

BIRA, BIENES RAÍCES S.A.
PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013

1. ACTIVIDAD

BIRA, BIENES RAÍCES S.A.- (La Compañía) fue constituida en la ciudad de 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. En la actualidad tiene su domicilio en la ciudad de Zaruma y realiza actividades de exploración, explotación y comercialización de minerales.

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:	%
2014	3,7%
2013	2,7%
2012	4,1%

2. BASE DE PREPARACION 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 un aumento del activo, pasivo y patrimonio de US\$267.201, US\$ 15.630 y US\$ 251.571 respectivamente.

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 cunizó la Ley para la Transformación Económica del Ecuador, publicada en el Suplemento al Registro Oficial No. 34 de marzo 13 del 2000.

Los estados financieros adjuntos han sido preparados bajo la hipótesis de negocio en marcha, la que supone que la Compañía podrá cumplir con los plazos de pago obligatorio de sus obligaciones con bancos, inversionistas (tenedores de títulos de renta fija), proveedores y organismo de control tributario.

BIRA, BIENES RAÍCES S.A.
PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 y 2013

2. BASE DE PREPARACIÓN Y CUMPLIMIENTO DE LAS NIIF (Continuación)

Bases de preparación (Continuación).- Durante el año 2014 y 2013, la Compañía ha operado sobre bases no rentables que han impedido su crecimiento patrimonial, habiéndose presentado en el año 2014 y 2013 déficit de capital de trabajo de US\$3.297.434 y US\$6.862.674 respectivamente, que le ha impedido liquidar oportunamente sus obligaciones con bancos, inversionistas, proveedores y organismo de control tributario.

Por otro lado, la calificación de riesgo al Fideicomiso Mercantil Irrevocable "Primera Titularización de Flujos - BIRA" por la emisión de obligaciones, otorgada por Pacific Credit Rating S.A. ha venido deteriorándose al bajar de una calificación de "AAA-" otorgada el 29 de octubre del 2012 a una calificación de "C" otorgada el 29 de abril del 2014, (última calificación de riesgo emitida) como consecuencia a la reducción de los flujos que ha realizado Bira Bienes Raíces S.A. al fideicomiso, frente a los flujos proyectados correspondientes al periodo de julio de 2012 a abril de 2014, debido principalmente a que los recursos provenientes de la colocación de títulos de renta fija no fueron suficientes para terminar la construcción de la planta de flotación y del túnel, proyectos que al quedar inconclusos no permiten la generación de los ingresos contemplados en los flujos proyectados.

Durante los años 2014 y 2013, el fideicomiso no contó con exceso de flujos de fondos en montos superiores a los requeridos para el pago trimestral de capital e intereses a los inversionistas que asciende a US\$ 866.557 por lo que en dos ocasiones durante este periodo (en mayo y noviembre del 2013) tuvo que aplicar la garantía constituida como fondo de reserva para completar el pago trimestral de capital e intereses a los inversionistas. Al 31 de diciembre del 2014 y 2013 el Fondo de Reserva constituido por la Compañía asciende a US\$ 1.361.272 y US\$ 637.639 respectivamente (incluye garantía bancaria por US\$ 627.417 y US\$ 627.818 respectivamente), el cual no cubre el valor de los dividendos trimestrales establecidos en el contrato de Fideicomiso, es decir un valor de US\$ 1.733.114, incumpliendo con lo estipulado en el contrato del Fideicomiso de contar, como mecanismo de garantía, con la constitución de un Fondo de reserva que cubra, valor de dos dividendos y por no contar con Exceso de flujos de fondos.

Adicionalmente, la Compañía no cuenta desde el 29 de Abril del 2014 hasta la fecha de emisión de este informe (Mayo 5 del 2015) con la calificación de riesgo al Fideicomiso Mercantil Irrevocable "Primera Titularización de Flujos - BIRA" por la emisión de obligaciones, puesto que la entrega de la información solicitada por la Calificadora de Riesgos Pacific Credit Rating S.A., a la empresa Bira, Bienes Raíces S.A. no ha sido completada en el tiempo requerido por la Calificadora, en los distintos periodos trimestrales solicitados.

Por otra parte, la Superintendencia de Compañías y Valores mediante Resolución No. SCV INMV.DNFCDN.DNC 14 0223 emitida el 25 de junio del 2014 declaró la Intervención de Bira, Bienes Raíces S.A., por la falta de cumplimiento de sus obligaciones como originador de proceso de titularización, relacionadas con la constitución del Fondo de Reserva, por la falta de Exceso de Flujo de Fondos y por la falta de información periódica o la entrega fuera del plazo sobre las operaciones realizadas que se encuentran comprometidas con el proceso de titularización. Esta condición se mantiene hasta la fecha de emisión de este informe.

BIRA, BIENES RAÍCES S.A.
PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 y 2013

2. BASE DE PREPARACIÓN Y CUMPLIMIENTO DE LAS MIF (Continuación)

Bases de preparación (Continuación).- Durante el año 2014, la Gerencia mitigó estos riesgos, mediante los trabajos que viene realizando para explotar sectores de la mina que mantienen concentración alta de mineral, obteniendo un incremento en los ingresos por ventas de mineral y, optimizando los costos y gastos para lograr un nivel adecuado de operaciones rentables.

