

INVERSIONES BIRMU S.A. Y COMPAÑIA SUBSIDIARIA

Estados Financieros

Consolidados

31 de diciembre del 2015

<u>Contenido</u>	<u>Páginas No.</u>
Informe de los Auditores Independientes	4
Estado de Situación Financiera consolidado	5
Estado de Resultados Integrales consolidado	6
Estado de Cambios en el Patrimonio consolidado	7
Estado de Flujos de Efectivo consolidado	8
Notas a los Estados Financieros	9 - 26

Abreviaturas usadas:

US\$	-	Dólares de los Estados Unidos de América
NIC	-	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera
PYMES	-	Pequeñas y Medianas Entidades
IASB	-	International Accounting Standards Board
Compañía	-	INVERSIONES BIRMU S.A. Y COMPAÑIA SUBSIDIARIA

INVERSIONES BIRMU S.A.

Estados Financieros

31 de diciembre del 2015

(Con el Informe del Auditor Independiente)

INVERSIONES BIRMU S.A.
Estados Financieros
31 de diciembre del 2015

<u>Contenido</u>	<u>Páginas No.</u>
Informe de los Auditores Independientes	4
Estado de Situación Financiera	5
Estado de Resultados	6
Estado de Cambios en el Patrimonio	7
Estado de Flujos de Efectivo	8
Notas a los Estados Financieros	9 - 26

Abreviaturas usadas:

US\$	-	Dólares de los Estados Unidos de América
NIC	-	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera
PYMES	-	Pequeñas y Medianas Entidades
IASB	-	International Accounting Standards Board
Compañía	-	INVERSIONES BIRMU S.A.

CPA FELIX RAUL CEPEDA MENDOZA
Auditor Externo
Guayaquil-Ecuador

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A la Junta General de Accionistas de
INVERSIONES BIRMU S.A.

Dictamen sobre los estados financieros

1. He auditado los estados financieros que se adjuntan de INVERSIONES BIRMU S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2015 y los correspondientes estados de resultado, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración en relación con los estados financieros

2. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES) y del control interno determinados por la Gerencia como necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

3. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros adjuntos basado en mi auditoría. He llevado a cabo mi auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumpla con requerimientos éticos y que planifique y realice la auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros están libres de errores materiales.
4. Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de errores materiales en los estados financieros debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía a fin de diseñar procedimientos de auditoría apropiados a las circunstancias.

Dirección: Bosques del Salado Mz. A Edificio CASIO, Piso 2 Oficina 11 / Urbanización
Tottori Mz. 577 Villa 4

Email: cepeda@cpa.com

Teléfono: 04-6032591

Móvil: 0993330248

CPA FELIX RAUL CEPEDA MENDOZA
Auditor Externo
Guayaquil-Ecuador

pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables utilizadas son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

5. Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para mi opinión de auditoría con salvedades.

Fundamento de la opinión con salvedades

6. Al 31 de diciembre del 2015, no pude satisfacerme sobre los instrumentos que soporten la compras de participaciones por US\$ 80.000 (ver nota 13). En razón de esta circunstancia, no podemos dar razonabilidad de dicho saldo; así como la posible existencia de otros asuntos significativos que requieran ser revelados o ajustados en los estados financieros adjuntos.
7. La Compañía no ha procedido a reconocer el valor razonable de las inversiones que mantiene en Sociedad Agrícola e Industrial San Carlos al 31 de diciembre del 2015 cuyo valor nominal es de US\$ 167,692, de acuerdo la sección 14 de las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades.

Opinión con salvedades

8. En mi opinión, excepto por los efectos descritos en los párrafos seis y siete, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de INVERSIONES BIRMU S.A., al 31 de diciembre del 2015, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES).

Negocio en Marcha.

9. Los Estados financieros adjuntos han sido preparados bajo a hipótesis de negocio en marcha, en el periodo que abarca 01 de enero y 31 de diciembre del 2015, la Compañía no pudo generar ingresos ordinarios, situación que genera duda sustancial que pueda seguir

Dirección: Basques del Salado Mz. A Edificio CASIO, Piso 2 Oficina 11 / Urbanización
Totori Mz. 577 Villa 4

Email: f.cepeda50@gmail.com

Teléfono: 04-6032591

Móvil: 0993130248

CPA FELIX RAUL CEPEDA MENDOZA
Auditor Externo
Guayaquil-Ecuador

operando bajo esta hipótesis. Dependerá la habilidad de la administración para cumplir con esta expectativa en los siguientes periodos.



CPA Félix Raúl Cepeda Mendoza,
Auditor Externo
Reg. SCIS-RNAE-990

Junio 30 del 2017
Guayaquil-Ecuador

Dirección: Bosques del Salado Mz A Edificio CASIO, Piso 2 Oficina 11 / Urbanización
Tottorí Mz 577 Villa 4
Email: fxcep@doSPA@gmail.com
Teléfono: 04-6032391
Móvil: 0993330248

INVERSIONES BIRMU S.A.
(Gujayquil - Ecuador)
Estado de Situación Financiera
31 de diciembre del 2015
(En dólares de los Estados Unidos de América)

Activos	<u>Nota</u>	<u>2015</u>
Activos corrientes:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	9.381
Clientes y Otras Cuentas por Cobrar, neto	6	249.385
Activos por impuesto corriente	7	1
Total activos corrientes		258.767
Activos no corrientes:		
Propiedades, planta y equipo, neto	8	242.068
Inversiones	9	167.692
Inversiones en Subsidiarias	9	80.240
Total activos no corrientes		490.000
Total de activos		748.767


Ing. Erika Espinoza Delgado
Gerente General


Jazmin Aracely Balcázar Balcázar
Contador

Ver notas explicativas 1 a 16 son parte integrante de los estados financieros

INVERSIONES BIRNIA S.A.
(Guayaquil - Ecuador)
Estado de Situación Financiera
31 de diciembre del 2015
(En dólares de los Estados Unidos de América)

Pasivos y patrimonio de los accionistas	<u>Nota</u>	<u>2015</u>
Pasivos corrientes:		
Pasivos por impuesto corriente	7	4.122
Total pasivos corrientes		4.122
Total pasivos		4.122
Patrimonio de los accionistas:		
Capital social	10	800
Reserva legal	11	294
Resultados Acumulados	12	743.552
Total patrimonio de los accionistas		744.646
Total pasivo más patrimonio		748.767


 Ing. Erika Espinoza Delgado
 Gerente General


 Jazmin Aracely Balcázar Balcázar
 Contador

Ver notas explicativas 1 a 16 son parte integrante de los estados financieros

INVERSIONES BIRMU S.A.
(Guayaquil - Ecuador)
Estado de Resultados Integrales
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2015
(Con cifras correspondientes del 2014)
(En dólares de los Estados Unidos de América)

<u>Años terminados en Diciembre 31,</u>	<u>Nota</u>	<u>2015</u>
Otros Ingresos	13	460.257
Total Ingresos		460.257
Gastos de operacionales		
Gastos de administración		(6.375)
Total Gastos Operacionales		(6.375)
Utilidad en operación		453.881
Gastos Financieros		
Gastos Financieros		(8)
Utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a la renta		453.874
Impuesto a la Renta	7	(4.122)
Utilidad del ejercicio		449.752

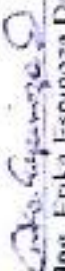

 Ing. Enka Espinoza Delgado
 Gerente General


 Jazmin Aracely Balcazar Balcazar
 Contador

Ver notas explicativas 1 a 16 son parte integrante de los estados financieros

INVERSIONES BIRMA S.A.
Estado de Cambios en el Patrimonio
31 de diciembre del 2014
(Con cifras correspondientes del 2013)
(En dólares de los Estados Unidos de América)

	Capital Social	Reservas de Capital	Reserva legal	Resultados Acumulados	Total Patrimonio de los accionistas
Saldos al 31 de diciembre, 2014	800	32,948	294	119,491	153,433
Reclasificación de saldos	-	(32,948)	-	32,948	-
Reconocimiento Terreno Cortijo	-	-	-	112,584	112,584
Ajuste Inversión San Carlos	-	-	-	32,718	32,718
Otras correcciones de errores	-	-	-	(2,841)	(2,841)
Utilidad del Neta de ejercicio	-	-	-	449,752	449,752
Saldos al 31 de diciembre, 2015	800	-	294	743,552	744,646


