



RVL Consultores & Auditores Cía. Ltda.

BIRA, BIENES RAÍCES S.A.

**INFORME SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

[Faint, illegible text, likely bleed-through from the reverse side of the page]



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

Informe sobre la Auditoría de los Estados Financieros

Opinión

Hemos auditado el estado de situación financiera de Bira, Bienes y Raíces S.A., al 31 de diciembre del 2016, y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como sus notas explicativas que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de Bira, Bienes y Raíces S.A. Ltda. al 31 de diciembre del 2016, los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs) y disposiciones reglamentarias de Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y del Servicio de Rentas Internas.

Fundamento de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIAs). Nuestras responsabilidades bajo esas normas se describen en el subtítulo "*Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros*" de este informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con los requisitos de ética que establece el Código de Ética del Contador Público Ecuatoriano aplicable a las auditorías de estados financieros; y, hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dichos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente para nuestra opinión de auditoría.

Otro Asunto relacionado con los estados financieros auditados del año anterior

Los estados financieros de Bira, Bienes y Raíces S.A., correspondientes al ejercicio terminado al 31 de diciembre del 2015, fueron auditados por otros auditores cuyo informe emitido el 19 de abril 2016, contiene una opinión no modificada (favorable) sobre dichos estados financieros.

Responsabilidades de la Administración en relación a los estados financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIFs, y del mantenimiento del control interno que permita la preparación y presentación razonable de los estados financieros que no estén afectados por declaraciones erróneas significativas, sean éstas causadas por fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración también es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha, es decir, que la Compañía tiene la capacidad de realizar sus activos y de liquidar sus pasivos en el curso normal de los negocios, a menos que, la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o no exista otra alternativa más realista que hacerlo, en cuyo caso, los estados financieros deben registrar y/o revelar, según sea aplicable, las circunstancias por las cuales existe una incertidumbre material que conlleve una duda significativa sobre la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha.



Bira, Bienes Raíces S.A. - Informe sobre la Auditoría a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2016

Responsabilidades del Auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de declaraciones erróneas significativas, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Una seguridad razonable consiste en alcanzar un alto nivel de certeza, pero no garantiza que una auditoría realizada con las NIAs detectará todas las declaraciones erróneas significativas cuando existan. Las declaraciones erróneas pueden surgir de fraudes o errores y se consideran materiales si, individualmente o en conjunto, podría esperarse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios tomen basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIAs, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría; así también realizamos:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de declaraciones erróneas significativas en los estados financieros, debido a fraude o error, para lo cual diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una declaración errónea significativa debido a fraude es más elevado que en el caso de una declaración errónea significativa debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación y omisiones deliberadas sobre debilidades del control y declaraciones falsas hechas por parte de la Administración al auditor.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.
- Evaluamos la idoneidad de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones realizadas por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos que no existe una incertidumbre material que pueda generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha. Nuestra conclusión se basa en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o circunstancias futuras pueden ocasionar que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, así también evaluamos que dichos estados financieros y sus notas explicativas representan la presentación razonable de transacciones y eventos relacionados con las operaciones realizadas por la Compañía.



Bira, Bienes Raíces S.A. - Informe sobre la Auditoria a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2016

Informe sobre otros requisitos legales y reglamentarios en calidad de Auditor Externo

Sin calificar nuestra opinión, manifestamos que, de acuerdo a disposiciones legales vigentes el Informe sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias del periodo fiscal 2016, será presentado por separado hasta el 31 de julio del 2017 conjuntamente con los anexos exigidos por el Servicio de Rentas Internas.

Atentamente,

RVL Consultores & Auditores Cía. Ltda.

RVL CONSULTORES & AUDITORES CIA. LTDA.

SC - RNAE - No. 558

Giovanny Regalado V

Giovanny Regalado Vargas

Socio

Registro CPA. No. 27.102

Giovanna Regalado L.

Giovanna Regalado Lozano

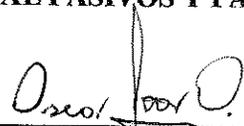
Supervisor de Auditoria

Registro CPA. No. 36.258

Guayaquil, abril 11 del 2017

BIRA, BIENES RAÍCES S.A.
ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 y 2015

	<u>NOTAS</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
		(US dólares)	
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo	4	101.487	78.421
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	5	160.456	2.429.944
Inventarios	6	1.627.430	1.549.954
Seguros pagados por anticipado		62.263	59.762
Activos por impuestos corrientes	7	<u>636.198</u>	<u>1.106.389</u>
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		2.587.834	5.224.470
Propiedad, planta y equipo	8	22.913.546	24.994.890
Cuentas por cobrar relacionadas	9	809.150	804.464
Inversiones permanentes	10	9.860	9.860
Activos de exploración y explotación	11	1.239.683	2.223.678
Otros activos	12	<u>218.453</u>	<u>245.936</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>27.778.526</u>	<u>33.503.298</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS			
PASIVOS CORRIENTES			
Sobregiro contable		836	3.930
Préstamos bancarios	13	1.000.463	1.433.342
Titularización de flujos por pagar	14	0	3.221.179
Gastos acumulados por pagar	15	4.020	4.662
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	16	2.377.659	820.469
Obligaciones por beneficios definidos	17	187.233	171.604
Pasivos por impuestos corrientes	7	<u>960.277</u>	<u>1.168.778</u>
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		4.530.488	6.823.964
Préstamos bancarios	13	47.731	581.192
Titularización de flujos por pagar	14	0	848.526
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	16	1.839.369	3.969.835
Obligaciones por beneficios definidos	17	<u>988.132</u>	<u>929.691</u>
TOTAL PASIVOS		<u>7.405.720</u>	<u>13.153.208</u>
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS			
Capital pagado	18	13.019.200	13.019.200
Reserva legal		105.583	105.583
Reserva facultativa	19	7.920	7.920
Utilidades retenidas:			
Reserva de capital	2	535.377	535.377
Resultados acumulados por adopción de NIIF	2	6.667.902	7.588.600
Resultados acumulados	20	<u>36.824</u>	<u>(906.590)</u>
TOTAL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		<u>20.372.806</u>	<u>20.350.090</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		<u>27.778.526</u>	<u>33.503.298</u>

