



**RVL Consultores & Auditores Cía. Ltda.**

**BIRA, BIENES RAÍCES S.A.**

---

**INFORME SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013**



## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

**A la Junta General de Accionistas de  
Bira, Bienes Raíces S.A.**

### **Informe sobre los estados financieros**

- 1 Hemos auditado los estados de situación financiera adjuntos de Bira, Bienes Raíces S.A. al 31 de diciembre del 2014 y 2013, y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujo de efectivo por los años terminados en esas fechas; así como un resumen de las políticas contables significativas y sus notas explicativas.

### **Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros**

2. La Administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF. Esta responsabilidad incluye el diseño, la implementación y el mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros a fin de que no estén afectados por representaciones erróneas de carácter significativo, sean éstas causadas por fraude o error, mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas y la determinación de estimaciones contables que sean razonables de acuerdo con las circunstancias.

### **Responsabilidad del Auditor**

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos basados en nuestras auditorías. Nuestras auditorías fueron efectuadas de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento, las cuales requieren que cumplamos con requerimientos éticos, planifiquemos y realicemos una auditoría para obtener certeza razonable sobre si los estados financieros están libres de representaciones erróneas de importancia relativa. Una auditoría comprende la ejecución 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 representación errónea de importancia relativa de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados a las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye la evaluación de si los principios de contabilidad aplicados son apropiados y si las estimaciones contables realizadas por la administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para expresar nuestra opinión de auditoría con salvedades.

### **Fundamento de la opinión con salvedad**

3. Al 31 de diciembre del 2014, el rubro de inventarios incluye la cuenta "Bodega Guayaquil" por US\$ 309.925; y, la cuenta "Materiales usados" por US\$ 545.014; las mismas que no disponen del detalle por ítems de la conformación de dicho saldo, que permita su verificación y constatación física. La Administración de la Compañía ha dispuesto el análisis de estos saldos para determinar el importe real. Como resultado de esta situación, no hemos podido determinar los ajustes que podrían haber sido necesarios en relación con el inventario registrado, o no registrado, ni en relación con los elementos integrantes del estado de resultados, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo.



**Opinión con salvedad**

5. En nuestra opinión, excepto por los efectos del hecho descrito en el párrafo 4 de "Fundamento de la opinión con salvedad", los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de Bira, Bienes Raíces S.A. al 31 de diciembre del 2014 y 2013, los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIF y disposiciones reglamentarias de Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y del Servicio de Rentas Internas (SRI).

**Énfasis**

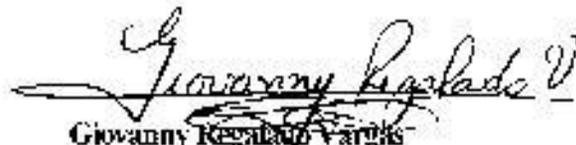
6. Sin calificar nuestra opinión, hacemos mención de los siguientes asuntos:

- a) Como se indica en la nota 2 y 18, durante los años 2014 y 2013 la Compañía ha operado sobre bases no rentables que han impedido su crecimiento patrimonial; adicionalmente, al 31 de diciembre del 2014 y 2013 los pasivos corrientes exceden a los activos corrientes en U.S\$ 3.297.434 y U.S\$ 6.862.674, situación que no le ha permitido liquidar oportunamente sus obligaciones con bancos, inversionistas, proveedores y organismos de control. Los planes de la Gerencia respecto a estos asuntos están descritos en la nota 2. Estas condiciones indican la existencia de una incertidumbre relativa que puede proyectar una duda relativa sobre la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha. La Gerencia considera que aunque existan los asuntos indicados, tiene las expectativas de que la Compañía tendrá los recursos adecuados en el mediano plazo para continuar operando en el futuro previsible.
- b) La Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros mediante Resolución No. SCV.INMV.DNFCDN.DNC.14.0223 emitida el 25 de junio del 2014 declaró la Intervención de Bira, Bienes Raíces S.A., por la falta de cumplimiento de sus obligaciones como originador de proceso de titularización, relacionadas con la constitución del Fondo de Reserva; la falta de Exceso de Flujo de Fondos, y, por la falta de información periódica o la entrega fuera del plazo sobre las operaciones realizadas que se encuentran comprometidas con el proceso de titularización. (Ver notas 2 y 18).
- c) El informe sobre cumplimiento de obligaciones tributarias del periodo fiscal 2014 será presentado por separado conjuntamente con los anexos exigidos por el Servicio de Rentas Internas hasta el 31 de julio del 2015 conforme a disposiciones tributarias.

Atentamente,

*RVL CONSULTORES & AUDITORES CIA. LTDA.*

RVL CONSULTORES & AUDITORES CIA. LTDA.  
SC - RNAE - No. 558



Giovanni Regalado Vargas  
Socio  
Registro CPA. No. 27.102

  
Teresa Lozano Zamora  
Gerente de Auditoría  
Registro CPA. No. 28.307

Guayaquil, mayo 5 del 2015

**IRA BIENES RAICES S.A.**  
**ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA**  
**EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 y 2013**

	<u>NOTAS</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>		(US dólares)	
Efectivo	4	66.762	111.599
Cuentas y documentos por cobrar	5	1.028.428	71.590
Inventarios	6	2.502.638	3.894.290
Pagos anticipados	7	46.504	165.065
Activos por impuestos corrientes	8	<u>1.192.680</u>	<u>1.581.630</u>
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>		<b>4.844.012</b>	<b>5.824.174</b>
Propiedad, planta y equipos	9	25.915.394	25.043.534
Cuentas por cobrar a largo plazo	10	5.431.274	7.346.474
Inversión permanente	11	9.859	9.859
Activos de exploración y explotación	12	3.749.290	8.866.321
Otros activos	13	<u>252.832</u>	<u>347.206</u>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b><u>40.202.661</u></b>	<b><u>47.437.568</u></b>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>			
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>			
Sobregiro bancario		18.639	6.220
Obligaciones bancarias y financieras	14	1.934.047	5.488.242
Cuentas y documentos por pagar	15	2.429.565	3.042.880
Beneficios acumulados por pagar	16	109.575	133.375
Gastos acumulados por pagar	17	46.927	0
Porción a corto plazo de titularización por pagar	18	2.961.328	2.722.440
Porción corriente de obligaciones a largo plazo	19	<u>830.137</u>	<u>1.293.691</u>
<b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>		<b>8.303.218</b>	<b>12.686.848</b>
Porción a largo plazo de titularización por pagar	18	4.069.705	7.051.033
Obligaciones a largo plazo	19	<u>4.736.917</u>	<u>2.421.791</u>
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b><u>17.136.840</u></b>	<b><u>22.139.672</u></b>
<b>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>			
Capital social	20	13.019.200	13.019.200
Reserva legal	3	105.583	105.583
Reserva facultativa	21	7.920	7.920
<b>Resultados Acumulados:</b>			
Reserva de capital	3	535.377	535.377
Resultados acumulados por adopción de NIIF	3	10.064.906	15.814.718
Resultados acumulados	22	<u>(667.165)</u>	<u>(4.184.902)</u>
<b>TOTAL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>		<b><u>23.065.821</u></b>	<b><u>25.297.896</u></b>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>		<b><u>40.202.661</u></b>	<b><u>47.437.568</u></b>

  
 Ing. Oscar Loor Oporto  
 Gerente

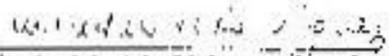
  
 Lda. Mariela Valarezo Román  
 Contador General

Ver notas a los estados financieros

**BIRA, BIENES RAÍCES S.A.**  
**ESTADOS DE RESULTADO INTEGRAL**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 y 2013**

