

BIRALISA - BIENES RAÍCES DEL LITORAL CÍA. LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 (Expresado en dólares estadounidenses)

1. INFORMACIÓN GENERAL

Constitución y objeto social

BIRALISA - Bienes Raíces del Litoral Cía. Ltda., (la Compañía) fue constituida en Ecuador en octubre de 1996, su domicilio principal se encuentra en la ciudad de Manta provincia de Manabí. Su actividad principal es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados.

La Compañía forma parte del Grupo Marnizam, grupo económico local dedicado principalmente a la venta de productos derivados del petróleo, transporte marítimo de combustible, alquiler de inmuebles y agenciamiento naviero.

El Grupo está integrado principalmente por Marzam Cía. Ltda., Globaltrader S.A., Bienes Raíces del Litoral Cía. Ltda., Marítima de Comercio Cía. Ltda., Automotores Manabitas Cía. Ltda. y Casa de Valores Manta Valormanta S.A. y liderado por Marnizam, que actúa como la Holding del Grupo.

Su principal accionista es Marzam Cía. Ltda. que posee el 50% de su capital social y el resto es poseído por otras compañías del Grupo liderado por Marnizam, por lo cual los estados financieros de Biralisa son consolidados por Marnizam.

Situación económica del país

A partir del 2014 la disminución sustancial en el precio del petróleo ha afectado la economía del país, cuyos impactos, entre otros, han sido los siguientes: disminución de depósitos en el sector financiero, incremento en los índices de desempleo, incremento en los índices de morosidad en la cartera de crédito de las entidades financieras así como la restricción en el acceso a líneas de crédito en los bancos a nivel nacional.

El petróleo constituye la principal fuente de ingresos del Presupuesto General del Estado lo que ha generado importantes reajustes a dicho presupuesto en el año 2015, y a una disminución del mismo para el año 2016. Adicionalmente, la devaluación de otras monedas con respecto al Dólar de los Estados Unidos de América, moneda de uso legal en el Ecuador, ha tenido un impacto negativo en las exportaciones no petroleras del país.

En la actualidad las autoridades económicas están diseñando diferentes alternativas para hacer frente a estas situaciones, tales como: priorización de las inversiones, incrementar la inversión extranjera a través de alianzas público-privadas con beneficios tributarios, disminución del gasto corriente, financiamiento del déficit fiscal mediante la emisión de bonos del Estado, obtención de financiamiento a través de organismos internacionales y gobiernos extranjeros (China), entre otras medidas. Así también, ha mantenido el esquema de restricción de importaciones a través de salvaguardas y derechos arancelarios con el fin de mejorar la balanza comercial, aspecto que se tenía previsto ir desmontando en el 2017; sin embargo debido al terremoto del pasado 16 de abril el Gobierno Ecuatoriano mediante Resolución No. 006-2016 por parte del Comité de Comercio Exterior resolvió diferir un año el cronograma de eliminación

BIRALISA - BIENES RAÍCES DEL LITORAL CÍA. LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 (Expresado en dólares estadounidenses)

de las salvaguardas y dispuso que la fase de desmantelamiento de efectúe a partir de abril del 2017 hasta junio del 2017.

La Administración de la Compañía considera que la situación antes indicada ha originado efectos en las operaciones de la Compañía tales como: disminución en los ingresos en US\$19 mil. Ante lo cual la Administración está adoptando las siguientes medidas: programas de reducción de costos y gastos, sostenimiento de los márgenes en un promedio del 15% que considera le permitirán afrontar las situaciones antes indicadas y continuar operando en forma rentable.

Efectos de terremoto ocurrido en abril del 2016

El 16 de abril del 2016, la provincia de Manabí, zona donde opera la Compañía, sufrió un terremoto que originó grandes pérdidas para esta región. En relación a las operaciones de la Compañía es una disminución de ingresos alrededor del 13%.

Al respecto el 29 de abril y 20 mayo del 2016, el Gobierno Ecuatoriano emitió 2 reformas tributarias. Ver Nota 12.

Aprobación de estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2015, han sido emitidos con la autorización de fecha 28 de octubre del 2016 por parte de la Gerente General y posteriormente serán puestos a consideración y de la Junta General de Socios para su aprobación definitiva.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido diseñadas y aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos estados financieros.

2.1 Bases de preparación de estados financieros

Los presentes estados financieros de BIRALISA - Bienes Raíces del Litoral Cía. Ltda. se han preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales.

Los estados financieros se han preparado bajo el criterio del costo histórico.

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. En la Nota 3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los

BIRALISA - BIENES RAÍCES DEL LITORAL CÍA. LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 (Expresado en dólares estadounidenses)

estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

2.1.1 Nuevos pronunciamientos contables

Al 31 de diciembre del 2015, se han publicado nuevas normas, enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación.