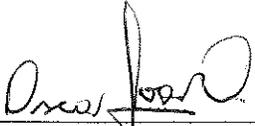

 Ing. Oscar Loor Oporto
 Gerente

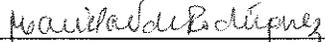

 Lcda. Mariela Valarezo Román
 Contadora General

Ver notas a los estados financieros

BIRA, BIENES RAÍCES S.A.
ESTADOS DE RESULTADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 y 2015

	<u>NOTAS</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
		(US dólares)	
Ventas brutas		10.847.298	10.799.359
Costo de ventas		<u>(5.150.403)</u>	<u>(3.759.466)</u>
Utilidad bruta en ventas		<u>5.696.895</u>	<u>7.039.893</u>
GASTOS OPERACIONALES:			
Gastos administrativos	22	(2.017.678)	(4.600.958)
Gastos financieros		<u>(441.757)</u>	<u>(870.955)</u>
TOTAL GASTOS		<u>(2.459.435)</u>	<u>(5.471.913)</u>
UTILIDAD OPERACIONAL		<u>3.237.460</u>	<u>1.567.980</u>
OTROS INGRESOS Y GASTOS NO OPERACIONALES:			
Otros ingresos		122.912	259.529
Otros egresos		<u>(2.474.856)</u>	<u>(1.108.775)</u>
TOTAL INGRESOS Y GASTOS NO OPERACIONALES		<u>(2.351.944)</u>	<u>(849.246)</u>
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACIÓN E IMPUESTOS			
	21	885.516	718.734
Participación de empleados	21	(132.827)	(107.810)
Impuesto a la renta	21	(715.865)	(788.831)
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA DEL EJERCICIO	21	<u>36.824</u>	<u>(177.907)</u>
OTROS RESULTADOS INTEGRALES		<u>0</u>	<u>0</u>
TOTAL RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO		<u>36.824</u>	<u>(177.907)</u>

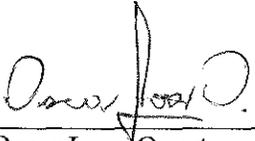

 Ing. Oscar Loor Oporto
 Gerente


 Ecd. Mariela Valarezo Román
 Contadora General

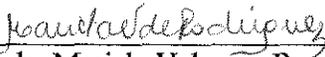
BIRA, BIENES RAÍCES S.A.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 y 2015

.... Resultados Acumulados

<u>Movimiento</u>	<u>Capital social</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Reserva facultativa</u>	<u>Reserva de capital</u>	<u>Por adopción NIF</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total</u>
	(US dólares)						
Saldos a diciembre 31, 2014	13.019.200	105.583	7.920	535.377	10.064.906	(667.165)	23.065.821
Ajustes de resultados por baja de activos y pasivos						(2.537.824)	(2.537.824)
Absorción de pérdidas acumuladas					(2.476.306)	2.476.306	0
Pérdida del ejercicio, 2015						(177.907)	(177.907)
Saldos a diciembre 31, 2015	<u>13.019.200</u>	<u>105.583</u>	<u>7.920</u>	<u>535.377</u>	<u>7.588.600</u>	<u>(906.590)</u>	<u>20.350.090</u>
Ajustes de resultados por baja de activos y pasivos						(14.108)	(14.108)
Absorción de pérdidas acumuladas					(920.698)	920.698	0
Utilidad del ejercicio, 2016						<u>36.824</u>	<u>36.824</u>
Saldos a diciembre 31, 2016	<u>13.019.200</u>	<u>105.583</u>	<u>7.920</u>	<u>535.377</u>	<u>6.667.902</u>	<u>36.824</u>	<u>20.372.806</u>



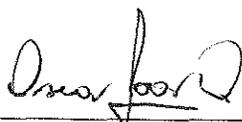
 Ing. Oscar Loor Oporto
 Gerente



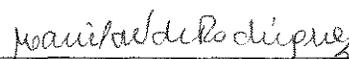
 Lcda. Mariela Valarezo Román
 Contadora General

BIRA, BIENES RAÍCES S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 y 2015

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(US dólares)	
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Efectivo recibido por clientes	10.847.298	15.426.169
Efectivo pagado a proveedores, empleados y otros	(6.309.676)	(8.139.645)
Efectivo pagado por gastos financieros	(441.757)	(870.955)
Otros ingresos	122.912	259.529
Pago de glosas de IVA e Impuesto a la Renta	<u>0</u>	<u>(1.942.773)</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	<u>4.218.777</u>	<u>4.732.325</u>
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Disminución (Aumento) de fideicomiso por cobrar	2.337.118	(1.597.909)
Disminución en otros activos	27.483	6.896
Disminución en activos de exploración y explotación	707.784	1.192.276
Compras de propiedad, planta y equipo	<u>(142.008)</u>	<u>(427.260)</u>
Efectivo neto provisto (utilizado) en las actividades de inversión	<u>2.930.377</u>	<u>(825.997)</u>
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Disminución de préstamos bancarios a corto plazo y largo plazo y sobregiros bancarios	(969.434)	(1.880.821)
Disminución de titularización de flujos por pagar	(4.069.705)	(2.961.328)
Aumento (Disminución) de acreedores comerciales y otras cuentas por pagar a largo plazo	(2.145.390)	885.451
Aumento de obligaciones por beneficios definidos a largo plazo	<u>58.441</u>	<u>62.029</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento	<u>(7.126.088)</u>	<u>(3.894.669)</u>
Aumento de fondos	23.066	11.659
Saldo de Efectivo y sus equivalentes al inicio del año	<u>78.421</u>	<u>66.762</u>
Saldo de Efectivo y sus equivalentes al final del año	<u>101.487</u>	<u>78.421</u>