	<u>NOTAS</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
		(US dólares)	
Ventas brutas		6.192.146	3.147.465
Costo de ventas		<u>(2.190.871)</u>	<u>(976.101)</u>
Utilidad bruta en ventas		<u>4.001.275</u>	<u>2.171.364</u>
<b>GASTOS OPERACIONALES:</b>			
Gastos de ventas		( 106.643)	( 30.701)
Gastos administrativos		( 2.666.609)	( 1.159.414)
Gastos financieros		<u>( 1.237.552)</u>	<u>( 973.321)</u>
TOTAL DE GASTOS		<u>( 4.010.804)</u>	<u>( 2.163.436)</u>
<b>OTROS INGRESOS Y GASTOS:</b>			
Otros ingresos		272.274	38.337
Otros egresos		<u>( 225.889)</u>	<u>( 5.640)</u>
<b>UTILIDAD DE LA OPERACIÓN</b>	<b>25</b>	36.856	40.625
Participación de empleados	25	( 5.528)	( 6.094)
Impuesto a la renta	25	<u>( 247.525)</u>	<u>( 301.889)</u>
<b>PÉRDIDA NETA DEL EJERCICIO</b>	<b>25</b>	<u>( 216.197)</u>	<u>( 267.358)</u>
<b>OTROS RESULTADOS INTEGRALES</b>		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>TOTAL RESULTADO INTEGRAL DEL EJERCICIO</b>		<u>( 216.197)</u>	<u>( 267.358)</u>

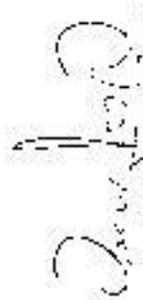
  
 Ing. Oscar Loor Oporto  
 Gerente

  
 Lcda. Mariela Valarcho Román  
 Contador General

**IBRA, BIENES RAICES S.A.**  
**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013**

<u>Movimiento</u>	<u>Capital social</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Reserva Facultativa</u>	<u>Reserva de Capital</u>	<u>Resultados acumulados por absorción de NIIF</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos a diciembre 31, 2012	13.019.200	105.583	7.920	535.377	15.814.718	( 3.437.964)	26.044.834
Ajuste de años anteriores						5.181	5.181
Ajuste por pago de impuesto a la renta						( 114.672)	( 114.672)
Ajuste por pago de IVA						( 370.089)	( 370.089)
Pérdida del ejercicio 2013						( 267.358)	( 267.358)
Saldos a diciembre 31, 2013	13.019.200	105.583	7.920	535.377	15.814.718	( 4.184.902)	25.297.896
Ajuste de años anteriores (Nota 22)					( 5.749.812)	5.749.812	0
Absorción de pérdidas acumuladas (Nota 22)						( 38.734)	( 38.734)
Ajuste por pago de impuesto a la renta						( 53.268)	( 53.268)
Ajuste por pago de IVA						( 216.197)	( 216.197)
Pérdida del ejercicio 2014						( 667.165)	( 667.165)
Saldos a diciembre 31, 2014	13.019.200	105.583	7.920	535.377	10.064.906	( 23.065.821)	23.065.821

(US dólares)



Ing. Oscar Labor Puerto  
Gerente

*Manuela Valarezo Román*  
 Licda. Mariela Valarezo Román  
 Contador General

Ver notas a los estados financieros

**BIRA, BIENES RAICES S.A.**  
**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 y 2013**

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(US dólares)	
<b>ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>		
Efectivo recibido por clientes, compañías afiliadas y accionistas	8.107.346	7.399.711
Efectivo pagado a proveedores, empleados y otros	(4.737.617)	(1.918.894)
Efectivo pagado por gastos financieros	(1.237.552)	(973.321)
Otros ingresos	272.274	38.337
Pago de glosas de IVA e Impuesto a la Renta	(92.003)	(484.761)
<b>Efectivo neto provisto por las actividades de operación</b>	<u>2.312.448</u>	<u>4.061.072</u>
<b>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>		
Disminución (Aumento) en Fideicomiso por cobrar	(724.034)	1.343.081
Aumento en otros activos	94.374	507.496
Disminución (Aumento) en activos de exploración y explotación	404.129	(1.039.618)
Aumento en propiedad, planta y equipo	(1.540.178)	(567.322)
Ventas de propiedad, planta y equipo	235.481	188.784
<b>Efectivo neto provisto (utilizado) en las actividades de inversión</b>	<u>(1.530.228)</u>	<u>432.421</u>
<b>ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>		
Aumento de obligaciones y sobregiros bancarios	266.742	1.175.221
Disminución en emisión de obligaciones	(2.722.440)	(2.742.158)
Aumento (Disminución) en obligaciones a largo plazo	1.628.641	(5.316.910)
<b>Efectivo neto utilizado por las actividades de financiamiento</b>	<u>(827.057)</u>	<u>(6.883.847)</u>
Disminución de fondos	(44.837)	(2.390.354)
Saldo de Efectivo y sus equivalentes al inicio del año	111.599	2.501.953
Saldo de Efectivo y sus equivalentes al final del año	<u>66.762</u>	<u>111.599</u>

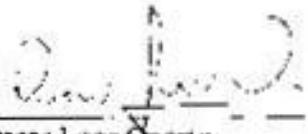
  
 Ing. Oscar Loor Oporto  
 Gerente

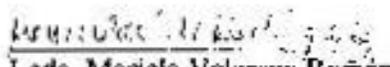
  
 Leda Mariela Valarezo Román  
 Contador General

Ver notas a los estados financieros

**BERA, BIENES RAÍCES S.A.**  
**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 y 2013**

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(US dólares)	
<b>CONCILIACIÓN DE LA PÉRDIDA NETA DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>		
<b>PÉRDIDA NETA</b>	( 216.197)	( 267.358)
<b>Partidas que no requieren ni generan efectivo:</b>		
Participación a trabajadores e impuesto a la renta	253.053	307.983
Depreciaciones y amortizaciones	<u>633.038</u>	<u>309.881</u>
	886.091	617.864
<b>Cambios en Activos y Pasivos:</b>		
Disminución (Aumento) en cuentas por cobrar	( 232.804)	4.504.338
Disminución en inventarios	1.233.795	323.126
Disminución en pagos anticipados	3.317	4.190
Disminución (Aumento) en activos por impuestos corrientes	( 83.359)	147.314
Aumento (Disminución) en cuentas por pagar	790.671	( 647.675)
Disminución en beneficios acumulados por pagar	( 23.990)	( 141.147)
Aumento en gastos acumulados por pagar	46.927	0
Ajuste de años anteriores	0	5.181
Pago de glosas de IVA e Impuesto a la Renta	<u>( 92.003)</u>	<u>( 484.761)</u>
	<u>1.642.554</u>	<u>3.710.566</u>
<b>EFECTIVO NETO PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<u>2.312.448</u>	<u>4.061.072</u>

  
 Ing. Oscar Loor Oporto  
 Gerente

  
 Leda Mariela Valarezo Román  
 Contador General

Ver notas a los estados financieros

3

**BIRA, BIENES RAÍCES S.A.**  
**PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013**

---

**1. ACTIVIDAD**

**BIRA, BIENES RAÍCES S.A.-** (La Compañía) fue constituida en la ciudad de Guayaquil el 26 de septiembre de 1985. Tiene por objeto dedicarse entre otras cosas a realizar trabajos de prospección, exploración, explotación, tratamiento, industrialización y comercialización de minerales metálicos y no metálicos, así como la importación, ventas y distribución de maquinarias y equipos relacionados en la actividad minera. En la actualidad tiene su domicilio en la ciudad de Zaruma y realiza actividades de exploración, explotación y comercialización de minerales.

La información relacionada con el índice de inflación anual, publicada por el Banco Central del Ecuador en los tres últimos años, es como sigue:

31 de Diciembre:	%
2014	3,7%
2013	2,7%
2012	4,1%

**2. BASE DE PREPARACION Y CUMPLIMIENTO DE LAS NIIF**

Declaración de cumplimiento.- La Administración de la Compañía declara que a partir del 1 de enero del 2011, elabora y presenta sus estados financieros de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF de conformidad con la Resolución No. 08.G.DSC.010 emitida por la Superintendencia de Compañías del Ecuador (publicada en el Registro Oficial No. 498 del 31 de diciembre del 2008. El efecto en el año 2011 de la adopción de estas normas contables originó un aumento del activo, pasivo y patrimonio de US\$267.201, US\$ 15.630 y US\$ 251.571 respectivamente.

