



RVL Consultores & Auditores Cía. Ltda.

BIRA, BIENES RAÍCES S.A.

**INFORME SOBRE LA AUDITORÍA A LOS ESTADOS
FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 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

Hemos auditado los estados de situación financiera de Bira, Bienes Raíces S.A., al 31 de diciembre de 2019 y 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, 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 en esas fechas, 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 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.

Énfasis sobre la situación accionaria

Como está indicado en la Nota 17 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 Efectiva 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 2019 y 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.

Bira, Bienes Raíces S.A. - Informe sobre la Auditoría a los estados financieros por los años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018

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.

Otro asunto – Hechos posteriores relacionados con la declaratoria del estado de excepción para contrarrestar la propagación del COVID-19

En la Nota 25 de los estados financieros, se describen los antecedentes a nivel internacional y a nivel nacional, así como las medidas tomadas por el gobierno ecuatoriano en las primeras semanas del mes de marzo de 2020 con el propósito de contrarrestar la propagación de la enfermedad cuyo nombre oficial es COVID-19, ante los primeros contagios reportados por el Ministerio de Salud, y debido a que la Organización Mundial de la Salud en marzo 11 de 2020 declaró como Pandemia esta enfermedad que afecta al sistema respiratorio y que puede llegar a causar graves problemas, puesto que puede producir la muerte en aquellas personas mayores y de aquellas personas que padecen afecciones médicas subyacentes, como hipertensión arterial, problemas cardíacos o diabetes.



Bira, Bienes Raíces S.A. - Informe sobre la Auditoría a los estados financieros por los años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018

Otro asunto – Hechos posteriores relacionados con la declaratoria del estado de excepción para contrarrestar la propagación del COVID-19 (Continuación)

Nuestra opinión por el año 2019 no ha sido modificada en relación a las medidas gubernamentales de estado de excepción, toque de queda y suspensión de la jornada presencial de trabajo desde marzo 16 de 2020 de todas las actividades empresariales a excepción de aquellas empresas cuyas actividades son esenciales para proporcionar a la población de servicios públicos, abastecimiento de víveres, servicios médicos, servicios financieros, seguridad, comunicadores sociales y de transporte público administrado por las entidades estatales, en especial, las actividades que permitan combatir la propagación del COVID-19. Las consecuencias derivadas por las medidas gubernamentales en torno a esta enfermedad a esta fecha no han sido cuantificadas ya que se consideran un hecho posterior que no requiere un ajuste en los estados financieros del ejercicio 2019, sin perjuicio de que deban ser objeto de cuantificación y reconocimiento en los estados financieros del ejercicio 2020.

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

Sin modificar nuestra opinión con salvedades, hacemos mención de los siguientes asuntos:

- 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 Desahucio registradas al 31 de diciembre de 2019 y 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 15).
- Los estados financieros individuales adjuntos, 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.
- De acuerdo a disposiciones legales vigentes el Informe sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias del periodo fiscal 2019, será presentado por separado hasta el mes de julio de 2020 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. 27.102

Guayaquil, abril 30 de 2020

Giovanna Regalado L.

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