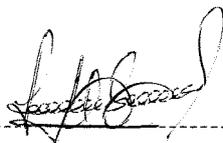
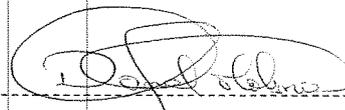


BIENES RAÍCES DEL LITORAL CÍA. LTDA. BIRALISA
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
(Expresados en dólares)

	Notas	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Activos:			
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo		2,155	4,246
Activos financieros:			
Documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados	5	97,357	91,754
(-) Provisión cuentas incobrables	6	(25,592)	(41,014)
Inventarios		-	8,668
Servicios y otros pagos anticipados		98	100
Activos por impuestos corrientes	7	63,787	65,240
Total activos corrientes		137,805	128,994
Activos no corrientes			
Propiedades y equipos	8	1,123,509	1,142,635
Documentos y cuentas por cobrar a compañías relacionadas	16	563,995	310,730
Total activos no corrientes		1,687,504	1,453,365
Total activos		1,825,309	1,582,359



Ing. Josefa Lucía Zambrano Segovia
Gerente General

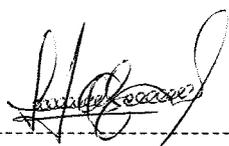


Sr. Daniel Fernando Molina Villigua
Contador General

Ver políticas contables y notas
a los estados financieros.

BIENES RAÍCES DEL LITORAL CÍA. LTDA. BIRALISA
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
(Expresados en dólares)

	Notas	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Pasivos:			
Pasivos corrientes			
Cuentas y documentos por pagar		9,315	13,723
Anticipos de clientes		88	80,673
Otras obligaciones corrientes		32,208	26,624
Total pasivos corrientes		41,611	121,020
Pasivos no corrientes			
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	16	319,945	54,961
Obligaciones por beneficiós definidos	9	51,770	50,782
Total pasivos no corrientes		371,715	105,743
Total pasivos		413,326	226,763
Patrimonio neto:			
Capital Social	11	770,000	770,000
Reservas	12	114,766	34,714
Otros resultados integrales	13	103,127	126,792
Resultados acumulados		424,090	424,090
Total patrimonio neto		1,411,983	1,355,596
Total patrimonio neto y pasivos		1,825,309	1,582,359



Ing. Josefa Lucía Zambrano Segovia
Gerente General



Sr. Daniel Fernando Molina Villigua
Contador General

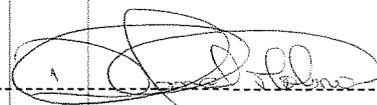
**Ver políticas contables y notas
a los estados financieros.**

BIENES RAÍCES DEL LITORAL CÍA. LTDA. BIRALISA
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES
(Expresados en dólares)

Años terminados en,	Notas	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Ingresos de actividades ordinarias	14	140,085	138,891
Costo de ventas		(8,870)	(21,334)
Ganancia bruta		131,215	117,557
Otros ingresos		11,287	12,142
Gastos:			
Gastos de administración	15	(57,603)	(91,509)
Gastos financieros		(86)	(117)
		(57,689)	(91,626)
Ganancia del ejercicio antes de participación a trabajadores e impuesto a la renta.		84,813	38,073
Participación a trabajadores	10	(12,722)	(5,711)
Ganancia del ejercicio antes de impuesto a la renta		72,091	32,362
Gasto por impuesto a la renta	10	(15,904)	(16,271)
Utilidad neta		56,187	16,091
Otro resultado integral			
Planes de beneficios definidos		200	852
Resultado integral total del año		56,387	16,943



Ing. Josefa Lucía Zambrano Segovia
Gerente General



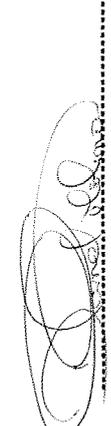
Sr. Daniel Fernando Molina Villigua
Contador General

Ver políticas contables y notas
a los estados financieros.

BIENES RAÍCES DEL LITORAL CÍA. LTDA. BIRALISA
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
(Expresados en dólares)

	Reservas			Otros resultados integrales			Resultados acumulados			Total patrimonio neto	
	Capital	Reserva legal	Reserva de capital estatutaria y facultativa	Subtotal	Superávit por revaluación de propiedades	Planes de beneficios definidos	Subtotal	Ganancia (pérdida) acumulada	Provenientes de la adopción de las NIIF		Subtotal
Saldo al 31 de diciembre de 2012	770,000	33,895	1,011	(15,916)	18,990	125,940	-	125,940	553,939	424,090	1,339,020
Apropiación	-	1,609	-	14,482	16,091	-	-	-	-	(16,091)	-
Ajuste por salario digno	-	-	-	(367)	(367)	-	-	-	-	-	(367)
Resultado integral total del año	-	-	-	-	-	852	852	852	-	16,091	16,943
Saldo al 31 de diciembre de 2013	770,000	35,504	1,011	(1,801)	34,714	125,940	852	126,792	553,939	424,090	1,355,596
Apropiación	-	5,619	-	50,568	56,187	-	-	-	-	(56,187)	-
Otros	-	-	-	23,865	23,865	(23,865)	-	(23,865)	-	-	-
Resultado integral total del año	-	-	-	-	-	-	200	200	-	56,187	56,387
Saldo al 31 de diciembre de 2014	770,000	41,123	1,011	72,632	114,766	102,075	1,052	103,127	553,939	424,090	1,411,983


 Ing. Josefa Lucia Zambrano
 Gerente General


 Sr. Daniel Fernando Molina Villigua
 Contador General

BIENES RAÍCES DEL LITORAL CÍA. LTDA. BIRALISA
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO - MÉTODO DIRECTO
(Expresados en dólares)

Años terminados en,	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Flujos de efectivo por las actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes y relacionadas	38,475	195,096
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(31,245)	(191,362)
Participación de trabajadores en utilidades pagadas	(5,711)	-
Impuesto a las ganancias pagado	(14,897)	(16,271)
Intereses pagados	-	(793)
Otros ingresos, netos	11,287	12,142
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación	(2,091)	(1,188)
Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo	(2,091)	(1,188)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	4,246	5,434
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	2,155	4,246



Ing. Josefa Lucía Zambrano Segovia
Gerente General

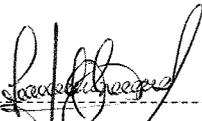


Sr. Daniel Fernando Molina Villigua
Contador General

Ver políticas contables y notas
a los estados financieros.

BIENES RAÍCES DEL LITORAL CÍA. LTDA. BIRALISA
CONCILIACIONES DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO
UTILIZADO EN LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN
(Expresadas en dólares)

Años terminados en,	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Utilidad neta	56,187	16,091
Ajustes para conciliar la utilidad neta del ejercicio con el efectivo neto utilizado en las actividades de operación:		
Provisión impuesto a las ganancias	15,904	16,271
Depreciación de propiedades, planta y equipo	19,126	21,401
Provisión para cuentas incobrables	-	14,008
Provisión participación a trabajadores	12,722	5,711
Provisión para jubilación patronal y desahucio	1,276	320
Baja de propiedades, planta y equipo	-	790
Cambios en activos y pasivos operativos:		
(Aumento) disminución en documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados	(21,025)	42,197
Aumento en otras cuentas por cobrar relacionadas	(253,265)	-
Disminución en inventarios	8,668	891
Disminución (aumento) en activos por impuestos corrientes	1,453	(5,851)
Disminución en servicios y otros pagos anticipados	2	-
(Disminución) aumento en cuentas y documentos por pagar	(4,408)	43,107
Disminución en otras obligaciones corrientes	(23,042)	(5,810)
Disminución en anticipos de clientes	(80,585)	-
Aumento en documentos y cuentas por pagar a relacionadas	264,984	(147,298)
Disminución en planes de beneficios definidos	(88)	(3,016)
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación	(2,091)	(1,188)



 Ing. Josefa Lucía Zambrano Segovia
 Gerente General



 Sr. Daniel Fernando Molina Villigua
 Contador General

**Ver políticas contables y notas
 a los estados financieros.**

Bienes Raíces del Litoral Cía. Ltda. BIRALISA

Resumen de las Principales Políticas Contables

1. IDENTIFICACIÓN DE LA EMPRESA Y ACTIVIDAD ECONÓMICA.

- a. **Nombre de la entidad:**
Bienes Raíces del Litoral Cía. Ltda. BIRALISA
- b. **RUC de la entidad:**
1390146368001
- c. **Domicilio de la entidad:**
Avenida Malecón entre calles 18 y 19 Edificio “El Navio”
- d. **Forma legal de la entidad:**
Compañía Limitada
- e. **País de incorporación:**
Ecuador
- f. **Descripción:**

Bienes Raíces del Litoral Cía. Ltda. (en adelante “la Compañía”), fue constituida mediante escritura pública 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 normas societarias y tributarias vigentes en la República del Ecuador y por las disposiciones del estatuto de su constitución y se encuentra domiciliada en la ciudad de Manta.