Por otra parte, en el año 2014, se gestionó con las instituciones financieras la renovación de ciertas obligaciones financieras que permiten mantener una adecuada liquidez y la creación de un encargo fiduciario, como un mecanismo de garantía adicional y la actualización del índice de desviación, a efectos de cumplir con las obligaciones con el Fideicomiso Mercantil Irrevocable "Primera Titularización de Flujos - BIRA" relacionado con la titularización de flujos.

La Gerencia considera que aunque existan los asuntos antes indicados, tiene las expectativas de que la Compañía tendrá los recursos adecuados en el mediano plazo para continuar operando en el futuro previsible.

3. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Inventarios.- Los inventarios de mercadería están registrados al costo de adquisición o producción.

Propiedad, planta y equipo.- El activo fijo contabilizado al 30 de abril del 2000 está valorizado de acuerdo al procedimiento establecido en la Norma Ecuatoriana de Contabilidad 17 y las compras posteriores a esa fecha, al costo de adquisición, menos las depreciaciones acumuladas. En diciembre 15 del 2011, se registro reavalúo del activo fijo según informe de perito valuador. El valor neto del activo fijo revaluado no excede, en su conjunto, el valor recuperable.

El valor revalorizado de los activos y la depreciación acumulada de los elementos vendidos o retirados se descargan de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro y el resultado de dichas transacciones se registra cuando se causa. Los gastos de mantenimiento y reparaciones se cargan a las operaciones del año. Las mejoras y reparaciones de importancia que extienden la vida útil o incrementan la capacidad productiva de los activos se capitalizan.

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%
Muebles y enseres	10%
Equipos de Computación y software	33,33%
Vehículos	20%
Otros	10%

BIRA, BIENES RAÍCES S.A.
PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 y 2013

3 POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)

Activos de exploración y explotación.- 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, a base de la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento General. A partir de mayo 23 de 1994 la compañía inició la explotación de minerales, de manera que a la presente fecha realiza actividades de exploración en unas zonas y explotación en otras.

Inversión permanente.- La inversión en acciones de compañía está contabilizada al costo de adquisición, más los dividendos acciones y el ajuste de corrección monetaria efectuado hasta el ejercicio del año 2000 que no excede del valor de mercado.

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.

Participación de Trabajadores.- De acuerdo con el Código de Trabajo, la Compañía debe distribuir entre sus empleados el 15% de las utilidades antes de impuesto a la renta. Este beneficio es registrado con cargo a los resultados imponibles del periodo en que se devenga.

Impuesto a la renta.- La Ley de Régimen Tributario Interno para el año 2014 y 2013 estableció la tarifa de impuesto a la renta del 22% para sociedades. 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 y gastos se reconocen en el periodo por el método del devengado, es decir, los ingresos cuando se realizan y los gastos cuando se conocen.

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

BIRA, BIENES RAÍCES S.A.
PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 y 2013

3 POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)

Resultados acumulados por adopción de NIIF (Continuación).- De presentarse saldo deudor este podrá ser absorbido por los resultados acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013 el saldo está constituido por:

	2014	2013
	(US Dólares)	
Neto de ajustes de activos y pasivos en Bira	160.133	251.571
Reavalúo de propiedades Bira	8.980.714	14.111.167
Reavalúo de propiedades Sodirec (Absorbida)	1.146.292	1.801.186
Jubilación patronal y desahucio	(200.996)	(315.891)
Neto de ajustes de activos y pasivos en compañías absorbidas	(21.237)	(33.315)
	<u>10.064.906</u>	<u>15.814.718</u>

En el año 2014, el saldo acreedor de esta cuenta disminuyó en US\$ 5.749.812 como resultado del ajuste por absorción de pérdidas acumuladas. (Ver nota 22)

4 EFFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, está compuesto como sigue:

	2014	2013
	(US dólares)	
Caja	2.070	7.385
Bancos locales	<u>64.692</u>	<u>104.214</u>
Total	<u>66.762</u>	<u>111.599</u>

Al 31 de diciembre del 2014, bancos locales incluye principalmente saldos en cuentas corrientes del Banco del Pichincha C.A. por US\$ 32.853 y Banco de Guayaquil S.A. por US\$ 10.225; mientras que al 31 de diciembre del 2013, bancos locales incluye principalmente saldos en cuentas corrientes del Banco de Guayaquil S.A. por US\$ 66.857.

5 CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, las cuentas y documentos por cobrar consisten de lo siguiente:

	2014	2013
	(US dólares)	
Fideicomiso Morgan & Morgan	733.855	9.821
Anticipos a proveedores	57.316	1.400
Servicio de Rentas Internas	220.717	0
Otras	<u>16.540</u>	<u>60.369</u>
Total	<u>1.028.428</u>	<u>71.590</u>

BIRA, BIENES RAÍCES S.A.
PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 y 2013

5 CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR (Continuación)

Fideicomiso Morgan & Morgan al 31 de diciembre del 2014 y 2013, representan saldos por cobrar al Fideicomiso Morgan & Morgan por concepto de excedentes de flujos por las ventas realizadas por la Compañía considerados como garantía para el pago a los acreedores de la titularización (Ver Nota 18).

