiento, a través de una adecuada cantidad de fuentes de crédito comprometidas y la capacidad para liquidar transacciones, principalmente las de endeudamiento. Al respecto, la Gerencia de la Compañía orienta sus esfuerzos a mantener fuentes de financiamiento a través de sus compañías relacionadas y socios.

El riesgo de liquidez es motivo de permanente análisis por parte de la administración y, busca la forma de mejorar y optimizar las oportunidades para disponer flujos de dinero a menor costo y para el momento que se requiere.

1.4. Riesgo de capitalización:

La Compañía administra una importante base de capital para cubrir los riesgos inherentes en sus actividades. La adecuación del capital de la Compañía es monitoreada usando, entre otras medidas, los ratios establecidos por la gerencia.

Los objetivos de la Compañía son:

C. GESTIÓN DE RIESGO FINANCIERO:(Continuación)

- Salvaguardar la capacidad de la Compañía para continuar operando de manera que continúe brindando retornos a los accionistas y beneficios a los otros participantes; y
- Mantener una fuerte base de capital para apoyar el desarrollo de sus actividades.

Como efecto del contrato celebrado el 7 de agosto del 2012 con PRIMAX Comercial Ecuador S.A., mediante el cual se acuerda el arrendamiento de una Estación de Servicios de propiedad de la Compañía, los ingresos disminuyeron significativamente, este valor asciende a US\$ 2,522,969. Esta disminución afecta directamente a los resultados financieros de la Compañía, y aumenta el riesgo de no poder cumplir con las obligaciones inherentes de la operación.

Los ratios de apalancamiento al 31 de diciembre del 2013 y de 2012 fueron los siguientes:

	Al 31 de diciembre del	
	2013	2012
Cuentas por pagar comerciales	94,396	51,289
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	100,000	182,893
	194,396	234,182
Menos: efectivo y equivalentes de efectivo	(4,246)	(5,284)
Deuda neta	190,150	228,898
Total patrimonio neto	1,355,596	1,339,020
	1,545,746	1,567,918
Ratio de Apalancamiento	12%	15%

D. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES:

		Al 31 de diciembre del	
		2013	2012
Cientes locales	(1)	91,754	133,794
Otras cuentas por cobrar		100	257
Provisión para cuentas incobrables	(2)	(41,014)	(27,006)
		50,840	107,045

(1) Incluye principalmente US\$ 58,154 por cobrar a la Capitanía del Puerto de Manta, esta cuenta al 31 de diciembre del 2013 tiene una antigüedad de más de 120 días.

(2) El movimiento de la provisión para cuentas incobrables fue como sigue:

D. CUENTAS POR COBRAR COMERCIAL: (Continuación)

	Al 31 de diciembre del	
	2013	2012
Saldo inicial	(27,006)	(14,614)
Provisión del año	(14,008)	(27,937)
Castigos y reversos		15,545
Saldo final	(41,014)	(27,006)

E. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES:

	Al 31 de diciembre del	
	2013	2012
Impuestos retenidos	63,229	58,621
Crédito tributario IVA	79	768
Impuesto retenido IVA	1,932	
	65,240	59,389

F. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO:

	Saldo al 01/01/2013	Adiciones	Bajas	Saldo al 31/12/2013
No depreciable				
Terreno	914,460			914,460
Depreciable				
Muebles y enseres	20,012			20,012
Equipo de computación	76,507			76,507
Equipos de oficina	11,274			11,274
Equipos auxiliares	63,210		(1,029)	62,180
Edificios	460,549			460,549
Vehículos	1,500		(1,500)	
Instalaciones	80,675			80,675
	1,628,187		(2,529)	1,625,657
Depreciación acumulada	(483,361)	(21,402)	1,740	(483,022)
Total de propiedad planta y equipo	1,164,826	(21,402)	(789)	1,142,635

G. CUENTAS POR PAGAR:

	Al 31 de diciembre del	
	2013	2012
Proveedores nacionales	8,680	45,492
Sobregiro bancario	5,044	
Anticipos recibidos	80,672	5,797
	94,396	51,289

H. CUENTAS POR PAGAR LARGO PLAZO:

		Al 31 de diciembre del	
		2013	2012
Relacionadas	(1)	54,962	57,162
Varias por pagar	(2)	45,231	45,231
Anticipos recibidos	(3)		80,500
		<u>100,193</u>	<u>182,893</u>

(1) Ver saldos y transacciones en la Nota M.