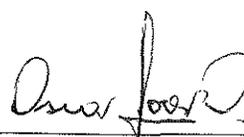
Ing. Oscar Loor Oporto
Gerente



Léda. Mariela Valarezo Román
Contadora General

BIRA, BIENES RAÍCES S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 y 2015

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(US dólares)	
CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA	36.824	(177.907)
Partidas que no requieren ni generan efectivo:		
Participación de trabajadores e impuesto a la renta	848.692	896.641
Depreciaciones y amortizaciones	<u>873.955</u>	<u>769.913</u>
Subtotal	1.722.647	1.666.554
Cambios en Activos y Pasivos:		
Disminución (Aumento) en deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	(67.630)	201.747
Disminución (Aumento) en inventarios	(77.476)	952.684
Aumento seguros pagados por anticipados	(2.501)	(13.259)
Disminución en activos por impuestos corrientes	470.191	80.117
Disminución (Aumento) de cuentas por cobrar relacionadas	(4.686)	4.626.810
Reclasificación de propiedad, planta y equipo	1.625.608	0
Aumento (Disminución) aumento en acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	1.513.731	(511.777)
Aumento (Disminución) en obligaciones por beneficios definidos	(72.923)	185.787
Disminución en pasivos por impuestos corrientes	(924.366)	(322.393)
Disminución en gastos acumulados por pagar	(642)	(13.265)
Pago de glosas de IVA e Impuesto a la Renta	<u>0</u>	<u>(1.942.773)</u>
Subtotal	<u>2.459.306</u>	<u>3.243.678</u>
EFECTIVO NETO PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>4.218.777</u>	<u>4.732.325</u>


 Ing. Oscar Loor Oporto
 Gerente


 Lcda. Mariela Valarezo Román
 Contadora General

BIRA, BIENES RAÍCES S.A.
PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 y 2015

1 ACTIVIDAD

BIRA, BIENES RAÍCES S.A.- (La Compañía) fue constituida el 5 de Enero de 1984, 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. 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. 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 relacionada con el índice de inflación anual, publicada por el Banco Central del Ecuador en los tres últimos años, es como sigue:

31 de Diciembre:	%
2016	1,1%
2015	3,3%
2014	3,7%

2 BASE DE PRESENTACIÓN Y CUMPLIMIENTO DE LAS NIIF

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

Al 31 de diciembre del 2011, la Compañía registró en la cuenta Resultados acumulados por adopción de NIIF, ajuste con saldo acreedor por US\$ 2.476.306 por absorción de pérdidas acumuladas y ajuste con saldo deudor por US\$ 86.520 por jubilación patronal.

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

BIRA, BIENES RAÍCES S.A.
PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 y 2015

3 POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

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.

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.

BIRA, BIENES RAÍCES S.A.
PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 y 2015

3 POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)

Pasivos financieros (Continuación).- 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.

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.

Instrumento 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.

Propiedad, planta y equipo.- 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.

BIRA, BIENES RAÍCES S.A.
PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 y 2015

3 POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)

Propiedad, planta y equipo (Continuación).- 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.

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

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

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.
PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 y 2015

3 POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)

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

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

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

Resultados acumulados por adopción de NIIF.- Se origina por los ajustes efectuados al término del periodo de transición de las NIIF y cuyos efectos se contabilizaron en el año 2011, resultando un saldo acreedor de US\$15.814.718 como se resume a continuación:

	31 de Diciembre 2011
	<u>(US Dólares)</u>
Neto de ajustes de activos y pasivos en Bira	251.571
Reavalúo de propiedades en 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 serán registrados directamente en el patrimonio y su saldo acreedor, sólo podrá ser capitalizados en la parte que exceda el valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; también puede ser utilizado para absorber pérdidas o devuelto en caso de liquidación de la compañía. De presentarse saldo deudor este podrá ser absorbido por los resultados acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

BIRA, BIENES RAÍCES S.A.
PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 y 2015

3 POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)

Resultados acumulados por adopción de NIIF. - (Continuación)

De conformidad con lo establecido en la Resolución No. SC.G.ICL.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.

Del 31 de diciembre del 2011 hasta el 31 de diciembre del 2013, esta cuenta mantiene su saldo inicial de US\$ 15.814.718, sin embargo a partir de esta fecha el saldo acreedor de esta cuenta disminuyo como resultado de ajustes realizados al 31 de diciembre del 2014, 2015 y 2016 (Ver Nota 20) con el propósito de absolver pérdidas acumuladas acorde con las disposiciones del organismo de control, disminución que fue proporcionalmente distribuido entre las partidas que conforman el saldo de esta cuenta, como sigue:

	Saldo Original al 31 Dic.2011	Absorción Pérd. Acum. 2014	Saldo al 31 Dic.2014
	(US Dólares)		
Neto de ajustes de activos y pasivos de Bira	251.571	(91.438)	160.133
Reavalúo de propiedades en Bira	14.111.167	(5.130.453)	8.980.714
Reavalúo de propiedades en 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 cías absorbidas	(33.315)	12.078	(21.237)
	15.814.718	(5.749.812)	10.064.906

	Saldo al 31 Dic.2014	Absorción Pérd Acum. 2015	Saldo al 31 Dic.2015
	(US Dólares)		
Neto de ajustes de activos y pasivos de Bira	160.133	(39.398)	120.735
Reavalúo de propiedades en Bira	8.980.714	(2.209.558)	6.771.156
Reavalúo de propiedades en 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 cías absorbidas	(21.237)	5.225	(16.012)
	10.064.906	(2.476.306)	7.588.600