Ing Erika Espinoza Delgado
Gerente General


Jazmin Marcelly Balcazar Balcazar
Corinador

Ver notas explicativas 1 a 16 son parte integrante de los estados financieros

INVERSIONES BIRMU S.A.
Estado de Flujos de Efectivo
Año terminado el 31 de diciembre del 2015
(En dólares de los Estados Unidos de América)

Años terminados en Diciembre 31,	<u>2015</u>
Flujos de efectivo por las actividades de operación:	
Efectivo Recibido de Clientes	12.000
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(8.723)
Efectivo neto provisto por actividades de operación	<u>9.276</u>
Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	9.276
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	105
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	<u>9.381</u>


Ing. Erika Espinoza Delgado
Gerente General


Jazmin Aracely Balcázar Balcázar
Contador

Ver notas explicativas 1 a 16 son parte integrante de los estados financieros

1. INFORMACIÓN GENERAL

INVERSIONES BIRMU S.A. fue constituida en la ciudad de Guayaquil - Ecuador mediante escritura pública de constitución del 17 de febrero de 1977 e inscrita en el Registro Mercantil el 07 de julio de ese mismo año. El objeto social de la Compañía es la realización de actividades civiles de administración, adquisición y disposición de inmuebles. La Compañía tiene como domicilio principal la ciudad de Guayaquil en la Cooperativa 22 de Septiembre MZ 83 V4 (KM 12.5 vía a Daule) del Cantón Guayaquil.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1. Declaración de cumplimiento.

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES), emitidas por Consejo de Normas Internacionales (International Accounting Standards Board, en adelante "IASB"), vigentes al 31 de diciembre de 2015.

2.2. Base de medición.

Los presentes estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico, excepto por las obligaciones por beneficio planes definidos que son valorizadas en base a métodos actuariales.

2.3. Moneda Funcional y de presentación.

Las partidas incluidas en los estados financieros de **INVERSIONES BIRMU S.A.** se valoran utilizando la moneda del entorno económico en la que opera (moneda funcional). La moneda funcional de la Compañía es el dólar de los Estados Unidos de América (US\$) que constituye además, la moneda de presentación de los estados financieros. La república del Ecuador no emite moneda propia y en su lugar se utiliza el dólar de los Estados Unidos de América como moneda de curso legal.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros

2.4. Efectivo y equivalentes de efectivo.

Incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo no mayor a noventa días.

2.5. Instrumentos Financieros.

Un instrumento financiero es un contrato que da a lugar a un activo financiero de una entidad y a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio de otra. En

los estados financieros adjuntos se clasifican los instrumentos financieros como corrientes y no corrientes en función de que su vencimiento sea igual o inferior o superior a doce meses, respectivamente, desde la fecha de cierre del ejercicio.

Activos financieros - Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se realiza una compra o venta de un activo financiero y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos financieros clasificados al valor razonable con cambios en resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado o al valor razonable.

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías a valor razonable con cambios en resultados, activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, clientes y otras cuentas por cobrar y activos financieros disponibles para la venta. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados - Son instrumentos financieros mantenidos para negociar o designados a valor razonable en el reconocimiento inicial por la Administración de la Compañía.

Los instrumentos de esta categoría se clasifican como activos corrientes y los cambios en su valor razonable se registran en resultados.

Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento - Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y vencimiento fijo, que la administración de la Compañía tiene la intención y la capacidad de mantener hasta su vencimiento. Si la Compañía vendiese un importe significativo de los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, la categoría completa se reclasificaría como disponible para la venta.

Estos activos financieros son medidos inicialmente al valor razonable más los costos de transacción. Posteriormente, son medidos al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva menos cualquier deterioro.

Clientes y otras cuentas por cobrar - Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo y no generan intereses.

Deterioro de activos financieros al costo amortizado - Los activos financieros que se miden al costo amortizado incluyendo los arrendamientos financieros por cobrar, son probados por deterioro al final de cada periodo.

El importe de la pérdida por deterioro del valor para un préstamo medido al costo

amortizado es la diferencia entre el importe en libros y los flujos de efectivo estimados futuros descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultados.

Baja de un activo financiero-La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconoce su participación en el activo y la obligación asociada por los valores que tendría que pagar.

Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía - Los instrumentos de deuda y patrimonio son clasificados como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

Pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados - Se clasifican como mantenidos para negociar al momento del reconocimiento inicial. Cualquier ganancia o pérdida surgida de la remediación del valor razonable se reconoce en el estado de resultados.

Pasivos financieros medidos al costo amortizado - Se reconocen inicialmente a su costo, neto de los costos que se hayan incurrido en la transacción. Posteriormente, se miden a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (neto de los costos necesarios para su obtención) y el valor del reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida del acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar - Son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo y no generan intereses.

Obligaciones con Instituciones Financieras- Se registran los sobregiros bancarios y los préstamos con bancos e instituciones financieras. Se miden inicialmente al valor razonable de la transacción y posteriormente a su costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

Las obligaciones bancarias se clasifican como pasivo corriente a menos que la

Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

Baja de un pasivo financiero- La Compañía da de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen sus obligaciones.

2.6. Inversiones.

La compañía mide sus inversiones en asociadas al costo menos las pérdidas por deterioro acumuladas.

2.7. Propiedades, planta y equipos.

2.7.1. Medición en el momento del reconocimiento - Las partidas de propiedades, maquinaria y equipo se miden inicialmente por su costo.

El costo de propiedades, maquinaria y equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento.

2.7.2. Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo - Después del reconocimiento inicial, las propiedades, maquinaria y equipo son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el periodo en que se producen.

2.7.3. Método de depreciación y vidas útiles - El costo o valor revaluado de propiedades, maquinaria y equipo 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, planta y equipo y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>Item</u>	<u>Tasas %</u>
Edificios	5%

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

2.8. Impuestos.

2.8.1. Activos por impuestos corrientes. - Se registran los créditos tributarios de impuesto al valor agregado e impuesto a la renta, así como los anticipos de impuesto a la renta que no han sido compensados.

2.8.2. Pasivos por impuestos corrientes. - Se registran las obligaciones con la Administración Tributaria por impuesto al valor agregado, así como las retenciones en la fuente por pagar por impuesto al valor agregado e impuesto a la renta.

2.8.3. Impuesto a la renta - Se registra el impuesto a la renta corriente más el efecto de la actualización (liberación o constitución) de los activos y pasivos por impuestos diferidos.

- **Impuesto a la renta corriente.** - Se determina sobre la base imponible calculada de acuerdo con las disposiciones legales y tributarias vigentes al cierre del ejercicio contable. La tasa de general del impuesto a la renta para los años 2013 y 2014 asciende a 22%, sin embargo para el ejercicio fiscal corriente (2015) la tasa podría sufrir variaciones de acuerdo a su composición accionaria la misma que podría llegar a un 25%. Se mide a su valor nominal y se reconoce en los resultados del periodo en el que se genera.

- **Impuesto a las ganancias diferido.** - Se determina sobre las diferencias temporales que existen entre las bases tributarias de activos y pasivos con sus bases financieras; las tasas impositivas y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos importes son vigentes al cierre del ejercicio contable. Se mide al monto que se estima recuperar o pagar a las autoridades tributarias y se reconoce en el resultado del periodo o en otros resultados integrales, dependiendo de la transacción que origina la diferencia temporal.

2.9. Provisiones.

Se reconocen cuando la compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada periodo, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes.

2.10. Reconocimiento de Ingresos.

Se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la compañía pueda otorgar.

Los ingresos por venta de los productos se reconocen, según sea el caso, cuando:

- Se transfiere al comprador los riesgos y beneficios importantes de la propiedad de los bienes;
- La Compañía no retiene ninguna clase de implicancia gerencial, en el grado generalmente asociado con la propiedad, ni el control efectivo sobre los bienes vendidos;
- El importe de los ingresos puede cuantificarse confiablemente;
- Es probable que los beneficios económicos relacionados con la transacción fluirán a la Compañía.

2.11. Costos y Gastos.

Se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

2.12. Compensación de saldos y transacciones.

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

2.13. Nuevas Normas y Modificadas adoptadas por la Compañía.

Las NIIF para Pymes fueron emitidas en el año 2009, en el prólogo de dicha norma menciona que el IASB, espera proponer proyectos de reformas a las NIIF para Pymes cada tres años.