Bases de preparación.- Los estados financieros fueron preparados sobre la base del costo histórico, excepto por las edificaciones, campamentos, instalaciones, equipos de transporte, maquinarias y otros equipos que están registrados al valor del avalúo comercial y, por las obligaciones por beneficios a los empleados a largo plazo que son valorizadas en base a métodos actuariales. El costo histórico se basa generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de activos. La moneda utilizada en el registro de las transacciones es el Dólar de los Estados Unidos de Norteamérica, moneda de plena circulación en el Ecuador desde el 13 de marzo del 2000, en la que se emitió la Ley para la Transformación Económica del Ecuador, publicada en el Suplemento al Registro Oficial No. 34 de marzo 13 del 2000.

Los estados financieros adjuntos han sido preparados bajo la hipótesis de negocio en marcha, la que supone que la Compañía podrá cumplir con los plazos de pago obligatorio de sus obligaciones con bancos, inversionistas (tenedores de títulos de renta fija), proveedores y organismo de control tributario.

**BIRA, BIENES RAÍCES S.A.**  
**PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 y 2013**

**2. BASE DE PREPARACIÓN Y CUMPLIMIENTO DE LAS NIIF (Continuación)**

Bases de preparación (Continuación).- Durante el año 2014 y 2013, la Compañía ha operado sobre bases no rentables que han impedido su crecimiento patrimonial, habiéndose presentado en el año 2014 y 2013 déficit de capital de trabajo de US\$3.297.434 y US\$6.862.674 respectivamente, que le ha impedido liquidar oportunamente sus obligaciones con bancos, inversionistas, proveedores y organismo de control tributario.

Por otro lado, la calificación de riesgo al Fideicomiso Mercantil Irrevocable "Primera Titularización de Flujos – BIRA" por la emisión de obligaciones, otorgada por Pacific Credit Rating S.A. ha venido deteriorándose al bajar de una calificación de "AAA-" otorgada el 29 de octubre del 2012 a una calificación de "C" otorgada el 29 de abril del 2014, (última calificación de riesgo emitida) como consecuencia a la reducción de los flujos que ha realizado Bira Bienes Raíces S.A. al fideicomiso, frente a los flujos proyectados correspondientes al periodo de julio de 2012 a abril de 2014, debido principalmente a que los recursos provenientes de la colocación de títulos de renta fija no fueron suficientes para terminar la construcción de la planta de flotación y del túnel, proyectos que al quedar inconclusos no permiten la generación de los ingresos contemplados en los flujos proyectados.

Durante los años 2014 y 2013, el fideicomiso no contó con exceso de flujos de fondos en montos superiores a los requeridos para el pago trimestral de capital e intereses a los inversionistas que asciende a US\$ 866.557 por lo que en dos ocasiones durante este periodo (en mayo y noviembre del 2013) tuvo que aplicar la garantía constituida como fondo de reserva para completar el pago trimestral de capital e intereses a los inversionistas. Al 31 de diciembre del 2014 y 2013 el Fondo de Reserva constituido por la Compañía asciende a US\$ 1.361.272 y US\$ 637.639 respectivamente (incluye garantía bancaria por US\$ 627.417 y US\$ 627.818 respectivamente), el cual no cubre el valor de los dividendos trimestrales establecidos en el contrato de Fideicomiso, es decir un valor de US\$ 1.733.114, incumpliendo con lo estipulado en el contrato del Fideicomiso de contar, como mecanismo de garantía, con la constitución de un Fondo de reserva que cubra, valor de dos dividendos y por no contar con Exceso de flujos de fondos.

Adicionalmente, la Compañía no cuenta desde el 29 de Abril del 2014 hasta la fecha de emisión de este informe (Mayo 5 del 2015) con la calificación de riesgo al Fideicomiso Mercantil Irrevocable "Primera Titularización de Flujos -- "BIRA" por la emisión de obligaciones, puesto que la entrega de la información solicitada por la Calificadora de Riesgos Pacific Credit Rating S.A., a la empresa Bira, Bienes Raíces S.A. no ha sido completada en el tiempo requerido por la Calificadora, en los distintos periodos trimestrales solicitados.

Por otra parte, la Superintendencia de Compañías y Valores mediante Resolución No. SCV.INMV.DNFCDN.DNC.14.0223 emitida el 25 de junio del 2014 declaró la Intervención de Bira, Bienes Raíces S.A. por la falta de cumplimiento de sus obligaciones como originador de proceso de titularización, relacionadas con la constitución del Fondo de Reserva, por la falta de Exceso de Flujo de Fondos y por la falta de información periódica o la entrega fuera del plazo sobre las operaciones realizadas que se encuentran comprometidas con el proceso de titularización. Esta condición se mantiene hasta la fecha de emisión de este informe.

**BIRA, BIENES RAÍCES S.A.**  
**PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 y 2013**

**2. BASE DE PREPARACIÓN Y CUMPLIMIENTO DE LAS NIF (Continuación)**

Bases de preparación (Continuación).- Durante el año 2014, la Gerencia mitigó estos riesgos, mediante los trabajos que viene realizando para explotar sectores de la mina que mantienen concentración alta de mineral, obteniendo un incremento en los ingresos por ventas de mineral y, optimizando los costos y gastos para lograr un nivel adecuado de operaciones rentables.

Por otra parte, en el año 2014, se gestionó con las instituciones financieras la renovación de ciertas obligaciones financieras que permiten mantener una adecuada liquidez y la creación de un encargo fiduciario, como un mecanismo de garantía adicional y la actualización del índice de desviación, a efectos de cumplir con las obligaciones con el Fideicomiso Mercantil Irrevocable "Primera Titularización de Flujos - BIRA" relacionado con la titularización de flujos.

La Gerencia considera que aunque existan los asuntos antes indicados, tiene las expectativas de que la Compañía tendrá los recursos adecuados en el mediano plazo para continuar operando en el futuro previsible.

**3. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

Inventarios.- Los inventarios de mercadería están registrados al costo de adquisición o producción.

Propiedad, planta y equipo.- El activo fijo contabilizado al 30 de abril del 2000 está valorizado de acuerdo al procedimiento establecido en la Norma Ecuatoriana de Contabilidad 17 y las compras posteriores a esa fecha, al costo de adquisición, menos las depreciaciones acumuladas. En diciembre 15 del 2011, se registro reavalúo del activo fijo según informe de perito valuador. El valor neto del activo fijo revaluado no excede, en su conjunto, el valor recuperable.

El valor revalorizado de los activos y la depreciación acumulada de los elementos vendidos o retirados se descargan de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro y el resultado de dichas transacciones se registra cuando se causa. Los gastos de mantenimiento y reparaciones se cargan a las operaciones del año. Las mejoras y reparaciones de importancia que extienden la vida útil o incrementan la capacidad productiva de los activos se capitalizan.

El costo es depreciado de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada, en base a los siguientes porcentajes anuales:

<u>Activos</u>	<u>Tasas</u>
Edificios e instalaciones	5% y 10%
Maquinarias y equipos	10%
Muebles y enseres	10%
Equipos de Computación y software	33,33%
Vehículos	20%
Otros	10%

**BIRA, BIENES RAÍCES S.A.**  
**PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 y 2013**

---

**3 POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)**

Activos de exploración y explotación.- Todos los gastos operativos efectuados en la fase de exploración de cada zona son diferidos para ser amortizados en un periodo de diez años, a partir de la explotación a capacidad normal, a base de la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento General. A partir de mayo 23 de 1994 la compañía inició la explotación de minerales, de manera que a la presente fecha realiza actividades de exploración en unas zonas y explotación en otras.