	Saldo al 31 Dic.2015	Absorción Pérd Acum. 2016	Saldo al 31 Dic.2016
	(US Dólares)		
Neto de ajustes de activos y pasivos de Bira	120.735	(14.648)	106.087
Reavalúo de propiedades en Bira	6.771.156	(821.521)	5.949.635
Reavalúo de propiedades en Sodirec (Absorbida)	864.265	(104.858)	759.407
Jubilación patronal y desahucio	(151.544)	18.386	(133.158)
Neto de ajustes de activos y pasivos en cías absorbidas	(16.012)	1.943	(14.069)
	7.588.600	(920.698)	6.667.902

BIRA, BIENES RAÍCES S.A.
PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 y 2015

3 POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)

Participación de trabajadores.- De acuerdo con la Ley de Minería, la Compañía debe distribuir entre sus empleados el 10% de las utilidades antes de impuesto a la renta. Este beneficio es registrado con cargo a los resultados imponibles del período en que se devenga.

Impuesto a la renta.- La Ley de Régimen Tributario Interno para el año 2016 y 2015 estableció la tarifa de impuesto a la renta del 22% para sociedades, sin embargo para el año 2015, según reformas al artículo 37 de la Ley de Régimen Tributario Interno se aplica la tarifa del 25% sobre la base imponible cuando más del 50% de su composición societaria está constituida por accionistas residentes en paraísos fiscales. En caso de que la utilidad del año o parte de ella sea capitalizada dentro del año siguiente, la tarifa disminuye 10 puntos porcentuales, siendo requisito indispensable formalizarla con la inscripción en el Registro Mercantil.

Ingresos y gastos.- Los ingresos 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. 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.

Normas Internacionales de Información Financiera emitidas (NIIF)

Normas nuevas y modificadas, adoptadas en el periodo actual.- Las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) e interpretaciones del Comité (CINIIF) nuevas y modificadas han sido emitidas con fecha de aplicación para periodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2016. La Administración ha concluido que no han sido adoptadas en la preparación de los estados financieros por no ser aplicables o porque siendo aplicables no tienen ningún efecto significativo sobre los estados financieros de la Compañía:

<u>Norma</u>	<u>Título</u>	<u>Fecha efectiva</u>
NIIF 14 (nueva)	Cuentas de diferimiento de actividades reguladas	1 de enero de 2016
NIIF 11 (enmienda)	Aclara la contabilización para la adquisición de un interés en una operación conjunta cuando la actividad constituye un negocio conjunto	1 de enero de 2016
NIC 16 y NIC 38 (enmienda)	Aclara los métodos aceptables de depreciación y amortización	1 de enero de 2016
NIC 16 y NIC 41 (enmienda)	Aclara la contabilización para las plantas que producen frutos de agricultura	1 de enero de 2016
NIIF 5 y 7, NIC 19 y 34	Mejoramiento anual, ciclo 2012-2014 a esas normas	1 de enero de 2016

BIRA, BIENES RAÍCES S.A.
PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 y 2015

3 POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)

Normas Internacionales de Información Financiera emitidas (NIIF) (Continuación)

Normas nuevas y modificadas, adoptadas en el periodo actual.- (Continuación)

<u>Norma</u>	<u>Título</u>	<u>Fecha efectiva</u>
NIIF 10 y NIC 28 (modificaciones)	Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto	1 de enero de 2016
NIC 27 (modificaciones)	Aplicación del método del patrimonio en estados financieros individuales (separados)	1 de enero de 2016
NIIF 10,12 y NIC 28 (modificaciones)	Entidades de inversión: aplicación de la excepción de consolidación	1 de enero de 2016
NIC 1 (modificaciones)	Iniciativa de revelación: Considera diversas aclaraciones en relación con los desgloses (materialidad, agregación, orden de las notas, etc.)	1 de enero de 2016

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones que entrarán en vigor con posterioridad al periodo actual y que no han sido adoptadas anticipadamente.- Las siguientes NIIF, modificaciones e interpretaciones emitidas entrarán en vigor para periodos que comiencen a partir del 1 de enero de 2017; la Administración ha concluido que la aplicación anticipada de tales normas no tendrían ningún efecto significativo en la preparación de los estados financieros por el periodo de su aplicación inicial, esto es en el año 2016.

<u>Norma</u>	<u>Título</u>	<u>Fecha efectiva</u>
NIIF 9 (nueva)	Instrumentos financieros	1 de enero de 2018
NIIF 15 (nueva)	Ingresos procedentes de contratos con clientes	1 de enero de 2018
NIIF 16 (nueva)	Arrendamientos	1 de enero de 2019
NIIF 2	Clasificación y medición de transacciones de pagos basados en acciones	1 de enero de 2018
NIC 7 (modificación)	Iniciativa de revelación	1 de enero de 2017
NIC 12 (modificación)	Reconocimiento de activos por impuesto diferidos por pérdidas no realizadas	1 de enero de 2017
NIIF 10 y NIC 28 (modificación)	Venta o aportación de bienes entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto	Fecha a ser determinada

4 EFFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, está compuesto como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(US dólares)	
Caja	2.520	2.270
Bancos locales	98.967	76.151
Total	<u>101.487</u>	<u>78.421</u>

BIRA, BIENES RAÍCES S.A.
PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 y 2015

4 EFECTIVO (Continuación)

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, bancos locales incluye principalmente saldos en cuentas corrientes del Banco del Pichincha C.A. por US\$ 84.743 y 37.592 respectivamente y Banco de Machala S.A. por US\$ 14.224 y US\$ 28.955 respectivamente.

5 DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, otras cuentas por cobrar consisten de lo siguiente:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(US dólares)	
Fideicomiso Morgan & Morgan	0	2.337.118
Anticipos a proveedores	146.103	84.206
Servicio de Rentas Internas	7.970	7.970
Empleados	6.383	0
Otros	0	650
Total	<u>160.456</u>	<u>2.429.944</u>

Fideicomiso Morgan & Morgan al 31 de diciembre del 2016 y 2015, representan saldos por cobrar al Fideicomiso Morgan & Morgan por concepto de excedentes de flujos por las ventas realizadas por la Compañía entregados como garantía para el pago a los acreedores de la titularización (Ver Nota 14).