Para el segundo semestre de 2014 el IASB realizó las deliberaciones finales previo a la emisión de las nuevas a la NIIF para las PYMES. En mayo del 2015 fueron

divulgadas la nueva versión de NIIF para Pymes con fecha de aplicación 01 de enero del 2017 y permite su aplicación anticipada. Un resumen de los cambios es como sigue:

<u>SECCION</u>	<u>TIPO DE CAMBIOS</u>
Sección 1	Mejora. Aclarar los tipos de entidades que no tienen obligación de rendir cuentas al público, y, Guías para el uso de las NIIF para PyMEs en los estados financieros separados de una Controladora.
Sección 2	Mejora. Guías sobre la exención por esfuerzo o costo desproporcionado, la cual se utiliza en varias secciones de las NIIF para las PyMEs.
Sección 4	Enmienda. Incorporar las Propiedades de inversión medidas al costo, de forma separada en el Estado de Situación Financiera, y, elimina el comparativo del movimiento sobre las acciones en circulación.
Sección 5	Enmienda. El resultado de las operaciones discontinuas, deben presentar cualquier deterioro de valor, y, clasificar las partidas del ORI, en base si potencialmente se reclasifiquen al resultado del periodo.
Sección 6	Mejora. Presentación en el estado de cambios en el patrimonio, sobre los otros resultados integrales.
Sección 9	Enmienda. Subsidiarias adquiridas para la venta, no son parte de los estados financieros consolidados; aplicación del método de participación en los estados financieros separados; y, otras mejoras.
Sección 10	Enmienda. Aplicación por cambio de política contable, sobre revaluos, se hará de forma prospectiva.
Sección 11	Mejora. Guía sobre costo o esfuerzo desproporcionado, criterios sobre acuerdos de financiamiento; y, otros.
Sección 12	Mejora. Aclaración sobre requerimientos para la contabilidad de coberturas.
Sección 14	Mejora. Aclaración sobre la aplicación del costo o esfuerzo desproporcionado.
Sección 15	Mejora. Aclaración sobre la aplicación del costo o esfuerzo desproporcionado.

- Sección 16 Mejora. Cambio relativo a la Sección 4, sobre desglose en el estado de situación financiera.
- Sección 17 Enmienda. Opción para utilizar el modelo de revaluación, costo de piezas de sustitución, entre otros.
- Sección 18 Enmienda. Vida útil de intangibles, se basa en criterios de la Gerencia, pero que no supere los 10 años.
- Sección 19 Mejora. Guía sobre costo o esfuerzo desproporcionado al reconocer activos intangibles de forma separada en una combinación de negocios; y, otros.
- Sección 20 Enmienda. Incluir arrendamientos con tasas variables por estar vinculadas con tasas de mercado; y, otros.
- Sección 21 Mejora. Aclaración sobre la aplicación del costo o esfuerzo desproporcionado.
- Sección 22 Mejora. Guías para clasificar instrumentos de pasivo a patrimonio; entre otros.
- Sección 26 Mejora. Transacciones con pagos basados en acciones, donde se involucre instrumentos de patrimonio distintos a entidades del Grupo, se encuentran en el alcance de esta norma, y, otras.
- Sección 27 Mejora. No aplica para contratos de construcción.
- Sección 28 Mejora. Aclara requerimientos contables de otros beneficios a empleados a largo plazo; elimina revelación sobre política de beneficios por terminación; y, otros.
- Sección 29 Enmienda. Se alinea con redacción actualizada de la NIC 12.
- Sección 30 Mejora. Instrumentos financieros que derivan su valor razonable del cambio de tasa de moneda extranjera, se excluyen de ésta Sección, pero no los instrumentos denominados en moneda extranjera.
- Sección 31 Enmienda. Cambio relativo a la enmienda de la Sección 17, sobre la inclusión del modelo de revaluación.
- Sección 33 Enmienda. Se alinea con redacción actualizada de la NIC 24.

- Sección 34 Enmienda. Se alinea con redacción actualizada de la NIIF 6, y, elimina comparativo del movimiento sobre cambios en el importe en libros de activos biológicos.
- Sección 35 Enmienda. Se permite usar la Sección 35 por más de una vez; incorpora una opción para permitir que las entidades usen el valor razonable, sobre un evento como costo atribuido; y, otros.

3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para Pymes) requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valoración y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

- 3.1. **Deterioro de activos** - A la fecha de cierre de cada periodo, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en periodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

- 3.2. **Estimación de vidas útiles de vehículos, maquinaria y equipo** - La estimación de las vidas útiles y el valor residual se efectúan de acuerdo a lo mencionado en la Nota 2.8.3.

4. ADMINISTRACION DEL RIESGO FINANCIERO

- 4.1. *Gestión de riesgos financieros* - En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

A continuación se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y cuantificación de éstos y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía, si es el caso.

- 4.1.1. *Riesgo en las tasas de interés* - La Compañía mantiene préstamos a tasas de interés tanto fijas como variables. El riesgo es manejado por la Compañía manteniendo una combinación apropiada entre los préstamos a tasa fija y a tasa variable.

- 4.1.2. *Riesgo de crédito* - El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que uno de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía.

La Administración de la Compañía considera que el riesgo crediticio se encuentra mitigado debido a sus políticas de calificación y evaluación de clientes previo al otorgamiento de créditos y periodos cortos de crédito (30 días en promedio), no habiéndose presentado problemas significativos de cobranza dudosa.

Las cuentas por cobrar comerciales se encuentran diversificadas entre diferentes clientes y diversas áreas geográficas a fin de evitar la concentración del riesgo. La evaluación de crédito continua se realiza sobre la condición financiera de las cuentas por cobrar.

- 4.1.3. *Riesgo de liquidez* - Administración es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez.

La Administración ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la Gerencia General pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo así como la gestión de liquidez de la Compañía. La Compañía maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas, facilidades financieras y de préstamo adecuadas, monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

- 4.1.4. *Riesgo de capital* - La Compañía gestiona su capital para asegurar que estará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximizan el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y patrimonio.

5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Un resumen de esta cuenta, es como sigue:

	31 de diciembre del 2015 (US dólares)
Bancos Nacionales:	
Banco de la Producción S.A. Produbanco	9,381
Total Bancos	<u>9,381</u>
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	<u>9,381</u>

Al 31 de diciembre del 2015, representan valores en caja, en el Banco de la Producción S.A. Produbanco y que no tienen ninguna restricción para su utilización inmediata.

6. CLIENTES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de clientes y otras cuentas por cobrar es como sigue:

	31 de diciembre del 2015 (US dólares)
Anticipo a Proveedores	1,526
Otras Cuentas por Cobrar (1) (Ver Nota 13)	247,858
Total clientes y otras cuentas por cobrar, neto	<u>249,385</u>

(1) Corresponden a saldo pendiente de cobro por la liquidación voluntaria de la compañía SOCIEDAD INMOBILIARIA URBANA COMPAÑÍA ANONIMA, que correspondería a una parte del acervo social del cual es partícipe INVERSIONES BIRMU S.A. por las acciones que mantenía al cierre del año 2015.

7. IMPUESTOS

Activos y pasivos del año corriente - Un resumen de activos y pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	31 de diciembre del 2015 (US dólares)
Activos por impuestos corrientes	
Crédito tributario IVA	1
Total activos por impuestos corrientes	1
Pasivos por impuesto corriente	
Impuesto a la Renta por Pagar	4,122
Total pasivos por impuestos corrientes	4,122

Conciliación tributaria - contable del impuesto a la renta corriente - Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

	31 de diciembre del 2015 (US dólares)
Utilidad antes de Impuesto a la Renta	453,874
Mas(menos) partidas de conciliación	
Gastos no Deducibles	2,105
Ingresos Exentos (Dividendos)	(460,257)
Gastos Incurredos para generar ingresos exentos	23,013
Utilidad Gravable	18,735
Gasto Impuesto a la Renta Corriente	4,122

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 22% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 12% sobre las utilidades sujetas a capitalización.

De acuerdo con disposiciones legales, las pérdidas tributarias pueden ser compensadas con las utilidades gravables que se obtengan dentro de los cinco (5) periodos impositivos siguientes sin que exceda, en cada periodo, del 25% de las utilidades gravables.

INVERSIONES BIRMI S.A.
(Guayaquil - Ecuador)
Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre del 2015

A partir del año 2010, en el caso de que el impuesto causado del periodo sea menor al anticipo del impuesto a la renta determinado, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles.

A la fecha de emisión de este informe, las declaraciones de impuesto a la renta correspondiente a los años 2012 al 2015, no han sido revisadas por el SRI.