Inversión permanente.- La inversión en acciones de compañía está contabilizada al costo de adquisición, más los dividendos acciones y el ajuste de corrección monetaria efectuado hasta el ejercicio del año 2000 que no excede del valor de mercado.

Reserva legal.- La Ley de Compañías establece que un valor no menor del 10% de la utilidad neta anual sea apropiado como reserva legal, hasta que represente por lo menos el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentos de capital.

Participación de Trabajadores.- De acuerdo con el Código de Trabajo, la Compañía debe distribuir entre sus empleados el 15% de las utilidades antes de impuesto a la renta. Este beneficio es registrado con cargo a los resultados imponibles del periodo en que se devenga.

Impuesto a la renta.- La Ley de Régimen Tributario Interno para el año 2014 y 2013 estableció la tarifa de impuesto a la renta del 22% para sociedades. En caso de que la utilidad del año o parte de ella sea capitalizada dentro del año siguiente, la tarifa disminuye 10 puntos porcentuales, siendo requisito indispensable formalizarla con la inscripción en el Registro Mercantil.

Ingresos y gastos.- Los ingresos y gastos se reconocen en el periodo por el método del devengado, es decir, los ingresos cuando se realizan y los gastos cuando se conocen.

Resultados acumulados - Reserva de Capital.- Se origina por los ajustes provenientes de la corrección monetaria que se realizaron hasta el ejercicio de año 2000. El saldo de la cuenta Reserva de Capital no puede distribuirse como utilidad a los accionistas, pudiendo sin embargo ser objeto de capitalización o devolución en caso de liquidación de la empresa. También puede ser utilizado para absorber pérdidas acumuladas.

Resultados acumulados por adopción de NIIF.- Se origina por los ajustes efectuados al término del periodo de transición de las NIIF y cuyos efectos se contabilizaron en el año 2011. De conformidad con lo establecido en la Resolución No. SC.G.ICI.CPAIFRS.11.007 emitida por la Superintendencia de Compañías el 9 de septiembre del 2011, los ajustes serán registrados directamente en el patrimonio y su saldo acreedor, sólo podrá ser capitalizados en la parte que exceda el valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; también puede ser utilizado para absorber pérdidas o devuelto en caso de liquidación de la compañía.

**BIRA, BIENES RAÍCES S.A.**  
**PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 y 2013**

**3 POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)**

Resultados acumulados por adopción de NIIF (Continuación).- De presentarse saldo deudor este podrá ser absorbido por los resultados acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013 el saldo está constituido por:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(US Dólares)	
Neto de ajustes de activos y pasivos en Bira	160.133	251.571
Reavalúo de propiedades Bira	8.980.714	14.111.167
Reavalúo de propiedades Sodiroc (Absorbida)	1.146.292	1.801.186
Jubilación patronal y desahucio	( 200.996)	( 315.891)
Neto de ajustes de activos y pasivos en compañías absorbidas	( 21.237)	( 33.315)
	<u>10.064.906</u>	<u>15.814.718</u>

En el año 2014, el saldo acreedor de esta cuenta disminuyó en US\$ 5.749.812 como resultado del ajuste por absorción de pérdidas acumuladas. (Ver nota 22)

**4 EFFECTIVO**

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, está compuesto como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(US dólares)	
Caja	2.070	7.385
Bancos locales	<u>64.692</u>	<u>104.214</u>
Total	<u>66.762</u>	<u>111.599</u>

Al 31 de diciembre del 2014, bancos locales incluye principalmente saldos en cuentas corrientes del Banco del Pichincha C.A. por US\$ 32.853 y Banco de Guayaquil S.A. por US\$ 10.225; mientras que al 31 de diciembre del 2013, bancos locales incluye principalmente saldos en cuentas corrientes del Banco de Guayaquil S.A. por US\$ 66.857.

**5 CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR**

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, las cuentas y documentos por cobrar consisten de lo siguiente:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(US dólares)	
Fideicomiso Morgan & Morgan	733.855	9.821
Anticipos a proveedores	57.316	1.400
Servicio de Rentas Internas	220.717	0
Otras	<u>16.540</u>	<u>60.369</u>
Total	<u>1.028.428</u>	<u>71.590</u>

**BIRA, BIENES RAÍCES S.A.**  
**PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 y 2013**

**5 CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR (Continuación)**

Fideicomiso Morgan & Morgan al 31 de diciembre del 2014 y 2013, representan saldos por cobrar al Fideicomiso Morgan & Morgan por concepto de excedentes de flujos por las ventas realizadas por la Compañía considerados como garantía para el pago a los acreedores de la titularización (Ver Nota 18).

**6 INVENTARIOS**

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, los inventarios consisten de lo siguiente:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(US dólares)	
Suministros y materiales	2.348.125	3.321.050
Mercaderías en tránsito	<u>154.513</u>	<u>573.240</u>
Total	<u>2.502.638</u>	<u>3.894.290</u>

Suministros y materiales, al 31 de diciembre del 2014 y 2013 representa materiales directos necesarios para la producción. Al 31 de diciembre del 2014, este rubro incluye la cuenta "Bodega Guayaquil" por US\$ 309.925; y la cuenta "Materiales usados" por US\$ 545.014 las mismas que no disponen del detalle por ítems de la conformación del saldo de estas cuentas que permita su verificación y constatación física. La Administración de la Compañía ha dispuesto el análisis de estos saldos para determinar el importe real.

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013 la Compañía no cuenta con provisión para el deterioro de los inventarios.

**7 PAGOS ANTICIPADOS**

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, los pagos anticipados consisten de lo siguiente:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(US dólares)	
Intereses	0	10.021
Seguros	<u>46.504</u>	<u>155.044</u>
Total	<u>46.504</u>	<u>165.065</u>

**8 ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES**

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, los activos por impuestos corrientes representan:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(US dólares)	
Impuesto al valor agregado	34.029	81.948
Impuesto a la renta	214.097	480.826
Crédito tributario (IVA)	938.380	1.008.547
Crédito tributario (ISD)	<u>13.174</u>	<u>10.309</u>
Total	<u>1.199.680</u>	<u>1.581.630</u>

**BIRA, BIENES RAÍCES S.A.**  
**PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 y 2013**

**8 ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES (Continuación)**

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, impuesto al valor agregado representa valores a favor de la Compañía, por el pago del IVA en la compra de bienes y servicios recibidos.

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, impuesto a la renta incluye principalmente anticipo de impuesto a la renta por US\$ 124.356 y US\$ 200.572 respectivamente, correspondiente al pago de anticipo de impuesto a la renta; y crédito tributario por retenciones de impuesto a la renta de años anteriores por US\$ 39.957 y US\$ 233.917 respectivamente

**9 PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS**

Durante el año 2014, el movimiento de esta cuenta fue el siguiente:

Cuentas	Saldos al 31-dic-13	Adiciones	Ventas	Ajustes Reclasif.	Saldos al 31-dic-14
<b>Costo:</b>		(US Dólares)			
Terrenos y mejoras	1.109.826	300			1.110.126
Edificios e instalaciones	6.143.436				6.143.436
Maquinarias y equipos	11.734.623	991.131	(185.000)	5.067	12.545.821
Muebles y enseres	233.417				233.417
Equipos de computación	282.512				282.512
Campamentos y áreas mineras	2.042.742	121.345			2.164.087
Equipos de transporte	1.393.251	138.000	(544.596)	66.964	1.053.619
Construcciones en curso	2.904.975	213.618		(5.067)	3.113.526
Otros equipos	3.871.688	75.784			3.947.472
Subtotal	29.716.470	1.540.178	(729.596)	66.964	30.594.016
<b>Depreciación Acumulada:</b>					
Edificios e instalaciones	( 349.405)	( 1.452)			( 350.857)
Maquinarias y equipos	( 2.694.714)	( 225.053)	52.520		( 2.867.247)
Muebles y enseres	( 130.464)	( 4.784)			( 135.248)
Equipos de computación	( 200.988)	( 8.014)			( 209.002)
Campamentos y áreas mineras	( 571.464)	( 135.565)		74	( 706.955)
Equipos de transporte	( 641.326)	( 32.048)	441.595	(66.964)	( 298.743)
Otros	( 84.575)	( 25.995)			( 110.570)
Subtotal	(4.672.936)	(432.911)	494.115	(66.890)	(4.678.622)
Total	25.043.534	1.107.267	(235.481)	74	25.915.394

