



RVL Consultores & Auditores Cia. Ltda.

BIRA, BIENES RAÍCES S.A.

**INFORME SOBRE LA AUDITORÍA A LOS ESTADOS
FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**



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 con Salvedades

Hemos auditado los estados de situación financiera de Bira, Bienes y Raíces S.A., al 31 de diciembre de 2018, 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 sobre los estados financieros del año 2017, 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., presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera, los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y los flujos de efectivo por los años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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 sobre los estados financieros del año 2017, 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 de auditoría con salvedades.

- 1) En relación a nuestra opinión sobre los estados financieros al 31 de diciembre de 2017, fue una opinión modificada debido a que el saldo neto por US\$ 13,6 millones (100%) del rubro de propiedades, planta y equipos no se encontraban respaldados con informe de perito valuador independiente, así también se indicó que dichos saldos no disponen de información detallada de los bienes que conforman las distintas cuentas que comprende dichos saldos, lo que motivó nuestra opinión de auditoría con salvedades sobre los estados financieros relativos a dicho ejercicio (Ver Nota 8).
- 2) En relación a nuestra opinión sobre el estado de resultado integral al 31 de diciembre de 2017, fue una opinión modificada debido a que el saldo neto por US\$ 2,1 millones del rubro de "Otros Egresos - Gastos no deducibles" incluye baja por revaluaciones de maquinarias y depreciaciones, pérdida actuarial por jubilación y gastos que no cumplen los requisitos para su deducibilidad que asciende a US\$ 1.3 millones, lo que motivó nuestra opinión de auditoría con salvedades sobre los estados financieros relativos a dicho ejercicio. La Administración de la Compañía en la declaración de impuesto a la renta de dichos años consideró estos valores como gastos no deducibles. (Ver Nota 23).

Las cuestiones que motivaron la opinión modificada sobre los estados financieros del año 2017, han sido resueltas por la Administración en el ejercicio económico 2018, con la contratación de los servicios de peritos independientes que revaluaron los elementos más significativos de propiedades, planta y equipos, cuyos resultados soportan las cifras presentadas al 31 de diciembre de 2018, y, respecto a los gastos no deducibles, la Administración de la Compañía, en su declaración de impuesto a la renta, consideró estos valores como no deducibles.



Énfasis sobre la situación accionaria

Como está indicado en la Nota 18 a los estados financieros, el 99,869% de la participación accionaria de la Compañía tiene como titulares de estas acciones de manera directa a dos personas naturales que se encuentran fallecidos, por lo que la Administración ha realizado la inscripción de la Posesión Electiva de los bienes de aquellos herederos que presentaron documentación debidamente certificada, estando en proceso la transmisión de las acciones y los demás actos jurídicos pertinentes. Nuestra opinión por el año 2018 no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

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 tenga 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.



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

- 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.

Otro asunto - Afectaciones causadas por Suspensión de Actividades de Extracción

En la Nota 25 de los estados financieros, se describen los efectos causados como consecuencia de la declaratoria de estado de excepción, este acto administrativo se efectuó con el fin de regular las actividades de minería en la zona de Portovelo - Zaruma, provincia de El Oro, donde se localiza la concesión minera a favor de la Compañía, con el cual se dispuso la paralización de las operaciones durante 3 meses contados desde el 15 de septiembre hasta el 15 de diciembre de 2017. Nuestra opinión con salvedades por el año 2018 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 modificar nuestra opinión con salvedades, 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 correspondientes al beneficio de Jubilación Patronal y Desecho registradas al 31 de diciembre de 2018, se ha considerado como referencia para determinar la tasa de descuento, los rendimientos promedios de los bonos corporativos ecuatorianos de alta calidad en función de su plazo de duración (Ver Nota 17).
- b) Los estados financieros individuales adjuntos, han sido preparados por requerimiento de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, y reflejan el valor de la inversión en una subsidiaria de acuerdo con lo descrito en la Nota 3 "Principales Políticas Contables - Inversión en Subsidiaria" y no sobre una base consolidada; por lo tanto, éstos estados financieros deben leerse conjuntamente con los estados financieros consolidados de Bira, Bienes, Raíces S.A. & Subsidiaria que se presentan por separado.
- c) De acuerdo a disposiciones legales vigentes el Informe sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias del periodo fiscal 2018, será presentado por separado hasta el mes de julio de 2019 conforme al noveno dígito del RUC, conjuntamente 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. 27.182

Giovanna Regalado L.
Giovanna Regalado Lozano
Gerente de Auditoría
Registro CPA. No. 36.258

Guayaquil, abril 11 de 2019