Liquidación Impuesto a la Renta a Pagar.- La compañía no generó ingresos ordinarios en el año motivo por el cual no generó crédito tributario del impuesto a la renta. Liquidación es como sigue:

	31 de diciembre del 2015 (US dólares)
Impuesto a la Renta Causado	4.122
Menos:	
Retenciones en la fuente de Impuesto a la Renta que le realizaron en el ejercicio corriente	-
Anticipo de Impuesto a la Renta Pagado	-
Impuesto a la Renta a pagar	4.122

Tasa Efectiva del Impuesto a la Renta.- Una reconciliación de la tasa efectiva del impuesto a la renta, es como sigue:

	31 de diciembre del 2015 (US dólares)
Utilidad antes de Impuesto a la Renta	453.874
Impuesto a la renta Corriente	4.122
Tasa Efectiva del Impuesto	0,91%

INVERSIONES BIRMU S.A.
(Guayaquil - Ecuador)
Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre del 2015

Variación de la Tasa Efectiva del Impuesto a la Renta. - Una reconciliación de la tasa efectiva del impuesto a la renta, es como sigue:

	31 de diciembre del 2015 (US dólares)
Tasa Impositiva Legal	<u>22,00%</u>
Gastos no Deducibles	0,10%
Ingresos Exentos (Dividendos)	-22,31%
Gastos Incurredos para generar ingresos exentos	1,12%
Variación Neta%	<u>-21,09%</u>
Tasa Efectiva del Impuesto	<u>0,91%</u>

8. PROPIEDADES, MAQUINARIAS Y EQUIPOS, NETO.

Un resumen de propiedades, maquinaria y equipo es como sigue:

	31 de diciembre del 2015 (US dólares)
<u>Costo de Adquisición</u>	
Terrenos	112.584
Edificios	225.524
Total Costo de Adquisición	<u>338.108</u>
<u>(Menos) Depreciación Acumulada</u>	
Edificios	(96.040)
Total Depreciación Acumulada	<u>(96.040)</u>
Total propiedad, planta y equipo, neto	<u>242.068</u>

INVERSIONES BIRMU S.A.
(Guayaquil - Ecuador)
Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre del 2015

Los movimientos de propiedades, planta y equipo fueron como sigue:

	01 de enero del 2015 (US dólares)	Adiciones	Bajas y/o ajustes	31 de diciembre del 2015 (US dólares)
Terrenos (1)	-	-	112.584	112.584
Edificios (2)	96.041	129.482	-	225.524
Total Costo de Adquisición	96.041	129.482	112.584	338.108
Edificios	(96.040)	-	-	(96.040)
Total Costo de Adquisición	(96.040)	-	-	(96.040)

- (1) La Compañía procedió a registrar dentro de los estados financiero con efecto en el patrimonio el terreno de propiedad de la Compañía ubicada en el sector de EL CORTIJO MZ H SOLAR 0159, el mismo que data como propiedad de la misma desde el año 1988 según certificado emitido por el Municipio del Cantón Samborombon
- (2) Las adiciones por US\$ 129.482 corresponden a los bienes recibidos de la compañía SOCIEDAD INMOBILIARIA URBANA COMPAÑIA ANONIMA, como parte del acervo social del cual es partícipe INVERSIONES BIRMU S.A. por las acciones que mantenía al cierre del año 2015.

9. INVERSIONES.

Un detalle de las inversiones es como sigue:

	31 de diciembre del 2015 (US dólares)
Inversiones	
<u>En Subsidiarias</u>	
Industrial e Inversionista Santa Ana Cía. Ltda. (1) (Ver Nota 13)	80.240
<u>Inversiones en otras compañías de responsabilidad pública</u>	
Sociedad Agrícola e Industrial San Carlos S.A (2)	167.692
Total Inversiones	247.932

(1) La compañía recibió mediante escritura de Cesión de Participaciones Sociales (Ver Nota 13) 159 participaciones de valor nominal US\$1 en la compañía Industrial e Inversionista Santa Ana Cía. Ltda. El movimiento de estas acciones valorizadas es como sigue.

Participación en Inversionista Santa Ana Cía. Ltda.	Acciones	Valor Nominal	Valor Transacción
Al 01 de Enero del 2015	240		240
Cesión de participaciones	159	1	80.000
Total (Ver Nota 13)	399		80.240

10. CAPITAL SOCIAL.

El Capital de la Compañía mantiene un capital pagado al 31 de diciembre del 2015 de US\$ 800, dividido entre sus accionistas US\$ 0.40 para Montgomery Aspiazu Joseph West y US\$ 799.60 para Reyes Tous Juan Fernando (Herederos).

11. RESERVA LEGAL.

La Ley de Compañías de Ecuador requiere que por lo menos el 10% de la utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que ésta alcance como mínimo el 50% 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.

Al 31 de diciembre del 2015 la Compañía presenta saldos por US\$294

12. RESULTADOS ACUMULADOS.

Un resumen de los resultados acumulados es como sigue:

	31 de diciembre del 2015 (US dólares)
Utilidades disponibles para accionistas	746.569
Efectos por la Adopción por primera vez de las NIIF	(3.017)
Total Resultados Acumulados	743.552

13. OTROS INGRESOS.

Con fecha 16 de diciembre del 2015 se realiza la Escritura de Disolución Voluntaria y consiguiente liquidación, cancelación de la compañía SOCIEDAD INMOBILIARIA URBANA COMPAÑIA ANONIMA, aprobada por la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros mediante resolución SCVS-INC-DNASD-SD-15-0005360 del 29 de diciembre del 2015. En dicha acta consta la liquidación del patrimonio a sus accionistas y que por el 60% que le corresponde a la compañía INVERSIONES BIRMU S.A. la suma de US\$ 460.737 y la forma de recepción de esta cifra se detalla en la misma acta de la siguiente forma.

	31 de diciembre del 2015 (US dólares)
Porcentaje Patrimonial a recibir (Otros ingresos)	460.737
Menos Gastos	(3.396)
Descuento Préstamo (Sociedad Inmobiliaria Urbana Compañía Anónima) (1) (Ver Nota 9).	(80.000)
Total	<u>377.341</u>
<u>Detalle de Cobro</u>	
En Efectivo (a ejecutarse 2016 Ver Nota 6)	247.858
Propiedades (Ver Nota 8)	129.482
Total	<u>377.341</u>

- (1) La compañía recibió mediante escritura de CESION DE PARTICIPACIONES SOCIALES con fecha 26 de agosto del 2015 de la compañía AQUASEA S.A EN LIQUIDACION, e inscrita en el registro mercantil el 23 de septiembre del 2015 las cesion de 159 acciones del capital de la compañía INDUSTRIAL INVERSIONISTA SANTA ANA CIA LTDA, por las cuales Inversiones Birmu a través de SOCIEDAD INMOBILIARIA URBANA COMPAÑIA ANONIMA cancela la cantidad de US\$ 80.000 según lo indicado por la administración.

14. CONTINGENTES.

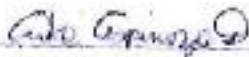
Entre el 31 de diciembre del 2015 y la fecha de emisión de los estados financieros (Junio 30 del 2017) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

15. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2015 han sido aprobados por la Administración de la Compañía en julio del 2017 y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros adjuntos, serán aprobados por los Accionistas sin modificaciones.

16. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2015 y la fecha de emisión de los estados financieros (Junio 30 del 2017) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.



Ing. Erika Espinoza Delgado
Gerente General



Jazmin Aracely Balcázar Balcázar
Contador

INVERSIONES BIRMU S.A. Y COMPAÑIA SUBSIDIARIA

**Estados Financieros
Consolidados**

31 de diciembre del 2015

(Con el Informe del Auditor Independiente)

INVERSIONES BIRMU S.A. Y COMPAÑIA SUBSIDIARIA

Estados Financieros

Consolidados

31 de diciembre del 2015

<u>Contenido</u>	<u>Páginas No.</u>
Informe de los Auditores Independientes	4
Estado de Situación Financiera consolidado	5
Estado de Resultados Integrales consolidado	6
Estado de Cambios en el Patrimonio consolidado	7
Estado de Flujos de Efectivo consolidado	8
Notas a los Estados Financieros	9 - 23

Abreviaturas usadas:

- US\$ - Dólares de los Estados Unidos de América
 - NIC - Normas Internacionales de Contabilidad
 - NIIF - Normas Internacionales de Información Financiera
 - PYMES - Pequeñas y Medianas Entidades
 - IASB - International Accounting Standards Board
 - Compañía - INVERSIONES BIRMU S.A. Y COMPAÑIA SUBSIDIARIA
-

CPA FELIX RAUL CEPEDA MENDOZA
Auditor Externo
Guayaquil-Ecuador

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A la Junta General de Accionistas de
INVERSIONES BIRMU S.A. Y COMPAÑIA SUBSIDIARIA

Dictamen sobre los estados financieros

1. He auditado los estados financieros que se adjuntan de INVERSIONES BIRMU S.A. Y COMPAÑIA SUBSIDIARIA, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2015 y los correspondientes estados de resultado, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración en relación con los estados financieros

2. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES) y del control interno determinados por la Gerencia como necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

3. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros adjuntos basado en mi auditoría. He llevado a cabo mi auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumpla con requerimientos éticos y que planifique y realice la auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros están libres de errores materiales.
4. Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de errores materiales en los estados financieros debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía a fin de diseñar procedimientos de auditoría apropiados a las circunstancias.