6 INVENTARIOS

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, los inventarios consisten de lo siguiente:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(US dólares)	
Suministros y materiales	1.565.694	1.473.875
Mercadería en tránsito	<u>61.736</u>	<u>76.079</u>
Total	<u>1.627.430</u>	<u>1.549.954</u>

Suministros y materiales, al 31 de diciembre del 2016 y 2015 representan repuestos y suministros y materiales necesarios para la producción. Al 31 de diciembre del 2016 y 2015 la compañía no cuenta con provisión para el deterioro de los inventarios.

Al 31 de diciembre del 2016 y 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 del 2011 hasta septiembre del 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.

BIRA, BIENES RAÍCES S.A.
PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 y 2015

7 ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES (Continuación)

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, los activos por impuestos corrientes representan:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(US dólares)	
<u>Activos por impuestos corrientes:</u>		
Crédito Tributario (IVA)	503.775	427.330
Retenciones de IVA recibidas de clientes	0	373.834
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta de clientes	104.016	104.051
Anticipo de impuesto a la renta	20.003	89.503
Crédito Tributario (IR)	0	67.903
Impuesto al valor agregado	0	40.557
Crédito Tributario (ISD)	<u>8.404</u>	<u>3.211</u>
	<u>636.198</u>	<u>1.106.389</u>
<u>Pasivos por impuestos corrientes:</u>		
Impuesto a la renta por pagar 2015	171.818	0
Impuesto a la renta por pagar 2016	715.865	788.831
Impuesto al valor agregado	0	270.048
Regalías por venta de minerales	41.004	67.158
Retenciones de IVA	23.725	32.735
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	<u>7.865</u>	<u>10.006</u>
	<u>960.277</u>	<u>1.168.778</u>

8 PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Durante el año 2016, el movimiento de esta cuenta fue el siguiente:

<u>Cuentas</u>	<u>Saldos al</u> <u>31-dic-15</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Reclasifica</u> <u>ciones</u>	<u>Saldos al</u> <u>31-dic-16</u>
	(US dólares)			
<u>Costo:</u>				
Terrenos y mejoras	1.110.754			1.110.754
Edificios e instalaciones	5.877.933	7.097	922.172	6.807.202
Maquinarias y equipos	12.610.926	69.788		12.680.714
Muebles y enseres	257.100	33.887		290.987
Equipos de computación	291.554	7.515		299.069
Campamentos y áreas mineras	2.514.553	15.522		2.530.075
Equipos de transporte	1.053.619	6.356		1.059.975
Construcciones en curso	2.897.210	0	(2.547.780)	349.430
Otros	<u>3.792.016</u>	<u>1.843</u>		<u>3.793.859</u>
Subtotal	30.405.665	142.008	(1.625.608)	28.922.065
Depreciación acumulada	<u>(5.410.775)</u>	<u>(597.744)</u>	<u>0</u>	<u>(6.008.519)</u>
Total	<u>24.994.890</u>	<u>(455.736)</u>	<u>(1.625.608)</u>	<u>22.913.546</u>

BIRA, BIENES RAÍCES S.A.
PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 y 2015

9 CUENTAS POR COBRAR RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, las cuentas por cobrar accionistas y partes relacionadas consisten de lo siguiente:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(US dólares)	
Compañías relacionadas	809.150	804.464
Total	<u>809.150</u>	<u>804.464</u>

Las cuentas por cobrar a compañías relacionadas 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 relacionadas, no tienen fecha de vencimiento ni generan intereses.

10 INVERSIÓN PERMANENTE

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, las inversiones permanentes representan 9.860 acciones ordinarias de la compañía Transacsa, Transacciones S.A., que 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 2016 y 2015 la Compañía no ha percibido dividendos en efectivo ni en acciones.

11 ACTIVOS DE EXPLORACIÓN Y EXPLOTACIÓN

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, los activos de exploración y explotación consisten de lo siguiente:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(US dólares)	
Gastos de investigación y desarrollo	2.717.641	3.425.425
Programas de computación	30.198	30.198
Otros	1.008.433	1.008.433
Subtotal	3.756.272	4.464.056
(-) Amortización	<u>(2.516.589)</u>	<u>(2.240.378)</u>
Total	<u>1.239.683</u>	<u>2.223.678</u>

Gastos de investigación y desarrollo al 31 de diciembre del 2016 y 2015, representa principalmente estudios mineros que se llevan a cabo desde el año 2006.

12 OTROS ACTIVOS

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, otros activos consisten de lo siguiente:

BIRA, BIENES RAÍCES S.A.
PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 y 2015

12 OTROS ACTIVOS (Continuación)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(US dólares)	
Proyecto turístico Ecológico	181.898	181.898
Otros	<u>36.555</u>	<u>64.038</u>
Total	<u>218.453</u>	<u>245.936</u>

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 2016 y 2015, incluye operaciones por liquidar por US\$ 36.010 y US\$ 63,492 respectivamente que se encuentra en proceso de regularización.

