



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

Informe sobre la Auditoria de los Estados Financieros

Opinión con Salvedades

Hemos auditado el estado de situación financiera de Bira, Bienes y Raíces S.A., al 31 de diciembre de 2017 y 2016, y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como sus notas explicativas que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, excepto por los efectos de los asuntos descritos en el subtítulo "*Fundamento de la opinión con salvedades*" de nuestro informe, los estados financieros adjuntos de Bira, Bienes Raíces S.A., por el año terminado el 31 de diciembre de 2017, han sido preparados, en todos los aspectos significativos, 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 con salvedades

Excepto por las salvedades indicadas en los numerales 1 y 2, 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 requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoría de estados financieros establecidos en el Código de Ética del Contador Público Ecuatoriano; y, hemos cumplido las demás responsabilidades en relación con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

- 1) Al 31 de diciembre de 2017, la cuenta propiedades, planta y equipos registra disminución por US\$ 8.309.036 que representa el 36,26% del saldo al inicio del año por baja de revaluaciones realizadas en el año 2011 cuya contrapartida fue registrada en resultados acumulados. La Compañía no dispone de informes internos que evidencie el deterioro del valor de los activos que fueron individualmente sujetos a esta disminución, así como tampoco dispone de un informe de perito valuador independiente que respalde el saldo final que presentan los rubros que fueron afectados por esta disminución. Como consecuencia de lo antes indicado la cuenta propiedades, planta y equipos no cuenta con información suficiente que permita evaluar el valor razonable del saldo de esta cuenta por US\$ 13.611.737.
- 2) Al 31 de diciembre de 2017, el estado de resultados del periodo incluye el rubro de Otros egresos – "Gastos no deducibles" por US\$ 2.077.603 en la cual sé que registran los siguientes movimientos: baja de maquinarias y equipos y su depreciación por US\$ 818.444; baja por revaluaciones de maquinarias y equipos por US\$ 683.444; pérdida actuarial por jubilación patronal por US\$ 507.721 que debió registrarse como Otros Resultados Integrales – ORI; gastos del año que no son sujeto de deducibilidad por US\$ 67.914. Como consecuencia de lo antes indicado los resultados del ejercicio incluyen gastos que no corresponden al periodo, no obstante que la Administración de la Compañía en su declaración de impuesto a la renta considerará estos valores como gastos no deducibles. (Ver Nota 23).

Como resultado de estas situaciones no hemos podido determinar los ajustes que pudieran haber sido necesarios en relación con estos rubros ni en relación con los elementos integrantes del estado de resultados, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo.



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.

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.



Bira, Bienes Raíces SA. - Informe sobre la Auditoría por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016

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

- 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.

Otro asunto – Afectaciones causadas por Suspensión de Actividades de Extracción

Llamamos la atención sobre la Nota 24 de los estados financieros, que describe los efectos causados de la declaratoria de estado de excepción para las actividades de minería en la zona de Portovelo – Zaruma, provincia de El Oro, mediante Decreto Presidencial No. 158 del 15 de septiembre de 2017, cuyo plazo fue extendido según Decreto No. 208 de 15 de noviembre de 2017, paralización que duró 3 meses contados desde el 15 de septiembre hasta el 15 de diciembre de 2017. Nuestra opinión con salvedades por el año 2017 no ha sido modificada en relación con las circunstancias inusuales en las que operó la Compañía durante los últimos 3 meses de ocurrida esta paralización.

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

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

- a) En cumplimiento al Oficio No. SCVS-INMV-2017-00060421-OC emitido por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, informamos que en las provisiones correspondiente al beneficio de jubilación patronal y desahucio registradas al 31 de diciembre de 2017, la tasa de descuento aplicada fue obtenida en base a los rendimientos promedio de bonos corporativos de alta calidad del mercado de valores de EE.UU. en función de sus plazos de duración; y a la determinación de tasas de descuento por rangos de duración de los planes de beneficio contemplando grupos de cada 5 años de duración de dichos bonos. A la fecha de nuestro informe, la Administración nos informó que solicitó un nuevo estudio en el que se considere la información relativa a bonos del Gobierno Ecuatoriano para la determinación de la tasa de descuento, información que no hemos podido verificar. (Ver Nota 17)
- b) De acuerdo a disposiciones legales vigentes el Informe sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias del periodo fiscal 2017, será presentado por separado hasta el 31 de julio de 2018 con los anexos exigidos por el Servicio de Rentas Internas.

Atentamente,

RVL Consultores & Auditores Cía. Ltda.

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

Giovanny Regalado V
Giovanny Regalado Vargas
Socio
Registro CPA. No. 27.102

Giovanna Regalado Lozano
Giovanna Regalado Lozano
Supervisor de Auditoría
Registro CPA. No. 36.258

Guayaquil, abril 4 de 2018