Estas son de aplicación obligatoria en la preparación de los estados financieros de la Compañía a partir de las fechas indicadas a continuación:

Norma	Tema	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIIF 11	Enmienda relativa a la adquisición de una participación en una operación conjunta "Acuerdos conjuntos".	1 de enero 2016
NIC 16 y 38	Enmiendas a estas Normas relacionadas con los métodos de depreciación y amortización.	1 de enero 2016
NIC 16 y 41	Enmiendas a estas Normas relacionadas con las plantas (activo biológico) portadoras de frutos y su inclusión como parte del rubro "Propiedades, planta y equipo".	1 de enero 2016
NIIF 10 y NIC 28	Enmiendas relacionadas con la venta o la aportación de bienes entre un inversor y su asociada o negocio conjunto.	1 de enero 2016
NIC 27	Enmienda que trata de la inclusión del método de valor patrimonial proporcional (VPP) para la valoración de inversiones.	1 de enero 2016
NIIF 14	Publicación de la norma "Cuentas de Diferimientos de Actividades Reguladas".	1 de enero 2016
NIIF 5	Mejoras que clarifica ciertos temas de clasificación entre activos.	1 de enero 2016
NIIF 7	Mejoras que modifican lo relacionado a las revelaciones de los contratos de prestación de servicios y las revelaciones requeridas para los estados financieros interinos.	1 de enero 2016
NIC 19	Mejoras que clarifican el modo de determinar la tasa de descuento para las obligaciones por beneficios post-empleo.	1 de enero 2016
NIC 34	Mejoras que clarifican lo relacionado con la información revelada en el reporte interino y las referencias incluidas en el mismo.	1 de enero 2016
NIC 1	Enmiendas a la NIC 1, revelaciones relacionadas con materialidad, disgregación y subtotales, notas y Otros resultados integrales.	1 de enero 2016
NIIF 10, IFRS 12 y NIC 28	Enmiendas a este grupo de Normas, que clarifican ciertos aspectos sobre la preparación y elaboración de estados financieros consolidados y acerca de la opción del método del valor patrimonial proporcional en entidades que no son entidades de inversión.	1 de enero 2016
NIIF 9	Publicación de la norma "Instrumentos financieros", versión completa.	1 de enero 2018
NIIF 15	Publicación de la norma "Reconocimiento de los ingresos procedentes de los contratos con los clientes", esta norma reemplazará a la NIC 11 y 18.	1 de enero 2018

La Compañía estima que la adopción de las nuevas normas, enmiendas a las NIIF y nuevas interpretaciones antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

2.2 Reestructuración de saldos iniciales

La Administración de la Compañía durante el 2015, procedió a reestructurar los estados financieros reportados previamente al 1 de enero del 2014 y al 31 de diciembre del 2014.

BIRALISA - BIENES RAÍCES DEL LITORAL CÍA. LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 (Expresado en dólares estadounidenses)

La reestructuración de estados financieros al 1 de enero del 2014 se resume a continuación:

	Activos		Resultados acumulados
	Propiedades, muebles y equipos	Propiedades de inversión	Superávit por revaluación
Saldos reportados previamente al 1 de enero de 2014	1,142,635	-	125,940
Reclasificación de los edificios y terrenos (1)	(1,115,807)	1,115,807	
Ajuste de reavaluo de años anteriores (2)		(125,940)	(125,940)
Ajustes efectuados al 1 de enero de 2014	(1,115,807)	989,867	(125,940)
Saldos reestructurados al 1 de enero de 2014	26,828	989,867	-

- (1) Corresponde a la reclasificación de los bienes que son destinados a ganar plusvalía y/o a actividades adicionales a las que usualmente realiza la Compañía y por tanto deben reportarse, según la NIC 40 como Propiedades de Inversión.
- (2) Este ajuste se realizó considerando que las propiedades de inversión, se mantienen registradas al costo, por lo que se reversó el efecto del reavalúo registrado en el año 2011. Debido a que la Compañía había reportado estos inmuebles como activos fijos, éstos fueron revaluados por error, pues la política de Compañías es que sus propiedades de inversión se mantengan al costo.

2.3 Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía. A menos que se indique lo contrario, las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses.

2.4 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalente de efectivo se compone de los saldos de efectivo disponible y el efectivo mantenidos en cuentas corrientes y de ahorros en bancos locales.

BIRALISA - BIENES RAÍCES DEL LITORAL CÍA. LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 (Expresado en dólares estadounidenses)

2.5 Activos y pasivos financieros

2.5.1. Clasificación

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: “activos financieros a valor razonable a través de ganancias o pérdidas”, “préstamos y cuentas por cobrar”, “activos financieros mantenidos hasta su vencimiento” y “activos financieros disponibles para la venta”. Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: “pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas” y “otros pasivos financieros”. La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos financieros. La Administración determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, la Compañía mantuvo activos financieros en la categoría de “préstamos y cuentas por cobrar”. De igual forma, la Compañía solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de “otros pasivos financieros” cuyas características se explican seguidamente:

Préstamos y cuentas por cobrar: Representados en el estado de situación financiera principalmente por las cuentas por cobrar a clientes y cuentas por cobrar a compañías y partes relacionadas. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera.

Otros pasivos financieros: Representados en el estado de situación financiera por las cuentas por pagar a proveedores y cuentas por pagar a compañías relacionadas. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

2.5.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior:

Reconocimiento

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

Medición inicial

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de valor razonable a través de ganancias y pérdidas. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

BIRALISA - BIENES RAÍCES DEL LITORAL CÍA. LTDA.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**
(Expresado en dólares estadounidenses)

Medición posterior

- a) **Préstamos y cuentas por cobrar:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:
- (i) Cuentas por cobrar a clientes y a compañías relacionadas: Corresponden a los montos adeudados por arriendo de bienes en el curso normal de operaciones. Estas cuentas se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado, pues o generan intereses y se recuperan hasta en 30 días, menos la provisión por deterioro.
 - (ii) Cuentas por cobrar a entidades relacionadas: Corresponden a los montos adeudados principalmente por préstamos otorgados para financiar capital de trabajo pendientes de cobro que se registran al costo amortizado, utilizando una tasa de interés anual del 6%.
- b) **Otros pasivos financieros:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:
- i) Cuentas por pagar a proveedores: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales o del exterior en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son pagaderas hasta 30 días.
 - ii) Cuentas por pagar a entidades relacionadas: Corresponden a los montos adeudados por financiamiento recibido de compañías para capital de trabajo. Se liquidan principalmente a largo plazo y se registran al costo amortizado, utilizando una tasa de interés anual del 6%.
 - iii) Cuentas por pagar a socios: Representa pagos realizados en años anteriores por los socios por cuenta de la Compañía, no tienen plazos definidos de pago y no generan intereses.