Dirección: Bosques del Salado Mz. A Edificio CASIO, Piso 2 Oficina 11 / Urbanización

Tororí Mz. 577 Villa 4

Email: fx.cepeda@fcp.com.ec

Teléfono: 04-6032591

Móvil: 0993330248

CPA FELIX RAUL CEPEDA MENDOZA
Auditor Externo
Guayaquil-Ecuador

pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables utilizadas son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

5. Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para mi opinión de auditoría con salvedades.

Fundamento de la opinión con salvedades

6. Al 31 de diciembre del 2015, no pude satisfacerme sobre los instrumentos que soporten la compras de participaciones por US\$ 80.000 (ver nota 13). En razón de esta circunstancia, no podemos dar razonabilidad de dicho saldo, así como la posible existencia de otros asuntos significativos que requieran ser revelados o ajustados en los estados financieros adjuntos.
7. La Compañía no ha procedido a reconocer el valor razonable de las inversiones que mantiene en Sociedad Agrícola e Industrial San Carlos al 31 de diciembre del 2015 cuyo valor nominal es de US\$ 167.692, de acuerdo la sección 14 de las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades.

Opinión con salvedades

8. En mi opinión, excepto por los efectos descritos en los párrafos seis y siete, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de INVERSIONES BIRMU S.A. Y COMPAÑIA SUBSIDIARIA, al 31 de diciembre del 2015, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES).

Negocio en Marcha.

9. Los Estados financieros adjuntos han sido preparados bajo a hipótesis de negocio en marcha, en el periodo que abarca 01 de enero y 31 de diciembre del 2015, la Compañía no pudo generar ingresos ordinarios, situación que genera duda sustancial que pueda seguir

Dirección: Rosales del Salado Mz A Edificio CASIO, Piso 2 Oficina 11 / Urbanización

Tuttari Mz 577 Villa 4

Email: f.cepeda@casio.com

Teléfono: 04-6032891

Móvil: 9993330248

CPA FELIX RAUL CEPEDA MENDOZA
Auditor Externo
Guayaquil-Ecuador

operando bajo esta hipótesis. Dependerá la habilidad de la administración para cumplir con esta expectativa en los siguientes periodos.

Otros asuntos.

10. Mi auditoria fue efectuada con el propósito sobre los estados financieros consolidados adjuntos tomados en su conjunto. La información de consolidación es presentada con propósito de un análisis adicional de los estados financieros consolidados y no para presentar la situación financiera, los resultados de operación y los flujos de efectivo de cada una de las compañías de forma individual las mismas que no tienen la obligación de contratar auditoria externa.



CPA Félix Raúl Cepeda Mendoza.
Auditor Externo
Reg. SCVS-RNAE-990

Junio 30 del 2017
Guayaquil-Ecuador

Dirección: Bosques del Salado Mz A Edificio CASIO, Piso 2 Oficina 11 / Urbanización
Tuturi Mz 577 Villa 4
Email: cpa@cpa-raul.com
Teléfono: 04-6032591
Móvil: 0993330248

+

INVERSIONES BIRMU S.A. Y COMPAÑIA SUBSIDIARIA
(Guayaquil - Ecuador)

Estado de Situación Financiera consolidado

31 de diciembre del 2015

(En dólares de los Estados Unidos de América)

Activos corrientes:

Efectivo y equivalentes de efectivo	5	9.381
Cientes y Otras Cuentas por Cobrar, neto	6	249.385
Total activos corrientes		258.767

Activos no corrientes:

Propiedades, planta y equipo, neto	8	245.160
Inversiones	9	167.692
Total activos no corrientes		412.852

Total de activos		671.619
------------------	--	---------


Ing. Erika Espinoza Delgado
Gerente General


Jazmin Aracely Balcázar Balcázar
Contador

Ver notas explicativas 1 a 17 son parte integrante de los estados financieros

INVERSIONES BIRMU S.A. Y COMPAÑIA SUBSIDIARIA
(Guayaquil - Ecuador)

Estado de Situación Financiera consolidado

31 de diciembre del 2015

(En dólares de los Estados Unidos de America)

Pasivos corrientes:		
Pasivos por impuesto corriente	7	4.122
Total pasivos corrientes		4.122
Total pasivos		4.122
Patrimonio de los accionistas:		
Capital social	15	800
Otras Reservas		2.183
Reserva legal	16	1.181
Resultados Acumulados	17	663.330
Participación no Controladora		1
Total patrimonio de los accionistas		667.497
Total pasivo más patrimonio		671.619



Ing. Erika Espinoza Delgado
Gerente General



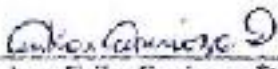
Jazmín Aracely Balcázar Balcázar
Contador

Ver notas explicativas 1 a 17 son parte integrante de los estados financieros

INVERSIONES BIRMU S.A. Y COMPAÑIA SUBSIDIARIA
(Guayaquil - Ecuador)

Estado de Resultados Integrales consolidado
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2015
(En dólares de los Estados Unidos de América)

<u>Años terminados en Diciembre 31,</u>	<u>Nota</u>	<u>2015</u>
Otros Ingresos	13	460.257
Total Ingresos		460.257
Gastos de Operacionales		
Gastos de administración		(6.375)
Otros Gastos		(79.841)
Total Gastos Operacionales		(86.216)
Utilidad en operación		374.040
Gastos Financieros		
Gastos Financieros		(8)
Utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a la renta		374.033
Impuesto a la Renta	8	(4.121)
Utilidad Neta del ejercicio		369.911


Ing. Erika Espinoza Delgado
Gerente General


Jazmin Aracely Balcázar Balcázar
Contador

Ver notas explicativas 1 a 17 son parte integrante de los estados financieros

INVERSIONES HERMO S.A. Y COMPAÑIA SUBSIDIARIA
Estado de Cambios en el Patrimonio consolidado
31 de diciembre del 2015
(En dólares de los Estados Unidos de América)

	Capital Social	Otras Reservas	Reservas de Capital	Reserva legal	Resultados Acumulados	Participación No Controladora	Total Patrimonio de los accionistas
Saldos al 31 de diciembre, 2014	1,200	2,185	32,948	1,181	119,010	-	156,524
Reclasificación de saldos	-	-	(32,948)	-	32,948	-	-
Reconocimiento Terreno Cortijo	-	-	-	-	112,584	-	112,584
Ajuste Inversión San Carlos	-	-	-	-	32,718	-	32,718
Otras correcciones de errores	-	-	-	-	(3,841)	-	(3,841)
Utilidad del Neta de ejercicio	-	-	-	-	369,911	-	369,911
Eliminación							
Cierre participación subsidiaria	(400)	-	-	-	-	1	(399)
Saldos al 31 de diciembre, 2015	800	2,185	0	1,181	663,330	1	667,498


Ing. Enka Espinoza Delgado
Gerente General


Jazmin Aracely Balcazar Balcazar
Contador

Ver notas explicativas 1 a 17 son parte integrante de los estados financieros

INVERSIONES BIRMU S.A. Y COMPAÑIA SUBSIDIARIA

Estado de Flujos de Efectivo

Año terminado el 31 de diciembre del 2015

(En dólares de los Estados Unidos de América)

Años terminados en Diciembre 31, **2015**

Flujos de efectivo por las actividades de operación:

Efectivo Recibido de Clientes 18.000

Efectivo pagado a proveedores y empleados (8.723)

Efectivo neto provisto por actividades de operación 9.276

Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo 9.276

Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año 105

Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año 9.381


Ing. Erika Espinoza Delgado
Gerente General


Jazmin Aracely Balcázar Balcázar
Contador

Ver notas explicativas 1 a 17 son parte integrante de los estados financieros

1. INFORMACIÓN GENERAL

INVERSIONES BIRMU S.A. Y COMPAÑIA SUBSIDIARIA fue constituida en la ciudad de Guayaquil - Ecuador mediante escritura pública de constitución del 17 de febrero de 1977 e inscrita en el Registro Mercantil el 07 de julio de ese mismo año. El objeto social de la Compañía es la realización de actividades civiles de administración, adquisición y disposición de inmuebles. La Compañía tiene como domicilio principal la ciudad de Guayaquil en la Cooperativa 22 de Septiembre MZ 83 V4 (KM 12.5 vía a Daule) del Cantón Guayaquil.