Su objeto social es el alquiler, arrendamiento y sub arrendamiento, administración e importación (directa o indirecta), de todo tipo de maquinarias pesadas, equipos, repuestos y toda clase de actividades inmobiliarias.

- g. **Representante legal:**

El Representante legal administra la Compañía, sus instalaciones, libros sociales; previa autorización de la Junta General de Socios, nombra mandatarios generales y especiales de la Compañía; cumple y hace cumplir las resoluciones de la Junta General de Socios.

- h. **Composición accionaria:**

Las acciones de Bienes Raíces del Litoral Cía. Ltda. BIRALISA, están distribuidas de la siguiente manera:

Nombre del accionista	Acciones	%
Marzam Cía. Ltda.	385,000	50.00
Automotores Manabitas Cía. Ltda. Amco	192,500	25.00
Marítima de Comercio Cía. Ltda. Mardcomsa	192,500	25.00
	770,000	100.00

Bienes Raíces del Litoral Cía. Ltda. BIRALISA

Resumen de las Principales Políticas Contables

El control de la Compañía es ejercido por Marzam Cía. Ltda., una subsidiaria de Naviera Marnizam Cía. Ltda.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.

Una descripción de las principales políticas contables utilizadas en la preparación de sus estados financieros se presenta a continuación:

2.1. Bases de preparación.

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB), vigentes al 31 de diciembre del 2014 y 2013.

La preparación de los estados financieros conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables. En la Nota 4, se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde las hipótesis y estimaciones son significativas para los estados financieros.

La Administración declara que las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) han sido aplicadas íntegramente y sin reservas en la preparación de los presentes estados financieros.

2.2. Pronunciamientos contables.

Las siguientes nuevas normas e interpretaciones, han sido o no adoptadas en estos estados financieros:

a. Los siguientes son pronunciamientos contables vigentes a partir del año 2015:

Enmiendas/Normas/Iniciativas	Aplicación obligatoria a partir de
NIC 1 "Presentación de estados financieros" (Emitida en Diciembre de 2014)	01-Ene-2016
NIC 16 "Propiedad, planta y equipo" y NIC 41 "Agricultura" (Emitida en junio de 2014)	01-Ene-2016 (*)
NIC 16 "Propiedad, planta y equipo" y NIC 38 "Activos intangibles" (Emitida en mayo de 2014)	01-Ene-2016
NIC 27 "Estados financieros separados" (Emitida en agosto de 2014)	01-Ene-2016

Bienes Raíces del Litoral Cía. Ltda. BIRALISA

Resumen de las Principales Políticas Contables

Enmiendas/Normas/Iniciativas	Aplicación obligatoria a partir de
NIIF 9 - “Instrumentos financieros” <ul style="list-style-type: none">Emitida en julio de 2014Emitida en noviembre de 2013	01-Ene-2018 Sin determinar
NIIF 10 - “Estados financieros consolidados” y NIC 28 - “Inversiones en asociadas y negocios conjuntos” (Emitida en septiembre de 2014)	01-Ene-2016 (*)
NIIF 11 “Acuerdos conjuntos (Emitida en mayo de 2014)”	01-Ene-2016 (*)
NIIF 14 - “Cuentas regulatorias diferidas” (Emitida en enero de 2014)	01-Ene-2016 (*)
NIIF 15 - “Ingresos Procedentes de Contratos con Clientes” (Emitida en mayo de 2014)	01-Ene-2017

NIC 1 - “Presentación de estados financieros”.

El IASB agregó una iniciativa en materia de revelación de su programa de trabajo 2013, para complementar el trabajo realizado en el proyecto del Marco Conceptual. La iniciativa está compuesta por una serie de proyectos más pequeños que tienen como objetivo estudiar las posibilidades para ver la forma de mejorar la presentación y revelación de principios y requisitos de las normas ya existentes.

NIC 16 - “Propiedad, planta y equipo” y NIC 38 “Activos intangibles”

Aclara que el uso de métodos de amortización de activos basados en los ingresos no es apropiado, dado que los ingresos generados por la actividad que incluye el uso de los activos generalmente refleja otros factores distintos al consumo de los beneficios económicos que tiene incorporados el activo. De igual manera, clarifica que los ingresos son en general una base inapropiada para medir el consumo de los beneficios económicos que están incorporados en activos intangibles.

NIC 27 - “Estados financieros separados”.

Esta enmienda permite a las entidades utilizar el método de la participación en el reconocimiento de las inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas en sus estados financieros separados. Su aplicación anticipada es permitida.

Bienes Raíces del Litoral Cía. Ltda. BIRALISA

Resumen de las Principales Políticas Contables

NIIF 9 - “Instrumentos financieros”.

Emitida en julio de 2014.

Esta norma incluye nuevos requerimientos basados en principios para la clasificación y medición, introduce un modelo “más prospectivo” de pérdidas crediticias esperadas para la contabilidad del deterioro y un enfoque sustancialmente reformado para la contabilidad de coberturas. Las entidades también tendrán la opción de aplicar en forma anticipada la contabilidad de ganancias y pérdidas por cambios de valor justo relacionados con el “riesgo crediticio propio” para los pasivos financieros designados al valor razonable con cambios en resultados, sin aplicar los otros requerimientos de NIIF 9. Su adopción anticipada es permitida.

Emitida en noviembre de 2013.

Las modificaciones incluyen, como elemento principal, una revisión sustancial de la contabilidad de coberturas, para permitir a las entidades reflejar mejor sus actividades de gestión de riesgo en los estados financieros. Asimismo, y aunque no relacionado con la contabilidad de coberturas, esta modificación permite a las entidades adoptar anticipadamente el requerimiento de reconocer en Otros Resultados Integrales los cambios en el valor razonable atribuibles a cambios es el riesgo de crédito propio de la entidad (para pasivos financieros que se designan bajo la opción del valor razonable). Dicha modificación puede aplicarse sin tener que adoptar el resto de la NIIF 9.

NIIF 15 - “Ingresos procedentes de Contratos con Clientes”.

Aplicable a todos los contratos con clientes, excepto arrendamientos, instrumentos financieros y contratos de seguros. Esta norma proporciona un modelo único basado en principios de cinco pasos: 1) Identificar el contrato; 2) Identificar las obligaciones separadas; 3) Determinar el precio de la transacción; 4) Asignar un precio de transacción entre las obligaciones de ejecución de contratos; y 5) Contabilizar los ingresos cuando la Compañía satisface las obligaciones. Además requiere revelaciones más detalladas. Se permite la aplicación anticipada.

(*) Estas Enmiendas/Normas/Iniciativas no son aplicables en los estados financieros de la Compañía.

Mejoras a las Normas Internacionales de Información Financiera (2012-2014), emitidas en septiembre de 2014	Fecha de aplicación obligatoria a partir de
NIIF 5 - “Activos no Corrientes Mantenidos para la Venta y Operaciones Discontinuas”	01-Ene-2016 (*)
NIIF 7 - “Instrumentos Financieros: Información a Revelar”	01-Ene-2016
NIC 19 - “Beneficios a los Empleados”	01-Ene-2016

Bienes Raíces del Litoral Cía. Ltda. BIRALISA

Resumen de las Principales Políticas Contables

Mejoras a las Normas Internacionales de Información Financiera (2012-2014), emitidas en septiembre de 2014	Fecha de aplicación obligatoria a partir de
NIC 34 - "Información Financiera Intermedia"	01-Ene-2016

NIIF 7 - "Instrumentos Financieros: Información a Revelar".