**10 CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO**

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, las cuentas y documentos por cobrar a largo plazo consisten de lo siguiente:

	2014	2013
	(US dólares)	
Compañías afiliadas	3.316.447	4.491.877
Accionistas	2.114.827	2.854.597
Total	5.431.274	7.346.474

**BIRA, BIENES RAÍCES S.A.**  
**PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 y 2013**

**10 CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO (Continuación)**

Las cuentas por cobrar a compañías afiliadas representan créditos otorgados a las compañías del grupo para el desarrollo de todas las fases de actividades mineras y de ejecución de trabajos, proyectos y obras. Las cuentas por cobrar a compañías afiliadas y accionistas, no tienen fecha de vencimiento ni generan intereses.

**11 INVERSIÓN PERMANENTE**

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, la inversión permanente consiste de lo siguiente:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(US dólares)	
Acciones de Transacsa, Transacciones S.A.	9.859	9.859
Total	<u>9.859</u>	<u>9.859</u>

Acciones en Transacsa, Transacciones S.A., representan 9.859 acciones ordinarias las mismas que se encuentran registradas al valor nominal de US\$ 1 cada una, incluye ajuste de corrección monetaria hasta el año 2000. Estas acciones representan el 44,77% del capital social de dicha Entidad. En el ejercicio 2014 y 2013 la Compañía no ha percibido dividendos en efectivo ni en acciones.

**12 ACTIVOS DE EXPLORACIÓN Y EXPLOTACIÓN**

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, los activos de exploración y explotación consisten de lo siguiente:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(US dólares)	
Programas de computación	30.198	36.779
Gastos de investigación y desarrollo	3.947.543	8.675.185
Otros	<u>1.735.716</u>	<u>1.918.397</u>
Subtotal	5.713.457	10.630.361
(-) Amortización	<u>(1.964.167)</u>	<u>(1.764.040)</u>
Total	<u>3.749.290</u>	<u>8.866.321</u>

Gastos de investigación y desarrollo representa principalmente estudios mineros que se llevan a cabo desde el año 2006.

**13 OTROS ACTIVOS**

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, otros activos consisten de lo siguiente:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(US dólares)	
Certificados de aportación CORPEI	2.369	2.369
Depósitos en garantía	9.976	9.976
Proyecto turístico ecológico	177.926	177.926
Otros	<u>62.561</u>	<u>156.935</u>
Total	<u>252.832</u>	<u>347.206</u>

**BIRA, BIENES RAÍCES S.A.**  
**PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 y 2013**

**13 OTROS ACTIVOS (Continuación)**

Certificados de aportación al CORPEI representa cuotas canceladas a dicha institución, que posteriormente son transformadas en certificados que se redimen a largo plazo.

Proyecto turístico ecológico, representa infraestructuras de minas que no se encuentran en uso y que fueron adecuadas para la visita del público en general.

Otros al 31 de diciembre del 2014 y 2013, incluye operaciones por liquidar por US\$ 59.332 y US\$ 104.625 que se encuentra en proceso de regularización.

**14 OBLIGACIONES BANCARIAS Y FINANCIERAS**

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, las obligaciones bancarias y financieras representan:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(US dólares)	
<b>EFG Private Bank:</b>		
Documentos por pagar	<u>400.000</u>	<u>1.900.000</u>
Subtotal	<u>400.000</u>	<u>1.900.000</u>
<b>Banco de Machala:</b>		
Documentos por pagar	<u>158.000</u>	<u>0</u>
Subtotal	<u>158.000</u>	<u>0</u>
<b>Banco de Guayaquil:</b>		
Documentos por pagar	<u>427.292</u>	<u>572.032</u>
Subtotal	<u>427.292</u>	<u>572.032</u>
<b>Banco del Pichincha:</b>		
Op. No. 1925715 tasa del 8,92% anual y Vcto. en Ene. 2014	0	407.910
Op. No. 1944169 tasa del 8,92% anual y Vcto. en Ene. 2014	0	149.316
Op. No. 1953010 tasa del 8,92% anual y Vcto. en Ene. 2014	0	150.466
Op. No. 204962401 tasa del 8,92% anual y Vcto. en Ene. 2015	948.755	0
Documentos por pagar	<u>0</u>	<u>2.308.518</u>
Subtotal	<u>948.755</u>	<u>3.016.210</u>
Total de obligaciones financieras	<u>1.934.047</u>	<u>5.488.242</u>

Al 31 diciembre del 2014, documentos por pagar en el EFG Bank corresponde a una obligación por US\$ 400.000 con una tasa de interés de 7,5% anual garantizadas por el accionista mayoritario.

Al 31 de diciembre del 2014, documentos por pagar en el Banco de Guayaquil se compone de 3 obligaciones una por US\$ 344.000 con vencimiento en enero 06 del 2015, otra por US\$ 45.000 con vencimiento en enero 13 del 2015, y la otra por US\$ 46.875 con vencimiento en marzo 5 del 2015, los créditos mencionados anteriormente poseen una tasa de interés del 9,85% anual.

**BIRA, BIENES RAÍCES S.A.**  
**PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 y 2013**

**14 OBLIGACIONES BANCARIAS Y FINANCIERAS (Continuación)**

Mientras que al 31 de diciembre del 2013, Documentos por pagar en el Banco de Guayaquil se compone de 3 obligaciones una por US\$ 430.000 con vencimiento 1 de abril del 2014, otra por US\$ 109.375 con vencimiento el 16 de enero del 2014 y otra por US\$ 38.750 con vencimiento el 10 de enero del 2014, los créditos mencionados anteriormente poseen una tasa de interés entre el 9,76% y 9,96% anual garantizadas por el accionista mayoritario.

Al 31 de diciembre del 2014, las obligaciones con Banco de Pichincha incluye un crédito por US\$ 949.523 con vencimiento en enero 15 del 2015 con una tasa de interés del 8,92%.

**15 CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR**

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, las cuentas por pagar consisten de lo siguiente:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(US dólares)	
Proveedores	1.454.926	2.341.837
Servicio de Rentas Internas	702.340	405.677
IESS	31.816	129.101
Empleados	89.794	142.554
Otras	<u>150.689</u>	<u>23.711</u>
Total	<u>2.429.565</u>	<u>3.042.880</u>

Proveedores al 31 de diciembre del 2014 y 2013, representa facturas por la compra de materiales y suministros necesarios para la producción.

Servicio de Rentas Internas al 31 de diciembre del 2014 y 2013, incluye principalmente provisión como impuesto a renta definitivo del anticipo mínimo de impuesto a la renta por US\$ 247.525 y US\$ 301.889 respectivamente, IVA por pagar por US\$ 361.586 y US\$ 58.200 respectivamente.

IESS al 31 de diciembre del 2014 y 2013, incluye principalmente aporte patronal por US\$ 11.351 y US\$ 49.278 respectivamente, aporte individual por US\$ 8.829 y US\$ 39.752 respectivamente, préstamos quirografarios e hipotecarios por US\$ 8.662 y US\$ 32.849 respectivamente.

Empleados al 31 de diciembre del 2014 y 2013, incluye principalmente sueldos a diciembre por US\$ 89.793 y US\$ 142.554 respectivamente

Otros, incluyen operaciones por liquidar por US\$ 123.812 corresponde a transacciones pendientes de regularizar.