13 PRESTAMOS BANCARIOS

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, los préstamos bancarios consisten de lo siguiente:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(US dólares)	
<u>Garantizados – al costo amortizado:</u>		
Obligaciones financieras	162.810	318.227
Obligaciones a largo plazo	<u>885.384</u>	<u>1.696.307</u>
Total	<u>1.048.194</u>	<u>2.014.534</u>
<u>Clasificación:</u>		
Corriente	1.000.463	1.433.342
No corriente	<u>47.731</u>	<u>581.192</u>
Total	<u>1.048.194</u>	<u>2.014.534</u>

Resumen de acuerdo a los préstamos:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(US dólares)	
• Banco de Machala:	29.000	113.000
• Banco de Guayaquil:	<u>133.810</u>	<u>205.227</u>
Total de obligaciones financieras	<u>162.810</u>	<u>318.227</u>

Al 31 de diciembre del 2016 las obligaciones con el Banco Machala incluye en créditos por US\$ 29.000 con vencimiento el 24 de enero del 2017 con una tasa de interés del 9,29%, mientras que 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 2016 documentos por Banco Guayaquil se compone de una obligación con vencimiento en enero 27 del 2017 con una tasa de interés del 9,02%, mientras que, al 31 de diciembre del 2015, documentos por pagar en el Banco de Guayaquil se compone de una obligación con vencimiento en enero 6 del 2016, a una tasa de interés del 9,85% anual.

BIRA, BIENES RAÍCES S.A.
PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 y 2015

13 PRESTAMOS BANCARIOS (Continuación)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(US dólares)	
<u>Obligaciones a largo plazo:</u>		
Banco del Pichincha C. A.:		
Op. No. 1277365 tasa del 8,92% anual y Vcto. en Nov. 2016	0	421.970
Op. No. 1453100 tasa del 8,92% anual y Vcto. en Jun. 2017	122.450	367.560
Op. No. 1429680 tasa del 8,92% anual y Vcto. en Jun. 2017	48.316	137.847
Op. No. 1490356 tasa del 8,92% anual y Vcto. en Jul. 2017	71.206	184.020
Op. No. 2049624 tasa del 8,92% anual y Vcto. en Feb. 2018	340.093	584.910
Op. No. 2524293 tasa del 8,95% anual y Vcto. en Sept. 2017	<u>303.319</u>	<u>0</u>
Total de obligaciones a largo plazo	<u>885.384</u>	<u>1.696.307</u>

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, los vencimientos anuales por las obligaciones a largo plazo con el Banco del Pichincha se presenta como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(US dólares)	
2016	0	1.115.115
2017	837.653	533.461
2018	<u>47.731</u>	<u>47.731</u>
Total	<u>885.384</u>	<u>1.696.307</u>

14 TITULARIZACION DE FLUJOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, la titularización de flujos por pagar ascienden a:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(US dólares)	
<u>Clasificación:</u>		
Corriente	0	3.221.179
No corriente	<u>0</u>	<u>848.526</u>
Total	<u>0</u>	<u>4.069.705</u>

Mediante resolución aprobatoria número SC-IMV-DJMV-DAYR-G-12-0000966 del 29 de febrero del 2013 y según número de inscripción 2013.2.01.00552 del Registro del Mercado de Valores quedó inscrito el Contrato de Fideicomiso Mercantil Irrevocable denominado "Primera Titularización de Flujos – BIRA, BIENES RAICES S.A.", por un monto que asciende a US\$ 14.000.000, que representan 2.800 títulos de renta fija de un valor nominal de US\$ 5.000,00 cada uno con una tasa de interés anual fija del 8,5%, los pagos vencen trimestralmente desde marzo del 2013 hasta marzo del 2017.

Los obligacionistas de esta emisión que pertenecen al sector público son: 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 existen tres obligacionistas del sector privado cuya emisión asciende a US\$ 120.000.

BIRA, BIENES RAÍCES S.A.
PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 y 2015

14 TITULARIZACION DE FLUJOS POR PAGAR (Continuación)

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, los vencimientos anuales de la titularización son:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(US dólares)	
2016	0	3.221.179
2017	<u>0</u>	<u>848.526</u>
Total	<u>0</u>	<u>4.069.705</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.

Respecto a la situación al 31 de diciembre del 2015, de la Primera Titularización de Flujos Bira, el informe de la calificadora menciona que 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 Pichincha por US\$ 627.417 y la diferencia de US\$ 1.105.697 se mantiene el Fideicomiso.

Durante los años 2014 al 2016, la Gerencia realizó trabajos 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.

De acuerdo a lo manifestado por la Administración de la compañía Bira, Bienes Raíces S.A. en la Asamblea de Inversionistas celebrada en junio 19 de 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 en marzo de 2016.

En este sentido con fecha 6 de julio de 2016, se lleva a cabo la Asamblea de Inversionistas Fideicomiso Primera Titularización de Flujos Bira en la que se resuelve de forma expresa, inequívoca e irrevocable lo siguiente:

1. Aceptar el pago de la totalidad del capital de los Valores por US\$ 2.492.976,62 y de los intereses por US\$ 6.474,81 generados hasta el 7 de julio de 2016, según acuerdo mutuo de terminación anticipada del Fideicomiso, entre inversionistas, Originador y Fiducia de conformidad con el apartado (iii), Numeral 18.4 de la Cláusula Décima Octava del Contrato de Fideicomiso.
2. Dejar expresa constancia que carecen de derecho para reclamar intereses devenidos de los Valores por el plazo que hubiere corrido desde el 8 de julio del 2016 hasta el 26 de marzo del 2017, que habría sido la fecha del último dividendo de los Valores.
3. Dentro del plazo legal, la Fiducia deberá notificar lo resuelto en esta asamblea a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

BIRA, BIENES RAÍCES S.A.
PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 y 2015

14 TITULARIZACION DE FLUJOS POR PAGAR (Continuación)

4. Luego de efectivizado el pago a todos los inversionistas, la Fiducia remitirá la respectiva Rendición Final de Cuentas al Originador y procederá con la Terminación del Fideicomiso de acuerdo con el contrato de Fideicomiso y la Ley.
5. Luego de efectivizado el pago a todos los inversionistas, la Fiducia deberá en representación del Fideicomiso, ejecutar los actos y gestiones necesarias y suficientes para terminar y, de ser el caso, liquidar, el Encargo Fiduciario Bira que administra la Fiduciaria ZION.

