

# **BIRA, BIENES RAÍCES S.A.**

## Estados Financieros

Año Terminado el 31 de Diciembre del 2015

### **Contenido**

|                                              |   |
|----------------------------------------------|---|
| Informe de los Auditores Independientes..... | 1 |
| Estados Financieros Auditados                |   |
| Estados de Situación Financiera.....         | 3 |
| Estados de Resultados Integrales .....       | 4 |
| Estados de Cambios en el Patrimonio .....    | 5 |
| Estados de Flujos de Efectivo .....          | 6 |
| Notas a los Estados Financieros .....        | 7 |

## **Informe de los Auditores Independientes**

A la Junta General de Accionistas de  
**BIRA, BIENES RAÍCES S.A.**

### **Introducción**

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de BIRA, BIENES RAÍCES S. A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de Diciembre del 2015, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas. Los estados financieros al 31 de diciembre del 2014, fueron auditados por otros auditores cuyo informe de fecha 5 de mayo del 2015 contiene una opinión con una salvedad sobre el rubro de inventarios por US\$ 854.939 por la falta de listados operativos que permitan su verificación y constatación física. Esta situación fue superada en el año 2015 mediante el análisis de registros y la constatación física que permitieron determinar el importe final de estas cuentas al 31 de diciembre del 2015.

### **Responsabilidad de la gerencia sobre los estados financieros**

La gerencia de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y de su control interno determinado como necesario por la Gerencia, para permitir la preparación de estados financieros que no contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error.

### **Responsabilidad del auditor**

Nuestra responsabilidad es la de expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos, basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, las cuales requieren que cumplamos con requerimientos éticos, planifiquemos y realicemos una auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen distorsiones importantes.

Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y las revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluye la evaluación de los riesgos de que los estados financieros contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes de la Compañía, para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito 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 son apropiados y si las estimaciones contables realizadas por la gerencia 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 nuestra opinión de auditoría.

## **Opinión**

En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de BIRA, BIENES RAÍCES S. A. al 31 de Diciembre del 2015, y los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

## **Énfasis**

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

- a) Como se indica en la nota 2 y 12, durante los años 2014 y 2013 la Compañía operó sobre bases no rentables que han impedido su crecimiento patrimonial; adicionalmente, al 31 de diciembre del 2014 y 2013 contaba con US\$ 0,58 y US\$ 0,46 dólar de activos corrientes respectivamente para cubrir cada US\$ 1,00 dólar de sus pasivos corrientes, situación que no le permitió liquidar oportunamente sus obligaciones con bancos, inversionistas, proveedores y Servicio de Rentas Internas; condiciones que fueron superadas durante el año 2015, como resultado de haber recuperado un nivel de producción que le permitió obtener ingresos para mejorar las transferencias de los flujos al patrimonio autónomo y cumplir con los pagos a los inversionistas, bancos, proveedores y Servicios de Rentas Internas. La Gerencia considera que la Compañía obtendrá 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 del proceso de titularización, relacionadas con la constitución del Fondo de Reserva; la falta de Excesos 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. Este proceso de supervisión se mantiene hasta la emisión de este informe (Ver notas 2 y 12).
- c) El informe sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias del periodo fiscal 2015 será presentado por separado conjuntamente con los anexos exigidos por el Servicio de Rentas Internas hasta el 31 de julio del 2016 conforme a disposiciones tributarias.

**SC - RNAE No. 640**

**Javier V. La Mota – Socio**  
**RNC No. 33967**

**19 de Abril del 2016**

# BIRA, BIENES RAÍCES S.A.

## Estados de Situación Financiera

|                                                               | 31 de Diciembre |            |
|---------------------------------------------------------------|-----------------|------------|
|                                                               | 2015            | 2014       |
|                                                               | (US Dólares)    |            |
| <b>Activos</b>                                                |                 |            |
| <b>Activos corrientes:</b>                                    |                 |            |
| Efectivo en caja y bancos (Nota 3)                            | 78,421          | 66,762     |
| Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 4)      | 2,429,944       | 1,028,428  |
| Inventarios (Nota 5)                                          | 1,549,954       | 2,502,638  |
| Seguros pagados por anticipado                                | 59,762          | 46,503     |
| Activos por impuestos corrientes (Nota 16)                    | 1,106,389       | 1,199,680  |
| Total activos corrientes                                      | 5,224,470       | 4,844,011  |
| <b>Activos no corrientes:</b>                                 |                 |            |
| Propiedad, planta y equipos, neto (Nota 6)                    | 24,994,890      | 25,915,394 |
| Cuentas por cobrar accionistas y partes relacionadas (Nota 7) | 804,464         | 5,431,274  |
| Inversión permanente (Nota 8)                                 | 9,860           | 9,860      |
| Activos de exploración y explotación (Nota 9)                 | 2,223,678       | 3,749,290  |
| Otros activos (Nota 10)                                       | 245,936         | 252,832    |
| Total activos no corrientes                                   | 28,278,828      | 35,358,650 |
| Total activos                                                 | 33,503,298      | 40,202,661 |
| <b>Pasivos y patrimonio</b>                                   |                 |            |
| <b>Pasivos corrientes:</b>                                    |                 |            |
| Sobregiro Bancario                                            | 3,930           | 18,639     |
| Préstamos bancarios (Nota 11)                                 | 1,433,342       | 2,764,184  |
| Titularización de flujos por pagar (Nota 12)                  | 3,221,179       | 2,961,328  |
| Gastos acumulados por pagar (Nota 13)                         | 4,663           | 46,927     |
| Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar (Nota 14)    | 1,005,292       | 1,727,225  |
| Obligaciones por beneficios definidos (Nota 15)               | 171,604         | 109,575    |
| Pasivos por impuestos corrientes (Nota 16)                    | 1,168,778       | 702,340    |
| Total pasivos corrientes                                      | 7,008,788       | 8,330,218  |
| <b>Pasivos no corrientes:</b>                                 |                 |            |
| Préstamos bancarios (Nota 11)                                 | 581,192         | 1,116,462  |
| Titularización de flujos por pagar (Nota 12)                  | 848,526         | 4,069,705  |
| Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar (Nota 14)    | 3,785,011       | 2,922,332  |
| Obligación por beneficios definidos (Nota 15)                 | 929,691         | 698,123    |
| Total pasivos no corrientes                                   | 6,144,420       | 8,806,622  |
| Total pasivos                                                 | 13,153,208      | 17,136,840 |
| <b>Patrimonio:</b>                                            |                 |            |
| Capital pagado (Nota 18)                                      | 13,019,200      | 13,019,200 |
| Reserva legal                                                 | 105,583         | 105,583    |
| Reserva facultativa (Nota 19)                                 | 7,920           | 7,920      |
| Utilidades retenidas:                                         |                 |            |
| Resultados acumulados por adopción de NIIF (Nota 2)           | 7,588,600       | 10,064,906 |
| Reserva de capital (Nota 2)                                   | 535,377         | 535,377    |
| Resultados acumulados (Nota 20)                               | (906,590)       | (667,165)  |
| Total patrimonio                                              | 20,350,090      | 23,065,821 |
| Total pasivos y patrimonio                                    | 33,503,298      | 40,202,661 |

Ing. Oscar Loor Oporto  
Gerente

Lcda. Mariela Valarezo Román  
Contador General

# BIRA, BIENES RAÍCES S.A.

## Estados de Resultados Integrales

|                                                                 | Años Terminados el<br>31 de Diciembre |                    |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------------------------|--------------------|
|                                                                 | 2015                                  | 2014               |
|                                                                 | <i>(US Dólares)</i>                   |                    |
| Ingresos:                                                       |                                       |                    |
| Ventas brutas                                                   | 10,799,359                            | 6,192,146          |
| Costo de ventas                                                 | <u>(3,759,466)</u>                    | <u>(2,190,871)</u> |
| Utilidad bruta en ventas                                        | 7,039,893                             | 4,001,275          |
| Gastos de administración y ventas <i>(Nota 21)</i>              | (4,600,958)                           | (2,773,252)        |
| Costos financieros                                              | ( 870,955)                            | (1,237,552)        |
| Otros ingresos                                                  | 259,529                               | 272,274            |
| Otros egresos                                                   | <u>(1,108,775)</u>                    | <u>( 225,889)</u>  |
| Utilidad antes de participación empleados e impuesto a la renta | <u>718,734</u>                        | <u>36,856</u>      |
| Participación de empleados                                      | ( 107,810)                            | ( 5,528)           |
| Gastos por impuesto a la renta <i>(Nota 16)</i>                 | <u>( 788,831)</u>                     | <u>( 247,525)</u>  |
| Pérdida y resultado integral del año, neto de impuestos         | <u>( 177,907)</u>                     | <u>( 216,197)</u>  |

Ing. Oscar Loor Oporto  
Gerente

Lcda. Mariela Valarezo Román  
Contador General

# BIRA, BIENES RAICES S.A.

## Estados de Cambios en el Patrimonio

|                                           | <u>Utilidades Retenidas</u> |                      |                            |                           |                                                   |                              | <b>Total</b> |
|-------------------------------------------|-----------------------------|----------------------|----------------------------|---------------------------|---------------------------------------------------|------------------------------|--------------|
|                                           | <b>Capital Pagado</b>       | <b>Reserva Legal</b> | <b>Reserva Facultativa</b> | <b>Reserva de Capital</b> | <b>Resultados acumulados por adopción de NIIF</b> | <b>Resultados Acumulados</b> |              |
|                                           | <i>(US Dólares)</i>         |                      |                            |                           |                                                   |                              |              |
| Saldos al 31 de Diciembre del 2013        | 13,019,200                  | 105,583              | 7,920                      | 535,377                   | 15,814,718                                        | (4,184,902)                  | 25,297,896   |
| Ajustes de años anteriores (Nota 20)      |                             |                      |                            |                           |                                                   | (1,923,876)                  | (1,923,876)  |
| Absorción de pérdidas acumuladas (Nota 2) |                             |                      |                            |                           | (5,749,812)                                       | 5,749,812                    | 0            |
| Ajuste por pago de impuesto a la renta    |                             |                      |                            |                           |                                                   | ( 38,734)                    | ( 38,734)    |
| Ajuste por pago de IVA                    |                             |                      |                            |                           |                                                   | ( 53,268)                    | ( 53,268)    |
| Pérdida neta del año, 2014                |                             |                      |                            |                           |                                                   | ( 216,197)                   | ( 216,197)   |
| Saldos al 31 de Diciembre del 2014        | 13,019,200                  | 105,583              | 7,920                      | 535,377                   | 10,064,906                                        | ( 667,165)                   | 23,065,821   |
| Ajustes de años anteriores (Nota 20)      |                             |                      |                            |                           |                                                   | (2,537,824)                  | (2,537,824)  |
| Absorción de pérdidas acumuladas (Nota 2) |                             |                      |                            |                           | (2,476,306)                                       | 2,476,306                    | 0            |
| Pérdida neta del año, 2015                |                             |                      |                            |                           |                                                   | ( 177,907)                   | ( 177,907)   |
| Saldos al 31 de Diciembre del 2015        | 13,019,200                  | 105,583              | 7,920                      | 535,377                   | 7,588,600                                         | ( 906,590)                   | 20,350,090   |