Los estados financieros consolidados de INVERSIONES BIRMU S.A. Y COMPAÑIA SUBSIDIARIA al 31 de diciembre del 2015 incluyen a la controladora y sus subsidiarias. Las subsidiarias que se incluyen en los estados financieros consolidados, son las siguientes:

Nombre	Ruc	Actividad	Lugar de Constitución	Proporción de Participación
Industrial e Inversionista Santa Ana Cía Ltda.	0990173109001	Inmobiliaria	Ecuador	99,75%

Las políticas contables que utilizan las subsidiarias son consistentes con las que aplica INVERSIONES BIRMU S.A. en la preparación de sus estados financieros.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la administración de la Compañía.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1. Declaración de cumplimiento.

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES), emitidas por Consejo de Normas Internacionales (International Accounting Standards Board, en adelante "IASB"), vigentes al 31 de diciembre de 2015.

2.2. Base de Consolidación.

Los estados financieros consolidados incluyen los estados financieros de la Compañía y las entidades controladas por la Compañía (sus subsidiarias). Todas las transacciones, saldos, ingresos y gastos intergrupales son eliminados en la consolidación. Una compañía tiene control cuando:

- a) Tiene poder sobre la participada.
- b) Está expuesto, o tiene derecho a rendimientos variables procedentes de su implicación en la participada, y
- c) Tiene la capacidad de usar su poder para afectar a sus rendimientos

El Grupo reevalúa si controla a una participada si los hechos y circunstancias indican que hay en uno o más de los tres elementos del control mencionados anteriormente

Cuando el Grupo tiene menos de la mayoría de los derechos de voto de una participada, el poder sobre la participada se genera cuando los derechos de voto son suficientes para otorgarle la capacidad práctica de dirigir las actividades relevantes de la participada de forma unilateral. El Grupo considera todos los hechos y circunstancias pertinentes para evaluar si los derechos de voto del Grupo en una participada son suficientes para otorgarle poder, incluyendo:

- a) El tamaño de la participación del Grupo del derecho de voto en relación con el tamaño y la dispersión de las acciones de los otros tenedores de voto
- b) Los derechos de voto potenciales poseídos por el Grupo, otros tenedores de voto o de otras partes.
- c) Los derechos derivados de otros acuerdos contractuales, y
- d) Todos los hechos y circunstancias adicionales que indican que el Grupo tiene, o no la capacidad presente de dirigir las actividades relevantes en el momento en que las decisiones deben hacerse, incluyendo los patrones de voto en las juntas de accionistas anteriores.

El resultado y cada componente de otro resultado integral se atribuirán a los propietarios del Grupo y de los intereses minoritarios. El resultado global total de las subsidiarias se atribuye a los propietarios del Grupo y a las participaciones no controladoras, aún si esto diera lugar a los intereses minoritarios a un saldo deudor

Cuando sea necesario, se realizan ajustes a los estados financieros de las subsidiarias en relación a las políticas contables del Grupo.

Todos los activos, pasivos, patrimonio, ingresos, gastos y flujos de efectivo relacionados con las transacciones intergrupales son eliminados en su totalidad en el proceso de consolidación

2.3. Moneda Funcional y de presentación.

Las partidas incluidas en los estados financieros de INVERSIONES BIRMU S.A. Y COMPAÑIA SUBSIDIARIA se valoran utilizando la moneda del entorno económico en la que opera (moneda funcional). La moneda funcional de la Compañía es el dólar de los Estados Unidos de América (US\$) que constituye además, la moneda de presentación de los estados financieros. La república del Ecuador no emite moneda propia y en su lugar se utiliza el dólar de los Estados Unidos de América como moneda de curso legal.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros

2.4. Efectivo y equivalentes de efectivo.

Incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos financieros líquidos, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo no mayor a noventa días.

2.5. Instrumentos Financieros.

Un instrumento financiero es un contrato que da a lugar a un activo financiero de una entidad y a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio de otra. En los estados financieros adjuntos se clasifican los instrumentos financieros como corrientes y no corrientes en función de que su vencimiento se igual o inferior o superior a doce meses, respectivamente, desde la fecha de cierre del ejercicio.

Activos financieros - Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se realiza una compra o venta de un activo financiero y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos financieros clasificados al valor razonable con cambios en resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado o al valor razonable.

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías a valor razonable con cambios en resultados, activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, clientes y otras cuentas por cobrar y activos financieros disponibles para la venta. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados - Son instrumentos financieros mantenidos para negociar o designados a valor razonable en el reconocimiento inicial por la Administración de la Compañía.

Los instrumentos de esta categoría se clasifican como activos corrientes y los cambios en su valor razonable se registran en resultados.

Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento - Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y vencimiento fijo, que la administración de la Compañía tiene la intención y la capacidad de mantener hasta su vencimiento. Si la Compañía vendiese un importe significativo de los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, la categoría completa se reclasificaría como disponible para la venta.

Estos activos financieros son medidos inicialmente al valor razonable más los costos de transacción. Posteriormente, son medidos al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva menos cualquier deterioro.

Clientes y otras cuentas por cobrar - Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo y no generan intereses.

Deterioro de activos financieros al costo amortizado - Los activos financieros que se miden al costo amortizado incluyendo los arrendamientos financieros por cobrar, son probados por deterioro al final de cada período.

El importe de la pérdida por deterioro del valor para un préstamo medido al costo amortizado es la diferencia entre el importe en libros y los flujos de efectivo estimados futuros descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultados.

Baja de un activo financiero-La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transfendo, la Compañía reconoce su participación en el activo y la obligación asociada por los valores que tendría que pagar.

Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía - Los instrumentos de deuda y patrimonio son clasificados como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

Pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados - Se clasifican como mantenidos para negociar al momento del reconocimiento inicial. Cualquier ganancia o pérdida surgida de la remediación del valor razonable se reconoce en el estado de resultados.

Pasivos financieros medidos al costo amortizado - Se reconocen inicialmente a su costo, neto de los costos que se hayan incurrido en la transacción. Posteriormente, se miden a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (neto de los costos necesarios para su obtención) y el valor del reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida del acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar - Son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo y no generan intereses.

Obligaciones con Instituciones Financieras - Se registran los sobregiros bancarios y los préstamos con bancos e instituciones financieras. Se miden inicialmente al valor razonable de la transacción y posteriormente a su costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

Las obligaciones bancarias se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

Baja de un pasivo financiero - La Compañía da de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen sus obligaciones.

2.6. **Propiedades, planta y equipos.**

2.6.1. **Medición en el momento del reconocimiento** - Las partidas de propiedades, maquinaria y equipo se miden inicialmente por su costo.

El costo de propiedades, maquinaria y equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento.

2.6.2. **Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo** - Después del reconocimiento inicial, las propiedades, maquinaria y equipo son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el periodo en que se producen.

2.6.3. **Método de depreciación y vidas útiles** - El costo o valor revaluado de propiedades, maquinaria y equipo 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, planta y equipo y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

Item	Tasas %
Edificios	5%

- 2.6.4. **Retiro o venta de propiedades, maquinaria y equipo** - La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades, maquinaria y equipo es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

2.7. Impuestos.

- 2.7.1. **Activos por impuestos corrientes**.- Se registran los créditos tributarios de impuesto al valor agregado e impuesto a la renta, así como los anticipos de impuesto a la renta que no han sido compensados.

- 2.7.2. **Pasivos por impuestos corrientes**.- Se registran las obligaciones con la Administración Tributaria por impuesto al valor agregado, así como las retenciones en la fuente por pagar por impuesto al valor agregado e impuesto a la renta.

- 2.7.3. **Impuesto a la renta**.- Se registra el impuesto a la renta corriente más el efecto de la actualización (liberación o constitución) de los activos y pasivos por impuestos diferidos.