(2) Estos valores vienen arrastrando desde el año 2010, no devengan intereses y no tienen un plazo establecido.

(3) Estos valores fueron recibidos de PRIMAX y fueron liquidados en doce meses contra resultados del ejercicio, siendo reconocidos como ingresos.

I. PROVISIÓN PARA JUBILACIÓN PATRONAL Y DESAHUCIO:

		Al 31 de diciembre del	
		2013	2012
Jubilación patronal	(1)	4,398	6,606
Bonificación por desahucio	(2)	1,152	2,125
		<u>5,550</u>	<u>8,731</u>

(1) El movimiento de la provisión para jubilación patronal fue como sigue:

	2013	2012
Saldo al inicio del año:	6,606	32,763
Costo neto del período		651
Pérdidas (Ganancias) Reconocidas en el ORI	(i) (852)	
Beneficios pagados directamente por el empleador	(1,356)	(26,808)
Saldo al final del año:	<u>4,398</u>	<u>6,606</u>

(i) Como resultado de los cambios demográficos (variables salariales), el estudio elaborado por el perito actuarial estableció un ajuste en la provisión. El efecto de este ajuste correspondiente al período 2013, afectó la determinación de la provisión del año; el efecto correspondiente a la provisión acumulada y determinada años anteriores se reconoció como un ingreso en la cuenta patrimonial Otros Resultados Integrales.

(2) El movimiento de la provisión para bonificación por desahucio fue como sigue:

	2013	2012
Saldo al inicio del año:	2,125	10,576
Costo neto del período	320	4,582
Ajustes de la provisión	(1,293)	
Beneficios pagados directamente por el empleador		(13,033)
Saldo al final del año:	<u>1,152</u>	<u>2,125</u>

I. PROVISIÓN PARA JUBILACIÓN PATRONAL Y DESAHUCIO: (Continuación)

Estas estimaciones fueron calculadas mediante estudio actuarial, para lo cual se utilizó el Método Actuarial de Costeo Unitario Proyectado, considerando como variables las tablas de mortalidad, invalidez y cesantía y experiencia de la población asalariada. A continuación detallamos las variables aplicadas para las estimaciones:

Tasa de descuento:	7%
Tasa de incremento salarial:	3%
Tasa de incremento de pensiones:	2.50%
Tabla de rotación:	8.90%
Vida laboral promedio remanente:	6.2
Tasa de mortalidad:	TM IESS 2002

Los ajustes realizados fueron reconocidos contra gastos y como un gasto no deducible dentro de la conciliación tributaria del impuesto a la renta (ver Nota R), debido a que las Leyes Tributarias vigentes establecen que estos gastos serán deducibles cuando se traten de empleados que tengan por lo menos 10 años laborando para la Compañía.

J. PATRIMONIO:

Acciones comunes: Representa 770,000 participaciones, autorizadas, emitidas y en circulación con un valor nominal de US\$ 1.00 cada una. Sus accionistas son Automotores Manabitas Cía. Ltda., Marítima de Comercio Cía. Ltda. MARDCOMSA con 192,500 acciones cada una, y Marzam Cía. Ltda. con 385,000 acciones.

Reserva legal: De acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador, la Compañía debe transferir un porcentaje no menos del 10% de su ganancia líquida anual a la reserva legal hasta completar por lo menos el 50% del capital suscrito y pagado. La Compañía transfirió el 10% en el 2013. 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.

Otros resultado integrales: Al 31 de diciembre del 2013, la Compañía reconoce en esta cuenta los efectos del revalúo de los activos fijos en el año 2012.

Resultados acumulados: Corresponde a los saldos de los resultados de años anteriores y se encuentran a libre disposición de los accionistas. Incluye también los ajustes por la Adopción por primera vez de las NIIF

K. INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS:

		Al 31 de diciembre del	
		2013	2012
Prestación de servicios	(1)	138,000	2,660,969
Venta de bienes		891	
Otros ingresos		12,142	64,821
		151,033	2,725,790

(1) Esta disminución es el efecto del contrato firmado con PRIMAX Comercial Ecuador S.A. el 7 de agosto del 2012, en el cual se acuerda el arrendamiento de una Estación de Servicios de propiedad de la Compañía.