Ing. Oscar Loor Oporto  
Gerente

Lcda. Mariela Valarezo Román  
Contador General

# BIRA, BIENES RAICES S.A.

## Estados de Flujos de Efectivo

|                                                                                                    | <b>Años Terminados el</b> |                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|--------------------|
|                                                                                                    | <b>31 de Diciembre</b>    |                    |
|                                                                                                    | <b>2015</b>               | <b>2014</b>        |
|                                                                                                    | <i>(US Dólares)</i>       |                    |
| <b>Flujos de efectivo de actividades de operación:</b>                                             |                           |                    |
| Recibido de clientes, compañías afiliadas y accionistas                                            | 15,426,169                | 8,107,346          |
| Pagado a proveedores, empleados y otros                                                            | ( 8,139,645)              | (4,737,617)        |
| Pagado por gastos financieros                                                                      | ( 870,955)                | (1,237,552)        |
| Otros ingresos                                                                                     | 259,529                   | 272,274            |
| Pago de glosas de IVA e Impuesto a la Renta                                                        | ( 1,942,773)              | ( 92,003)          |
| <b>Efectivo neto provisto de actividades de operación</b>                                          | <b>4,732,325</b>          | <b>2,312,448</b>   |
| <b>Flujos de efectivo de actividades de inversión:</b>                                             |                           |                    |
| Fideicomiso por cobrar                                                                             | ( 1,597,909)              | ( 724,034)         |
| Otros activos                                                                                      | 6,896                     | 94,374             |
| Activos de exploración y explotación                                                               | 1,192,276                 | 404,129            |
| Compras de propiedad, planta y equipos                                                             | ( 427,260)                | (1,540,178)        |
| Venta de propiedad, planta y equipos                                                               | 0                         | 235,481            |
| <b>Efectivo neto utilizado en actividades de inversión</b>                                         | <b>( 825,997)</b>         | <b>(1,530,228)</b> |
| <b>Flujos de efectivo de actividades de financiamiento:</b>                                        |                           |                    |
| Disminución de préstamos bancarios a corto y largo plazo y sobregiros bancarios                    | ( 1,880,821)              | (1,249,880)        |
| Disminución de titularización de flujos por pagar                                                  | ( 2,961,328)              | (2,722,440)        |
| Aumento de acreedores comerciales y otras cuentas por pagar a largo plazo                          | 885,451                   | 2,922,332          |
| Aumento de obligaciones por beneficios definidos a largo plazo                                     | 62,029                    | 222,931            |
| <b>Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento</b>                                    | <b>( 3,894,669)</b>       | <b>( 827,057)</b>  |
| Aumento (disminución) neto en efectivo en caja y bancos                                            | 11,659                    | ( 44,837)          |
| Efectivo en caja y bancos de efectivo al principio del año                                         | 66,762                    | 111,599            |
| <b>Efectivo en caja y bancos de efectivo al final del año (Nota 3)</b>                             | <b>78,421</b>             | <b>66,762</b>      |
| <b>Conciliación de la pérdida neta con el flujo neto de efectivo de actividades de operación:</b>  |                           |                    |
| Pérdida neta                                                                                       | ( 177,907)                | ( 216,197)         |
| Ajustes para conciliar la utilidad neta con el flujo neto de efectivo de actividades de operación: |                           |                    |
| Depreciaciones y amortizaciones                                                                    | 769,913                   | 253,053            |
| Participación a trabajadores e impuesto a la renta                                                 | 896,641                   | 633,038            |
| Cambios en el capital de trabajo:                                                                  |                           |                    |
| Disminución (aumento) en deudores comerciales y otras cuentas por cobrar                           | 201,747                   | ( 232,804)         |
| Disminución en inventarios                                                                         | 952,684                   | 1,233,795          |
| Disminución (aumento) en activos por impuestos corrientes                                          | 80,117                    | ( 83,359)          |
| Disminución (aumento) en seguros pagados por anticipado                                            | ( 13,259)                 | 3,317              |
| Aumento de cuentas por cobrar accionistas y partes relacionadas                                    | 4,626,810                 | 0                  |
| Aumento (disminución) en acreedores comerciales y otras cuentas por pagar                          | ( 721,933)                | 741,533            |
| Aumento (disminución) en obligaciones por beneficios definidos                                     | 185,787                   | ( 23,990)          |
| Aumento (disminución) en pasivos por impuestos corrientes                                          | ( 322,393)                | 49,138             |
| Aumento (disminución) en gastos acumulados por pagar                                               | ( 13,265)                 | 46,927             |
| Pago de glosas de IVA e Impuesto a la Renta                                                        | (1,942,773)               | ( 92,003)          |
| <b>Flujo neto de efectivo de actividades de operación</b>                                          | <b>4,522,169</b>          | <b>2,312,448</b>   |

Ing. Oscar Loor Oporto  
Gerente

Lcda. Mariela Valarezo Román  
Contador General

# BIRA, BIENES RAICES S.A.

## Notas a los Estados Financieros

Por los Años Terminados el 31 de Diciembre del 2015 y 2014

### 1. Información general

La actividad principal de la Compañía, 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.

La Compañía es una sociedad anónima, constituida el 5 de Enero de 1984, con el nombre de BIRA, BIENES RAÍCES S. A., regulada por la Ley de Compañías, con plazo de duración de 50 años e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil el 26 de Septiembre de 1985.

El domicilio principal de la Compañía donde desarrolla sus actividades es en la ciudad de Zaruma Barrio la Y, Avenida Alonso De Mercadillo, El Oro – Ecuador.

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

La Compañía opera en Ecuador, un país que desde el año 2000 utiliza el US dólar como moneda de circulación legal, con una economía que, de acuerdo con información publicada por el Banco Central del Ecuador, presenta los siguientes índices de inflación en los tres últimos años:

| <b><u>31 de Diciembre:</u></b> | <b><u>Índice de<br/>Inflación Anual</u></b> |
|--------------------------------|---------------------------------------------|
| 2015                           | 3.30%                                       |
| 2014                           | 3.70%                                       |
| 2013                           | 2.70%                                       |

# **BIRA, BIENES RAÍCES S.A.**

## **Notas a los Estados Financieros (Continuación)**

### **2. Resumen de las principales políticas contables**

#### **Base de preparación y presentación**

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (en adelante IASB) y vigentes al cierre del 2015.

Los presentes estados financieros han sido preparados en base al costo histórico.

Los estados financieros adjuntos se presentan en dólares de Estados Unidos de América, que es la moneda de curso legal en el Ecuador y moneda funcional de la Compañía.

Las políticas de contabilidad adoptadas son consistentes con las aplicadas en el año anterior.

#### **Instrumentos financieros**

##### *Activos financieros*

Los activos financieros son registrados en la fecha en que la Compañía forma parte de la transacción. Son reconocidos inicialmente a su valor razonable que usualmente es el valor de la transacción, más los costos incrementales relacionados con ella, que sean directamente atribuibles a la compra o emisión del instrumento financiero, excepto en el caso de los activos llevados a valor razonable, cuyo costo de transacción se reconocen en resultados.

Posteriormente, los activos financieros son valorados a costo amortizado usando el método del interés efectivo cuando los plazos otorgados exceden los plazos de crédito considerados normales.

Al final de cada período sobre el que se informa, los importes en libros de los activos financieros se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor.

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. Cuando se considera que una cuenta comercial por cobrar es de dudoso cobro, se elimina contra la cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultado integral.

# **BIRA, BIENES RAÍCES S.A.**

## Notas a los Estados Financieros (Continuación)

### **2. Resumen de las principales políticas contables (Continuación)**

#### **Instrumentos financieros (Continuación)**

##### *Activos financieros (Continuación)*

La Compañía dará de baja en cuentas 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.

La Compañía clasifica sus activos financieros como sigue:

- Efectivo en caja y bancos y equivalentes de efectivos, incluyen el efectivo en caja, depósitos en bancos locales y los fondos son de libre disponibilidad
- Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, incluyen facturas por la comercialización de minerales metálicos y no metálicos, así como la importación, ventas y distribución de maquinarias y equipos relacionados en la actividad minera.

##### *Pasivos financieros*

Los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su costo, neto de los costos que se haya 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 pasivo de acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva, cuando los términos incluyen o cuando los términos no incluyen intereses, pero si plazos superiores a los considerados comercialmente normales.

La Compañía da de baja en cuentas un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones la Compañía.

La Compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios pre-acordados.

# **BIRA, BIENES RAÍCES S.A.**

## Notas a los Estados Financieros (Continuación)

### **2. Resumen de las principales políticas contables (Continuación)**

#### **Instrumentos Financieros (Continuación)**

##### *Pasivos financieros (Continuación)*

La Compañía clasifica sus pasivos financieros como sigue:

- Préstamos bancarios, incluyen fondos recibidos de bancos locales, con interés.
- Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar, incluyen facturas por compra de bienes y prestación de servicios, con plazos normales menores a un año, no generan interés.
- Otros pasivos, incluyen depósitos recibidos en garantía para las operaciones de la Compañía, con plazos normales mayores a un año, no genera interés.

Los préstamos bancarios y acreedores comerciales se clasifican en pasivos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivos no corrientes.

##### *Instrumentos de patrimonio*

Un instrumento de patrimonio consiste en cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de la Compañía luego de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía están representados por las acciones ordinarias y nominativas que constituyen el capital pagado, y se reconocen por los ingresos recibidos, netos de los costos de emisión directos.

#### **Inventarios**

Los inventarios están registrados al costo de compra o a su valor neto realizable el que resulte menor. Las materias primas, repuestos, accesorios y materiales están valuados en base al método promedio ponderado, y productos terminados incluyen costo de materiales directos, mano de obra y una proporción de costo de fabricación basado en la capacidad operativa de la planta. El valor neto realizable representa el precio de venta estimado menos todos los costos estimados de terminación y los gastos necesarios para la venta.

Los inventarios en tránsito están registrados al costo específico de las facturas más los gastos de nacionalización incurridos hasta la fecha del balance general.

La Compañía realiza una provisión para obsolescencia de inventarios al final del período, constituyendo la oportuna provisión cuando los mismos se encuentren dañados, deteriorados u obsoletos. Cuando las circunstancias, que previamente causaron la rebaja, hayan dejado de existir, o debido a un cambio en las circunstancias económicas, se procede a revertir el valor de la misma.

# **BIRA, BIENES RAÍCES S.A.**

## **Notas a los Estados Financieros (Continuación)**

### **2. Resumen de las principales políticas contables (Continuación)**

#### **Seguros pagados por adelantado**

Los seguros pagados por adelantado se registran al costo y se amortizan en línea recta en base a la vigencia del contrato en 12 meses.

#### **Propiedad, planta y equipos**

Los elementos de propiedad, planta y equipos son medidos a su costo de adquisición, menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro cuando esta corresponda.

El costo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la gerencia.

Los terrenos y edificios, están registrados a su valor razonable, el que ha sido asignado como “costo revalorizado” de acuerdo con las disposiciones incluidas en las NIIF 1 “Adopción por Primera Vez de las NIIF”. El valor razonable fue determinado por un perito independiente calificado por la Superintendencia de Compañías.

Los costos de ampliación y mejoras que representen un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia o un incremento de la vida útil de los activos, se capitalizan como mayor valor de los mismos cuando cumplen los requisitos de reconocerlo como activo.

Los gastos de reparaciones y mantenimiento se reconocen en los resultados del período en que se incurren.

El costo o valor revaluado de propiedad, planta y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. El valor residual, la vida útil estimada 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.

Los terrenos se registran en forma independiente de los edificios que puedan estar asentados sobre los mismos y se entiende que tiene una vida útil infinita y, por lo tanto no son objeto de depreciación.

Las ganancias o pérdidas por la venta o el retiro de activos se determinan como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo, las cuales se reconocen en los resultados del período en que se incurren. El valor en libros de los activos se da de baja de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro.

# **BIRA, BIENES RAÍCES S.A.**

## **Notas a los Estados Financieros (Continuación)**

### **2. Resumen de las principales políticas contables (Continuación)**

#### **Deterioro de activos**

A la fecha de cierre de cada período, 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.

Determinar si los activos han sufrido deterioro implica el cálculo del valor en uso de las unidades generadoras de efectivo. El cálculo del valor en uso requiere que la Compañía determine los flujos de efectivo futuros que deberían surgir de las unidades generadoras de efectivo y una tasa de descuento apropiada para calcular el valor presente.

En el caso de que el importe recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente provisión por pérdida por deterioro por la diferencia, con cargo a resultados.