Finalmente, al haberse cumplido las resoluciones contenidas en el acuerdo mutuo de terminación anticipada del Fideicomiso, entre inversionistas, Originador y Fiducia, la Intendencia Nacional de Mercado de Valores mediante Resolución No. SCVS-INMV-DNAR-16-005249 emitida el 5 de octubre de 2016, resuelve disponer la cancelación y todos los actos necesarios para que el Fideicomiso Mercantil irrevocable denominado "Primera Titularización de Flujos Bira" y que la compañía Bira Bienes Raíces S.A. no consten como emisor y originador de dicho proceso en el catastro público, dando por terminado este proceso de emisión de valores.

15 GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015 gastos acumulados por pagar representa interés de las operaciones por préstamos concedidos por parte de Banco Pichincha C.A. y Banco Machala S.A., y su movimiento se presenta de la siguiente forma:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(US dólares)	
Saldo al inicio del año	4.662	46.927
Provisión	274.302	328.974
Pago	(274.944)	(371.239)
Saldo al final del año	<u>4.020</u>	<u>4.662</u>

16 ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, acreedores comerciales y otras cuentas por pagar consisten de lo siguiente:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(US dólares)	
Proveedores	444.264	429.960
Compañías relacionadas	1.689.946	3.785.012
Accionistas	149.423	184.823
Anticipos recibidos de clientes	1.827.037	234.962
Empleados	24.080	42.858
IESS	32.683	32.390
Otras	49.595	80.299
Total	<u>4.217.028</u>	<u>4.790.304</u>

BIRA, BIENES RAÍCES S.A.
PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 y 2015

16 ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR
(Continuación)

<u>Clasificación:</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(US dólares)	
Corriente	2.377.659	820.469
No corriente	<u>1.839.369</u>	<u>3.969.835</u>
Total	<u>4.217.028</u>	<u>4.790.304</u>

Proveedores al 31 de diciembre del 2016 y 2015 representa facturas por la compra de materiales y suministros necesarios para la producción.

Compañías relacionadas representan créditos recibidos de las compañías del grupo, los cuales son 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 relacionadas y accionistas no tienen fecha de vencimiento ni generan intereses.

Anticipos recibidos de clientes al 31 de diciembre del 2016 y 2015 representa principalmente valores recibidos de Minerales del Ecuador Minecsa S.A. por US\$ 1.327.038 y US\$ 234.962 respectivamente.

IESS al 31 de diciembre del 2016 y 2015, incluye principalmente aporte patronal por US\$ 11.695 y US\$ 11.588, aporte individual por US\$ 9.096 y US\$ 9.078, y préstamos quirografarios e hipotecarios por US\$ 8.716 y US\$ 8.688 respectivamente.

Empleados al 31 de diciembre del 2016 y 2015, incluye principalmente sueldos a diciembre por US\$ 24.080 y US\$ 42.858 respectivamente.

Otros, al 31 de diciembre del 2016 y 2015, incluyen 5% de participación de utilidades por pagar al Estado por US\$ 44.276 y US\$ 35.937 respectivamente.

17 OBLIGACIÓN POR BENEFICIOS DEFINIDOS

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, obligación por beneficios definidos consisten en:

<u>Corriente:</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(US dólares)	
Décimo tercer sueldo	6.491	6.522
Décimo cuarto sueldo	32.975	33.369
Participación de trabajadores	88.552	71.874
Vacaciones	<u>59.215</u>	<u>59.839</u>
Total corriente	<u>187.233</u>	<u>171.604</u>
<u>No corriente:</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(US dólares)	
Jubilación patronal - beneficios post empleo	669.232	625.739
Bonificación por desahucio - beneficios por terminación	<u>318.900</u>	<u>303.952</u>
Total no corriente	<u>988.132</u>	<u>929.691</u>

BIRA, BIENES RAÍCES S.A.
PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 y 2015

17 OBLIGACIÓN POR BENEFICIOS DEFINIDOS (Continuación)

Los movimientos de las cuentas beneficios sociales y participación de trabajadores por los años terminados al 31 de diciembre del 2016 y 2015 fueron como sigue:

	<u>Beneficios</u> <u>Sociales</u>	<u>Participación</u> <u>Trabajadores</u>
	(US dólares)	
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	<u>99.730</u>	<u>71.874</u>
Provisiones	186.125	88.552
Pagos	(187.174)	(71.874)
Saldos al 31 de Diciembre del 2016	<u>98.681</u>	<u>88.552</u>

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, las reservas para jubilación patronal y desahucio fueron determinadas en base a estudio actuarial realizado por Patco Cía. Ltda.

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

	<u>Jubilación</u> <u>patronal</u>	<u>Bonificación</u> <u>por desahucio</u>
	(US dólares)	
Saldos al 31 de Diciembre del 2014	452.460	245.663
Provisiones	182.243	76.307
Pagos	(8.964)	(18.019)
Saldos al 31 de Diciembre del 2015	<u>625.739</u>	<u>303.951</u>
Provisiones	48.293	31.287
Pagos	(4.800)	(16.348)
Saldos al 31 de Diciembre del 2016	<u>669.232</u>	<u>318.890</u>

18 CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, está representado por acciones ordinarias y nominativas de US\$ 1 cada una que constituye el capital suscrito y pagado.