2.5.3 Deterioro de activos financieros

La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas a cobrar. La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre

BIRALISA - BIENES RAÍCES DEL LITORAL CÍA. LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 (Expresado en dólares estadounidenses)

en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta a cobrar se ha deteriorado.

Si, en un período posterior, el monto de la pérdida por deterioro disminuye y, dicha disminución se relaciona objetivamente a un evento que haya ocurrido después de que se reconoció dicho deterioro, se reconoce en el estado de resultados integrales la reversión de la pérdida previamente reconocida.

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014 se han registrado provisiones por deterioro de las cuentas por cobrar, que se presentan en el estado de situación financiera, netas de cuentas por cobrar a clientes.

2.5.4 Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

2.6 Muebles y equipos

Los muebles y equipos son registrados al costo, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimiento menores y son registrados en resultados cuando son incurridos.

La depreciación de los muebles y equipos es calculada linealmente basada en su vida útil, o de los componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciadas, y no considera valores residuales, debido a que la Administración de la Compañía estima que el valor de realización de sus muebles y equipos al término de su vida útil serán irrelevantes. Las estimaciones de vidas útiles de los activos fijos son revisadas y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

BIRALISA - BIENES RAÍCES DEL LITORAL CÍA. LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 (Expresado en dólares estadounidenses)

Las vidas útiles estimadas de muebles y equipos son las siguientes:

<u>Tipo de bienes</u>	<u>Número de años</u>
Equipos de oficina	10
Muebles y enseres	10
Equipos auxiliares	10
Lavadoras	10
Equipos de computación	3

Las pérdidas y ganancias por la venta de propiedades y equipos, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados integrales.

Cuando el valor en libros de un activo de propiedad y equipos excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

2.7 Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son inmuebles (terrenos, edificios e instalaciones) mantenidos con la finalidad de conseguir rendimientos como resultado de su alquiler, plusvalías o ambas y no para la venta en el curso normal del negocio. Se registran inicialmente al costo, el cual comprende todos los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición. Los desembolsos posteriores a la adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimiento y son registrados en resultados cuando son incurridos.

Posterior a su reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son registradas al costo menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse.

Los terrenos no se deprecian. La depreciación de los edificios e instalaciones es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de dichos bienes inmuebles, o de componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciadas, y considera valores residuales. Las estimaciones de vidas útiles de las propiedades de inversión son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

Las vidas útiles estimadas de los edificios e instalaciones son las siguientes:

<u>Tipo de bienes</u>	<u>Número de años</u>
Edificios	20
Instalaciones	10

Las pérdidas y ganancias por la venta de propiedades de inversión, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados integrales.

BIRALISA - BIENES RAÍCES DEL LITORAL CÍA. LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 (Expresado en dólares estadounidenses)

Cuando el valor en libros de una propiedad de inversión excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

2.8 Deterioro de activos no financieros (Muebles y equipos y propiedades de inversión)

Los activos sujetos a depreciación (Muebles y equipos y propiedades de inversión) se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperarse su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendrá de su venta o su valor en uso. Para efectos de la evaluación por deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que generen flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo).

En el caso que el monto del valor libros del activo exceda a su monto recuperable, la Compañía registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio.

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, no se ha identificado la necesidad de calcular o reconocer pérdidas por deterioro de activos no financieros (Muebles y equipos y propiedades de inversión), debido a que la Administración considera que no existen indicios de deterioro en las operaciones de la Compañía.

2.9 Inversiones en acciones

Las inversiones en acciones se reconocen al costo. Los dividendos se contabilizan en los resultados, cuando surja el derecho a recibirlos. En cada fecha de presentación de información financiera, la Administración determina si existe alguna evidencia objetiva que se haya deteriorado el valor de la inversión en la subsidiaria. Si este fuese el caso, la Administración de la Compañía calcula el importe de la pérdida por deterioro del valor como la diferencia entre el importe recuperable de la inversión y su importe en libros y reconoce la pérdida en los resultados del ejercicio.

La Compañía mantiene sus inversiones al costo debido a que corresponde a una subsidiaria perteneciente a otras entidades del Grupo y por tanto es incorporada en los estados financieros consolidados de Marnizam.

2.10 Provisiones

Se registran cuando la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o asumida/implícita, que: i) es resultado de eventos pasados; (ii) es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos económicos para liquidar la obligación y (iii) el monto se ha estimado de forma fiable. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la Administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

BIRALISA - BIENES RAÍCES DEL LITORAL CÍA. LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 (Expresado en dólares estadounidenses)

2.11 Impuesto a la renta corriente y diferido

El gasto por impuesto a la renta comprende el impuesto a la renta corriente y al diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

Impuesto a la renta corriente

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. La tasa de impuesto a la renta es del 22% de las utilidades gravables la cual se reduce al 12% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

Las normas tributarias vigentes exigen el pago de un “anticipo mínimo de impuesto a la renta”, cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

En caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014 la Compañía registró como impuesto a la renta corriente causado el valor determinado sobre la base del 22% sobre las utilidades gravables puesto que este valor fue mayor al anticipo mínimo del impuesto a la renta correspondiente.

Impuesto a la renta diferido

El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros. El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta pasivo se pague.

Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales. Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

La Compañía no registra impuestos diferidos sobre los reavalúos de terrenos realizados para propósitos de adopción de NIIF, debido a que estos no se deprecian y a que la Administración espera consumir

BIRALISA - BIENES RAÍCES DEL LITORAL CÍA. LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 (Expresado en dólares estadounidenses)

sustancialmente todos los beneficios económicos incorporados a dichas propiedades a los largo del tiempo en lugar de mediante su venta.

2.12 Beneficios a los empleados

Beneficios corrientes: Corresponden principalmente a:

- i) La participación de los trabajadores en las utilidades: Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente. Se registra con cargo a resultados y se presenta como parte del gasto de administración y operación en función de la labor de la persona beneficiaria de este beneficio.
- ii) Vacaciones: Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.
- iii) Décimo tercer y décimo cuarto sueldos: Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

Beneficios no corrientes (Jubilación patronal y desahucio):

Provisiones de jubilación patronal y desahucio (no fondeados): La Compañía tiene un plan de beneficio definido para jubilación patronal, normado y requerido por las leyes laborales ecuatorianas. Adicionalmente de acuerdo a las leyes vigentes, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma empresa o empleador, este beneficio se denomina desahucio.

La Compañía determina anualmente las provisiones indicadas provisiones para jubilación patronal y desahucio con base en estudios actuariales practicados por un profesional independiente y se reconocen con cargo a los costos y gastos (resultados) del año aplicando el método de Costeo de Crédito Unitario Proyectado y representa el valor presente de las obligaciones a la fecha del estado de situación financiera, el cual es obtenido descontando los flujos de salida de efectivo a una tasa de 6.31% (2014: 6.54%) anual equivalente a la tasa promedio de los bonos de gobierno, publicada por el Banco Central del Ecuador que están denominados en la misma moneda en la que los beneficios serán pagados y que tienen términos que se aproximan a los términos de las obligaciones por pensiones hasta su vencimiento.

Las hipótesis actuariales incluyen variables como son, en adición a la tasa de descuento, tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicio, remuneraciones, incrementos futuros de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan a otros resultados integrales en el periodo en el que surgen.

Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en el resultado del año.

BIRALISA - BIENES RAÍCES DEL LITORAL CÍA. LTDA.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
(Expresado en dólares estadounidenses)**

Al cierre del año las provisiones cubren a todos los empleados que se encontraban trabajando para la Compañía.

2.13 Distribución de dividendos

La distribución de dividendos se deduce del patrimonio y se reconocen como pasivos corrientes en los estados financieros en el periodo en el que los dividendos se aprueban por parte de la Junta General de Socios.

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, no existen dividendos declarados pendientes de pago.

2.14 Reservas

Legal

De acuerdo con la ley vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 5% de la utilidad del año hasta que el saldo de la reserva alcance el 20% del capital social. La reserva legal no está disponible para ser distribuida como dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

Facultativa

Corresponde a apropiaciones de las utilidades que son de libre disponibilidad, previa disposición de la Junta General de Socios.

2.15 Resultados acumulados

Reserva de capital

Este rubro incluye los saldos que la Compañía registró como resultado del proceso de conversión de los registros contables de sucres a dólares estadounidenses realizado por exigencia legal al 31 de marzo del 2000.

De acuerdo con disposiciones legales vigentes, el saldo acreedor de esta reserva podrá capitalizarse en la parte que exceda las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado para absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía. Se clasifican en Resultados Acumulados de acuerdo a disposiciones legales vigentes al momento de adopción de las NIIF.

Ajustes proveniente de la adopción por primera vez de 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

BIRALISA - BIENES RAÍCES DEL LITORAL CÍA. LTDA.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
(Expresado en dólares estadounidenses)**

acreedor, sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas, las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

2.16 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos comprenden el valor razonable por arriendo de los terrenos, edificios e instalaciones (estaciones de servicios - gasolineras). Se reconocen en el periodo en el que se devenga el arriendo.

Las ventas ocasionales de inmuebles se reconocen al momento en el que los riesgos y beneficios de los activos son transferidos al comprador, esto ocurre con el traspaso de la propiedad legal de los inmuebles transferidos.

3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basados en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la administración.

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

- **Provisión por deterioro de cuentas por cobrar:** La estimación para cuentas incobrables es determinada por la gerencia de la Compañía, en base a una evaluación de la antigüedad de los saldos por cobrar y la posibilidad de recuperación de los mismos. La provisión para cuentas incobrables se carga a los resultados del año y las recuperaciones de cuentas provisionadas se acreditan a otros ingresos.
- **Muebles y equipos y Propiedades de inversión:** La determinación de las vidas útiles, que se evalúan al cierre de cada año.
- **Provisiones por beneficios a empleados:** Las hipótesis empleadas en el cálculo actuarial de Jubilación patronal y desahucio. Para lo cual utiliza estudios actuariales practicados por profesionales independientes.

BIRALISA - BIENES RAÍCES DEL LITORAL CÍA. LTDA.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
(Expresado en dólares estadounidenses)**

4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

4.1 Factores de riesgos financieros

En el curso normal de sus operaciones la compañía está expuesta a los siguientes riesgos relacionados en el uso de instrumentos financieros:

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de mercado

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.

La Administración monitorea el cumplimiento de las políticas y los procedimientos de administración de riesgo y revisa su marco de administración de riesgo es apropiado respecto de los riesgos a los que se enfrenta la Compañía.

a) 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 o tasas de interés, 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.