#### **Impuesto a la renta corriente**

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

##### *Impuesto corriente*

El impuesto a la renta corriente es el impuesto a la renta que se espera pagar o recuperar de las autoridades tributarias por la utilidad o pérdida imponible del período corriente, usando las tasas impositivas vigentes a la fecha de cierre de cada año, siendo de un 22% para el año 2015 y 2014, más cualquier ajuste al impuesto por pagar en relación con años anteriores.

#### **Impuesto al Valor Agregado (IVA)**

Los ingresos de actividades ordinarias, los gastos y las compras de activos se reconocen excluyendo el impuesto al valor agregado (IVA). Cuando el importe del IVA pagado en las compras de bienes y servicios no resulte recuperable de la autoridad fiscal, en cuyo caso ese impuesto se reconoce como parte del costo de adquisición o como parte del gasto, según corresponda.

El importe neto del impuesto al valor agregado (IVA) que se espera recuperar de, o que corresponde pagar a la autoridad fiscal, se presenta como una cuenta por cobrar o una cuenta por pagar en el estado de situación financiera.

*Ver notas adjuntas*

# **BIRA, BIENES RAÍCES S.A.**

## **Notas a los Estados Financieros (Continuación)**

### **2. Resumen de las principales políticas contables (Continuación)**

#### **Beneficios a empleados - Beneficios definidos**

##### *Beneficios a empleados a corto plazo*

Los beneficios a empleados a corto plazo tales como décimo tercero, décimo cuarto, fondo de reserva, vacaciones, participación de trabajadores, etc., se reconocen en resultados sobre la base del devengado en relación con los beneficios legales o contractuales pactados con los empleados.

##### *Indemnización por Despido Intempestivo / Otros Beneficios por Terminación*

Son los beneficios por pagar a los empleados como consecuencia de la decisión unilateral de una entidad de rescindir el contrato de un empleado antes de la edad normal del retiro. Estos beneficios por terminación no proporcionan beneficios económicos futuro, se reconocerán en resultados como gasto en el período en que ocurren.

##### *Jubilación Patronal y Bonificación por Desahucio*

Las obligaciones por los beneficios definidos a los empleados están estipuladas en el Código de Trabajo del Ecuador y las constituyen:

- La jubilación patronal, pagadero en el momento de la jubilación de los empleados que por veinte años o más presten servicios continuados o interrumpidos a la Compañía.
- La bonificación por desahucio, pagadera en caso de terminación de la relación laboral por desahucio solicitada por la Compañía o por un empleado mediante solicitud escrita ante el inspector de trabajo, a cambio de sus servicios proporcionados a la Compañía en el período actual y períodos pasados.

Los pasivos por estos beneficios incluidos en el balance representan el valor actual de la reserva matemática, determinado por un actuario independiente, en base al método de unidad de crédito proyectada. Las principales consideraciones actuariales utilizadas incluyen la tasa de descuento (tipo de interés de bonos del estado pagaderos en plazos similares a los de las correspondientes obligaciones); tasas de incremento salarial, mortalidad y cesantía; edad; sexo; años de servicios y monto mínimo de pensiones jubilares.

# **BIRA, BIENES RAÍCES S.A.**

## **Notas a los Estados Financieros (Continuación)**

### **2. Resumen de las principales políticas contables (Continuación)**

#### **Beneficios a empleados - Beneficios definidos (Continuación)**

##### *Jubilación Patronal y Bonificación por Desahucio (Continuación)*

El incremento anual de estas provisiones representa el costo de los beneficios definidos cargados a los resultados del período. Este costo está constituido por el costo del servicio presente, el interés sobre el pasivo neto por beneficios de empleados y las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes por la experiencia y cambios en los supuestos actuariales.

La provisión por jubilación patronal y la bonificación por desahucio no están financiadas a través de un fondo.

#### **Reserva Legal y Facultativa**

La Ley de Compañías establece una apropiación obligatoria por lo menos el 10% de la utilidad anual para reserva legal, hasta que alcance por lo menos el 50% del capital social. Esta reserva no está disponible para distribución de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad o destinada a absorber pérdidas incurridas.

La reserva facultativa representa utilidades apropiadas a disposición de los accionistas.

#### **Utilidades Retenidas**

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 al 31 de diciembre del 2011, resultando un saldo acreedor de US\$ 15,814,718 como se resumen a continuación:

## **BIRA, BIENES RAÍCES S.A.**

### Notas a los Estados Financieros (Continuación)

#### **2. Resumen de las Principales Políticas Contables (Continuación)**

##### **Utilidades Retenidas (Continuación)**

Resultados acumulados por adopción de NIIF (Continuación).-

|                                                              | <b>Dic. 31/2011</b> |
|--------------------------------------------------------------|---------------------|
|                                                              | (US Dólares)        |
| Neto de ajustes de activos y pasivos en Bira                 | 251,571             |
| Reavalúo de propiedades Bira                                 | 14,111,167          |
| Reavalúo de propiedades Sodirec (Absorbida)                  | 1,801,186           |
| Jubilación patronal y desahucio                              | ( 315,891)          |
| Neto de ajustes de activos y pasivos en compañías absorbidas | ( 33,315)           |
|                                                              | <u>15,814,718</u>   |

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 fueron 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. De presentarse saldo deudor este podrá ser absorbido por los resultados acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

Durante 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 20), disminución que fue proporcionalmente distribuido entre las partidas que conforman el saldo original de esta cuenta, como sigue:

|                                                              | Saldo Original<br>al 31 Dic.2011 | Absorción de<br>Pérdidas<br>Acumuladas 2014 | Saldo al 31<br>Dic. 2014 |
|--------------------------------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------|
|                                                              |                                  | (US Dólares)                                |                          |
| Neto de ajustes de activos y pasivos en Bira                 | 251,571                          | ( 91,438)                                   | 160,133                  |
| Reavalúo de propiedades Bira                                 | 14,111,167                       | (5,130,453)                                 | 8,980,714                |
| Reavalúo de propiedades Sodirec (Absorbida)                  | 1,801,186                        | ( 654,894)                                  | 1,146,292                |
| Jubilación patronal y desahucio                              | ( 315,891)                       | 114,895                                     | ( 200,996)               |
| Neto de ajustes de activos y pasivos en compañías absorbidas | ( 33,315)                        | 12,078                                      | ( 21,237)                |
|                                                              | <u>15,814,718</u>                | <u>(5,749,812)</u>                          | <u>10,064,906</u>        |

# **BIRA, BIENES RAÍCES S.A.**

## **Notas a los Estados Financieros (Continuación)**

### **2. Resumen de las Principales Políticas Contables (Continuación)**

#### **Utilidades Retenidas (Continuación)**

##### Resultados acumulados por adopción de NIIF (Continuación).-

Durante el año 2015, el saldo acreedor de esta cuenta disminuyó en US\$ 2,476,306 como resultado del ajuste por absorción de pérdidas acumuladas (Ver nota 20), disminución que fue proporcionalmente distribuido entre las partidas que conforman el saldo original de esta cuenta, como sigue:

|                                                              | Saldo al 31<br>Dic. 2014 | Absorción de<br>Pérdidas<br>Acumuladas 2015 | Saldo al 31<br>Dic. 2015 |
|--------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------------------------------------|--------------------------|
| Neto de ajustes de activos y pasivos en Bira                 | 160,133                  | ( 39,398)                                   | 120,735                  |
| Reavalúo de propiedades Bira                                 | 8,980,714                | (2,209,558)                                 | 6,771,156                |
| Reavalúo de propiedades Sodirec (Absorbida)                  | 1,146,292                | ( 282,027)                                  | 864,265                  |
| Jubilación patronal y desahucio                              | ( 200,996)               | 49,452                                      | ( 151,544)               |
| Neto de ajustes de activos y pasivos en compañías absorbidas | ( 21,237)                | 5,225                                       | ( 16,012)                |
|                                                              | <u>10,064.906</u>        | <u>(2,476.306)</u>                          | <u>7,588,600</u>         |

#### **Reconocimiento de Ingresos**

Los ingresos se reconocen cuando es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a la Compañía y el monto pueda ser medido confiablemente, independientemente del momento en que el pago sea realizado. Las ventas son reconocidas netas de devoluciones y descuentos, cuando se ha entregado el bien y se han transferidos los derechos y beneficios inherentes.

Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta las condiciones de pago definidas contractualmente, sin incluir impuestos.

#### **Costos y Gastos**

El costo de venta se registra cuando se entregan los bienes, de manera simultánea al reconocimiento de los ingresos por la correspondiente venta. Los gastos se reconocen a medida que se devengan, independientemente del momento en que se pagan, y se registran en los períodos con los cuales se relacionan.

# **BIRA, BIENES RAÍCES S.A.**

## **Notas a los Estados Financieros (Continuación)**

### **2. Resumen de las Principales Políticas Contables (Continuación)**

#### **Compensación de Saldos y Transacciones (Continuación)**

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

Los ingresos o 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 las cuentas de resultados.

#### **Contingencias**

Los pasivos contingentes son obligaciones surgidas de un evento pasado, cuya confirmación está sujeta a la ocurrencia o no de eventos fuera de control de la Compañía, u obligaciones presuntas surgidas de hechos anteriores, cuyo importe no puede ser estimado de forma fiable, o en cuya liquidación no es probable que tenga lugar una salida de recursos. Consecuentemente, los pasivos contingentes no son registrados sino que son revelados en caso de existir.

#### **Provisiones**

Una provisión es reconocida cuando la Compañía tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado y es probable que se requieran recursos para cancelar las obligaciones y cuando pueda hacerse una estimación fiable del importe de la misma. Las provisiones se revisan a cada fecha del estado de situación financiera y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a esa fecha.

Si el efecto del valor temporal del dinero es significativo, las provisiones se determinan descontando el flujo de efectivo que se espera desembolsar en el futuro a una tasa antes de impuesto que refleje el valor del dinero en el mercado y los riesgos específicos de la obligación.

Cuando se reconoce el descuento, el aumento de la provisión producto del paso del tiempo se reconoce como un costo financiero en los estados de resultado integral.

#### **Juicios y Estimaciones Contables**

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere que la Administración realice ciertos juicios y estimaciones contables que afectan los importes de ingresos, gastos, activos y pasivos incluidos en ellos. En opinión de la Administración, tales juicios y estimaciones estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

# **BIRA, BIENES RAÍCES S.A.**

## Notas a los Estados Financieros (Continuación)

### **2. Resumen de las Principales Políticas Contables (Continuación)**

#### **Juicios y Estimaciones Contables (Continuación)**

Los juicios y estimaciones contables significativos efectuados por la Gerencia de la Compañía a la fecha del balance, son los siguientes:

##### *Deterioro del Valor de Propiedad, Planta y Equipos*

Determinado mediante la comparación del valor en libros de los activos o de la unidad generadora de efectivo con el mayor importe entre el valor razonable menos los gastos requeridos para efectuar la venta del activo, y el valor en uso del mismo. El cálculo del valor razonable menos los gastos de venta se basa en la información disponible sobre transacciones de venta para bienes similares, hechas en condiciones y entre partes independientes, o en precios de mercado observables, netos de los costos incrementales relacionados con la venta del bien. El cálculo del valor en uso se basa en un modelo de flujos de efectivo futuros descontados.

##### *Vida Útil y Valor Residual de Propiedad, Planta y Equipos*

La vida útil estimada y valor residual de los elementos de propiedad, planta y equipos son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

Las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación son como sigue:

|                             | <b>Años de vida útil estimada</b> |               |
|-----------------------------|-----------------------------------|---------------|
|                             | <b>Mínima</b>                     | <b>Máxima</b> |
| Edificios                   | 20                                | 20            |
| Maquinarias y equipos       | 10                                | 10            |
| Muebles y enseres y equipos | 10                                | 10            |
| Equipos de computación      | 3                                 | 3             |
| Vehículos                   | 5                                 | 5             |

##### *Impuestos*

La determinación de las obligaciones y gastos por impuestos requiere de interpretaciones a la legislación tributaria aplicable. La Compañía al momento de tomar decisiones sobre asuntos tributarios, acude con profesionales en materia tributaria. Aún cuando la Compañía considera que sus estimaciones en materia tributaria son prudentes y conservadoras, puede surgir discrepancia con el organismo de control tributario (Servicios de Rentas Internas), en la interpretación de normas, que pudieran requerir de ajustes por impuestos en el futuro.