- **Impuesto a la renta corriente**.- Se determina sobre la base imponible calculada de acuerdo con las disposiciones legales y tributarias vigentes al cierre del ejercicio contable. La tasa de general del impuesto a la renta para los años 2015 y 2014 asciende a 22%, sin embargo para el ejercicio fiscal corriente (2015) la tasa podría sufrir variaciones de acuerdo a su composición accionaria la misma que podría llegar a un 25%. Se mide a su valor nominal y se reconoce en los resultados del periodo en el que se genera.

- **Impuesto a las ganancias diferido**.- Se determina sobre las diferencias temporales que existen entre las bases tributarias de activos y pasivos con sus bases financieras; las tasas impositivas y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos importes son vigentes al cierre del ejercicio contable. Se mide al monto que se estima recuperar o pagar a las autoridades tributarias y se reconoce en el resultado del periodo o en otros resultados integrales.

dependencia de la transacción que origina la diferencia imponible.

2.8. Excepciones

Se reconocen cuatro la compañía tiene una obligación personal. En ese caso, la ley le impide la acción colectiva de un número limitado, es prohibido que la compañía tenga una obligación por los casos que las obligaciones colectivas reconocidas para cualquier la obligación, y puede haber una restricción directa del impuesto de la obligación.

El impuesto reconocida para los casos de la ley, la compañía no puede ser responsable para cualquier la obligación personal, al final de cada período, también se aplica los casos y las circunstancias excepcionales.

2.9. Reconocimiento de ingresos

Se calcula el valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, también en cuenta el impuesto cobrado de cualquier descuento, también se aplica cuando el que la compañía puede cobrar.

Los ingresos por venta de los productos se reconocen, según sea el caso, cuando:

- Se transfiera al comprador los riesgos y beneficios imputables de la propiedad de los bienes;
- La Compañía no retiene ninguna clase de implicancia personal, en el grado generalmente asociado con la propiedad, en el control efectivo sobre los bienes vendidos;
- El importe de los ingresos puede ser determinado razonablemente;
- Es probable que los beneficios económicos relacionados con la transacción fluyan a la Compañía.

2.10. Costes y Gastos

Se registran el costo fijo de los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se incurran.

2.11. Compensación de saldos y transacciones

Como norma general en los casos financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellas cosas en las que la compensación sea expuesta o permitida por alguna norma y sea presentada en el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

2.12. *Nuevas Normas y Modificaciones adoptadas por la Compañía.*

Las NIIF para Pymes fueron emitidas en el año 2009, en el prólogo de dicha norma menciona que el IASB, espera proponer proyectos de reformas a las NIIF para Pymes cada tres años.

Para el segundo semestre de 2014 el IASB realizó las deliberaciones finales previo a la emisión de las nuevas a la NIIF para las PYMES. En mayo del 2015 fueron divulgadas la nueva versión de NIIF para Pymes con fecha de aplicación 01 de enero del 2017 y permite su aplicación anticipada.

3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para Pymes) requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

3.1. Deterioro de activos - A la fecha de cierre de cada periodo, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en periodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

3.2. Estimación de vidas útiles de vehículos, maquinaria y equipo - La estimación de las vidas útiles y el valor residual se efectúan de acuerdo a lo mencionado en la Nota 2.8.3.

4. ADMINISTRACION DEL RIESGO FINANCIERO

- 4.1. *Gestión de riesgos financieros* - En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

A continuación se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y cuantificación de éstos y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía, si es el caso.

- 4.1.1. *Riesgo en las tasas de interés* - La Compañía mantiene préstamos a tasas de interés tanto fijas como variables. El riesgo es manejado por la Compañía manteniendo una combinación apropiada entre los préstamos a tasa fija y a tasa variable.

- 4.1.2. *Riesgo de crédito* - El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía.

La Administración de la Compañía considera que el riesgo crediticio se encuentra mitigado debido a sus políticas de calificación y evaluación de clientes previo al otorgamiento de créditos y periodos cortos de crédito (30 días en promedio), no habiéndose presentado problemas significativos de cobranza dudosa.

Las cuentas por cobrar comerciales se encuentran diversificadas entre diferentes clientes y diversas áreas geográficas a fin de evitar la concentración del riesgo. La evaluación de crédito continua se realiza sobre la condición financiera de las cuentas por cobrar.

- 4.1.3. *Riesgo de liquidez* - Administración es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez.

La Administración ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la Gerencia General pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo así como la gestión de liquidez de la Compañía. La Compañía maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas, facilidades financieras y de préstamo adecuadas, monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

- 4.1.4. *Riesgo de capital* - La Compañía gestiona su capital para asegurar que estará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximizan el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y patrimonio.

5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2015, representan valores en Bancos locales y que no tienen ninguna restricción para su utilización inmediata.

6. CLIENTES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de clientes y otras cuentas por cobrar es como sigue:

	31 de diciembre del 2015 (US dólares)
Anticipo a Proveedores	1.526
Otras Cuentas por Cobrar (1) (Ver Nota 13)	247.858
Total clientes y otras cuentas por cobrar, neto	249.385

(1) Corresponden a saldo pendiente de cobro por la liquidación voluntaria de la compañía SOCIEDAD INMOBILIARIA URBANA COMPAÑÍA ANONIMA, que correspondería a una parte del acervo social del cual es partícipe INVERSIONES BIRMU S.A. Y COMPAÑÍA SUBSIDIARIA por las acciones que mantenía al cierre del año 2015.

7. IMPUESTOS

Activos y pasivos del año corriente - Un resumen de activos y pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	31 de diciembre del 2015 (US dólares)
Activos por impuestos corrientes	
Crédito tributario IVA	1
Total activos por impuestos corrientes	1
Pasivos por impuesto corriente	
Impuesto a la Renta por Pagar	4.122
Total pasivos por impuestos corrientes	4.122

Conciliación tributaria - contable del impuesto a la renta corriente - Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

INVERSIONES BIRMU S.A.
 (Guayaquil - Ecuador)
 Notas a los Estados Financieros
 31 de diciembre del 2015

	31 de diciembre del 2015 (US dólares)
Utilidad antes de Impuesto a la Renta	453,874
Mas(menos) partidas de reconciliación	
Costos no Deducibles	2,105
Ingresos Exentos (Dividendos)	(460,257)
Gastos incurridos para generar ingresos exentos	23,613
Utilidad Gravable	18,735
Gasto Impuesto a la Renta Corriente	4,122

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 22% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 12% sobre las utilidades sujetas a capitalización.

De acuerdo con disposiciones legales, las pérdidas tributarias pueden ser compensadas con las utilidades gravables que se obtengan dentro de los cinco (5) periodos impositivos siguientes sin que exceda, en cada periodo, del 25% de las utilidades gravables.

A partir del año 2010, en el caso de que el impuestos causado del periodo sea menor al anticipo del impuesto a la renta determinado, se debe considerar como impuesto a la renta minimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles.

A la fecha de emisión de este informe, las declaraciones de impuesto a la renta correspondiente a los años 2012 al 2015, no han sido revisadas por el SRI.

Liquidación Impuesto a la Renta a Pagar. - La compañía no generó ingresos ordinarios en el año motivo por el cual no generó crédito tributario del Impuesto a la renta. Liquidación es como sigue.

	31 de diciembre del 2015 (US dólares)
Impuesto a la Renta Causado	4,122
Menos:	
Retenciones en la fuente de Impuesto a la Renta que le realizaron en el ejercicio corriente	-
Anticipo de Impuesto a la Renta Pagado	-
Impuesto a la Renta a pagar	4,122

B. PROPIEDADES, MAQUINARIAS Y EQUIPOS, NETO.

Un resumen de propiedades, maquinaria y equipo es como sigue:

	31 de diciembre del 2015 (US dólares)
<u>Costo de Adquisición</u>	
Terrenos	115.676
Edificios	225.524
Total Costo de Adquisición	<u>341.200</u>
<u>(Menos) Depreciación Acumulada</u>	
Edificios	(96.040)
Total Depreciación Acumulada	<u>(96.040)</u>
Total propiedad, planta y equipo, neto	<u>245.160</u>

Los movimientos de propiedades, planta y equipo fueron como sigue:

	01 de enero del 2015 (US dólares)	Adiciones	Bajas y/o ajustes	31 de diciembre del 2015 (US dólares)
Terrenos (1)	3.092	-	112.584	115.676
Edificios (2)	96.041	129.482	-	225.524
Total Costo de Adquisición	<u>99.133</u>	<u>129.482</u>	<u>112.584</u>	<u>341.200</u>
Edificios	(96.040)	-	-	(96.040)
Total Costo de Adquisición	<u>(96.040)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(96.040)</u>

(1) La Compañía procedió a registrar dentro de los estados financiero con efecto en el patrimonio el terreno de propiedad de la Compañía ubicada en el sector de EL CORTUO MZ H SOLAR 0159, el mismo que data como propiedad de la misma desde el año 1988 según certificado emitido por el Municipio del Cantón Samorondon

(2) Las adiciones por US\$ 129.482 corresponden a los bienes recibidos de la compañía SOCIEDAD INMOBILIARIA URBANA COMPAÑIA ANONIMA, como parte del acervo social del cual es participe INVERSIONES BIRMU S.A. Y COMPAÑIA SUBSIDIARIA por las acciones que mantenía al cierre del año 2015.