(i) Riesgo de moneda:

La Compañía no entra en transacciones significativas denominadas en monedas diferentes al US dólar, moneda funcional; por consiguiente, la Administración considera que la exposición de la Compañía al riesgo de moneda es irrelevante.

BIRALISA - BIENES RAÍCES DEL LITORAL CÍA. LTDA.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**
(Expresado en dólares estadounidenses)

(ii) Riesgo de precio

En cuanto a precios, no existe riesgo de precio ya que toda negociación se realiza en base al dólar norteamericano, situación favorable para la empresa dado que es la moneda oficial de la economía ecuatoriana.

b) 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 arriendos a clientes, así como en préstamos a compañías relacionadas.

Las concentraciones de riesgos 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 del 2015 y 2014, la Compañía no tiene otras concentraciones significativas de riesgos de crédito distintas a las anteriores 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 arriendo. 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 monitoreada 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.

La Compañía mantiene su efectivo y equivalente de efectivo en instituciones financieras con las siguientes calificaciones:

<u>Entidad financiera</u>	<u>Calificación</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Banco del Pacífico S.A. (1)	AAA-	AAA-
Banco de Guayaquil S.A. (1)	AAA-	AAA-

- (1) Datos disponibles al 31 de diciembre del 2015. Fuente: Superintendencia de Bancos y Seguros del Ecuador.

BIRALISA - BIENES RAÍCES DEL LITORAL CÍA. LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 (Expresado en dólares estadounidenses)

c) 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 no descontados:

	<u>Menos de 1 año</u>	<u>Entre 1 y 2 años</u>	<u>Entre 3 y 4 años</u>
2015			
Cuentas por pagar a proveedores	12,273	-	-
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	120,960	130,518	56,627
	<u>Menos de 1 año</u>	<u>Entre 1 y 2 años</u>	<u>Entre 3 y 4 años</u>
2014			
Cuentas por pagar a proveedores	9,315	-	-
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	57,149	262,796	-

4.2 Administración del riesgo 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 del negocio. La Compañía no está sujeta a requerimientos externos de incremento de capital.

La Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula como la deuda neta dividida entre el capital total. La deuda neta se calcula como el total de los recursos ajenos (incluyendo cuentas por pagar a proveedores y cuentas por pagar a compañías relacionadas) menos el efectivo y equivalentes de efectivo. El capital total se calcula como el "patrimonio neto" más la deuda neta.

BIRALISA - BIENES RAÍCES DEL LITORAL CÍA. LTDA.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
(Expresado en dólares estadounidenses)**

Los ratios de apalancamiento al 31 de diciembre de 2015 y 2014 fueron los siguientes:

	2015	2014
Cuentas por pagar a proveedores	12,273	9,315
Cuentas por pagar a compañías relacionadas y socios	308,027	365,176
Otras cuentas por pagar	90	90
	<u>320,390</u>	<u>374,581</u>
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	(12,152)	(2,155)
Deuda neta	<u>308,238</u>	<u>372,426</u>
Total patrimonio neto	<u>1,287,439</u>	<u>1,286,043</u>
Capital total	<u>1,595,677</u>	<u>1,658,469</u>
Ratio de apalancamiento	19%	22%

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS**Categorías de instrumentos financieros**

A continuación se presentan los valores libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

	2015		2014	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Activos financieros medidos al costo				
Efectivo y equivalente de efectivo	<u>12,152</u>	<u>-</u>	<u>2,155</u>	<u>-</u>
Activos financieros medidos al costo amortizado				
Cuentas por cobrar a clientes	180	-	71,765	-
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	233,289	213,507	-	563,995
Otras cuentas por cobrar	98	-	97	-
Total de activos financieros	<u>233,567</u>	<u>213,507</u>	<u>71,862</u>	<u>563,995</u>
Pasivos financieros medidos al costo amortizado				
Cuentas por pagar a proveedores	12,273	-	9,315	-
Cuentas por pagar a compañías relacionadas y socios	123,027	185,000	-	365,176
Total pasivos financieros	<u>135,300</u>	<u>185,000</u>	<u>9,315</u>	<u>365,176</u>

El valor en libros de efectivo y equivalente de efectivo, cuentas por cobrar clientes, y otros activos y pasivos financieros se aproxima al valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos y debido a que los préstamos recibidos y otorgados a compañías relacionadas devengan intereses utilizando tasas similares a las de mercado.

BIRALISA - BIENES RAÍCES DEL LITORAL CÍA. LTDA.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**
(Expresado en dólares estadounidenses)

6. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN

Los gastos de administración y operación agrupados de acuerdo a su naturaleza son los siguientes:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Sueldos y beneficios sociales	24,135	33,798
Impuestos y contribuciones	11,698	9,719
Indemnizaciones	1,580	1,277
Honorarios profesionales	6,529	4,447
Depreciación de muebles y equipos (Nota 9)	3,799	5,132
Depreciación de propiedades de inversión (Nota 10)	12,436	13,469
Gastos de gestión	-	1,050
Provisión por deterioro de cuentas por cobrar (Nota 8)	59,300	-
Otros menores	864	10,301
	<u>120,341</u>	<u>79,193</u>

7. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bancos locales	<u>12,152</u>	<u>2,155</u>

8. CUENTAS POR COBRAR CLIENTES

Composición:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Clientes (1)	85,072	97,357
Menos-provisión por deterioro de cuentas por cobrar	<u>(84,892)</u>	<u>(25,592)</u>
	<u>180</u>	<u>71,765</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2015 la antigüedad de esta cuenta por cobrar supera los 360 días de vencimiento y se encuentra provisionada casi al 100%.