La enmienda aclara, si un contrato de prestación de servicios es la implicación continuada en un activo transferido, y aclaraciones sobre revelaciones de compensación en los estados financieros intermedios condensados.

NIC 19 - "Beneficios a los Empleados".

La enmienda aclara, que los bonos corporativos de alta calidad utilizados en la estimación de la tasa de descuento para los beneficios post-empleo deben estar denominados en la misma moneda que los beneficios a pagar.

NIC 34 - "Información Financiera Intermedia".

La enmienda modifica la NIC 34 para requerir una referencia cruzada de los estados financieros intermedios a la ubicación de esa información. La modificación es retroactiva.

(*) Estas Mejoras a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) no son aplicables en los estados financieros de la Compañía.

La Administración de la Compañía está evaluando la aplicación e impactos de los citados cambios, pero estima que la adopción de las Normas, Enmiendas e Interpretaciones antes descritas y que se pueden aplicar a la Compañía, no tendrán impacto significativo en sus estados financieros de períodos posteriores.

- b. Las siguientes Normas, Enmiendas e Interpretaciones vigentes a partir del año 2014:

Enmiendas a las NIIF	Fecha de aplicación obligatoria a partir de
NIC 32 - "Instrumentos Financieros: Presentación" (Emitida en diciembre de 2011)	01-Ene-2014
NIC 27 - "Estados Financieros Separados" y NIIF 10 - "Estados Financieros Consolidados" y NIIF 12 - "Información a revelar sobre participaciones en otras entidades" (Emitidas en octubre de 2012)	01-Ene-2014
NIC 36 - "Deterioro del valor de los Activos" (Emitida en mayo de 2013)	01-Ene-2014

Bienes Raíces del Litoral Cía. Ltda. BIRALISA

Resumen de las Principales Políticas Contables

Enmiendas a las NIIF	Fecha de aplicación obligatoria a partir de
NIC 39 - “Instrumentos Financieros: Reconocimiento y medición” (Emitida en junio de 2013)	01-Ene-2014
NIC 19 - “Beneficios a los empleados” (Emitida en noviembre de 2013)	01-Jul-2014

NIC 32 - “Instrumentos Financieros: Presentación”.

Aclara los requisitos para la compensación de activos y pasivos financieros en el Estado de Situación Financiera. Específicamente, indica que el derecho de compensación debe estar disponible a la fecha del estado financiero y no depender de un acontecimiento futuro. Revela también que debe ser jurídicamente obligante para las contrapartes, tanto en el curso normal del negocio, así como en el caso de impago, insolvencia o quiebra. Su adopción anticipada está permitida.

NIC 27 - “Estados Financieros Separados” y NIIF 10 - “Estados Financieros Consolidados” y NIIF 12 - “Información a revelar sobre participaciones en otras entidades”.

Las modificaciones incluyen la definición de una entidad de inversión e introducen una excepción para consolidar ciertas subsidiarias pertenecientes a entidades de inversión. Esta modificación requiere que una entidad de inversión mida esas subsidiarias al valor razonable con cambios en resultados de acuerdo a la NIIF 9 “Instrumentos financieros” en sus estados financieros y separados. La modificación también introduce nuevos requerimientos de información a revelar relativos a entidades de inversión en la NIIF 12 y en la NIC 27.

NIC 36 - “Deterioro del valor de los Activos”.

Modifica la información a revelar sobre el importe recuperable de activos no financieros alineándolos con los requerimientos de la NIIF 13. Requiere que se revele información adicional sobre el importe recuperable de activos que presentan deterioro de valor si ese importe se basa en el valor razonable menos los costos de venta. Adicionalmente, solicita entre otras cosas, que se revelen las tasas de descuento utilizadas en las mediciones del importe recuperable determinado utilizando técnicas del valor presente. Su adopción anticipada está permitida.

NIC 39 - “Instrumentos Financieros: Reconocimiento y medición”.

Establece determinadas condiciones que debe cumplir la novación de derivados para permitir continuar con la contabilidad de cobertura, con el fin de evitar que novaciones que son consecuencia de leyes y regulaciones afecten los estados financieros. A tales efectos indica que las modificaciones no darán lugar a la expiración o terminación del instrumento de cobertura si:
(a) como consecuencia de leyes o regulaciones las partes en el instrumento de

Bienes Raíces del Litoral Cía. Ltda. BIRALISA

Resumen de las Principales Políticas Contables

cobertura acuerdan que una contraparte central, o una entidad (o entidades) actúen como contraparte, a fin de compensar centralmente sustituyendo a la contraparte original; (b) otros cambios, en su caso, a los instrumentos de cobertura, los cuales se limitan a aquellos que son necesarios para llevar a cabo dicha sustitución de la contraparte.

Esto incluye cambios en los requisitos de garantías contractuales, derechos de compensación de cuentas por cobrar y por pagar, impuestos y gravámenes. Su adopción anticipada está permitida.

NIC 19- “Beneficios a los empleados”.

Esta modificación se aplica a las contribuciones de los empleados o de terceras partes en los planes de beneficios definidos. El objeto de las modificaciones es simplificar la contabilidad de las contribuciones que son independientes del número de años de servicio de los empleados, que se calculan de acuerdo con un porcentaje fijo del salario.

() Estas Enmiendas no fueron aplicables en los estados financieros de la Compañía.*

Mejoras a las Normas Internacionales de Información Financiera (2010-2012), emitidas en diciembre de 2013	Fecha de aplicación obligatoria a partir de
NIIF 2 - “Pagos basados en acciones”	01-Jul-2014 (*)
NIIF 3 - “Combinaciones de negocios”	01-Jul-2014 (*)
NIIF 8 - “Segmentos de operación”	01-Jul-2014 (*)
NIIF 13 - “Medición del valor razonable”	01-Jul-2014
NIC 16 - “Propiedad, planta y equipo” y NIC 38 - “Activos intangibles”	01-Jul-2014
NIC 24 - Información a revelar sobre partes relacionadas	01-Jul-2014

NIIF 13 - “Medición del valor razonable”.

Los párrafos B5.4.12 de la NIIF 9 y GA79 de la NIC 39 fueron eliminados. Esto generó una duda acerca de si las entidades ya no tenían la capacidad de medir las cuentas por cobrar y por pagar a corto plazo por los importes nominales, si el efecto de no actualizar no era significativo. El IASB ha modificado la base de las conclusiones de la NIIF 13 para aclarar que no tenía la intención de eliminar la capacidad de medir las cuentas por cobrar y por pagar a corto plazo a los importes nominales en tales casos.

Bienes Raíces del Litoral Cía. Ltda. BIRALISA

Resumen de las Principales Políticas Contables

NIC 16 - “Propiedad, planta y equipo” y NIC 38 - “Activos intangibles”.

Aclaran cómo se trata el valor bruto en libros y la depreciación acumulada cuando la entidad utiliza el modelo de revaluación. En estos casos, el valor en libros del activo se actualiza al importe revaluado y la división de tal revalorización entre el valor bruto en libros y la depreciación acumulada se trata de una de las siguientes formas: 1) o bien se actualiza el importe bruto en libros de una manera consistente con la revalorización del valor en libros y la depreciación acumulada se ajusta para igualar la diferencia entre el valor bruto en libros y el valor en libros después de tomar en cuenta las pérdidas por deterioro acumuladas; 2) o la depreciación acumulada es eliminada contra el importe en libros bruto del activo. Su adopción anticipada está permitida.

NIC 24 - “Información a revelar sobre partes relacionadas”.

Incluye a una entidad vinculada, a una entidad que presta servicios del personal clave de dirección a la entidad que informa o a la matriz de la entidad que informa (“la entidad gestora”).

La entidad que reporta no está obligada a revelar la compensación pagada por la entidad gestora a los trabajadores o administradores de la entidad gestora, pero está obligada a revelar los importes imputados a la entidad que informa por la entidad gestora por los servicios de personal clave de dirección prestados. Su adopción anticipada está permitida.

(*) Mejoras a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) no fueron aplicables en los estados financieros de la Compañía.