**BIRA, BIENES RAÍCES S.A.**  
**PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 y 2013**

**16 BENEFICIOS ACUMULADOS POR PAGAR**

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, los beneficios acumulados por pagar representan:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(US dólares)	
Décimo tercer sueldo	7.446	12.505
Décimo cuarto sueldo	36.652	48.210
Participación trabajadores	3.686	4.062
Vacaciones	<u>61.791</u>	<u>68.598</u>
Total	<u>109.575</u>	<u>133.375</u>

**17 GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR**

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013 representa intereses de las operaciones por préstamos concedidos por parte de EFG Bank y Banco del Pichincha C.A. y su movimiento se presenta de la siguiente forma:

<u>Movimiento</u>	<u>Intereses por Pagar</u>
	(US dólares)
Saldo al final del año 2013	0
Provisión	321.077
Pago	<u>(274.150)</u>
Saldo al final del año 2014	<u>46.927</u>

**18 TITULARIZACIÓN DE FLUJOS POR PAGAR**

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, la emisión de obligaciones se presenta como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(US dólares)	
<u>Titularización de Flujos:</u>		
Porción corriente de Titularización por pagar	2.961.328	2.722.440
Porción a largo plazo de Titularización por pagar	<u>4.069.705</u>	<u>7.031.033</u>
Saldo de Titularización por Pagar	<u>7.031.033</u>	<u>9.753.473</u>

Mediante resolución aprobatoria número SC-IMV-DJMV-DAYR-G-12-0000966 del 29 de febrero del 2013 y según número de inscripción 2013.2.01.00552 del Registro del Mercado de Valores quedó inscrito el Contrato de Fideicomiso Mercantil Irrevocable denominado "Primera Titularización de Flujos - BIRA, BIENES RAICES S.A.", por un monto que asciende a US\$ 14.000.000, que representan 2.800 títulos de renta fija de un valor nominal de US\$ 5.000.00 cada uno con una tasa de interés anual fija del 8,5 %, los pagos vencen trimestralmente desde marzo del 2013 hasta marzo del 2017.

Los obligacionistas de esta emisión pertenecen tres del sector público siendo estos, Corporación Financiera Nacional S.A. por US\$ 5.000.000, Instituto de Seguridad Social de la Policía Nacional por US\$ 4.680.000; y Banco del IESS por US\$ 4.200.000 y tres obligacionistas del sector privado cuya emisión asciende a US\$ 120.000.

**BIRA, BIENES RAÍCES S.A.**  
**PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 y 2013**

**18 TITULARIZACIÓN DE FLUJOS POR PAGAR (Continuación)**

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, los vencimientos anuales por la titularización son:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(US dólares)	
2014	0	2.722.440
2015	2.961.328	2.961.328
2016	3.221.179	3.221.179
2017	<u>848.526</u>	<u>848.526</u>
Total	<u>7.031.033</u>	<u>9.753.473</u>

El uso de los fondos obtenidos de la titularización más los aportes propios de la Compañía han sido empleados en la ejecución de dos proyectos para incrementar la disponibilidad de reservas; el volumen de material procesado; y, la recuperación de materiales comerciales de las arenas residuales; a continuación se resumen los proyectos:

Construcción de Túnel de Acceso.- Este proyecto se basa en la construcción de un túnel de acceso de 4 km de longitud, 4 metros de alto y 4 metros de ancho que permitirá llegar a las reservas nuevas y existentes de minerales, desde un nivel o cota inferior a 700 metros sobre el nivel del mar, reduciendo los costos de producción.

Al 31 de diciembre del 2014, este proyecto no ha sido terminado por falta de recursos, no obstante desde agosto del 2014, se terminó la construcción del Túnel de Servicio denominado "La Florida" que forma parte del Proyecto de Construcción del Túnel de Acceso, que permite el acceso directo a las áreas mineras y el ingreso de aire y salida de agua de forma natural, disminuyendo los costos de electricidad generados por el bombeo de aire y agua.

Planta de Flotación.- La construcción de la Planta de Flotación permitirá recuperar minerales como el cobre, zinc, plata y oro de las arenas residuales que se encuentran almacenadas por la Compañía en las piscinas de relave, empleando reactivos específicos y mediante máquinas diseñadas específicamente para separar la parte valiosa de la estéril. Al 31 de diciembre del 2014, este proyecto no ha sido terminado se encuentra inconcluso por falta de recursos.

Riesgos y Debilidades relacionados al "Fideicomiso Mercantil Irrevocable "Primera Titularización de Flujos - BIRA"

Las calificaciones de riesgos realizadas por PCR Pacific Credit Rating S.A al "Fideicomiso Mercantil Irrevocable "Primera Titularización de Flujos - BIRA", han presentado una variación considerable en los últimos dos años, es así como la calificación realizada el 29 de octubre del 2012 fue de AAA-; mientras que la realizada el 30 de septiembre del 2013 fue de AA1 y finalmente el 29 de abril del 2014 (último calificación de riesgo emitida) esta misma empresa asignó la calificación de Riesgo "C".

**BIRA, BIENES RAÍCES S.A.**  
**PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 y 2013**

---

**18 TITULARIZACIÓN DE FLUJOS POR PAGAR (Continuación)**

Riesgos y Debilidades relacionados al "Fideicomiso Mercantil Irrevocable "Primera Titularización de Flujos - BIRA" (Continuación)

De acuerdo al último informe de calificación de riesgo al 29 de abril del 2014, la decisión de disminuir la calificación de riesgo se sustentó por la reducción de los flujos que ha realizado Bira Bienes Raíces S.A. al fideicomiso, frente a los flujos proyectados correspondientes al periodo de julio de 2012 a abril de 2014, debido principalmente a que los recursos provenientes de la colocación de títulos de renta fija no fueron suficientes para terminar la construcción de la planta de flotación y del túnel, proyectos que al quedar inconclusos no permiten la generación de ingresos contemplados en los flujos proyectados.

Durante los años 2014 y 2013, el fideicomiso no contó con exceso de flujos de fondos en montos superiores a los requeridos para el pago trimestral de capital e intereses a los inversionistas que asciende a US\$ 866.557 por lo que en dos ocasiones durante este periodo (en mayo y noviembre del 2013) tuvo que aplicar la garantía constituida como fondo de reserva para completar el pago trimestral de capital e intereses a los inversionistas. Al 31 de diciembre del 2014 y 2013 el Fondo de Reserva constituido por la Compañía asciende a US\$ 1.361.272 y US\$ 637.639 respectivamente (incluye garantía bancaria por US\$ 627.417 y US\$ 627.818 respectivamente), el cual no cubre el valor de los dividendos trimestrales establecidos en el contrato de Fideicomiso, es decir un valor de US\$ 1.733.114, incumpliendo con lo estipulado en el contrato del Fideicomiso de contar como mecanismo de garantía, con la constitución de un Fondo de reserva que cubra, valor de dos dividendos y por no contar con Exceso de flujos de fondos

Adicionalmente, la Compañía no cuenta desde el 29 de Abril del 2014 hasta la fecha de emisión de este informe (Mayo 5 del 2015) con la calificación de riesgo al Fideicomiso Mercantil Irrevocable "Primera Titularización de Flujos - "BIRA" por la emisión de obligaciones, puesto que la entrega de la información solicitada por la Calificadora de Riesgos Pacific Credit Rating S.A., a la empresa Bira, Bienes Raíces S.A. no ha sido completada en el tiempo requerido por la Calificadora, en los distintos periodos trimestrales solicitados.

Por otra parte, la Superintendencia de Compañías y Valores mediante Resolución No. SCV.INMV.DNFCDN.DNC.14.0223 emitida el 25 de junio del 2014 declaró la Intervención de Bira, Bienes Raíces S.A., por la falta de cumplimiento de sus obligaciones como originador de proceso de titularización, relacionadas con la constitución del Fondo de Reserva, por la falta de Exceso de Flujo de Fondos y por la falta de información periódica o la entrega fuera del plazo sobre las operaciones realizadas que se encuentran comprometidas con el proceso de titularización. Esta condición se mantiene hasta la fecha de emisión de este informe.