*Ver notas adjuntas*

# **BIRA, BIENES RAÍCES S.A.**

## Notas a los Estados Financieros (Continuación)

### **2. Resumen de las principales políticas contables (Continuación)**

#### **Juicios y Estimaciones Contables (Continuación)**

##### *Impuestos (Continuación)*

Debido a que la Compañía considera remota la posibilidad de litigios de carácter tributario y posteriores desembolsos como consecuencia de ello, no se ha reconocido ningún pasivo contingente relacionado con impuestos.

##### *Jubilación – Beneficio Post Empleo y Desahucio – Beneficio por Terminación*

El costo de los beneficios definidos de jubilación patronal y desahucio es determinado utilizando valuaciones actuariales realizadas al final de cada año. Las valuaciones actuariales implican varias suposiciones que podrán diferir de los acontecimientos que efectivamente tendrán lugar en el futuro.

Debido a la complejidad de la valuación, las suposiciones subyacentes y su naturaleza de largo plazo, las obligaciones por beneficios definidos son extremadamente sensibles a los cambios en estas suposiciones. Todas estas suposiciones se revisan a cada fecha de cierre del período sobre el que se informa.

##### *Provisiones*

Debido a la incertidumbre inherente a las estimaciones necesarias para determinar el importe de las provisiones, los desembolsos reales pueden diferir de los importes reconocidos originalmente sobre la base de las estimaciones realizadas.

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

#### **Otros Resultados Integrales**

Otros resultados integrales representan partidas de ingresos y gastos que no son reconocidas en el resultado del período, si no directamente en el patrimonio (por ejemplo el superávit por revalorización, ganancias y pérdidas actuariales con planes de pensiones, ganancias y pérdidas en conversión de estados financieros de negocios en el extranjero), según lo requerido por las NIIF. Durante los años terminados el 31 de Diciembre del 2015 y 2014 no ha habido otros resultados integrales.

# BIRA, BIENES RAÍCES S.A.

## Notas a los Estados Financieros (Continuación)

### 2. Resumen de las Principales Políticas Contables (Continuación)

#### Normas Internacionales en Vigencia

Las políticas contables adoptadas son consistentes con aquellas utilizadas en el año anterior. A partir del 1 de Enero del 2015, entraron en vigencia las siguientes Normas Internacionales:

| <u>Norma</u>                | <u>Título</u>                                                                                                                                                                    | <u>Fecha efectiva</u> |
|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| NIC 19(enmienda)            | Aclara los requerimientos relacionados con cómo las contribuciones de empleados o terceros que están vinculados con el servicio deben ser atribuidos a los períodos de servicios | 01/02/2015            |
| NIIF 2,3,8,13 y NIC 16 y 24 | Mejoramiento anual, ciclo 2010-2012 a esas normas                                                                                                                                | 01/01/2015            |
| NIIF 3 y 13, NIC 40         | Mejoramiento anual, ciclo 2011-2013 a esas normas                                                                                                                                | 01/01/2015            |

Estas Normas no han generado efecto significativo en los presentes estados financieros.

Otras normas, interpretaciones o modificaciones emitidas pero que aún no se encontraban en vigencia a la fecha de emisión de los estados financieros de la Compañía y que la gerencia de la Compañía prevé que no le serán aplicables en el futuro, se resumen como sigue:

| <u>Norma</u>                         | <u>Título</u>                                                                                                                                | <u>Fecha efectiva</u> |
|--------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| NIIF 14 (nueva)                      | Cuentas por regulaciones diferidas                                                                                                           | 01/01/2016            |
| NIIF 15 (nueva)                      | Ingresos procedentes de contratos con clientes                                                                                               | 01/01/2017            |
| NIIF 11(enmienda)                    | Aclara la contabilización para la adquisición de un interés en una operación conjunta cuando la actividad constituye un negocio conjunto     | 01/01/2016            |
| NIC 16 y 38( enmienda)               | Aclara los métodos aceptables de depreciación y amortización                                                                                 | 01/01/2016            |
| NIC 16 y NIC 41(enmienda)            | Aclara la contabilización para las plantas que producen frutos de agricultura                                                                | 01/01/2016            |
| NIIF 9(nueva)                        | Instrumentos financieros; reemplaza a la NIC 39                                                                                              | 01/01/2018            |
| NIIF 5 y 7 y, NIC 19 y 34            | Mejoramiento anual, ciclo 2012-2014 a esas normas                                                                                            | 01/01/2016            |
| NIIF 10 y NIC 28 (modificaciones)    | Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto                                                      | 01/01/2016            |
| NIC 27 (modificaciones)              | Aplicación del método del patrimonio en estados financieros independientes(separados)                                                        | 01/01/2016            |
| NIIF 10,12 y NIC 28( modificaciones) | Entidades de inversión: aplicación de la excepción de consolidación                                                                          | 01/01/2016            |
| NIC 1(modificaciones)                | Iniciativa de revelación: Considera diversas aclaraciones en relación con los desgloses ( materialidad, agregación, orden de las notas, etc. | 01/01/2016            |

## **BIRA, BIENES RAÍCES S.A.**

### Notas a los Estados Financieros (Continuación)

#### **3. Efectivo en caja y bancos**

Efectivo en caja y bancos se formaban de la siguiente manera:

|        | <b>31 de Diciembre</b> |             |
|--------|------------------------|-------------|
|        | <b>2015</b>            | <b>2014</b> |
|        | <i>(US Dólares)</i>    |             |
| Caja   | 2,270                  | 2,070       |
| Bancos | 76,151                 | 64,692      |
| Total  | 78,421                 | 66,672      |

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, bancos locales incluye principalmente saldos en cuentas corrientes del Banco del Pichincha C.A. por US\$ 37,592 y 32,853 respectivamente y Banco de Machala S.A. por US\$ 28,955 y US\$ 21,536 respectivamente.

#### **4. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar**

Los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar consistían de lo siguiente:

|                                | <b>31 de Diciembre</b> |             |
|--------------------------------|------------------------|-------------|
|                                | <b>2015</b>            | <b>2014</b> |
|                                | <i>(US Dólares)</i>    |             |
| Deudores comerciales:          |                        |             |
| Clientes                       | -                      | -           |
| Provisión para cuentas dudosas | -                      | -           |
| Otras cuentas por cobrar:      |                        |             |
| Fideicomiso Morgan & Morgan    | 2,337,118              | 733,855     |
| Anticipos a proveedores        | 84,206                 | 57,316      |
| Servicios de Rentas Internas   | 7,970                  | 220,717     |
| Otras                          | 650                    | 16,540      |
| Total                          | 2,429,944              | 1,028,428   |

Fideicomiso Morgan & Morgan al 31 de diciembre del 2015 y 2014, 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 inversionistas de la titularización (Ver Nota 12).

#### **5. Inventarios**

Los inventarios consistían de lo siguiente:

*Ver notas adjuntas*

# BIRA, BIENES RAÍCES S.A.

## Notas a los Estados Financieros (Continuación)

### 5. Inventarios (Continuación)

|                          | <b>31 de Diciembre</b> |                  |
|--------------------------|------------------------|------------------|
|                          | <b>2015</b>            | <b>2014</b>      |
|                          | <i>(US Dólares)</i>    |                  |
| Suministros y Materiales | 1,473,875              | 2,348,125        |
| Mercadería en tránsito   | 76,079                 | 154,513          |
|                          | <u>1,549,954</u>       | <u>2,502,638</u> |

Suministros y materiales, al 31 de diciembre del 2015 y 2014 representa repuestos y suministros y materiales necesarios para la producción. Al 31 de diciembre del 2015 y 2014 la Compañía no cuenta con provisión para el deterioro de los inventarios.

Al 31 de diciembre del 2014, Suministros y materiales incluye las cuentas “Bodega Guayaquil” por US\$ 306,925 y “Materiales usados” por US\$ 545,014 las cuales no disponen del detalle valorizado por ítems de la conformación del saldo de estas cuentas que permita su verificación y constatación física. La Administración de la Compañía durante el año 2015 realizó el análisis de estos saldos determinando el importe real al 31 de diciembre del 2015 de la cuenta “Bodega Guayaquil” cuyo saldo es de US\$ 4,428 y la cuenta “Materiales usados” cuyo saldo es de US\$ 295,014, los cuales cuentan con sus respectivos detalles operativos.

Al 31 de diciembre del 2015, la cuenta “Materiales usados” por US\$ 295.014 registra los valores pagados por un lote de equipos que fueron entregados por la compañía constructora Andrade Gutiérrez ENGENHARIA S.A., mediante contrato de leasing con opción de compra por un total de US\$ 1,250,000, vigente desde agosto de 2011 hasta septiembre de 2017. La compañía Andrade Gutiérrez no se encuentra en el País, situación que ha impedido la realización de los pagos para el cumplimiento de este contrato y para que la opción de compra de estos materiales pueda concretarse por medio de este mecanismo financiero.

### 6. Propiedad, planta y equipos

Propiedad, planta y equipos consistían de lo siguiente:

|                                    | <b>31 de Diciembre</b> |                    |
|------------------------------------|------------------------|--------------------|
|                                    | <b>2015</b>            | <b>2014</b>        |
|                                    | <i>(US Dólares)</i>    |                    |
| Costo o valuación                  | 30,405,665             | 30,594,016         |
| Depreciación acumulada y deterioro | <u>(5,410,775)</u>     | <u>(4,678,622)</u> |
|                                    | <u>24,994,890</u>      | <u>25,915,394</u>  |

# BIRA, BIENES RAÍCES S.A.

## Notas a los Estados Financieros (Continuación)

### 6. Propiedad, planta y equipos (Continuación)

Los movimientos de propiedad, planta y equipos fueron como sigue:

| <u>Cuentas</u>                        | <u>Saldos al</u><br><u>31-dic-14</u> | <u>Adiciones</u> | <u>Reclas.</u> | <u>Ajustes</u><br><u>y bajas</u> | <u>Saldos al</u><br><u>31-dic-15</u> |
|---------------------------------------|--------------------------------------|------------------|----------------|----------------------------------|--------------------------------------|
| <b><u>Costo:</u></b>                  |                                      |                  |                | (US Dólares)                     |                                      |
| Terrenos y mejoras                    | 1,110,126                            |                  | 629            |                                  | 1,110,755                            |
| Edificios e instalaciones             | 6,143,436                            |                  | 189,899        | (480,001)                        | 5,853,334                            |
| Maquinarias y equipos                 | 12,545,821                           | 6,404            |                |                                  | 12,552,225                           |
| Muebles y enseres                     | 233,417                              | 23,684           |                |                                  | 257,101                              |
| Equipos de computación                | 282,512                              | 9,042            |                |                                  | 291,554                              |
| Campamentos y áreas mineras           | 2,164,087                            | 351,095          | ( 629)         |                                  | 2,514,553                            |
| Equipos de transporte                 | 1,053,619                            |                  |                |                                  | 1,053,619                            |
| Construcciones en curso               | 3,113,526                            |                  | (189,899)      | ( 1,819)                         | 2,921,808                            |
| Otros equipos                         | <u>3,947,472</u>                     | <u>37,035</u>    | <u>0</u>       | <u>(133,791)</u>                 | <u>3,850,716</u>                     |
| Subtotal                              | 30,594,016                           | 427,260          | 0              | (615,611)                        | 30,405,665                           |
| <b><u>Depreciación Acumulada:</u></b> |                                      |                  |                |                                  |                                      |
| Edificios e instalaciones             | ( 350,857)                           | ( 10,805)        |                | ( 84,285)                        | ( 445,947)                           |
| Maquinarias y equipos                 | ( 2,867,247)                         | (204,253)        | 29             | ( 95)                            | ( 3,071,566)                         |
| Muebles y enseres                     | ( 135,248)                           | ( 6,092)         | ( 29)          | 1,052                            | ( 140,317)                           |
| Equipos de computación                | ( 209,002)                           | ( 4,739)         |                | ( 60)                            | ( 213,801)                           |
| Campamentos y áreas mineras           | ( 706,955)                           | (198,027)        |                | (153,535)                        | ( 1,058,517)                         |
| Equipos de transporte                 | ( 298,743)                           | ( 31,522)        |                |                                  | ( 330,265)                           |
| Otros                                 | <u>( 110,570)</u>                    | <u>( 38,264)</u> | <u>0</u>       | <u>( 1,528)</u>                  | <u>( 150,362)</u>                    |
| Subtotal                              | <u>( 4,678,622)</u>                  | <u>(493,702)</u> | <u>0</u>       | <u>(238,451)</u>                 | <u>( 5,410,775)</u>                  |
| Total                                 | <u>25,915,394</u>                    | <u>(66,442)</u>  | <u>0</u>       | <u>(854,062)</u>                 | <u>24,994,890</u>                    |