Mejoras a las Normas Internacionales de Información Financiera (2011-2013), emitidas en diciembre de 2013	Fecha de aplicación obligatoria a partir de
NIIF 1 - “Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera”	01-Jul-2014 (*)
NIIF 3 - “Combinaciones de negocios”	01-Jul-2014 (*)
NIIF 13 - “Medición del valor razonable”	01-Jul-2014

NIIF 13 - “Medición del valor razonable”.

Aclara que la excepción de cartera en la NIIF 13, que permite a una entidad medir el valor razonable de un grupo de activos y pasivos financieros por su importe neto, aplica a todos los contratos (incluyendo contratos no financieros) dentro del alcance de la NIC 39 o de la NIIF 9. Una entidad debe aplicar las enmiendas de manera prospectiva desde el comienzo del primer período anual en que se aplique la NIIF 13.

(*) Mejoras a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) no fueron aplicables en los estados financieros de la Compañía.

Bienes Raíces del Litoral Cía. Ltda. BIRALISA

Resumen de las Principales Políticas Contables

Nuevas interpretaciones	Fecha de aplicación obligatoria a partir de
CINIIF 21 - “Gravámenes” (Emitida en mayo de 2013)	01-Ene-2014 (*)

() Esta Interpretación no es aplicable en los estados financieros de la Compañía.*

La Administración de la Compañía considera que la adopción de las Normas, Enmiendas e Interpretaciones antes descritas aplicables a la Compañía, no generan impactos significativos en sus estados financieros al 31 de diciembre de 2014 por ser el período de su primera aplicación.

2.3. Moneda funcional y de presentación.

Las cifras incluidas en estos estados financieros y en sus notas se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la Compañía opera. La moneda funcional y de presentación de la Compañía es el dólar de los Estados Unidos de América.

2.4. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.

En el Estado de Situación Financiera los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, como corrientes con vencimiento igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los Estados Financieros y como no corrientes los mayores a ese período.

2.5. Efectivo y equivalentes de efectivo.

La Compañía considera como efectivo y equivalentes de efectivo a los saldos en: efectivo en caja, saldos de bancos, depósitos a plazo y otras inversiones en instituciones financieras y bancarias de gran liquidez a corto plazo, las que no poseen restricciones de ninguna índole.

En el Estado de Situación Financiera los sobregiros, de existir, se clasifican como obligaciones con instituciones financieras en los “Pasivos corrientes”.

2.6. Activos financieros.

La Compañía cataloga sus activos financieros de acuerdo a la siguiente clasificación:

a. Documentos y cuentas por cobrar a clientes.

Los documentos y cuentas por cobrar a clientes relacionados y no relacionados se reconocen, inicialmente, por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado, de acuerdo con el método de tasa de interés efectiva considerando como tal a: valor inicial, costo financiero y/o provisión por pérdidas por deterioro del valor (si los hubiere). Al final de cada período, estos activos se presentan como corrientes, a menos que el vencimiento de pago supere los 12 meses a partir de la fecha de presentación.

Bienes Raíces del Litoral Cía. Ltda. BIRALISA

Resumen de las Principales Políticas Contables

En este caso se clasifican como no corrientes.

Se establece un costo financiero considerando el método de tasa de interés efectiva, considerando los siguientes aspectos:

- Tasa de interés pactada con el cliente.
- Tiempo transcurrido al final de cada período.

b. Provisión cuentas incobrables y deterioro.

La Compañía determina una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan, de acuerdo con los términos originales de las mencionadas cuentas a cobrar.

El criterio que utiliza la Compañía para determinar si existe evidencia objetiva de una pérdida por deterioro incluye:

- Dificultad financiera significativa del emisor u obligado;
- Incumplimiento del contrato, como el incumplimiento de pagos o mora en el pago del principal;
- Es probable que el prestatario entrará en la bancarrota u otras reorganizaciones financieras;
- La desaparición de un mercado activo para ese activo financiero debido a dificultades financieras; o,
- Información disponible que indica que hay una reducción medible en los flujos de efectivo estimados de una cartera de activos financieros desde su reconocimiento inicial, aunque la reducción aún no se pueda identificar con los activos financieros individuales en la cartera.

El importe de la provisión es la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor actual de los flujos futuros de efectivo estimados, descontados a la tasa de interés efectiva original. El importe en libros del activo se reduce a medida que se utiliza la cuenta de provisión y la pérdida se reconoce como gastos en el Estado de Resultados Integrales.

2.7. Inventarios.

Los inventarios se valorizan a su costo o valor neto de realización, el menor.

El costo de adquisición de los inventarios comprenderá todos los costos derivados de su adquisición incurridos para darles su condición y ubicación actual, entre los cuales tenemos: precio de compra, aranceles de importación (si los hubiere), otros impuestos no recuperables (si los hubiere), transporte, almacenamiento, otros costos directamente atribuibles a la adquisición, materiales o servicios, después de deducir todos descuentos comerciales, rebajas y otras partidas similares.

El valor neto de realización corresponde al precio de venta estimado en el curso normal del negocio, menos los costos variables de venta aplicables.

Bienes Raíces del Litoral Cía. Ltda. BIRALISA

Resumen de las Principales Políticas Contables

Al cierre de cada período la Compañía realiza las evaluaciones de pérdidas por deterioro relacionadas con: valor neto de realización y obsolescencia o lento movimiento de inventarios.

El costo se determina por el método promedio ponderado.

2.8. Servicios y otros pagos anticipados.

Corresponden, principalmente, a seguros pagados por anticipado y otros anticipos entregados a terceros para servicios o compra de bienes, los cuales se encuentran valorizados a su valor nominal y no cuentan con derivados implícitos significativos que generen la necesidad de presentarlos por separado.

Los seguros pagados por anticipado son amortizados mensualmente, considerando el período para el cual generan beneficios económicos futuros.

Las pérdidas por deterioro de servicios y otros pagos anticipados no recuperables son registradas como gasto en el Estado de Resultados Integrales, en base al análisis de recuperación o compensación de cada una de las cuentas por cobrar.

2.9. Activos por impuestos corrientes.

Corresponden principalmente a: anticipo de impuesto a las ganancias, retenciones en la fuente efectuadas por sus clientes y crédito tributario (IVA). Estos se encuentran valorizados a su valor nominal y no cuentan con derivados implícitos significativos que generen la necesidad de presentarlos por separado.

Las pérdidas por deterioro de activos por impuestos corrientes a no recuperar son registradas como gasto en el Estado de Resultados Integrales, en base al análisis de recuperación o compensación de cada una de las cuentas por cobrar.

2.10. Propiedades y equipos.

Medición en el momento del reconocimiento.

Las partidas de propiedades y equipos se miden inicialmente por su costo. El costo de propiedades y equipos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.

Adicionalmente, se considera como parte del costo de los activos, los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición o construcción de activos calificados.

Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo.

Después del reconocimiento inicial, las propiedades y equipos son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Bienes Raíces del Litoral Cía. Ltda. BIRALISA

Resumen de las Principales Políticas Contables

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen. Cabe señalar, que algunas partidas de equipo de la Compañía, requieren revisiones periódicas. En este sentido, las partes objeto de sustitución son reconocidas separadamente del resto del activo y con un nivel de disgregación que permite depreciarlos en el período que medie entre la actual y hasta la siguiente reparación.

Método de depreciación y vidas útiles.

El costo de propiedades y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación se presentan las principales partidas de propiedades y equipos y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

Descripción	Vida útil	Valor residual
Muebles y enseres	10 años	Cero(*)
Equipos de computación	3 años	Cero(*)
Equipos de oficina	10 años	Cero(*)
Equipos auxiliares	10 años	Cero(*)
Edificios	20 años	Cero(*)
Lavadoras	10 años	Cero(*)
Instalaciones	10 años	Cero(*)

(*) A criterio de la Administración de la Compañía, estos activos se van a mantener hasta el término operativo de los mismos y al no ser sujetos de venta a terceros; el valor residual a ser asignado a los activos es cero o nulo.

Retiro o venta de propiedades y equipos.

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades y equipos es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

2.11. Deterioro de valor de los activos tangibles.

Al final de cada período, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos tangibles a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo o unidad generadora de efectivo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna).