<u>Accionista</u>	<u>No. acciones</u>	<u>(US dólares)</u>
Eco. Oscar Loor Risco	12.994.109	12.994.109
Herederos de Eco. Emilia Oporto Cortes	7.971	7.971
Ing. Oscar 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.
PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 y 2015

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 2016 y 2015, el movimiento de esta cuenta es como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(US dólares)	
Saldo al 1 de Enero	(906.590)	(667.165)
Ajuste de años anteriores (Nota A)	(14.108)	(2.537.824)
Absorción de pérdidas (Nota B)	920.698	2.476.306
Utilidad (Pérdida) del ejercicio	<u>36.824</u>	<u>(177.907)</u>
Saldo al 31 de diciembre	<u>36.824</u>	<u>(906.590)</u>

Nota (A): El ajuste de años anteriores realizado al 31 de diciembre del 2016 y 2015 es el resultado de la baja de activos y pasivos como se resume a continuación:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(US dólares)	
Cuentas por cobrar – funcionarios y empleados	0	(8.050)
Cuentas por cobrar – relacionadas	0	(1.199.985)
Inventarios	0	(413.925)
Propiedad, planta y equipos	0	(480.000)
Activos de exploración y explotación	0	(426.390)
Cuentas por pagar – proveedores	816	(24.128)
Préstamos bancarios a corto plazo	0	14.654
Cuentas por pagar relacionadas	<u>(14.924)</u>	<u>0</u>
Total	<u>(14.108)</u>	<u>(2.537.824)</u>

Nota (B): Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, la Compañía absorbió pérdidas acumuladas por US\$ 920.698 y US\$ 2.476.306 respectivamente, con el saldo acreedor de la cuenta Resultados acumulados por Adopción de NIIF, de conformidad con la Resolución No. SC.G.ICI.CPAIFRS.11.007. (Ver Nota 3)

BIRA, BIENES RAÍCES S.A.
PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 y 2015

21 IMPUESTO A LA RENTA

Conforme a disposiciones legales y reglamentarias, la depuración de la base imponible por el período fiscal 2016 y 2015, fue determinada como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(US dólares)	
Utilidad del ejercicio	(A) 885.516	718.734
(-) 10% de Participación de empleados y 5% Estado	(B) (132.827)	(107.810)
Otras rentas exentas		0 (92.220)
(+) Gastos no deducibles locales	<u>2.501.243</u>	<u>3.066.892</u>
Base imponible	3.253.932	3.585.596
(-) 22% Impuesto a la renta	(C) (715.865)	(788.831)
(-) Impuesto mínimo	(D) (124.054)	(147.261)
Utilidad (Pérdida) neta del ejercicio (A-B-C)	<u>36.824</u>	<u>(177.907)</u>

La provisión para el impuesto a la renta corriente esta constituida a la tasa del 22%. En caso de que la compañía reinvierta sus utilidades en el país, podrá obtener una reducción en la tasa del impuesto a la renta de 10 puntos sobre el monto reinvertido siempre y cuando efectúen el correspondiente aumento de capital hasta el 31 de diciembre del siguiente año. Sin embargo en el caso de que exista participación directa o indirecta de socios, accionistas, partícipes, beneficiarios o similares, que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, la tarifa del impuesto a la renta sobre proporción será de 25% sobre todos los ingresos de la sociedad. Esta tarifa de 25% también se aplicará a toda la base imponible de la sociedad si se incumple el deber de informar la composición societaria de los accionistas, partícipes, contribuyentes, beneficiarios o similares.

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.
PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 y 2015

21 IMPUESTO A LA RENTA (Continuación)

Mediante Resolución No. NAC-DGERCGC15-3218 del 24 de diciembre del 2015 publicada en el R.O. No. 660 del 31 de diciembre del 2015, el Servicio de Rentas Internas dispuso que para efectos de presentación del informe de obligaciones tributarias, las sociedades obligadas a tener auditoría externa, deberán presentar a los auditores externos para su revisión, los anexos y cuadros referentes a información tributaria conforme a instructivo y formatos proporcionados por el SRI. Además, se dispuso que los auditores externos presenten hasta el 31 de julio de cada año los informes de cumplimiento tributario, correspondientes al ejercicio fiscal anterior. A la fecha la Compañía mantiene en proceso la preparación de dicha información.

22 GASTOS ADMINISTRATIVOS

Los gastos administrativos consisten en lo siguiente:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(US dólares)	
Servicios de contratistas	419.474	411.809
Sueldos y beneficios	408.529	416.269
Impuestos, contribuciones y multas	353.765	2.265.265
Mantenimiento y reparaciones	202.562	186.901
Otros beneficios a empleados	154.080	322.620
Honorarios profesionales	121.626	162.207
Seguros	87.351	71.831
Depreciaciones y amortizaciones	71.681	67.656
Honorarios por titularización	42.382	91.822
Servicios básicos	39.006	36.768
Baja de inventario	0	459.645
Otros	<u>117.222</u>	<u>108.165</u>
Total	<u>2.017.678</u>	<u>4.600.958</u>

23 DETERMINACIÓN DE IMPUESTOS POR LAS AUTORIDADES FISCALES

A la fecha de este informe (abril 11 del 2017), la Compañía ha cancelado todas las deudas en su totalidad. Al 31 de diciembre del 2014, la Compañía 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\$ 1.942.773 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.

BIRA, BIENES RAÍCES S.A.
PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 y 2015

24 REVELACIONES DISPUESTAS POR SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS

En cumplimiento a lo dispuesto en Resolución No. SCVS-INC-DNCDN-2016-011 del 16 de octubre de 2016, publicada en el Registro Oficial No 879 del 11 de noviembre de 2016, efectuamos las siguientes revelaciones:

Activos y pasivos contingentes.- 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.

Al 31 de diciembre del 2016, Bira, Bienes Raíces S.A. es la única compañía que es deudora del Banco del Pichincha en la suma de US\$ 885.384 y en esa condición es la que entrega los recursos pactados al fideicomiso.

Transacciones y operaciones con Partes vinculadas.- Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, se encuentra reveladas en las Nota 9, 10 y 16.

Eventos posteriores.- Entre diciembre 31 del 2016 (fecha de cierre de los estados financieros) y abril 11 del 2017 (fecha de conclusión de la auditoría) la Administración considera que no existen eventos significativos que afecten la presentación de los estados financieros del año 2016.

Cumplimiento de medidas correctivas de control interno.- Durante el año 2016, 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.