### 7. Cuentas por cobrar accionistas y partes relacionadas

Las cuentas y documentos por cobrar a largo plazo consisten de lo siguiente:

|                     | <u>2015</u>    | <u>2014</u>      |
|---------------------|----------------|------------------|
|                     |                | (US dólares)     |
| Compañías afiliadas | 804,464        | 3,316,447        |
| Accionistas         | <u>0</u>       | <u>2,114,827</u> |
| Total               | <u>804,464</u> | <u>5,431,274</u> |

## **BIRA, BIENES RAÍCES S.A.**

### Notas a los Estados Financieros (Continuación)

#### **7. Cuentas por cobrar accionistas y partes relacionadas (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.

#### **8. Inversión permanente**

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, la inversión permanente consiste de lo siguiente:

|                                           | <u>2015</u>  | <u>2015</u>  |
|-------------------------------------------|--------------|--------------|
|                                           | (US dólares) |              |
| Acciones de Transacsa, Transacciones S.A. | <u>9,860</u> | <u>9,860</u> |
| Total                                     | <u>9,860</u> | <u>9,860</u> |

Acciones en Transacsa, Transacciones S.A., representan 9.860 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 2015 y 2014 la Compañía no ha percibido dividendos en efectivo ni en acciones.

#### **9. Activos de exploración y explotación**

Los activos de exploración y explotación consisten de lo siguiente:

|                                      | <u>2015</u>        | <u>2014</u>         |
|--------------------------------------|--------------------|---------------------|
|                                      | (US dólares)       |                     |
| Programas de computación             | 30,198             | 30,198              |
| Gastos de investigación y desarrollo | 3,425,425          | 3,947,543           |
| Otros                                | <u>1,008,433</u>   | <u>1,735,716</u>    |
| Subtotal                             | 4,464,056          | 5,713,457           |
| (-) Amortización                     | <u>(2,240,378)</u> | <u>( 1,964,167)</u> |
| Total                                | <u>2,223,678</u>   | <u>3,749,290</u>    |

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

# **BIRA, BIENES RAÍCES S.A.**

## Notas a los Estados Financieros (Continuación)

### **10. Otros activos**

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, otros activos consisten de lo siguiente:

|                                   | <b>31 de Diciembre</b> |                |
|-----------------------------------|------------------------|----------------|
|                                   | <b>2015</b>            | <b>2014</b>    |
|                                   | <i>(US Dólares)</i>    |                |
| Certificados de aportación CORPEI | 0                      | 2,369          |
| Depósitos en Garantía             | 0                      | 9,976          |
| Proyecto turístico Ecológico      | 181,898                | 177,926        |
| Otros                             | 64,038                 | 62,561         |
|                                   | <u>245,936</u>         | <u>252,832</u> |

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 2015 y 2014, incluye operaciones por liquidar por US\$ 63,492 y US\$ 59,332 que se encuentra en proceso de regularización.

### **11. Préstamos bancarios**

Los préstamos bancarios consistían de lo siguiente:

|                                     | <b>31 de Diciembre</b> |                  |
|-------------------------------------|------------------------|------------------|
|                                     | <b>2015</b>            | <b>2014</b>      |
|                                     | <i>(US Dólares)</i>    |                  |
| Garantizados – al costo amortizado: |                        |                  |
| Obligaciones financieras            | 318,227                | 1,934,047        |
| Obligaciones a largo plazo          | 1,696,307              | 1,946,599        |
| Total                               | <u>2,014,534</u>       | <u>3,880,646</u> |
| Clasificación:                      |                        |                  |
| Corriente                           | 1,433,342              | 2,764,184        |
| No corriente                        | 581,192                | 1,116,462        |
|                                     | <u>2,014,534</u>       | <u>3,880,646</u> |

Resumen de acuerdos de los préstamos:

# BIRA, BIENES RAÍCES S.A.

## Notas a los Estados Financieros (Continuación)

### 11. Préstamos bancarios (Continuación)

|                                                             | 31 de Diciembre     |                  |
|-------------------------------------------------------------|---------------------|------------------|
|                                                             | 2015                | 2014             |
|                                                             | <i>(US Dólares)</i> |                  |
| Obligaciones financieras:                                   |                     |                  |
| Banco del Pichincha C. A.:                                  |                     |                  |
| Op. No. 204962401 tasa del 8.92% anual y Vcto. en Ene. 2015 | 0                   | 948,755          |
| EFG Private Bank:                                           |                     |                  |
| Documentos por pagar                                        | 0                   | 400,000          |
| Banco de Machala:                                           |                     |                  |
| Documentos por pagar                                        | 113,000             | 158,000          |
| Banco de Guayaquil:                                         |                     |                  |
| Documentos por pagar                                        | 205,227             | 427,292          |
| Total de obligaciones financieras                           | <u>318,227</u>      | <u>1,934,047</u> |

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

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% anuales garantizadas por el accionista mayoritario.

Al 31 de diciembre del 2015, las obligaciones con el Banco Machala incluyen un crédito por US\$13,000 con vencimiento en enero 25 del 2016 con una tasa de interés del 8,98%

Al 31 de diciembre del 2015, documentos por pagar en el Banco de Guayaquil se compone de una obligación con vencimiento en enero 06 del 2016, a una tasa de interés del 9,85% anual.

Mientras que, 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.

## Notas a los Estados Financieros (Continuación)

### 11. Préstamos bancarios (Continuación)

|                                                           | <b>31 de Diciembre</b> |                  |
|-----------------------------------------------------------|------------------------|------------------|
|                                                           | <b>2015</b>            | <b>2014</b>      |
|                                                           | <i>(US Dólares)</i>    |                  |
| Obligaciones a largo plazo:                               |                        |                  |
| Banco del Pichincha C. A.:                                |                        |                  |
| Op. No. 1277365 tasa del 8.92% anual y Vcto. en Nov. 2016 | 421,970                | 861,740          |
| Op. No. 1453100 tasa del 8.92% anual y Vcto. en Jun. 2017 | 367,560                | 571,786          |
| Op. No. 1429680 tasa del 8.92% anual y Vcto. en Jun. 2017 | 137,847                | 219,007          |
| Op. No. 1490356 tasa del 8.92% anual y Vcto. en Jul. 2017 | 184,020                | 294,066          |
| Op. No. 2049624 tasa del 8.92% anual y Vcto. en Feb. 2018 | 584,910                | 0                |
| Total de obligaciones a largo plazo                       | <u>1,696,307</u>       | <u>1,946,599</u> |

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, los vencimientos anuales por las obligaciones a largo plazo con el Banco del Pichincha se presentan como sigue:

|       | <b>2015</b>         | <b>2014</b>      |
|-------|---------------------|------------------|
|       | <i>(US dólares)</i> |                  |
| 2015  | 0                   | 830,137          |
| 2016  | 1,115,115           | 877,129          |
| 2017  | 533,661             | 239,333          |
| 2018  | <u>47,531</u>       | <u>0</u>         |
| Total | <u>1,696,307</u>    | <u>1,946,599</u> |

### 12. Titularización de flujos por pagar

Titularización de flujos por pagar consistían de lo siguiente:

|                | <b>31 de Diciembre</b> |                  |
|----------------|------------------------|------------------|
|                | <b>2015</b>            | <b>2014</b>      |
|                | <i>(US Dólares)</i>    |                  |
| Clasificación: |                        |                  |
| Corriente      | 3,221,179              | 2,961,328        |
| No corriente   | 848,526                | 4,069,705        |
|                | <u>4,069,705</u>       | <u>7,031,033</u> |

## **BIRA, BIENES RAÍCES S.A.**

### Notas a los Estados Financieros (Continuación)

#### **12. Titularización de flujos por pagar (Continuación)**

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.

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, los vencimientos anuales por la titularización son:

|       | <u>2015</u>      | <u>2014</u>      |
|-------|------------------|------------------|
|       | (US dólares)     |                  |
| 2015  | 0                | 2,961,328        |
| 2016  | 3,221,179        | 3,221,179        |
| 2017  | <u>848,526</u>   | <u>848,526</u>   |
| Total | <u>4,069,705</u> | <u>7,031,033</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.

## **BIRA, BIENES RAÍCES S.A.**

### **Notas a los Estados Financieros (Continuación)**

#### **12. Titularización de flujos por pagar (Continuación)**

Al 31 de diciembre del 2015 y 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 2015 y 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”

Al 31 de diciembre del 2015, según el último informe de calificación de riesgo realizada al “Fideicomiso Mercantil Irrevocable “Primera Titularización de Flujos – BIRA” realizado por Class International Rating Calificadora de Riesgos S.A., se otorgó la calificación de “C+” que corresponde al patrimonio autónomo que tiene mínima capacidad de generar los flujos de fondos esperados o proyectados y de responder por las obligaciones establecidas en los contratos de emisión.

Respecto de la situación actual de la Primera Titularización de Flujos Bira, el informe de la calificadora menciona que al 31 de diciembre del 2015, el Fondo de Reserva se mantuvo en el monto estipulado que permite cubrir los dos dividendos trimestrales que totaliza US\$ 1,733,114, conformado por una garantía bancaria mantenida en el Banco del Pichincha por USD 627,417 y la diferencia de US\$ 1,105,697 se mantiene en la cuenta corriente del Fideicomiso, y, al 31 de febrero del 2016, la Compañía Bira, Bienes Raíces S.A., tiene provisionado como Fondo de Reserva US\$ 2,911,454 en la cuenta corriente del Fideicomiso más el rubro de la garantía bancaria por US\$ 627,417 los cuales permiten cubrir el 86,96% del saldo de capital por pagar a los inversionistas por US\$ 4,069,705.

De acuerdo con lo manifestados por la Administración de la Compañía Bira, Bienes Raíces S.A. en la Asamblea de Inversionistas celebrada el 19 de junio del 2015, su intención es que todo lo recaudado se vaya provisionando hasta completar el 100% de las obligaciones con los inversionistas, estimando alcanzar este porcentaje hasta marzo del 2016.

## **BIRA, BIENES RAÍCES S.A.**

### Notas a los Estados Financieros (Continuación)

#### **12. Titularización de flujos por pagar (Continuación)**

##### Riesgos y Debilidades relacionados al “Fideicomiso Mercantil Irrevocable “Primera Titularización de Flujos – BIRA” (Continuación)

No obstante, la situación financiera actual de la compañía, ha mejorado, las condiciones presentadas en los dos últimos años en la Titularización de Flujos – Bira se informa a continuación:

- 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 al 29 de octubre del 2012 fue de AAA-; mientras que la realizada al 30 de septiembre del 2013 fue de AA+; y, la calificación realizada al 29 de abril del 2014 y la calificación realizada al 31 de julio del 2015 fue “C”.
- En los últimos informe de calificación de riesgo al 31 de julio del 2015, 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 mayo de 2015, 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\$ 1,361.27, y US\$ 637,639 respectivamente (incluye garantía bancaria por US\$ 627,417 y US\$ 627,818 respectivamente), el cual no cubre el valor de dos 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.