9. INVERSIONES.

Un detalle de las inversiones es como sigue:

	31 de diciembre del 2015 (US dólares)
Inversiones	
<u>Inversiones en otras compañías de responsabilidad pública</u>	
Sociedad Agrícola e Industrial San Carlos S.A. (2)	167.692
Total Inversiones	167.692

(1) La compañía recibió mediante escritura de Cesión de Participaciones Sociales 159 participaciones de valor nominal US\$1 en la compañía Industrial e Inversionista Santa Ana Cia. Ltda. El movimiento de estas acciones valorizadas es como sigue.

Participación en Inversionista Santa Ana Cia. Ltda.	Acciones	Valor Nominal	Valor Transacción
Al 01 de Enero del 2015	240		240
Cesión de participaciones	159		80.000
Total	399		80.240

10. CAPITAL SOCIAL.

El Capital de la Compañía mantiene un capital pagado al 31 de diciembre del 2015 de US\$ 800, dividido entre sus accionistas US\$ 0.40 para Montgomery Aspiazu Joseph West y US\$ 799.60 para Reyes Tous Juan Fernando (Herederos).

11. RESERVA LEGAL.

La Ley de Compañías de Ecuador requiere que por lo menos el 10% (para sociedades anónimas) y 5% (para compañías limitadas) de la utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que ésta alcance como mínimo el 50% (para sociedades anónimas) y 20% (para compañías limitadas) 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.

12. RESULTADOS ACUMULADOS.

Un resumen de los resultados acumulados es como sigue:

	31 de diciembre del 2015 (US dólares)
Utilidades disponibles para accionistas	746,565
Efectos por la Adopción por primera vez de las NIIF	(3,017)
Total Resultados Acumulados	743,552

13. OTROS INGRESOS.

Con fecha 16 de diciembre del 2015 se realiza la Escritura de Disolución Voluntaria y consiguiente liquidación, cancelación de la compañía SOCIEDAD INMOBILIARIA URBANA COMPAÑIA ANONIMA, aprobada por la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros mediante resolución SCVS-INC-DNASD-SD-15-0005260 del 29 de diciembre del 2015. En dicha acta consta la liquidación del patrimonio a sus accionistas y que por el 60% que le corresponde a la compañía INVERSIONES BIRMU S.A. Y COMPAÑIA SUBSIDIARIA la suma de US\$ 460.737 y la forma de recepción de esta cifra se detalla en la misma acta de la siguiente forma:

	31 de diciembre del 2015 (US dólares)
Porcentaje Patrimonial a recibir (Otros ingresos)	460,737
Menos Gastos	(3,396)
Descuento Préstamo (Sociedad Inmobiliaria Urbana Compañia Anónima) (1) (Ver Nota 9).	(80,000)
Total	377,341
<u>Detalle de Cobro</u>	
En Efectivo (a ejecutarse 2016 Ver Nota 6)	247,858
Propiedades (Ver Nota 8)	129,482
Total	377,341

(1) La compañía recibió mediante escritura de CESION DE PARTICIPACIONES SOCIALES con fecha 26 de agosto del 2015 de la compañía AQUASEA S.A EN LIQUIDACIÓN, e inscrita en el registro mercantil el 23 de septiembre del 2015 las

cesión de 159 acciones del capital de la compañía INDUSTRIAL INVERSIONISTA SANTA ANA CIA LTDA, por las cuales Inversiones Birmu a través de SOCIEDAD INMOBILIARIA URBANA COMPAÑIA ANONIMA cancela la cantidad de US\$ 50 000 según lo indicado por la administración.

14. CONTINGENTES.

Entre el 31 de diciembre del 2015 y la fecha de emisión de los estados financieros (Junio 30 del 2017) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

15. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2015 han sido aprobados por la Administración de la Compañía en julio del 2017 y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros adjuntos, serán aprobados por los Accionistas sin modificaciones.

16. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2015 y la fecha de emisión de los estados financieros (Junio 30 del 2017) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

17. INFORMACIÓN DE CONSOLIDACION

Al 31 de diciembre del 2015, la información sobre la consolidación y eliminación de INVERSIONES BIRMU S.A. Y COMPAÑIA SUBSIDIARIA se detalla en los anexos siguientes a esta nota



Ing. Erika Espinoza Delgado
Gerente General



Jazmin Aracely Balcázar Balcázar
Contador

INVERSIONES BIRMI S.A. Y COMPAÑIA SUBSIDIARIA
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA CONSOLIDADO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
 (Expresados en dólares)

DESCRIPCION	ELIMINACION			
	INVERSIONES BIRMI S.A.	INDUSTRIAL INVERSIONISTA SANTA ANA CIA LTD.A	SAIBO AGRUPADO	SAIBO CONSOLIDADO
Activos Corrientes				
Efectivo y equivalentes de efectivo	9.381	-	9.381	9.381
Cheques y Otras Cuentas por Cobrar, Acto	249.185	-	249.185	249.185
Activos por impuesto corriente	1	-	1	1
Total activos corrientes	258.767	-	258.767	258.767
Propiedades, planta y equipo, neto				
Inversiones	242.068	3.092	245.160	245.160
Inversiones en Subsidiarias	167.692	-	167.692	167.692
80.240	-	-	80.240	-
Total activos no corrientes	409.060	3.092	493.092	412.852
Total activos	748.767	3.092	751.859	671.619
Pasivos y patrimonio del accionista				
Pasivos corrientes:				
Pasivos por impuesto corriente	4.122	-	4.122	4.122
Total pasivos corrientes	4.122	-	4.122	4.122
Total Pasivos	4.122	-	4.122	4.122
Patrimonio del accionista:				
Capital social	800	400	1.200	800
Otras Reservas	-	2.185	2.185	2.185
Reserva legal	294	888	1.181	1.181
Resultados Acumulados	743.552	(381)	743.171	683.350
Total patrimonio del accionista	1.447.046	3.092	1.453.231	687.497
Total pasivo y patrimonio	1.451.868	3.092	1.454.960	671.619

Alfredo Espinoza
 Ing. Alfredo Espinoza Delgado
 Gerente General

[Firma]
 Ing. Carlos Espinoza Delgado
 Gerente General

INVERSIONES BIRMU S.A. Y COMPAÑIA SUBSIDIARIA
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
 (Expresados en dólares)

DESCRIPCION	ELIMINACION				SALDO CONSOLIDADO
	INVERSIONES BIRMU S.A.	INDUSTRIAL INVERSIONISTA SANTA ANA C.A. LTDA	SALDO AGRUPADO	DEBE	HABER
Otros Ingresos	460,257	-	460,257	-	-
	460,257	-	460,257	-	-
Total Ingresos	460,257	-	460,257	-	-
460,257					460,257
Gastos de Operacionales	(6,375)	-	(6,375)	-	-
Gastos de administracion	-	-	-	79,841	-
Otros Gastos	(6,375)	-	(6,375)	79,841	-
Total Gastos Operacionales	(12,750)	-	(12,750)	79,841	-
(12,750)					(89,216)
Gastos Financieros	(8)	-	(8)	-	-
Gastos Financieros	-	-	-	-	-
Utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a la renta	453,874	-	453,874	79,841	-
	453,874	-	453,874	79,841	-
453,874					374,033
Impuesto a la Renta	(4,121)	-	(4,121)	-	-
Utilidad Neta del ejercicio	449,752	-	449,752	-	-
	449,752	-	449,752	-	-
449,752					369,911
Resultado Integral Total del ejercicio	449,752	-	449,752	-	-
449,752					369,911

Alfredo Espinoza Delgado
 Alfredo Espinoza Delgado
 Gerente General

Alfredo Espinoza Delgado
 Alfredo Espinoza Delgado
 Gerente General