L. PARTICIPACIÓN DE TRABAJADORES EN UTILIDAD 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 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% para el 2012 y 22% sobre su base imponible para el año 2013, quedando este último porcentaje establecido para los años posteriores.

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:

	Al 31 de diciembre del	
	2013	2012
Utilidad del ejercicio	38,073	25,358
(-) 15% participación a trabajadores	(5,711)	(3,804)
(+) Gastos no deducibles	954	24,780
Base imponible	33,316	46,334
Impuesto causado	7,329	10,657
Anticipo determinado superior al impuesto causado (i)	16,271	19,853

- (i) De acuerdo al Artículo 79 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, cuando el anticipo del impuesto a la renta determinado es superior al impuesto a la renta causado para el ejercicio fiscal, el impuesto a pagar se convierte en el anticipo determinado.

M. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTE RELACIONADAS:

	2013		2012	
	Cuentas por		Cuentas por	
	Cobrar	Pagar	Cobrar	Pagar
Largo plazo:				
Marzam Cia. Ltda.	64,613		3,329	
Globaltrader S.A.	68,254		68,254	
Agrotrader Manabi S.A. ATRAMAN		22,821		23,697
Naviera Marnizam Cia. Ltda.		6,414		21,239
Negocios Inmobiliarios NEGOCORP Cia. Ltda.	44,664		44,738	
Marítima de Comercio Cia. Ltda. MARDCOMSA		25,727		12,226
Automotores Manabitas Cia. Ltda.	133,199		129,811	
Total de largo plazo:	310,730	54,962	246,132	57,162

M. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTE RELACIONADAS:
(Continuación)

Durante el año 2013, las transacciones realizadas con partes relacionadas fueron como sigue:

	Activos	Pasivos
Naviera Marnizam Cia. Ltda.		14,824
Marzam Cia. Ltda.	61,285	
Automotores Manabitas Cia. Ltda.	3,387	
Marítima de Comercio Cia. Ltda. MARDCOMSA	13,500	
Negocios Inmobiliarios Cia. Ltda.		74
Agrotrader Manabí Cia. Ltda.		876
	<u>78,172</u>	<u>15,774</u>

Las remuneraciones del personal gerencial clave se reconocen como gastos del periodo. A continuación el resumen de las remuneraciones percibidas por el personal gerencial clave:

	2013	2012
Sueldos y salarios	15,018	14,505
Beneficios sociales	3,886	3,728
Impuestos y aportes	3,229	3,119
	<u>22,133</u>	<u>21,352</u>

N. CONTROL SOBRE PRECIOS DE TRANSFERENCIA:

La normativa para Precios de Transferencia vigente en Ecuador para el ejercicio económico 2013, dispone que los contribuyentes del Impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas locales y/o 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 domiciliadas locales y/o 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 mencionado en el primer párrafo, 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:

N. CONTROL SOBRE PRECIOS DE TRANSFERENCIA: (Continuación)

- 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.

La Compañía durante el año 2013, no ha celebrado transacciones con partes relacionadas que superen los límites establecidos por la Ley para cumplir con la obligación de presentar un estudio de precios de transferencia.

O. LITIGIOS LEGALES:

Los litigios legales que mantiene la Compañía al 31 de diciembre del 2013 los detallamos a continuación:

Actor	Demandados	Tipo de Juicio	Cuantía	Observaciones	Estado
Bienes Raíces del Litoral Cia. Ltda. BIRALISA	Daniel Pacheco Zambrano	Civil	US\$ 15,000 (Difícil recuperación)	Facturas	Citaciones
Alonso Rivera Segundo Alpio	Bienes Raíces del Litoral Cia. Ltda. BIRALISA	Laboral	US\$ 20,000	Visto bueno	Autos para sentencia

P. EVENTOS SUBSECUENTES:

Hasta la fecha de presentación de los estados financieros no ocurrieron hechos o eventos importantes que debieron revelarse por el periodo terminado al 31 de diciembre del 2013.