## **BIRA, BIENES RAÍCES S.A.**

### Notas a los Estados Financieros (Continuación)

#### **12. Titularización de flujos por pagar (Continuación)**

##### Riesgos y Debilidades relacionados al “Fideicomiso Mercantil Irrevocable “Primera Titularización de Flujos – BIRA” (Continuación)

- Adicionalmente, la Compañía no contó desde el 29 de Abril del 2014 hasta la fecha de emisión de este informe (Julio 31 del 2015) con la calificación trimestral de riesgo al Fideicomiso Mercantil Irrevocable “Primera Titularización de Flujos – “BIRA” por la emisión de obligaciones, por la falta de 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.
- Durante el año 2015 y 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 2015, 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 manifiesta que, la Compañía tendrá los recursos adecuados en el mediano plazo para continuar operando en el futuro previsible.

# BIRA, BIENES RAÍCES S.A.

## Notas a los Estados Financieros (Continuación)

### 13. Gastos Acumulados por Pagar

Al 31 de diciembre del 2015 representa intereses de las operaciones por préstamos concedidos por parte de Banco del Pichincha C.A. y Banco de Machala S.A., y su movimiento se presenta de la siguiente forma:

| <b>Movimiento</b>           | <b><u>Intereses por Pagar</u></b><br>(US dólares) |
|-----------------------------|---------------------------------------------------|
| Saldo al final del año 2014 | 46,927                                            |
| Provisión                   | 328,975                                           |
| Pago                        | <u>( 371,239)</u>                                 |
| Saldo al final del año 2015 | <u><u>4.663</u></u>                               |

### 14. Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

Los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar consistían de lo siguiente:

|                                 | <b>31 de Diciembre</b> |                  |
|---------------------------------|------------------------|------------------|
|                                 | <b>2015</b>            | <b>2014</b>      |
|                                 | <i>(US Dólares)</i>    |                  |
| Proveedores                     | 429,960                | 1,454,926        |
| Compañías afiliadas             | 3,875,012              | 1,735,762        |
| Accionistas                     | 184,823                | 1,186,570        |
| Anticipos recibidos de clientes | 234,962                | 0                |
| Empleados                       | 42,858                 | 89,794           |
| IESS                            | 32,390                 | 31,816           |
| Otras                           | 80,299                 | 150,689          |
| Total                           | <u>4,790,304</u>       | <u>4,649,557</u> |
| Clasificación:                  |                        |                  |
| Corriente                       | 1,005,292              | 1,727,225        |
| No corriente                    | 3,785,012              | 2,922,332        |
|                                 | <u>4,790,304</u>       | <u>4,649,557</u> |

Proveedores al 31 de diciembre del 2015 y 2014, representa facturas por la compra de materiales y suministros necesarios para la producción.

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.

## **BIRA, BIENES RAÍCES S.A.**

### Notas a los Estados Financieros (Continuación)

#### **14. Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar (Continuación)**

IESS al 31 de diciembre del 2015 y 2014, incluye principalmente aporte patronal por US\$ 11,588 y US\$ 11,351 respectivamente, aporte individual por US\$ 9,078 y US\$ 8,829 respectivamente, préstamos quirografarios e hipotecarios por US\$ 8,688 y US\$ 8,662 respectivamente.

Empleados al 31 de diciembre del 2015 y 2014, incluye principalmente sueldos a diciembre por US\$ 42,858 y US\$ 89,793 respectivamente.

Otros, al 31 de diciembre del 2015 y 2014, incluyen 5% de participación de utilidades por pagar al Estado por ser compañía minera por US\$ 35,937 y US\$ 1,843 respectivamente, operaciones por liquidar por US\$ 29,418 y US\$ 123,812 corresponde a transacciones pendientes de regularizar.

#### **15. Obligación por beneficios definidos**

La obligación por beneficios definidos consistía de lo siguiente:

|                                                         | <b>31 de Diciembre</b> |                |
|---------------------------------------------------------|------------------------|----------------|
|                                                         | <b>2015</b>            | <b>2014</b>    |
|                                                         | <i>(US Dólares)</i>    |                |
| Corriente:                                              |                        |                |
| Décimo tercer sueldo                                    | 6,522                  | 7,446          |
| Décimo cuarto sueldo                                    | 33,369                 | 36,652         |
| Participación de trabajadores                           | 71,874                 | 3,686          |
| Vacaciones                                              | 59,839                 | 61,791         |
|                                                         | <u>171,604</u>         | <u>109,575</u> |
| No corriente:                                           |                        |                |
| Jubilación patronal - beneficios post empleo            | 625,739                | 452,460        |
| Bonificación por desahucio - beneficios por terminación | 303,952                | 245,663        |
|                                                         | <u>929,691</u>         | <u>698,123</u> |

Los movimientos de las cuentas beneficios sociales y participación de trabajadores por los años terminados al 31 de Diciembre del 2015 y 2014 fueron como sigue:

## **BIRA, BIENES RAÍCES S.A.**

### Notas a los Estados Financieros (Continuación)

#### **15. Obligación por Beneficios Definidos (continuación)**

|                                    | <b>Beneficios Sociales</b> | <b>Participación de Trabajadores</b> |
|------------------------------------|----------------------------|--------------------------------------|
|                                    | <i>(US Dólares)</i>        |                                      |
| Saldos al 31 de Diciembre del 2013 | 129,313                    | 4,092                                |
| Provisiones                        | 197,711                    | 3,686                                |
| Pagos                              | (221,135)                  | (4,092)                              |
| Saldos al 31 de Diciembre del 2014 | 105,889                    | 3,686                                |
| Provisiones                        | 190,784                    | 71,874                               |
| Pagos                              | (196,943)                  | (3,686)                              |
| Saldos al 31 de Diciembre del 2015 | 99,730                     | 71,874                               |

Al 31 de diciembre del 2015, las reservas para jubilación patronal y desahucio fueron determinadas en base al estudio actuarial realizado por la compañía Patco Cía. Ltda.

Los movimientos en el valor presente de la obligación de jubilación patronal y bonificación por desahucio fueron como sigue:

|                                   | <b>Jubilación Patronal</b> | <b>Bonificación por Desahucio</b> |
|-----------------------------------|----------------------------|-----------------------------------|
|                                   | <i>(US Dólares)</i>        |                                   |
| Saldo al 31 de Diciembre del 2013 | 370,686                    | 104,506                           |
| Provisiones                       | 81,774                     | 141,157                           |
| Saldo al 31 de Diciembre del 2014 | 452,460                    | 245,663                           |
| Provisiones                       | 182,243                    | 76,307                            |
| Reversiones y pagos               | ( 8,964)                   | (18,018)                          |
| Saldo al 31 de Diciembre del 2015 | 625,739                    | 303,952                           |

#### **16. Impuestos**

##### **Activos y pasivos por impuestos corrientes**

Los activos y pasivos por impuestos corrientes consistían de lo siguiente:

# BIRA, BIENES RAÍCES S.A.

## Notas a los Estados Financieros (Continuación)

### 16. Impuestos (Continuación)

#### Activos y pasivos por impuestos corrientes (Continuación)

|                                                                        | 31 de Diciembre     |                  |
|------------------------------------------------------------------------|---------------------|------------------|
|                                                                        | 2015                | 2014             |
|                                                                        | <i>(US Dólares)</i> |                  |
| Activos por impuestos corrientes:                                      |                     |                  |
| Crédito Tributario (IVA)                                               | 427,330             | 938,380          |
| Retenciones de IVA recibidas de clientes                               | 373,834             | 0                |
| Retenciones en la fuente del impuesto a la renta recibidas de clientes | 104,051             | 49,784           |
| Anticipo de impuesto a la renta                                        | 89,503              | 124,356          |
| Crédito Tributario (IR)                                                | 67,903              | 39,957           |
| Impuesto al valor agregado                                             | 40,557              | 34,029           |
| Crédito Tributario (ISD)                                               | 3,211               | 13,174           |
|                                                                        | <u>1,106,389</u>    | <u>1,199,680</u> |
| Pasivos por impuestos corrientes:                                      |                     |                  |
| Impuesto a la renta por pagar                                          | 788,831             | 247,525          |
| Impuesto al valor agregado                                             | 270,048             | 361,586          |
| Regalías por venta de minerales                                        | 67,158              | 69,555           |
| Retenciones de IVA                                                     | 32,735              | 16,893           |
| Retenciones en la fuente de impuesto a la renta                        | 10,006              | 6,781            |
|                                                                        | <u>1,168,778</u>    | <u>702,340</u>   |

#### Impuesto a la renta

Los movimientos de la cuenta “impuesto a la renta por pagar” por los años terminados el 31 de Diciembre del 2015 y 2014 fueron como sigue:

|                                  | 2015                | 2014           |
|----------------------------------|---------------------|----------------|
|                                  | <i>(US Dólares)</i> |                |
| Saldo al principio del año       | 247,525             | 301,889        |
| Provisión con cargo a resultados | 788,831             | 247,525        |
| Pagos                            | (247,525)           | (301,889)      |
| Saldo al final del año           | <u>788,831</u>      | <u>247,525</u> |

Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, fue como sigue:

# BIRA, BIENES RAÍCES S.A.

## Notas a los Estados Financieros (Continuación)

### 16. Impuestos (Continuación)

#### Impuesto a la renta (continuación)

|                                                       |     | <b>2015</b>              | <b>2014</b>             |
|-------------------------------------------------------|-----|--------------------------|-------------------------|
|                                                       |     | <i>(US Dólares)</i>      |                         |
| Utilidad antes de participación e impuesto a la renta | (A) | 718,734                  | 36,856                  |
| Más (menos) partidas de conciliación:                 |     |                          |                         |
| 10% de Participación de trabajadores y 5% Estado      | (B) | ( 107,810)               | (5,528)                 |
| Otras rentas exentas                                  |     | ( 92,220)                |                         |
| Gastos no deducibles                                  |     | 3,066,892                | 148,659                 |
| Utilidad gravable                                     |     | <u>3,585,596</u>         | <u>179,987</u>          |
| Utilidades que no se reinvierten                      |     | 3,585,596                | 179,987                 |
| Tasa de impuesto                                      |     | 22%                      | 22%                     |
|                                                       |     | <u>788,831</u>           | <u>39,597</u>           |
| Impuesto a la renta                                   | (C) | <u>( 788,831)</u>        | <u>39,597</u>           |
| Impuesto a la renta mínimo                            |     | <u>( 147,261)</u>        | <u>(247,525)</u>        |
| Pérdida neta del ejercicio (A-B-C)                    |     | <u><u>( 177,907)</u></u> | <u><u>(216,197)</u></u> |

La Compañía registró el Impuesto a la Renta del ejercicio fiscal 2015 como resultado de aplicar la tarifa del 22% sobre la base imponible determinada para este año; mientras que en el ejercicio fiscal 2014, registro el anticipo mínimo determinado para este ejercicio, según lo dispone el párrafo segundo del literal i) del numeral 2 del Art.41 de la Ley de Régimen Tributario Interno.

La Compañía está obligada a calcular y declarar en el formulario de declaración de impuesto a la renta del período corriente, el valor del anticipo de impuesto a la renta del siguiente período, el que es calculado mediante la suma matemática de aplicar el 0.2% del patrimonio, el 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los activos y el 0.4% de los ingresos tributables. Si el impuesto causado en el período corriente es inferior al valor del anticipo declarado en el período anterior, dicho valor del anticipo se convierte en el causado que deberá ser cancelado.