Las pérdidas y reversiones por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados, salvo si el activo se registra a un importe revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro como una disminución o un incremento en la revaluación.

Bienes Raíces del Litoral Cía. Ltda. BIRALISA

Resumen de las Principales Políticas Contables

2.12. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.

Las cuentas por pagar comerciales incluyen aquellas obligaciones de pago con proveedores locales y del exterior de bienes y servicios adquiridos en el curso normal de negocio: proveedores locales, del exterior y relacionadas.

Las otras cuentas por pagar corresponden principalmente a obligaciones de pago propias del giro del negocio, tales como: anticipos a clientes, obligaciones patronales y tributarias.

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar corrientes se reconocen inicialmente a su valor nominal, ya que su plazo medio de pago es reducido y no existe diferencia material con su valor razonable y, posteriormente, a su costo amortizado, considerando costo financiero y deterioro de valor.

2.13. Baja de activos y pasivos financieros.

- Activos financieros.

Un activo financiero (o, cuando sea aplicable, una parte de un activo financiero o una parte de un grupo de activos financieros similares) es dado de baja cuando:

- a. Los derechos de recibir flujos de efectivo del activo han terminado; o
- b. La Compañía ha transferido sus derechos a recibir flujos de efectivo del activo o ha asumido una obligación de pagar la totalidad de los flujos de efectivo recibidos inmediatamente a una tercera parte bajo un acuerdo de traspaso; o
- c. La Compañía ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo o, de no haber transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, si ha transferido su control.

- Pasivos financieros.

Un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación de pago se termina, se cancela o vence.

Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro del mismo prestatario, en condiciones significativamente diferentes, o las condiciones son modificadas en forma importante, dicho reemplazo o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, reconociéndose la diferencia entre ambos en los resultados del período.

Bienes Raíces del Litoral Cía. Ltda. BIRALISA

Resumen de las Principales Políticas Contables

2.14. Provisiones.

La Compañía considera que las provisiones se reconocen cuando:

- Tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados;
- Es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación; y,
- El importe se ha estimado de forma fiable.

Las provisiones son evaluadas periódicamente y se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible a la fecha de cada cierre de los estados financieros.

2.15. Beneficios a los empleados.

2.16.1 Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio

- Los planes de beneficios definidos como la jubilación patronal y desahucio, son reconocidos aplicando el método del valor actuarial del costo devengado del beneficio, para lo cual, se consideran ciertos parámetros en sus estimaciones como: permanencia futura, tasas de mortalidad e incrementos salariales futuros determinados sobre la base de cálculos actuariales.

Las tasas de descuento se determinan por referencia a curvas de tasas de interés de mercado definidas por el perito actuario.

Los cambios en dichas provisiones se reconocen en resultados en el período en que ocurren.

Los costos de los servicios, costo financiero, ganancias o pérdidas actuariales del período se presentan en forma separada en su respectiva nota a los estados financieros adjunta y son registradas en el gasto del período en el cual se generan.

Los importes de beneficios a empleados a largo plazo y post empleo son estimados por un perito independiente, inscrito y calificados por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

2.16.2 Participación a trabajadores - La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas de acuerdo con disposiciones legales.

2.16. Impuestos.

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

Bienes Raíces del Litoral Cía. Ltda. BIRALISA

Resumen de las Principales Políticas Contables

Impuesto corriente.

Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período, las cuales para los años 2014 y 2013 representan el 22%.

Impuestos diferidos.

Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

La Compañía compensa activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y solo si, tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

Impuestos corrientes y diferidos.

Se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

2.17. Ingresos de actividades ordinarias.

Los ingresos por actividades ordinarias incluyen el valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar generada por los productos vendidos y/o servicios entregados a terceros en el curso ordinario de las actividades de la Compañía.

Los ingresos por actividades ordinarias se presentan netos de devoluciones, rebajas y descuentos, siempre y cuando cumplan todas y cada una de las siguientes condiciones:

- a. El importe de los ingresos de actividades ordinarias pueda medirse con fiabilidad;
- b. Sea probable que la entidad reciba los beneficios económicos asociados con la transacción;

Bienes Raíces del Litoral Cía. Ltda. BIRALISA

Resumen de las Principales Políticas Contables

- c. El grado de realización de la transacción, al final del período sobre el que se informa, pueda ser medido con fiabilidad; y
- d. Los costos incurridos en la transacción y los costos hasta completarla puedan ser medidos con fiabilidad.

No se considera que sea posible valorar el importe de los ingresos con fiabilidad hasta que no se hayan resuelto todas las contingencias relacionadas con la venta.

Los ingresos por actividades ordinarias de la Compañía están conformados principalmente por arriendos de inmuebles. Estos ingresos se reconocen como actividades ordinarias de manera lineal conforme al plazo del arrendamiento.

2.18. Gastos de administración y financieros.

Los gastos de administración, corresponden a: remuneraciones del personal, pago de servicios básicos, publicidad, depreciación de edificio, equipos de computación y oficina, beneficios a empleados, transporte, así como de otros gastos generales asociados a la actividad administrativa de la Compañía.

Los gastos financieros están compuestos, principalmente, por intereses pagados que son registrados bajo el método del devengado y provienen de las obligaciones contraídas con terceros.

2.19. Estado de flujos de efectivo.

Bajo flujos originados por actividades de la operación se incluyen todos aquellos flujos de efectivo relacionados con el giro del negocio, incluyendo además los intereses pagados, los ingresos financieros y, en general, todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento. Es necesario mencionar que el concepto operacional utilizado en este estado, es más amplio que el considerado en el Estado de Resultados Integrales.

3. POLÍTICA DE GESTIÓN DE RIESGOS.

La Administración es responsable de establecer y supervisar el marco de administración de riesgos, así como del desarrollo y seguimiento de sus políticas.

Las políticas de administración de riesgos de la Compañía son establecidas con el objeto de identificar y analizar los riesgos enfrentados por la Compañía, fijar límites y controles de riesgo adecuados y para monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites. La Compañía revisa regularmente las políticas y sistemas de administración de riesgo a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en sus actividades, logrando la obtención de un ambiente de control disciplinado y constructivo, en el cual todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

a. Riesgo de crédito.

El riesgo de crédito se presenta cuando existe una alta probabilidad de que los clientes no cumplan con sus obligaciones contractuales. Los instrumentos financieros que someten parcialmente a la Compañía a concentraciones de riesgo de crédito están principalmente representados por las cuentas por cobrar por

Bienes Raíces del Litoral Cía. Ltda. BIRALISA

Resumen de las Principales Políticas Contables

ventas a crédito a clientes no relacionados y relacionados, así como en préstamos a terceros y relacionadas.

Las concentraciones de riesgo de crédito, con respecto a estas cuentas por cobrar, son limitadas debido a que la Compañía genera contratos de largo plazo para sustentar su estructura de costos.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, la Compañía no tiene otras concentraciones significativas de riesgos de crédito distintas a las anteriormente señaladas.

La Compañía ha establecido una política de riesgo bajo la cual se analiza a cada cliente individualmente en lo que respecta a su solvencia antes de ofrecer las condiciones estándar de pago y entrega del bien o servicio. La revisión de la Compañía incluye calificaciones externas cuando están disponibles y, adicionalmente, referencias bancarias.

Como política, la Compañía fija anualmente una meta de morosidad de créditos vencidos, cuyo cumplimiento es monitoreado mensualmente con el objeto de definir estrategias correctivas. Para fijar los índices objetivos se segmentan los créditos por cada uno de los negocios principales. Otro parámetro de control para minimizar el riesgo de crédito es evitar el envejecimiento de los créditos al mantener un índice de cartera vencida global sin crecimiento.