BIRALISA - BIENES RAÍCES DEL LITORAL CÍA. LTDA.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**
(Expresado en dólares estadounidenses)

El movimiento de la provisión de deterioro de cartera es el siguiente:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Saldo al 1 de enero	25,592	41,014
Incrementos	59,300	-
Utilizaciones	-	(15,422)
Saldo Final	<u>84,892</u>	<u>25,592</u>

BIRALISA - BIENES RAÍCES DEL LITORAL CÍA. LTDA.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**

(Expresado en dólares estadounidenses)

9. MUEBLES Y EQUIPOS

	Equipos de oficina	Muebles y enseres	Equipos auxiliares	Lavadora	Equipos de computación	Total
Saldo al 1 de Enero del 2014						
Costo	11,274	20,012	62,180	9,352	76,507	179,325
Depreciación acumulada	(8,573)	(11,877)	(50,287)	(6,547)	(75,213)	(152,497)
Valor en libros al 1 de enero del 2014	2,701	8,135	11,893	2,805	1,294	26,828
Movimientos 2014						
Depreciación del año	(525)	(1,076)	(1,828)	(934)	(1,294)	(5,657)
Valor en libros al 31 de diciembre 2014	2,176	7,059	10,065	1,871	-	21,171
Saldo al 31 de diciembre del 2014						
Costo	11,274	20,012	62,180	9,352	76,507	179,325
Depreciación acumulada	(9,098)	(12,953)	(52,115)	(7,481)	(76,507)	(158,154)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2014	2,176	7,059	10,065	1,871	-	21,171
Movimientos 2015						
Depreciación del año	(474)	(1,073)	(1,793)	(934)	-	(4,274)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2015	1,702	5,986	8,272	938	-	16,898
Al 31 de Diciembre del 2015						
Costo	11,274	20,012	62,180	9,352	76,507	179,325
Depreciación acumulada	(9,572)	(14,026)	(53,908)	(8,414)	(76,507)	(162,427)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2015	1,702	5,986	8,272	938	-	16,898

BIRALISA - BIENES RAÍCES DEL LITORAL CÍA. LTDA.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**
(Expresado en dólares estadounidenses)**10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN****a) Composición:**

Están compuestas de dos inmuebles donde se edifican estaciones de servicios – gasolineras y que son arrendadas a un tercero. Ver Nota 14.

	Terrenos	Edificios e instalaciones	Total
Saldo al 1 de Enero del 2014			
Costo	788,520	531,872	1,320,392
Depreciación acumulada	-	(330,525)	(330,525)
Valor en libros al 1 de enero del 2014	788,520	201,347	989,867
Movimientos 2014			
Depreciación	-	(13,469)	(13,469)
Valor en libros al 31 de diciembre 2014	788,520	187,878	976,398
Saldo al 31 de diciembre del 2014			
Costo	788,520	531,872	1,320,392
Depreciación acumulada	-	(343,994)	(343,994)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2014	788,520	187,878	976,398
Movimientos 2015			
Depreciación	-	(12,436)	(12,436)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2015	788,520	175,442	963,962
Al 31 de Diciembre del 2015			
Costo	788,520	531,872	1,320,392
Depreciación acumulada	-	(356,430)	(356,430)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2015	788,520	175,442	963,962

b) Valor razonable de propiedades de inversión

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, las propiedades de inversión se valoran a su costo menos depreciación acumulada, sin embargo de acuerdo a lo requerido por la NIC 40, se debe divulgar el valor razonable de las mismas. El valor razonable se define como el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición. Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo, la Compañía utiliza datos de mercados observables siempre que sea posible. De acuerdo a las NIIF, los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía del valor razonable que se

BIRALISA - BIENES RAÍCES DEL LITORAL CÍA. LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 (Expresado en dólares estadounidenses)

basa en las variables usadas en las técnicas de valorización, como sigue:

- Nivel 1: precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (precios) o indirectamente (derivados de los precios).
- Nivel 3: datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables.

Al 31 de diciembre del 2014, se realizó bajo los lineamientos del nivel 2, una valuación por parte de un perito independiente para determinar el valor razonable de las propiedades de inversión, cuyo valor asciende a aproximadamente US\$2,222,000. Esta valoración no ha sido actualizada por cuanto la Administración de la Compañía considera que no ha habido cambios significativos que afecten dicha valoración.

c) Técnicas de valoración utilizados para obtener el nivel 2 de valores razonables

El nivel 2 usado para determinar el valor razonable de terrenos y edificaciones, se basó en los precios de venta comparables de terrenos cercanos a los de la Compañía, y en los costos de construcción actuales por m2 considerando además el uso y el estado de conservación de los inmuebles.

11. INVERSIONES EN ACCIONES

Los saldos se presentan a continuación:

	<u>2015</u>
Globaltrader S.A. (1)	<u>140,000</u>

- (1) Corresponde a aporte entregado a esta compañía para futuras capitalizaciones. Globaltrader S.A., es una empresa ecuatoriana dedicada a proveer servicios de transporte de carga pesada (combustible). A la fecha de emisión de estos estados financieros aún no se ha concretado la capitalización.

12. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE

a) Impuesto a la renta

La composición del gasto de impuesto a la renta es el siguiente:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Impuesto a la renta corriente	<u>18,205 (1)</u>	<u>15,905 (1)</u>

- (1) Pendiente de pago al 31 de diciembre del 2015 y 2016.