De acuerdo con lo establecido en el Artículo 94 del Código Tributario, la facultad de la Administración para determinar la obligación tributaria, sin que requiera pronunciamiento previo caduca (i) en tres años, contados desde la fecha de declaración, en que la Ley exija determinación por el sujeto pasivo; (ii) en seis años a partir de la fecha en que vence el plazo para presentar la declaración cuando no se hubieren declarado en todo o en parte; y (iii) en un año cuando se trate de verificar un acto de determinación practicado por el sujeto pasivo o en forma mixta, contado desde la fecha de notificación de tales actos.

# **BIRA, BIENES RAÍCES S.A.**

## **Notas a los Estados Financieros (Continuación)**

### **16. Impuestos (continuación)**

#### **Reformas tributarias**

En el Suplemento al Registro Oficial No. 405 del 29 de Diciembre del 2014, se expidió la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal, mediante el cual se reformó el Código Tributario, la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno (LORTI) y otros, los principales cambios aplicables para el año 2015 son los siguientes:

#### *Código Tributario:*

- *Plazos para Pago de Compensaciones o Facilidades de Pago*

Se amplían los plazos para el pago de las compensaciones o facilidades de pago a veinte y cuatro meses y para los casos especiales hasta cuatro años.

#### *Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno:*

- *Impuesto a la Renta*

Para el cálculo del impuesto a la renta se agregó y reformó los ingresos de fuente ecuatoriana, exenciones y deducciones.

- *Determinación de la Utilidad en la Enajenación de Acciones u Otros Derechos Representativos de Capital*

- . El ingreso gravable corresponderá al valor real de la enajenación.
- . El costo deducible será el valor nominal, el valor de adquisición, o el valor patrimonial proporcional de las acciones u otros derechos representativos de capital, según corresponda, de acuerdo con la técnica financiera aplicable para su valoración.
- . También serán deducibles los gastos directamente relacionados con la enajenación.

- *Tarifa del Impuesto a la Renta para Sociedades*

- . La tarifa impositiva será del 25% cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad.

# **BIRA, BIENES RAÍCES S.A.**

## Notas a los Estados Financieros (Continuación)

### **16. Impuestos (Continuación)**

#### **Reformas Tributarias (continuación)**

*Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno (Continuación):*

- *Tarifa del Impuesto a la Renta para Sociedades (Continuación)*
  - . Cuando la mencionada participación de paraísos fiscales o regímenes de menor imposición sea inferior al 50%, la tarifa de 25% aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación, de acuerdo a lo indicado en el reglamento
  - . Aplicará la tarifa del 25% a toda la base imponible la sociedad que incumpla el deber de informar sobre la participación de sus accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares.
  - . Los préstamos a socios, accionistas, partícipes o beneficiarios, préstamos de dinero, o partes relacionadas préstamos no comerciales de una sociedad, se considerará como pago de dividendos anticipados y, por consiguiente, se deberá efectuar la retención correspondiente a la tarifa prevista para sociedades sobre el monto de la operación.

- *Anticipo de Impuesto a la Renta para Sociedades*

El valor del revalúo efectuado a activos, no se considerarán para efectuar el cálculo del anticipo de impuesto a la renta, tanto para el rubro del activo como para el patrimonio.

- *Retenciones en la Fuente de Impuesto a la Renta*

Cuando la sociedad que distribuye los dividendos o utilidades a beneficiarios efectivos que sean residentes fiscales en el Ecuador y la sociedad incumpla el deber de informar sobre su composición societaria se procederá a la retención del impuesto a la renta sobre dichos dividendos y utilidades conforme a las disposiciones de la ley.

# **BIRA, BIENES RAÍCES S.A.**

## Notas a los Estados Financieros (Continuación)

### **16. Impuestos (Continuación)**

#### **Reformas tributarias (Continuación)**

*Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno (Continuación):*

- *Impuesto al Valor Agregado*

- . Cuando la estructura de negocio del sujeto pasivo incluya la fabricación, distribución y comercialización de bienes gravados con ICE, para el cálculo del precio ex fábrica, se excluirá la utilidad marginada de la empresa.
- . El precio ex aduana considerará el valor en aduana de los bienes, las tasas y fondos recaudados por la autoridad nacional de aduanas y los demás rubros que se incluyen en el precio ex fábrica.

En el Suplemento al Registro Oficial No. 407 del 31 de Diciembre del 2014, se expidió Reglamento a la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal, mediante el cual se reformó el Reglamento para la Aplicación de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno (LORTI), los principales cambios aplicables para el año 2015 son los siguientes:

- *Partes Relacionadas – Proporción de Transacciones*

La relación de vinculación por la proporción de transacciones que correspondan al 50% o más de las ventas o compras de bienes, servicios u otro tipo de operaciones a un solo proveedor o cliente, debe ser notificada por el SRI al contribuyente, para lo cual podrá demostrarse que no existe vinculación por dirección, administración, control o capital.

- *Impuestos Diferidos*

Se permite el reconocimiento de activos y pasivos por impuestos diferidos, de acuerdo con las condiciones establecidas en el Reglamento, únicamente en los siguientes casos:

- . Pérdidas por deterioro del ajuste realizado para alcanzar el valor neto de realización del inventario.
- . Pérdidas esperadas en contratos de construcción generadas por la probabilidad de que los costos totales del contrato excedan los ingresos totales del mismo.
- . Depreciación correspondiente al valor activado por desmantelamiento.
- . Deterioro de propiedades, planta y equipo que sean utilizados en el proceso productivo del contribuyente.
- . Provisiones diferentes a las de cuentas incobrables, desmantelamiento, desahucio y pensiones jubilares patronales.

# **BIRA, BIENES RAÍCES S.A.**

## Notas a los Estados Financieros (Continuación)

### **16. Impuestos (Continuación)**

#### **. Reformas tributarias (Continuación)**

##### *Reglamento a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno (Continuación)*

#### **• Impuestos Diferidos (Continuación)**

- . Gastos estimados para la venta de activos no corrientes mantenidos para la venta.
- . Ingresos y costos derivados de la aplicación de la normativa contable correspondiente al reconocimiento y medición de activos biológicos.
- . Las pérdidas declaradas luego de la conciliación tributaria.
- . Los créditos tributarios no utilizados, generados en períodos anteriores.

#### **• Anticipo de Impuesto a la Renta**

- . El Anticipo de Impuesto a la Renta para las personas naturales que sean accionistas, partícipes, socios u otros titulares o beneficiarios de derechos representativos de capital será igual al 50% del impuesto a la renta causado en el ejercicio anterior, menos las retenciones en la fuente del impuesto a la renta que les hayan sido practicadas en el mismo, y menos el crédito tributario por el impuesto pagado por la sociedad que distribuya dividendos, hasta los límites establecidos para el mismo.
- . Se entenderá como actividades similares a las de comisión, a las de distribución al por mayor de bienes o servicios en las que el fabricante o quien le anteceda en la cadena de comercialización, reconozca a sus intermediarios un importe, margen o descuento en el valor de la comercialización por estipulaciones contractuales. El procedimiento de aplicación se establecerá mediante resolución.
- . Las sociedades que tengan ingresos de actividades de desarrollo de proyectos inmobiliarios, no considerarán en el cálculo el valor de los terrenos sobre el cual se desarrolle el proyecto.

#### **• Retenciones en la Fuente del Impuesto a la Renta**

- . Serán objeto de retención en la fuente los rendimientos por depósitos a plazo fijo, de un año o más, pagados por las instituciones financieras nacionales a sociedades, así como los rendimientos obtenidos por sociedades por las inversiones en títulos valores en renta fija, de plazo de un año o más, que se negocien a través de las bolsas de valores del país.

# **BIRA, BIENES RAÍCES S.A.**

## Notas a los Estados Financieros (Continuación)

### **16. Impuestos (Continuación)**

#### **Reformas tributarias (Continuación)**

##### *Reglamento a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno (Continuación)*

- *Retenciones en la Fuente del Impuesto a la Renta (Continuación)*

También se efectuará retención si los beneficiarios son personas naturales residentes en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición.

- En caso de que la distribución de dividendos, utilidades o beneficios se realice, directamente o mediante intermediarios, a personas naturales residentes en el Ecuador o a sociedades residentes fiscales o establecidas en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición, se deberá efectuar la respectiva retención en la fuente, atendiendo a los porcentajes establecidos por el SRI mediante resolución de carácter general.
  - Los dividendos se deberán considerar dentro de la renta global en el ejercicio de la distribución, independientemente de la obligación de llevar contabilidad.
  - Para que la retención de dividendos o utilidades distribuidos indirectamente a una persona natural residente en el Ecuador y el impuesto correspondiente pagado por la sociedad puedan ser utilizados por dicha persona natural como crédito tributario, ésta deberá demostrar, en su solicitud de pago en exceso, la sustancia económica de la intervención de los intermediarios que no son los beneficiarios efectivos del ingreso.
- *Impuesto al Valor Agregado*
    - Los contribuyentes especiales deberán aplicar la retención en la fuente de IVA, sobre los pagos y adquisiciones efectuadas a otros contribuyentes especiales.
    - El exportador habitual de bienes obligado a llevar contabilidad retendrá la totalidad del IVA a todos los contribuyentes, inclusive a los contribuyentes especiales, con ciertas excepciones. Se establecen las características de un exportador habitual.
    - Mediante resolución de carácter general, en un plazo de 180 días, el SRI establecerá un procedimiento para el reintegro automático del IVA pagado y retenido por los exportadores o la compensación del crédito tributario por el cual tiene derecho a la devolución del IVA con los valores pagados o generados por el IVA resultante de su actividad.
    - En caso de no existir precio de venta al público sugerido o referencial para bienes importados o fabricados, se realizarán los siguientes cálculos para determinar la base imponible:

# **BIRA, BIENES RAÍCES S.A.**

## **Notas a los Estados Financieros (Continuación)**

### **16. Impuestos (Continuación)**

#### **Reformas tributarias (Continuación)**

##### *Reglamento a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno (Continuación)*

- *Impuesto al Valor Agregado (Continuación)*
  - Se calculará el ICE inicialmente en base al precio ex aduana o ex fábrica más el 25% de margen mínimo presuntivo.
  - Al precio ex aduana o ex fábrica se sumará el ICE calculado en las condiciones del párrafo anterior, así como el IVA correspondiente.
  - En caso de que el precio así obtenido conlleve a una tarifa más alta del impuesto, se deberán recalculan el ICE y el IVA.
  
- *Beneficios Tributarios*
  - 150% de Deducción Adicional Tercera Edad y Migrantes, sobre las remuneraciones percibidas durante 2 años a partir del inicio de la relación laboral, en pagos a personas de tercera edad, y migrantes que retornen al país que sean mayores de 40 años.
  - 100% de Deducción Adicional de Depreciación  
Para efectos de la aplicación del incentivo establecido en la Disposición Transitoria Segunda de la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal, serán aplicables las siguientes reglas:
    - Se considerará como activo fijo a los bienes tangibles de propiedad del contribuyente y que sirven para producir bienes o servicios y que duren más de un ejercicio fiscal completo, adquiridos localmente o importados. Para las definiciones de activos nuevos y productivos se aplicarán aquellas señaladas en el COPCI, para las inversiones nuevas y productivas.
    - El beneficio de depreciación adicional solo corresponderá al costo o gasto del activo sin incluir rubros adicionales por instalación, capacitación, puesta en marcha, intereses, combustible, y otros rubros adicionales de naturaleza independiente a la del activo fijo. Tampoco se considerarán los repuestos del activo, excepto cuando estos se contabilicen como activos fijos, cumpliendo los requisitos fijados en esta norma.