A continuación detallamos la exposición máxima al riesgo de crédito:

	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados, neto	97,357	91,754

Un resumen de los saldos vencidos de las cuentas por cobrar, así como, del porcentaje de morosidad de los saldos vencidos a 90 días y más, fue el siguiente:

Grupo contable	1 a 30 días	31 a 60 días	61 a 90 días	Más de 90 días	Total vencido	Total saldo	% de morosidad
<u>Año terminado en diciembre 31, 2014:</u>							
Cientes no relacionados	10,994	-	-	-	86,363	97,357	88%
<u>Año terminado en diciembre 31, 2013:</u>							
Cientes no relacionados	-	-	-	84,892	84,892	91,754	92%

Bienes Raíces del Litoral Cía. Ltda. BIRALISA

Resumen de las Principales Políticas Contables

La variación en la provisión por deterioro con respecto a las cuentas por cobrar, fue como sigue:

	Riesgo total	Provisión acumulada
<u>Año terminado en diciembre 31, 2014:</u>		
Documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados	97,357	(25,592)
<u>Año terminado en diciembre 31, 2013:</u>		
Documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados	91,754	(41,014)

b. Riesgo de liquidez.

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros, que son liquidados mediante la entrega de efectivo u otros activos financieros. El enfoque de la Compañía para administrar la liquidez es contar con los recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la Compañía. A continuación un detalle de los pasivos financieros:

	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Cuentas y documentos por pagar	9,403	94,396
Cuentas por pagar diversas / relacionadas	319,945	54,961
	329,348	149,357

A continuación se resumen los vencimientos contractuales de los pasivos financieros no derivados:

	Corriente		No corriente	
	Dentro de 6 meses	Entre 6 a 12 meses	Entre 1 a 5 años	Más de 5 años
<u>Año terminado en diciembre 31, 2014:</u>				
Cuentas y documentos por pagar	7,192	2,213	-	-
Cuentas por pagar diversas/relacionadas	-	-	319,945	-
	7,192	2,213	319,945	-

Bienes Raíces del Litoral Cía. Ltda. BIRALISA

Resumen de las Principales Políticas Contables

	Corriente		No corriente	
	Dentro de 6 meses	Entre 6 a 12 meses	Entre 1 a 5 años	Más de 5 años
<u>Año terminado en diciembre 31, 2013:</u>				
Cuentas y documentos por pagar	15,662	78,734	-	-
Cuentas por pagar diversas / relacionadas	-	-	54,961	-
	<u>15,662</u>	<u>78,734</u>	<u>54,961</u>	<u>-</u>

c. Riesgo de mercado.

El riesgo de mercado es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, por ejemplo en las tasas de cambio, tasas de interés o precios de las acciones, afecten los ingresos de la Compañía o el valor de los instrumentos financieros que mantiene. El objetivo de la administración del riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad.

- Riesgo de calidad de servicio.

La Compañía se ve expuesta a un riesgo bajo, debido a que cuenta con sistemas de gestión de calidad (no certificados) orientados a la satisfacción del cliente por medio de la prestación de un servicio de calidad.

- Riesgo de inflación.

El riesgo de inflación proviene del proceso de la elevación continuada de los precios con un descenso discontinuado del valor del dinero. El dinero pierde valor cuando con él no se puede comprar la misma cantidad de inventarios que anteriormente se compraba.

De acuerdo al Banco Central del Ecuador, la inflación acumulada para cada año se detalla a continuación:

- Año 2014 3.67%.
- Año 2013 2.70%.

d. Riesgo de pérdidas asociadas a la inversión en propiedades y equipos.

La Compañía está expuesta a un riesgo bajo, pese a contar con activos importantes. Esto se debe a que tiene sus activos asegurados contra siniestros, lo que atenúa posibles pérdidas en las cuales incurrirá la Compañía en el caso de que exista un robo, incendio, etc.

Bienes Raíces del Litoral Cía. Ltda. BIRALISA

Resumen de las Principales Políticas Contables

e. Riesgo operacional.

El riesgo operacional se refiere a la pérdida potencial por deficiencias en los controles internos de la Compañía, lo cual origina errores en el procesamiento y almacenamiento de información, así como por resoluciones administrativas y judiciales adversas. La administración del riesgo operacional en la Compañía tiene como objetivo que los controles requeridos estén identificados, evaluados y alineados con la estrategia de riesgos establecida, para cuantificar el impacto potencial de los riesgos y así distribuir la adecuada asignación de capital por riesgo operacional.

f. Administración de capital.

La política de la Compañía es mantener un nivel de capital que le permita conservar la confianza de los inversionistas y acreedores y sustentar el desarrollo futuro de sus negocios. El capital se compone del capital, reservas, otros resultados integrales y resultados acumulados. La Compañía considera que no existieron cambios significativos durante los años 2014 y 2013 en su enfoque de administración de capital.

El índice Deuda-Patrimonio ajustado de la Compañía al 31 de diciembre de 2014 y 2013, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Total pasivos	413,326	226,763
Menos efectivo y equivalentes de efectivo	2,155	4,246
Total deuda neta	411,171	222,517
Total patrimonio neto	1,411,983	1,355,596
Índice de deuda-patrimonio neto	22%	14%

4. ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS CRITICOS DE LA ADMINISTRACIÓN.

Las estimaciones y criterios usados son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo a las circunstancias.

La Compañía efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro. Las estimaciones contables resultantes, por definición, muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. Las estimaciones y supuestos efectuados por la Administración se presentan a continuación.

Bienes Raíces del Litoral Cía. Ltda. BIRALISA

Resumen de las Principales Políticas Contables

4.1. Vidas útiles y deterioro de activos.

La valorización de las inversiones en construcciones y obras de infraestructura, instalaciones, maquinarias y equipos y otros activos, consideran la realización de estimaciones para determinar tanto los valores residuales como las vidas útiles a utilizar para el cálculo de las depreciaciones de cada activo. Estas estimaciones consideran factores de operación, tecnológicos y de usos alternativos de los activos.

La Compañía revisa la vida útil estimada y el valor residual de dichos activos fijos al final de cada período anual o cuando ocurre un evento que indica que dicha vida útil o valor residual es diferente. La administración revisa estos supuestos en forma periódica y los ajusta en base prospectiva en el caso de identificar algún cambio.

Los costos de desmantelamiento del activo que constituyan una obligación para la Compañía se determinan estimando el valor de retiro de los bienes agregados para dejar el bien en su estado original. Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 no se reconoce una provisión de desmantelamiento por no existir una obligación contractual.

4.2. Recuperabilidad de activos por impuestos diferidos.

La Compañía contabiliza los activos por impuestos diferidos en consideración a su posibilidad de recuperación, basándose en la existencia de pasivos por impuestos diferidos con similares plazos de reverso y en la posibilidad de generación de suficientes utilidades tributarias futuras. Esto último en base a proyecciones internas efectuadas por la Administración a partir de la información actualizada de la cual dispone. Los resultados y flujos reales de impuestos pagados o recibidos podrían diferir de las estimaciones efectuadas por la Compañía, producto de cambios legales tributarios futuros no previstos en las estimaciones.

4.3. Provisiones por litigios y contingencias legales.

La Compañía mantiene causas legales de diversa índole por lo que no es posible determinar con exactitud los efectos económicos que ellas podrían tener sobre los estados financieros. En los casos en los que la Administración y los asesores legales de la Compañía han opinado que se obtendrán resultados favorables o que los resultados son inciertos y los juicios se encuentran en trámite, no se han constituido provisiones al respecto. En los casos en los que la opinión de la Administración y de los asesores legales de la Compañía es desfavorable, se han constituido provisiones con cargo a gastos, en función de estimaciones de los montos probables a pagar.

4.4. Valor justo de activos y pasivos.

En ciertos casos, las NIIF requieren que sus activos y pasivos sean registrados a su valor justo. Valor justo es el monto al cual un activo puede ser comprado o vendido, o el monto al cual un pasivo puede ser incurrido o liquidado en una transacción actual entre partes debidamente informadas, en condiciones de independencia mutua, distinta de una liquidación forzosa. Las bases para la medición de activos y pasivos son a valor justo con los precios vigentes en mercados activos. En su ausencia, la Compañía estima dichos valores en base a la mejor información disponible, incluyendo el uso de modelos u otras técnicas de valuación.

Bienes Raíces del Litoral Cía. Ltda. BIRALISA

Resumen de las Principales Políticas Contables

A pesar de que estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible en la fecha de emisión de los presentes estados financieros, es posible que acontecimientos que pudieran tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos períodos, lo que se haría de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en los correspondientes estados financieros futuros.