**BIRA, BIENES RAÍCES S.A.**  
**PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 y 2013**

**18 TITULARIZACIÓN DE FLUJOS POR PAGAR (Continuación)**

Riesgos y Debilidades relacionados al "Fideicomiso Mercantil Irrevocable "Primera Titularización de Flujos - BIRA" (Continuación)

Durante el año 2014, la Gerencia mitigó estos riesgos, mediante los trabajos que viene realizando para explotar sectores de la mina que mantienen concentración alta de mineral, obteniendo un incremento en los ingresos por ventas de mineral y, optimizando los costos y gastos para lograr un nivel adecuado de operaciones rentables.

Por otra parte, en el año 2014, se gestionó con las instituciones financieras la renovación de ciertas obligaciones financieras que permiten mantener una adecuada liquidez y la creación de un encargo fiduciario, como un mecanismo de garantía adicional y la actualización del índice de desviación, a efectos de cumplir con las obligaciones con el Fideicomiso Mercantil Irrevocable "Primera Titularización de Flujos - BIRA" relacionado con la titularización de flujos.

La Gerencia considera que aunque existan los asuntos antes indicados, tiene las expectativas de que la Compañía tendrá los recursos adecuados en el mediano plazo para continuar operando en el futuro previsible.

**19 OBLIGACIONES A LARGO PLAZO**

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, las obligaciones a largo plazo representan:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(US dólares)	
<b><u>Banco del Pichincha C.A.:</u></b>		
Op. No. 1002387 tasa del 8,92% anual y Vcto. en Ene. 2014	0	31.907
Op. No. 1089010 tasa del 8,92% anual y Vcto. en Mar 2014	0	46.944
Op. No. 1264604 tasa del 8,92% anual y Vcto. en Oct. 2014	0	457.525
Op. No. 1277365 tasa del 8,92% anual y Vcto. en Nov. 2016	861.740	1.256.344
Op. No. 1453100 tasa del 8,92% anual y Vcto. en Jun. 2017	571.786	760.190
Op. No. 1429680 tasa del 8,92% anual y Vcto. en Jun. 2017	219.007	299.806
Op. No. 1490356 tasa del 8,92% anual y Vcto. en Jul. 2017	<u>294.066</u>	<u>387.574</u>
	1.946.599	3.240.290
Porción corriente de obligaciones a largo plazo	<u>( 830.137)</u>	<u>(1.293.691)</u>
Subtotal (A)	1.116.462	1.946.599
<b><u>Accionistas y afiliados:</u></b>		
Compañías afiliadas	1.735.762	0
Accionistas	<u>1.186.570</u>	<u>0</u>
Subtotal (B)	2.922.332	0
<b><u>Reservas:</u></b>		
Jubilación patronal	452.460	370.686
Bonificación por desahucio	<u>245.663</u>	<u>104.506</u>
Subtotal (C)	<u>698.123</u>	<u>475.192</u>
Total de Pasivos a Largo Plazo (A) + (B) - (C)	<u>4.736.917</u>	<u>2.421.791</u>

**BIRA, BIENES RAÍCES S.A.**  
**PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 y 2013**

**19 OBLIGACIONES A LARGO PLAZO (Continuación)**

Al 31 de diciembre del 2014, los vencimientos anuales por las obligaciones a largo plazo con el Banco del Pichincha se presenta como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(US dólares)	
2014	0	1.293.691
2015	830.137	830.137
2016	877.129	877.129
2017	<u>239.333</u>	<u>239.333</u>
Total	<u>1.946.599</u>	<u>3.240.290</u>

Obligaciones a largo plazo de las compañías afiliadas representan créditos recibidos de las compañías del grupo, los mismos que serán utilizados para el desarrollo de todas las fases de actividades mineras y de ejecución de trabajos, proyectos y obras. Las cuentas por pagar a compañías afiliadas y accionistas no tienen fecha de vencimiento ni generan intereses.

Al 31 de diciembre del 2014, las reservas para jubilación patronal y desahucio fueron determinadas en base al estudio actuarial realizado por la compañía Patco Cia. Ltda. El número de trabajadores al cierre del ejercicio 2014, fue de 140 trabajadores.

**20 CAPITAL SOCIAL**

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, el capital de la Compañía está representado por acciones ordinarias y nominativas de US\$ 1 cada una que totaliza el capital suscrito y pagado en su totalidad.

<u>Accionistas</u>	<u>No. Acciones</u>	(US dólares)
Econ. Oscar H. Looz Risco	12.994.109	12.994.109
Herederos de Emilia Oporto Cortes de Looz	7.971	7.971
Ing. Oscar Emilio Looz Oporto	<u>17.120</u>	<u>17.120</u>
Total	<u>13.019.200</u>	<u>13.019.200</u>

En octubre 16 del año 2012, mediante escritura pública de fusión por absorción y otros actos societarios (ver nota 23) celebrada en la Notaria Vigésima Sexta del Cantón Guayaquil, se realiza el aumento de capital por US\$ 404.200 dividido en 404.200 acciones de US\$ 1 cada una. La Superintendencia de Compañías mediante Resolución No. SC. DIC.M. 12-0563 resuelve aprobar dicho aumento el 20 de diciembre del 2012, el mismo que fue inscrito en el Registro Mercantil en diciembre 28 del 2012.

**21 RESERVA FACULTATIVA**

Esta cuenta tiene su origen en la resolución de la junta general de accionistas de segregar de las utilidades líquidas del ejercicio un monto que no se distribuye a los propietarios y se constituye en la empresa como una reserva voluntaria. El saldo de dicha cuenta, por resolución de la Junta General de Accionistas, puede ser distribuido entre los propietarios y también puede ser utilizado para cancelar los aumentos al capital suscrito o absorber utilidades acumuladas.

**BIRA, BIENES RAÍCES S.A.**  
**PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 y 2013**

**22 RESULTADOS ACUMULADOS**

Corresponde a las pérdidas netas después de determinar la participación a trabajadores y Estado, y del Impuesto a la Renta, de ejercicios anteriores y del presente ejercicio. Durante el año 2014 y 2013, el movimiento de esta cuenta es como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(US dólares)	
Saldo al 1 de Enero	( 4.184.902)	( 3.437.964)
Ajuste por pago de glosas tributarias por impuesto a la renta	( 38.734)	( 114.672)
Ajuste por pago de glosas tributarias por IVA	( 53.268)	( 370.089)
Ajuste de años anteriores (Nota A)	( 1.923.876)	5.181
Absorción de pérdidas (Nota B)	5.749.812	0
Pérdida del ejercicio	<u>( 216.197)</u>	<u>( 267.358)</u>
Saldo al 31 de diciembre	<u>( 667.165)</u>	<u>( 4.184.902)</u>

NOTA (A): El ajuste de años anteriores realizado al 31 de diciembre del 2014 es el resultado de la baja de activos y pasivos como se resume a continuación:

	<u>2014</u>
	(US dólares)
Bancos	( 93.104)
Cuentas por cobrar - funcionarios y empleados	( 38)
Inventarios	( 157.857)
Impuestos y contribuciones	( 465.309)
Depreciación acumulada	74
Activos de exploración y explotación	( 4.646.115)
Cuentas por pagar - proveedores	714.537
Obligaciones patronales	19.141
Préstamos bancarios a corto plazo	( 6.093)
Beneficios sociales	3.496
Préstamos bancarios a largo plazo	<u>2.707.392</u>
Total	<u>( 1.923.876)</u>

NOTA (B): Al 31 de diciembre del 2014, la Compañía absorbió pérdidas acumuladas por US\$ 5.749.812 con el saldo acreedor de la cuenta Resultados acumulados por Adopción de NIIF, de conformidad con la Resolución No. SC.G.ICI.CPAIFRS.11.007. (Ver Nota 5)