# **BIRA, BIENES RAÍCES S.A.**

## Notas a los Estados Financieros (Continuación)

### **16. Impuestos (Continuación)**

#### **Reformas tributarias (Continuación)**

##### *Reglamento a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno (continuación)*

- *Reglamento para la Aplicación del Impuesto a la Salida de Divisas*
  - . El plazo de la presunción de ISD para el caso de exportaciones de bienes o servicios generados en el país, cuando las divisas no ingresen al país se modifica de 180 días a 6 meses.
  - . Se establece como hecho generador del ISD cualquier mecanismo de extinción de obligaciones cuando las operaciones se realicen hacia el exterior.
  - . En el caso de bienes o servicios, comercializados o prestados en Ecuador, en los cuales su pago o contraprestación se realice hacia el exterior, la base imponible estará constituida por el valor total del bien o servicio, inclusive si el pago se realiza sin la utilización de entidades del sistema financiero o de empresas de Courier. Cuando el adquirente o contratante sea una entidad que goce de alguna exención para el pago del ISD o se encuentre dentro de alguno de los casos de no sujeción previstos en la Ley, el impuesto deberá ser asumido por quien comercialice o preste el bien o servicio.

#### **Tasa Efectiva**

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, las tasas efectivas de impuesto fueron:

|                                                      | <b>2015</b>         | <b>2014</b>    |
|------------------------------------------------------|---------------------|----------------|
|                                                      | <i>(US Dólares)</i> |                |
| Utilidad antes de provisión para impuesto a la renta | 610.924             | 31.328         |
| Impuesto a la renta corriente                        | 788,831             | 247,525        |
| Tasa efectiva de impuesto                            | <u>129,12%</u>      | <u>790,11%</u> |

Durante el año 2015 y 2014, el cambio en la tasa de impuesto fue como sigue:

|                                     | <b>2015</b>    | <b>2014</b>    |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Tasa impositiva legal               | 22.00%         | 22.00%         |
| Aumento por deducciones adicionales | 107,12%        | 768,11%        |
| Tasa impositiva efectiva            | <u>129,12%</u> | <u>790,11%</u> |

# **BIRA, BIENES RAÍCES S.A.**

## **Notas a los Estados Financieros (Continuación)**

### **17. Instrumentos financieros**

#### **Gestión de riesgos financieros**

Los principales pasivos financieros de la Compañía, corresponde a financiamiento con instituciones financieras, proveedores del exterior, compañías relacionadas, accionistas y otras cuentas por pagar. La finalidad principal de estos pasivos financieros es financiar las operaciones de la Compañía. La Compañía cuenta con otras cuentas por cobrar, y efectivo que provienen directamente de sus operaciones.

La Compañía se encuentra expuesta a los riesgos de mercado, de crédito y de liquidez.

La gerencia revisa y aprueba las políticas para manejar cada uno de estos riesgos que se resumen a continuación:

#### *Riesgo de Mercado*

El riesgo de mercado es el riesgo de que el valor razonable de los flujos futuros de un instrumento financiero fluctúe debido a cambios en los precios de mercado. En el caso de la Compañía, los precios de mercado comprenden dos tipos de riesgo: El riesgo de tasa de interés y el riesgo de moneda. Los instrumentos financieros afectados por los riesgos de mercado incluyen los depósitos.

##### *a) Riesgo de tasa de interés*

Al 31 de Diciembre del 2015, la Compañía mantiene financiamiento con entidades financieras. Los flujos de caja operativos de la compañía son sustancialmente independientes de los cambios de las tasas de interés del mercado, por lo cual, en opinión de la gerencia, la Compañía no tiene una exposición importante a los riesgos de tasas de interés.

##### *b) Riesgo de tipo de cambio*

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

# **BIRA, BIENES RAÍCES S.A.**

## Notas a los Estados Financieros (Continuación)

### **17. Instrumentos financieros (Continuación)**

#### **Gestión de riesgos financieros (Continuación)**

##### *Riesgo de crédito*

El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte no pueda cumplir con sus obligaciones en relación con un instrumento financiero o contrato de venta, generando una pérdida financiera. La Compañía está expuesta a un riesgo de crédito por sus actividades operativas (principalmente en cuentas por cobrar).

El riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes de efectivo, depósitos en bancos e instituciones financieras, así como la exposición al crédito de clientes, que incluyen a los saldos pendientes de las cuentas por cobrar y a las transacciones comprometidas. La Compañía mantiene cuentas por cobrar a distintas empresas.

##### *Riesgo de Liquidez*

La Compañía monitorea su riesgo de escasez de fondos usando un flujo de caja proyectado a corto y largo plazo. El objetivo de la Compañía es mantener una continuidad de fondos.

La Compañía monitorea y mantiene un cierto nivel de efectivo, considerado adecuado por la administración para financiar las operaciones de la Compañía, y para mitigar los efectos en el cambio de flujo de efectivo.

### **18. Patrimonio**

#### *Capital Pagado*

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, 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.

La estructura accionaria es como sigue:

| <u>Accionistas</u>                        | <u>No. Acciones</u> | (US dólares)      |
|-------------------------------------------|---------------------|-------------------|
| Econ. Oscar H. Loor Risco                 | 12,994,109          | 12,994,109        |
| Herederos de Emilia Oporto Cortes de Loor | 7,971               | 7,971             |
| Ing. Oscar Emilio Loor Oporto             | <u>17,120</u>       | <u>17,120</u>     |
| Total                                     | <u>13,019,200</u>   | <u>13,019,200</u> |

# **BIRA, BIENES RAÍCES S.A.**

## **Notas a los Estados Financieros (Continuación)**

### **18. Patrimonio (Continuación)**

En octubre 16 del año 2012, mediante escritura pública de fusión por absorción y otros actos societarios (ver nota 22) 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.

### **19. 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 mantiene 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 pérdidas acumuladas.

### **20. 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 2015 y 2014, el movimiento de esta cuenta es como sigue:

|                                                               | <u>2015</u>       | <u>2014</u>       |
|---------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                                               | (US dólares)      |                   |
| Saldo al 1 de Enero                                           | ( 667,165)        | ( 4,184,902)      |
| Ajuste por pago de glosas tributarias por impuesto a la renta | 0                 | ( 38,734)         |
| Ajuste por pago de glosas tributarias por IVA                 | 0                 | ( 53,268)         |
| Ajuste de años anteriores (Nota A)                            | (2,537,824)       | ( 1,923,876)      |
| Absorción de pérdidas (Nota B)                                | 2,476,306         | 5,749,812         |
| Pérdida del ejercicio                                         | ( 177,907)        | ( 216,197)        |
| Saldo al 31 de diciembre                                      | <u>( 906,590)</u> | <u>( 667,165)</u> |

NOTA (A): El ajuste de años anteriores realizado al 31 de diciembre del 2015 y 2014 es el resultado de la baja de activos y pasivos como se resume a continuación:

# BIRA, BIENES RAÍCES S.A.

## Notas a los Estados Financieros (Continuación)

### 20. Resultados acumulados (Continuación)

|                                               | <u>2015</u>         | <u>2014</u>         |
|-----------------------------------------------|---------------------|---------------------|
|                                               | (US dólares)        |                     |
| Bancos                                        | 0                   | ( 93.104)           |
| Cuentas por cobrar – funcionarios y empleados | ( 8.050)            | ( 38)               |
| Cuentas por cobrar – relacionadas             | (1,199,985)         | 0                   |
| Inventarios                                   | ( 413,925)          | ( 157.857)          |
| Activos por impuestos corrientes              | 0                   | ( 465.309)          |
| Propiedad, planta y equipos                   | ( 480.000)          | 0                   |
| Depreciación acumulada                        | 0                   | 74                  |
| Activos de exploración y explotación          | ( 426,390)          | ( 4.646.115)        |
| Cuentas por pagar – proveedores               | ( 24,128)           | 714.537)            |
| Obligaciones patronales                       | 0                   | 19.141)             |
| Préstamos bancarios a corto plazo             | 14.654              | ( 6.093)            |
| Beneficios sociales                           | 0                   | 3.496               |
| Préstamos bancarios a largo plazo             | <u>0</u>            | <u>2.707.392</u>    |
| Total                                         | <u>( 2,537,824)</u> | <u>( 1,923.876)</u> |

Nota (B): Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, la Compañía absorbió pérdidas acumuladas por US\$ 2,476,306 y US\$ 5,749,812 respectivamente, con el saldo acreedor de la cuenta Resultados acumulados por Adopción de NIIF, de conformidad con la Resolución No. SC.G.ICL.CPAIFRS.11.007. (Ver Nota 2)

### 21. Gastos de Ventas y Administración

Los gastos de ventas y administración consisten de lo siguiente:

|                                    | <u>2015</u>      | <u>2014</u>      |
|------------------------------------|------------------|------------------|
|                                    | (US Dólares)     |                  |
| Impuestos, contribuciones y multas | 2,265,265        | 235,394          |
| Baja de inventario                 | 459,645          | 0                |
| Sueldos y beneficios               | 416,269          | 602,783          |
| Servicios de contratistas          | 411,809          | 624,741          |
| Otros beneficios a empleados       | 322,620          | 356,639          |
| Mantenimiento y reparaciones       | 186,901          | 72,741           |
| Honorarios profesionales           | 162,207          | 135,407          |
| Honorarios por titularización      | 91,822           | 106,643          |
| Seguros                            | 71,831           | 117,070          |
| Depreciaciones y amortizaciones    | 67,656           | 205,271          |
| Servicios básicos                  | 36,768           | 213,534          |
| Otros                              | 108,165          | 103,029          |
|                                    | <u>4,600,958</u> | <u>2,773,252</u> |

## **BIRA, BIENES RAÍCES S.A.**

### Notas a los Estados Financieros (Continuación)

#### **22. Fusión por Absorción**

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

- 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. UCI.M.UCI.2013.077 emitido el 4 de diciembre del 2012, SC.IMV.DJMV.G.12.768 emitido el 13 de diciembre del 2012 y oficio No. SC. UJ.M.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 18)

La Superintendencia de Compañías mediante Resolución No. No. SC. DIC.M. 12-0563 del 20 de diciembre del 2012 aprueba 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 registros contables con fecha 28 de diciembre del 2012 aumentando sus activos, pasivos y patrimonio por el proceso de fusión por las cifras que se muestran a continuación:

|                                            | <u>Activos</u>    | <u>Pasivos</u>    | <u>Patrimonio</u> |
|--------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|                                            |                   | (US dólares)      |                   |
| 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.                               | <u>114</u>        | <u>428</u>        | <u>( 314)</u>     |
| Total                                      | <u>11.555.983</u> | <u>11.248.582</u> | <u>307.401</u>    |

## **BIRA, BIENES RAÍCES S.A.**

### Notas a los Estados Financieros (Continuación)

#### **23. Garantías y Restricciones**

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, las obligaciones bancarias y financieras se encontraban garantizadas por el accionista mayoritario de la empresa.

#### **24. Liquidación y determinación de Impuestos por las Autoridades Fiscales**

A la fecha de este informe (abril 19 del 2016), la Compañía ha cancelado todas las deudas que mantenía 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 y fueron cancelados en el 2015 acogiéndose a la condonación 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.

#### **25. Revelaciones dispuestas por Superintendencia de Compañías**

En cumplimiento a lo dispuesto en Resolución No. 02.Q.ICI.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 24, al 31 de diciembre del 2015, reportamos lo siguiente:

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 Minecsa 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 contrajeren 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\$ 1.696.307 y en esa condición es la que entrega los recursos pactados al fideicomiso.

Transacciones y operaciones con Partes vinculadas.- Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, se encuentra reveladas en las notas 7, 8 y 14.

## **BIRA, BIENES RAÍCES S.A.**

### Notas a los Estados Financieros (Continuación)

#### **25. Revelaciones dispuestas por Superintendencia de Compañías (Continuación)**

Eventos posteriores.- Entre diciembre 31 del 2015 (fecha de cierre de los estados financieros) y abril 19 del 2016, la Administración considera que no existen eventos significativos que afecten la presentación de los estados financieros del año 2015.

Cumplimiento de medidas correctivas de control interno.- Durante el año 2015 y 2014, 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.

---