4.5. Otras estimaciones.

La Compañía ha utilizado estimaciones para valorar y registrar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos.
- Los criterios empleados en la valoración de determinados activos y sus componentes.
- Valor actuarial de jubilación patronal e indemnizaciones por años de servicios de su personal.

La determinación de estas estimaciones está basada en la mejor estimación de los desembolsos que será necesario pagar por la correspondiente obligación, tomando en consideración toda la información disponible a la fecha del período, incluyendo la opinión de expertos independientes, tales como asesores legales y consultores.

En el caso de que las estimaciones deban ser modificadas por cambios del entorno económico y financiero de las mismas, dichas modificaciones afectarán al período contable en el que se generen y su registro contable se lo realizará de forma prospectiva.

Bienes Raíces del Litoral Cía. Ltda. BIRALISA

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

5. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR CLIENTES NO RELACIONADOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Cientes locales	(1)	97,357	91,754

(1) Representa principalmente a facturas por arriendo de inmuebles e incluye principalmente US\$58,154 con cargo a la Capitanía del Puerto de Manta, los cuales no generan intereses y vencen en promedio en 30 días.

6. PROVISIÓN CUENTAS INCOBRABLES.

Los movimientos de la provisión de cuentas incobrables, fueron como sigue:

	Años terminados en	
	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Saldo inicial	(41,014)	(27,006)
Gasto del año	-	(14,008)
Castigos	15,422	-
Saldo final	(25,592)	(41,014)

7. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Crédito tributario a favor de la empresa (IVA)	-	79
Impuestos retenidos	58,979	65,161
Anticipo de impuesto a la renta	4,808	-
	63,787	65,240

Bienes Raíces del Litoral Cía. Ltda. BIRALISA

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

8. PROPIEDADES Y EQUIPOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Propiedades y equipos, neto:		
Terreno	914,460	914,460
Muebles y Enseres	7,059	8,135
Equipos de computación	-	1,294
Equipos de Oficina	2,176	2,701
Equipos Auxiliares	10,065	11,893
Edificio	181,742	190,854
Lavadora	1,871	2,805
Instalaciones	6,136	10,493
	1,123,509	1,142,635

El movimiento de las Propiedades y equipos, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2013	Adiciones	Bajas	Diciembre 31, 2014
Terreno	914,460	-	-	914,460
Muebles y enseres	20,012	-	-	20,012
Equipos de computación	76,507	-	-	76,507
Equipos de oficina	11,274	-	-	11,274
Equipos auxiliares	62,180	-	-	62,180
Edificio	460,549	-	-	460,549
Lavadora	9,352	-	-	9,352
Instalaciones	71,323	-	-	71,323
Depreciación acumulada	1,625,657 (483,022)	- (19,126)	-	1,625,657 (502,148)
	1,142,635	(19,126)	-	1,123,509

Bienes Raíces del Litoral Cía. Ltda. BIRALISA

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

	Diciembre 31, 2012	Adiciones	Bajas	Diciembre 31, 2013
Terreno	914,460	-	-	914,460
Muebles y enseres	20,012	-	-	20,012
Equipos de computación	76,507	-	-	76,507
Equipos de oficina	11,274	-	-	11,274
Equipos auxiliares	63,210	-	(1,030)	62,180
Edificio	460,549	-	-	460,549
Vehículos	1,500	-	(1,500)	-
Lavadora	9,352	-	-	9,352
Instalaciones	71,323	-	-	71,323
	1,628,187	-	(2,530)	1,625,657
Depreciación acumulada	(463,361)	(21,401)	1,740	(483,022)
	1,164,826	(21,401)	(790)	1,142,635

9. PLANES DE BENEFICIOS DEFINIDOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Jubilación patronal	(1)	5,387	4,399
Desahucio	(2)	1,152	1,152
Otros		45,231	45,231
		51,770	50,782

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

	Años terminados en	
	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Saldo inicial	4,399	6,606
Costo laboral por servicios actuales	1,062	1,627
Ganancia actuarial	(74)	(852)
Efecto reducciones y liquidaciones anticipadas	-	(2,982)
Saldo final	5,387	4,399

Bienes Raíces del Litoral Cía. Ltda. BIRALISA

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

- (2) El movimiento de la provisión otros beneficios no corrientes para los empleados (desahucio), fue como sigue:

	Años terminados en	
	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Saldo inicial	1,152	2,125
Costo laboral por servicios actuales	214	221
Ganancia actuarial	(126)	(1,194)
Beneficios pagados	(88)	-
Saldo final	1,152	1,152

Las hipótesis actuariales usadas, fueron como sigue:

	Años terminados en	
	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Tasa de descuento	6,54%	7%
Tasa de incremento salarial	3%	3%
Tasa de incremento de pensiones	2,5%	2,5%
Tabla de rotación (promedio)	11,80%	8.9%
Vida laboral promedio remanente	3,8%	3,2%
Tabla de mortalidad e invalidez	TM IESS 2002	TM IESS 2002

10. IMPUESTO A LAS GANANCIAS.

La provisión para el impuesto a la renta por los años terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013, ha sido calculada aplicando la tasa del 22%.

Reformas Tributarias

El 29 de Diciembre de 2014 mediante Suplemento del Registro Oficial No. 405 se promulgó la *Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal*; y, el 31 de diciembre de 2014 con Decreto Ejecutivo No. 539 publicado en el Suplemento del Registro Oficial No. 407, se aprueba el Reglamento a la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal.

Los cambios principales con la Ley y el Reglamento mencionados, fueron:

a. Reformas a la Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria en el Ecuador:

El Comité de Política Tributaria dictará los segmentos, plazos y condiciones para poder beneficiarse de las exoneraciones del ISD con respecto a los pagos por amortización de capital e intereses de préstamos de instituciones financieras del exterior; rendimientos financieros, ganancias de capital y capital de inversiones

Bienes Raíces del Litoral Cía. Ltda. BIRALISA

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

que hubieren ingresado al mercado de valores del Ecuador; y, aquellos provenientes de inversiones en títulos valores destinados al financiamiento de vivienda, microcrédito e inversiones previstas en el COPCI.

b. **Reformas al Reglamento para la Ley de Régimen Tributario Interno:**

Se definen como obligaciones fiscales mineras a las regalías, patentes de conservación minera, utilidades atribuibles al Estado y al ajuste que será necesario para cumplir con el Art. 408 de la Constitución de la República.

Se definen nuevos plazos para la eliminación de los créditos incobrables.

c. **Reformas al Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones (COPCI):**

Se definen las siguientes:

- Fijan las condiciones para el incentivo de estabilidad tributaria en los contratos de inversión.
- Promueve la promoción de industrias básicas.
- Un beneficio tributario por deducción adicional por 5 años del 100% de la depreciación de activos fijos nuevos y productivos para las sociedades constituidas antes la vigencia del COPCI y de aquellas nuevas sociedades constituidas en las jurisdicciones urbanas de Quito y Guayaquil, dentro de los sectores considerados prioritarios por el Estado.

d. **Reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno (LRTI):**

Se definen las siguientes:

- Una exoneración de Impuesto a la Renta de hasta por 10 años a las inversiones nuevas y productivas de acuerdo con el COPCI en los sectores económicos determinados como industrias básicas.
- Consideran ingresos gravados, los dividendos distribuidos a sociedades residentes en el exterior cuando el beneficiario efectivo sea una persona natural residente en el Ecuador.
- Eliminación de la exoneración de los rendimientos financieros por inversiones a plazo fijo en valores en renta fija y depósitos a plazo mayor a un año para sociedades.
- Se considera como ingreso gravado, los generados por la enajenación directa o indirecta de acciones, participaciones u otros derechos representativos de capital, u otros derechos que permitan la exploración, explotación, concesión o similares de sociedades domiciliadas en el Ecuador.