**23 FUSIÓN POR ABSORCIÓN**

BIRA BIENES RAICES S.A., mediante escritura pública celebrada el 16 de octubre del 2012 en la Notaría Vigésima Sexta del Cantón Guayaquil se realiza los siguientes actos societarios:

**BIRA, BIENES RAÍCES S.A.**  
**PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 y 2013**

**23 FUSIÓN POR ABSORCIÓN (Continuación)**

- 1) En calidad de Absorbente, la fusión por absorción con las compañías Sodirec S.A., Adamar S.A., Indelatex S.A., Construcciones y Viviendas Construyen S.A., Renai S.A. y Tusling S.A.
- 2) La disolución anticipada de las compañías absorbidas;
- 3) El aumento de capital suscrito en US\$ 404.200;
- 4) El aumento de capital autorizado en US\$ 26.038.400;

Según informes No. SC.M. LICIM.UCL2013.077 emitido el 4 de diciembre del 2012, SC.IMV.DJMV.G 12.768 emitido el 13 de diciembre del 2012 y oficio No. SC.UJM.2013.173 de diciembre 17 de 2012; el Departamento de Inspección de Compañías, la Intendencia de Mercado de Valores y la Unidad Jurídica respectivamente emitieron informes favorables sobre el proceso de fusión (Ver Nota 20)

La Superintendencia de Compañías mediante Resolución No. No. SC. DIC.M. 12-0563 del 20 de diciembre del 2012 resuelve aprobar la fusión por absorción y todos los demás actos celebrados por BIRA BIENES RAICES S.A., según la escritura de fusión. Dicha resolución fue inscrita en el Registro Mercantil en diciembre 28 del 2012.

La Compañía realizó los respectivos ajustes contables con fecha 28 de diciembre del 2012 aumentando sus activos, pasivos y patrimonio como resultado del proceso de fusión por absorción por las cifras que se muestran a continuación:

	<u>Activos</u>	<u>Pasivos</u> (US dólares)	<u>Patrimonio</u>
Sodirec S.A.	11.354.285	10.893.623	460.662
Adamar S.A.	62.620	60.295	2.325
Indelatex S.A.	88.577	95.590	( 7.013)
Construcciones y Viviendas Construyen S.A.	44.542	3.223	41.319
Renai S.A.	5.845	195.423	( 189.578)
Tusling S.A.	114	428	( 314)
Total	<u>11.555.983</u>	<u>11.248.582</u>	<u>307.401</u>

**24 GARANTÍAS Y RESTRICCIONES**

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, las obligaciones bancarias y financieras se encontraban garantizadas por el accionista mayoritario de la empresa.

**25 IMPUESTO A LA RENTA**

Conforme a disposiciones legales y reglamentarias, la depuración de la base imponible por el periodo fiscal 2014 y 2013, fue determinada como sigue:

**BIRA, BIENES RAÍCES S.A.**  
**PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 y 2013**

**25 IMPUESTO A LA RENTA (Continuación)**

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(US dólares)	
Utilidad del ejercicio	(A) 36.856	40.625
(-) 10% de Participación de empleados y 5% listado	(B) ( 5.528)	( 6.094)
(-) Gastos no deducibles locales	148.659	<u>27.132</u>
Base imponible	179.987	61.663
(-) 22% Impuesto a la renta	( 39.597)	( 13.566)
(-) Impuesto mínimo	(C) ( <u>247.525</u> )	( <u>301.889</u> )
Pérdida neta del ejercicio (A-B-C)	( <u>216.197</u> )	( <u>267.358</u> )

La Compañía registró como Impuesto a la Renta del ejercicio fiscal 2014 y 2013, el anticipo mínimo determinado en cada ejercicio, según lo dispone el párrafo segundo del literal i) del numeral 2 del Art.41 de la Ley de Régimen Tributario Interno.

Mediante Resolución 1071 publicada en el R.O. No. 740 de enero 8 del 2003, el Servicio de Rentas Internas, dispuso que para efectos de presentación del informe de obligaciones tributarias, las sociedades obligadas a tener auditoría externa, deberán presentar a los auditores externos para su revisión, los anexos y cuadros referentes a información tributaria conforme a instructivo y formatos proporcionados por el SRI.

Adicionalmente mediante Resolución No. DGER-CGC10-00139 publicada en el Registro Oficial No. 188 del 7 de mayo del 2010, el Servicio de Rentas Internas dispuso que los auditores externos presenten hasta el 31 de julio de cada año los informes de cumplimiento tributario, correspondientes al ejercicio fiscal anterior. A la fecha la Compañía mantiene en proceso la preparación de dicha información.

**26 LIQUIDACIÓN Y DETERMINACIÓN DE IMPUESTOS POR LAS AUTORIDADES FISCALES**

A la fecha de este informe (mayo 5 del 2015), la Compañía mantiene pendiente de pago Actas de Determinación y Liquidaciones de Pago por Impuesto al Valor Agregado (IVA) de los años 2003 al 2007 e Impuesto a la Renta de los años 2004, 2007 y 2008 por US\$ 1.469.401 dólares. Estos valores se refieren únicamente al monto del tributo adeudado y no incluyen intereses, multas y recargos de conformidad con la conformación tributaria aprobada el 5 de mayo del 2015 mediante Ley Orgánica de Remisión de Intereses, Multas y Recargos, que establece como fecha máxima de pago hasta el 9 de septiembre del 2015, para que los contribuyentes puedan acogerse a este beneficio.

**27 REVELACIONES DISPUESTAS POR SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS**

En cumplimiento a lo dispuesto en Resolución No. 02.Q.IC1.008 del Suplemento R.O. No. 564 de abril 26 del 2002, efectuamos las siguientes revelaciones:

Activos y pasivos contingentes y cuentas de orden. - Adicionalmente a lo indicado en la Nota 26, al 31 de diciembre del 2014, reportamos lo siguiente

**BIRA, BIENES RAÍCES S.A.**  
**PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 y 2013**

---

**27 REVELACIONES DISPUESTAS POR SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS**  
**(Continuación)**

Activos y pasivos contingentes y cuentas de orden (Continuación).- Mediante escritura pública otorgada el 5 de diciembre del 2006 las compañías Sodirec S.A. (fusionada desde el 28 de diciembre del 2012 con Bira, Bienes Raíces S.A.) Bira, Bienes Raíces S.A. y Minerales del Ecuador Mínecsa S.A. constituyeron un fideicomiso mercantil a través de la Administradora de Fondos del Pichincha, Fondos Pichincha S.A. con el objeto que dicho patrimonio autónomo reciba recursos dinerarios transferidos por las constituyentes para que sirvan como fuente de pago frente al acreedor Banco del Pichincha por obligaciones que las constituyentes individual o conjuntamente tengan como deudoras o fiadoras solidarias, hayan contraído o contrajeran en el futuro.

A partir del 28 de diciembre del 2012, Bira, Bienes Raíces S.A. es la única Compañía que es deudora del Banco del Pichincha en la suma de US\$ 2.895.354 y en esa condición es la que entrega los recursos pactados al fideicomiso.

Transacciones y operaciones con Partes vinculadas.- Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, se encuentra reveladas en las notas 10 y 19.

Eventos posteriores.- Entre diciembre 31 del 2014 (fecha de cierre de los estados financieros) y mayo 5 del 2015, la Administración considera que no existen eventos significativos que afecten la presentación de los estados financieros del año 2014.

Cumplimiento de medidas correctivas de control interno.- Durante el año 2014 y 2013, hemos dado cumplimiento a las recomendaciones efectuadas para superar observaciones de control interno detectadas por auditoría externa.

Las otras revelaciones dispuestas en la mencionada resolución están reflejadas en las notas correspondientes; aquellas no mencionadas son inaplicables para la Compañía, por tal razón no están reveladas.

---