BIRALISA - BIENES RAÍCES DEL LITORAL CÍA. LTDA.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**
(Expresado en dólares estadounidenses)

b) Impuestos por recuperar y otros impuestos por pagar

	2015	2014
<u>Impuestos por recuperar</u>		
Impuestos retenidos	<u>39,751</u>	<u>47,883</u>
<u>Otros impuestos por pagar</u>		
Impuestos retenidos	<u>981</u>	<u>1,212</u>

c) Conciliación tributaria - contable

A continuación se detalla la determinación de la provisión para impuesto sobre los años terminados al 31 de diciembre:

	2015	2014
Utilidad antes de participación de los trabajadores en las utilidades e impuesto a la renta	22,696	84,813
Menos - 15% de participación de los trabajadores en las utilidades	<u>(3,404)</u>	<u>(12,722)</u>
Utilidad antes de impuesto	19,292	72,091
Más - Gastos no deducibles (1)	<u>63,458</u>	<u>202</u>
Base imponible	<u>82,750</u>	<u>72,293</u>
Tasa impositiva	22%	22%
Impuesto a la renta corriente (gasto del año)	18,205	15,904
Menos - Anticipo de impuesto a la renta y retenciones en la fuente de impuesto a la renta	<u>(57,956)</u>	<u>(63,787)</u>
Impuesto a la renta por recuperar	<u>(39,751)</u>	<u>(47,883)</u>

- (1) Incluye principalmente la provisión por deterioro de cuentas por cobrar por aproximadamente US\$59,300.

Durante el 2015 y 2014, la Compañía registró como Impuesto a la Renta corriente causado el valor determinado sobre la base del 22% sobre las utilidades gravables puesto que fue mayor que el anticipo mínimo de US\$11,040 (2014: US\$10,346), siguiendo las bases descritas en la Nota 2.

d) Situación fiscal

La Compañía no ha sido fiscalizado desde el origen de sus operaciones, sin embargo los años 2013 al 2015 se encuentran abiertos a revisión.

BIRALISA - BIENES RAÍCES DEL LITORAL CÍA. LTDA.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**
(Expresado en dólares estadounidenses)

e) Otros asuntos – reformas tributarias

El 29 de abril del 2016 se aprobó la “Ley Orgánica para el Equilibrio de las Finanzas Públicas” publicado en el Primer Suplemento del Registro Oficial No. 744. Las principales reformas están relacionadas con los siguientes aspectos:

Modificaciones al impuesto al Valor Agregado (IVA) e Impuesto a la Renta

- Devolución del Impuesto al Valor Agregado (IVA) por un equivalente entre 1 y 2 puntos porcentuales del IVA pagado, cuando las transacciones son realizadas con dinero electrónico, tarjetas de débito, tarjeta prepago o tarjeta de crédito.
- Los pagos efectuados por medios electrónicos soportarán deducibilidad de gastos para efectos del IR y crédito tributario del IVA.
- Para efectos del cálculo del anticipo del IR correspondiente a los ejercicios 2017 a 2019, se excluirán de la parte de los ingresos, costos y gastos, aquellos obtenidos y realizados con dinero electrónico.

Modificaciones al Impuesto a los Consumos Especiales (ICE)

- Deducción del 50% de los gastos por conceptos de Impuestos a los Consumos Especiales generado en la contratación de servicios de telefonía fija y móvil avanzada.
- No están sujetos al pago del Impuesto a los Consumos Especiales (ICE) las adquisiciones y donaciones de bienes entregados a entidades u organismos del sector público.
- Se grava con tarifa de ICE de 15% los servicios de telefonía fija y planes que comercialicen únicamente voz, o en conjunto voz, datos y sms prestados a sociedades.

Modificaciones al Impuesto a la Salida de Divisas (ISD)

- Se considerará exento un monto anual de US\$m. 5 cuando el hecho generador del ISD se produzca mediante la utilización de tarjetas de crédito o débito por consumos o retiros efectuados desde el exterior.

El 20 de mayo del 2016 se aprobó la “Ley Orgánica Solidaria y de Corresponsabilidad Ciudadana para la Reconstrucción y Reactivación de las Zonas Afectadas por el Terremoto de 16 de abril del 2016”, la cual fue publicada en el Primer Suplemento del Registro Oficial No. 759.

BIRALISA - BIENES RAÍCES DEL LITORAL CÍA. LTDA.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**
(Expresado en dólares estadounidenses)

Las principales reformas están relacionadas con los siguientes aspectos:

- Incremento al 14% del Impuesto al Valor Agregado (IVA), a partir del 1 de junio del 2016 y por un año.
- Personas naturales residentes que mantengan un patrimonio existente al 1 de enero del 2016 igual o mayor a US\$m. 1,000 dentro y fuera del país se gravará el 0.90% del patrimonio. Se excluye a personas domiciliadas en área de influencia y que hayan sufrido una afectación directa en sus activos.
- Personas naturales no residentes que mantengan un patrimonio existente al 1 de enero del 2016 igual o mayor a US\$m. 1,000 dentro del país se gravará el 0.90% del patrimonio. Se excluye a personas domiciliadas en área de influencia y que hayan sufrido una afectación directa en sus activos.
- Se gravará el 1.8% sobre el avalúo catastral del año 2016 en caso de bienes inmuebles y sobre el valor patrimonial proporcional en el caso de derechos representativos de capital las Sociedades residentes en el Ecuador que mantengan bienes inmuebles en el Ecuador y derechos representativos de capital de sociedades de propiedad directa de una sociedad residente en un paraíso fiscal o jurisdicción de menor imposición o no se conozca su residencia
- Se gravará el 0.90% sobre el avalúo catastral del año 2016 en caso de bienes inmuebles y sobre el valor patrimonial proporcional en el caso de derechos representativos de capital las Sociedades residentes en el Ecuador que mantengan bienes inmuebles en el Ecuador y derechos representativos de capital de sociedades de propiedad directa de una sociedad no residente en el Ecuador, paraíso fiscal o jurisdicción de menor imposición o no se conozca su residencia.