Bienes Raíces del Litoral Cía. Ltda. BIRALISA

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Se fijan límites a las deducciones de gastos, conforme se menciona a continuación:

- La depreciación correspondiente al revalúo de activos no es deducible.
- Serán deducibles las remuneraciones, de acuerdo a los límites establecidos por el ministerio rector del trabajo.
- En general, la deducción de los gastos de Promoción y Publicidad, será deducible hasta 4% de los ingresos gravados.
- Se permite el reconocimiento de los activos y pasivos por impuestos diferidos de acuerdo a los casos y condiciones establecidas en el Reglamento.
- Pagos a partes relacionadas por regalías, servicios técnicos, administrativos, de consultoría y similares, se limitan al 20% de la base imponible. En el caso de sociedades en ciclo pre operativo, en un 10% del total de activos. Para los contribuyentes con contratos de exploración, explotación y transporte de recursos no renovables se evaluará conforme el límite del 5% correspondiente a gastos indirectos y para el caso de regalías será deducible hasta el 1% de la base imponible.

e. **Tarifa de Impuesto a la Renta:**

- La tarifa general de Impuesto a la Renta para sociedades será del 22%.
- Los ingresos percibidos por personas constituidas o ubicadas en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición, o están sujetas a regímenes fiscales preferentes, se les aplicará una retención en la fuente equivalente a la máxima tarifa prevista para personas naturales (35%).
- Cuando la participación directa o indirecta, individual o conjunta de personas naturales o sociedades domiciliadas en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, sea igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad, se liquidará el Impuesto a la Renta, a la tarifa del 25%. Lo mismo aplicará en el caso que la sociedad incumpla el deber de informar sobre sus accionistas conforme las disposiciones tributarias establecidas para el efecto.
- Cuando la participación accionaria de los accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares sean residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición y su participación sea menor al 50%, el impuesto a la renta será determinado de manera proporcional aplicando la tarifa del 25% sobre la parte de la participación que es de propiedad de una persona natural o jurídica domiciliada en los mencionados paraísos fiscales; sobre la diferencia se liquidará el Impuesto a la Renta, a la tarifa del 22%.

Bienes Raíces del Litoral Cía. Ltda. BIRALISA

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

f. Reformas al Reglamento del Impuesto a la Salida de Divisas:

La base imponible del ISD, en el caso de compensaciones o neteo de cuentas, estará constituida por la totalidad de la operación. Cuando el adquirente o contratante sea una entidad que goce de una exención del ISD, el impuesto será asumido por quien comercialice el bien o preste el servicio.

g. Código Tributario:

Se establece la condición de los sustitutos del contribuyente como responsables del pago del Impuesto a la Renta, a las sociedades ecuatorianas o los establecimientos permanentes en el Ecuador cuyas acciones, participaciones u otros instrumentos de patrimonio (incluyendo los derechos de los contratos de exploración y explotación de recursos naturales no renovables) hayan sido enajenadas de manera directa o indirecta.

La conciliación del impuesto a las ganancias calculada de acuerdo a la tasa impositiva legal y el impuesto a las ganancias afectado a operaciones, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Utilidad contable	84,813	38,073
Menos participación a trabajadores	(12,722)	(5,711)
Utilidad antes de provisión para impuesto a la renta	72,091	32,362
Más gastos no deducibles	202	953
Utilidad gravable	72,293	33,315
Tasa de impuesto a la renta del período	22%	22%
Impuesto a la renta causado	15,904	7,329
Anticipo del impuesto a las ganancias del año (Impuesto mínimo)	10,346	16,271
Impuesto a las ganancias del período	15,904	16,271

Bienes Raíces del Litoral Cía. Ltda. BIRALISA

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

El movimiento del impuesto a las ganancias corriente por los años terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013, es como sigue:

	Años terminados en	
	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Saldo inicial	-	-
Impuesto causado	15,904	16,271
Crédito Tributario Años Anteriores	(48,959)	(58,621)
Compensación con retenciones en la fuente	(11,054)	(4,608)
Anticipo de impuesto a la renta pendiente de pago	4,608	-
Compensación con anticipo al impuesto a la renta	(9,416)	-
Saldo a favor	(48,917)	(46,958)

11. CAPITAL SOCIAL.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, el capital social es de US\$770,000 y está constituido por 770,000 participaciones ordinarias, nominativas e indivisibles, autorizadas, suscritas y en circulación con un valor nominal de un dólar cada una.

12. RESERVAS.

- Legal. La Ley de Compañías del Ecuador requiere que por lo menos el 5% de la utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que esta alcance como mínimo el 20% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.
- Facultativa. La reserva facultativa corresponde a la apropiación de las ganancias de ejercicios anteriores, de acuerdo a resoluciones que constan en actas de Junta General de Accionistas.

13. RESULTADOS ACUMULADOS.

Ganancias acumuladas.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, el saldo de esta cuenta está a disposición de los socios y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos, como la liquidación de impuestos u otros.

Resultados provenientes de la Adopción a las NIIF.

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta "Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las "NIIF", que generaron un saldo acreedor, sólo podrán ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio

Bienes Raíces del Litoral Cía. Ltda. BIRALISA

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas o devuelto en el caso de liquidación de la compañía. En el caso de registrar un saldo deudor, este podrá ser absorbido por los resultados acumulados y por los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

14. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Años terminados en,	
		Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Venta de bienes		2,085	891
Arrendamientos operativos	(Nota 17)	138,000	138,000
		140,085	138,891

15. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Años terminados en,	
		Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Sueldos, salarios y demás remuneraciones		15,315	21,135
Impuestos, contribuciones y otros		9,719	13,460
Beneficios sociales e indemnizaciones		5,127	10,309
Aportes a la seguridad social		1,861	2,668
Honorarios		4,447	4,484
Depreciaciones		19,126	21,401
Gastos de gestión		1,050	634
Otros gastos		958	17,418
		57,603	91,509

Bienes Raíces del Litoral Cía. Ltda. BIRALISA

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

16. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS.

Un resumen de los saldos de cuentas por cobrar y pagar a relacionadas, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
<u>Documentos y cuentas por cobrar a compañías relacionadas:</u>		
Marzam Cía. Ltda.	94,613	64,613
Naviera Marnizam Cía. Ltda.	10,000	-
Marítima de Comercio Cía. Ltda. Mardcomsa	165,766	133,199
Automotores Manabitas Cía. Ltda. Amco	130,198	-
Negocios Inmobiliarios Negocorp Cía. Ltda.	44,664	44,664
Globaltrader S.A.	118,754	68,254
	563,995	310,730
<u>Cuentas por pagar a compañías relacionadas:</u>		
Marzam Cía. Ltda.	250,888	-
Naviera Marnizam Cía. Ltda.	8,414	6,414
Marítima de Comercio Cía. Ltda. Mardcomsa	37,771	25,727
Agrotrader Manabí S.A. Atraman	22,821	22,820
Globaltrader S.A.	51	-
	319,945	54,961

17. CONTRATOS POR ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS.

En la ciudad de Manta, en agosto de 2012, la Compañía suscribió dos contratos de arrendamiento operativo de sus inmuebles: i) estación de servicio "Montecristi", en el Km 1 de la vía Manta - Quevedo y ii) estación de servicio "Malecón" ubicada en el Malecón Jaime Chávez Gutiérrez, las cuales se dedican a comercializar combustibles, lubricantes, repuestos, accesorios y demás artículos diversos. El plazo estipulado de estos contratos es de 8 años hasta agosto de 2020. Los pagos futuros pendientes del arrendamiento anual de US\$138,000 (Nota 14), es como sigue:

	Años terminados en,	
	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
En 1 año	138,000	138,000
Entre 2 y 4 años	414,000	414,000
Más de 4 años	230,000	368,000
	782,000	920,000

Bienes Raíces del Litoral Cía. Ltda. BIRALISA

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

18. CONTINGENTES.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, de acuerdo a los asesores legales, la Compañía no mantiene demandas en contra no resueltas que requieran ser reveladas, así como no se han determinado cuantías por posibles obligaciones que requieran ser registradas en los estados financieros adjuntos.

19. SANCIONES.

19.1. De la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

No se han aplicado sanciones a la Compañía Bienes Raíces del Litoral Cía. Ltda., Directores o Administradores, por parte de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013.

19.2. De otras autoridades administrativas.

No se han aplicado sanciones significativas a la Compañía Bienes Raíces del Litoral Cía. Ltda., Directores o Administradores, emitidas por parte de otras autoridades administrativas al 31 de diciembre de 2014 y 2013.

20. HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DE BALANCE.

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2014 y hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Abril 15, 2015), no se tiene conocimiento de otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecten en forma significativa los saldos o interpretación de los mismos.