El 25 de mayo del 2016 mediante decreto Presidencial se dispuso la exoneración del pago del anticipo mínimo del Impuesto a la Renta del periodo 2016, a todos los sectores económicos de los cantones afectados por el terremoto del 16 de abril del 2016, de las provincias de Manabí y Esmeraldas.

BIRALISA - BIENES RAÍCES DEL LITORAL CÍA. LTDA.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**
(Expresado en dólares estadounidenses)**13. BENEFICIOS SOCIALES****a) Corriente**

Los movimientos de la provisión por beneficios a empleados son los siguientes:

	15%		Otros beneficios (1)		Total	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Saldos al inicio	12,722	5,711	2,369	2,518	15,091	8,229
Incrementos	3,404	12,722	2,894	2,951	6,298	15,673
Pagos	(12,722)	(5,711)	(4,483)	(3,100)	(17,205)	(8,811)
Saldo al final	<u>3,404</u>	<u>12,722</u>	<u>780</u>	<u>2,369</u>	<u>4,184</u>	<u>15,091</u>

(1) Incluyen provisiones por vacaciones, decimos tercer y cuarto sueldos y fondo de reserva.

b) No corriente

Composición:

	2015	2014
Jubilación patronal	6,354	5,387
Desahucio	<u>1,456</u>	<u>1,150</u>
	<u>7,810</u>	<u>6,537</u>

14. CAPITAL SOCIAL

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2015 comprende 770,000 (2014: 770,000) acciones ordinarias, nominativas y liberadas de valor nominal US\$1 cada una.

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, los accionistas de BIRALISA - Bienes Raíces del Litoral Cía. Ltda. son:

	Acciones	
	%	US\$
Marzam Cía. Ltda.	50%	385,000
Automotores Manabitas Cía. Ltda.	25%	192,500
Marítima de Comercio Cía. Ltda.	25%	192,500
	<u>100%</u>	<u>770,000</u>

BIRALISA - BIENES RAÍCES DEL LITORAL CÍA. LTDA.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
(Expresado en dólares estadounidenses)****15. SALDOS CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS Y SOCIOS**

El siguiente es un resumen de los saldos reportados al cierre de los años 2015 y 2014 con compañías relacionadas y socios. Se incluye bajo la denominación de compañías relacionadas a las compañías con accionistas comunes, con participación accionaria significativa en la Compañía:

<u>Sociedad</u>	2015		2014	
	Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo	Largo plazo
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas				
Marzam Cía. Ltda. (1)	93,413	-	-	94,613
Naviera Marnizam Cía. Ltda. (1)	11,641	12,359	-	10,000
Maritima de Comercio Cía Ltda Mardcomsa (1)	73,128	77,638	-	165,766
Automotores Manabitas Cía. Ltda. Amco (1)	29,688	100,510	-	130,198
Negocios Inmobiliarios Negocorp Cía. Ltda. (1)	21,665	23,000	-	44,664
Globaltrader S.A	3,754	-	-	118,754
	<u>233,289</u>	<u>213,507</u>	<u>-</u>	<u>563,995</u>
Cuentas por pagar a compañías relacionadas				
Marzam Cía. Ltda. (1)	45,837	155,180	-	250,888
Naviera Marnizam Cía. Ltda. (1)	14,132	15,004	-	8,414
Maritima de Comercio Cía Ltda Mardcomsa (1)	13,955	14,816	-	37,771
Agrotrader Manabí S.A Atraman (1)	3,821	-	-	22,821
Globaltrader S.A (1)	51	-	-	51
Cuentas por pagar socios (2)	45,231	-	-	45,231
	<u>123,027</u>	<u>185,000</u>	<u>-</u>	<u>365,176</u>

- (1) En diciembre del 2015 la Administración de la Compañía procedió a suscribir convenios para acordar los plazos de liquidación de estos financiamientos recibidos y otorgados, principalmente en el 2015 y que sirvieron para financiar capital de trabajo. Estos montos son pagaderos entre 1 y 4 años y generan una tasa de interés de 6% a partir de la fecha de suscripción de los mismos. Los montos de los capitales por año se resumen a continuación.

<u>Vencimientos</u>	2015	
	Por cobrar	Por pagar
2017	144,515	78,484
2018	33,464	51,665
2019	35,528	54,851
	<u>213,507</u>	<u>185,000</u>

BIRALISA - BIENES RAÍCES DEL LITORAL CÍA. LTDA.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
(Expresado en dólares estadounidenses)**

- (2) Corresponde a saldos que provienen de años anteriores por pagos realizados por socios a nombre de la Compañía y que se realizaron principalmente a proveedores. No hay fecha definida de pago de los mismos y no generan intereses.

16. CONTRATOS POR ARRENDAMIENTO OPERATIVO SUSCRITOS POR LA COMPAÑÍA

En la ciudad de Manta, en agosto del 2012, la Compañía suscribió dos contratos de arrendamiento operativo de sus inmuebles con la compañía Primax Comercial del Ecuador S.A: i) estación de servicio "Montecristi", ubicada 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, repuesto, accesorios y demás artículos diversos. El plazo estipulado de estos contratos es de 8 años a partir de agosto del 2012. Los cánones de arrendamiento son de US\$5,000 y US\$6,500 mensuales más impuestos, respectivamente.

17. EVENTOS SUBSECUENTES

En adición a lo mencionado en la nota 1 y 12 entre el 31 de diciembre del 2015 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros o que requieran revelación.