6 INVENTARIOS

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, los inventarios consisten de lo siguiente:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(US dólares)	
Suministros y materiales	2.348.125	3.321.050
Mercaderías en tránsito	<u>154.513</u>	<u>573.240</u>
Total	<u>2.502.638</u>	<u>3.894.290</u>

Suministros y materiales, al 31 de diciembre del 2014 y 2013 representa materiales directos necesarios para la producción. Al 31 de diciembre del 2014, este rubro incluye la cuenta "Bodega Guayaquil" por US\$ 309.925; y la cuenta "Materiales usados" por US\$ 545.014 las mismas que no disponen del detalle por ítems de la conformación del saldo de estas cuentas que permita su verificación y constatación física. La Administración de la Compañía ha dispuesto el análisis de estos saldos para determinar el importe real.

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013 la Compañía no cuenta con provisión para el deterioro de los inventarios.

7 PAGOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, los pagos anticipados consisten de lo siguiente:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(US dólares)	
Intereses	0	10.021
Seguros	<u>46.504</u>	<u>155.044</u>
Total	<u>46.504</u>	<u>165.065</u>

8 ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, los activos por impuestos corrientes representan:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(US dólares)	
Impuesto al valor agregado	34.029	81.948
Impuesto a la renta	214.097	480.826
Crédito tributario (IVA)	938.380	1.008.547
Crédito tributario (ISD)	<u>13.174</u>	<u>10.309</u>
Total	<u>1.199.680</u>	<u>1.581.630</u>

COMERCIALIZADORA S.A.
POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR PERÍODOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 y 2013

8 ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES (Continuación)

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, impuesto al valor agregado representa valores a favor de la Compañía, por el pago del IVA en la compra de bienes y servicios recibidos.

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, impuesto a la renta incluye principalmente anticipo de impuesto a la renta por US\$ 124.356 y US\$ 200.572 respectivamente, correspondiente al pago de anticipo de impuesto a la renta, y crédito tributario por retenciones de impuesto a la renta de años anteriores por US\$ 39.957 y US\$ 233.917 respectivamente.

9 PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS

Durante el año 2014, el movimiento de esta cuenta fue el siguiente:

<u>Cuentas</u>	<u>Saldos al</u> <u>31-dic-13</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Ventas</u>	<u>Ajustes</u> <u>Reclasif.</u>	<u>Saldos al</u> <u>31-dic-14</u>
<u>Costo:</u>					
		(US Dólares)			
Terrenos y mejoras	1.109.826	300			1.110.126
Edificios e instalaciones	6.143.436				6.143.436
Maquinarias y equipos	11.734.623	991.131	(185.000)	5.067	12.545.821
Muebles y enseres	233.417				233.417
Equipos de computación	282.512				282.512
Campamentos y áreas mineras	2.042.742	121.345			2.164.087
Equipos de transporte	1.393.251	138.000	(544.596)	66.964	1.053.619
Construcciones en curso	2.904.975	213.618		(5.067)	3.113.526
Otros equipos	3.871.688	75.784			3.947.472
Subtotal	29.716.470	1.540.178	(729.596)	66.964	30.594.016
<u>Depreciación Acumulada:</u>					
Edificios e instalaciones	(349.405)	(1.452)			(350.857)
Maquinarias y equipos	(2.694.714)	(225.053)	52.520		(2.867.247)
Muebles y enseres	(130.464)	(4.784)			(135.248)
Equipos de computación	(200.988)	(8.014)			(209.002)
Campamentos y áreas mineras	(571.464)	(135.565)		74	(706.955)
Equipos de transporte	(641.326)	(32.048)	441.595	(66.964)	(298.743)
Otros	(84.575)	(25.995)			(110.570)
Subtotal	(4.672.936)	(432.911)	494.115	(66.890)	(4.678.622)
Total	25.043.534	1.107.267	(235.481)	74	25.915.394

10 CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, las cuentas y documentos por cobrar a largo plazo consisten de lo siguiente:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(US dólares)	
Compañías afiliadas	3.316.447	4.491.877
Accionistas	<u>2.114.827</u>	<u>2.854.597</u>
Total	<u>5.431.274</u>	<u>7.346.474</u>

BIRA, BIENES RAÍCES S.A.
PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 y 2013

10 CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO (Continuación)

Las cuentas por cobrar a compañías afiliadas representan créditos otorgados a las compañías del grupo para el desarrollo de todas las fases de actividades mineras y de ejecución de trabajos, proyectos y obras. Las cuentas por cobrar a compañías afiliadas y accionistas, no tienen fecha de vencimiento ni generan intereses.

11 INVERSIÓN PERMANENTE

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, la inversión permanente consiste de lo siguiente:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(US dólares)	
Acciones de Transacsa, Transacciones S.A.	9.859	9.859
Total	<u>9.859</u>	<u>9.859</u>

Acciones en Transacsa, Transacciones S.A., representan 9.859 acciones ordinarias las mismas que se encuentran registradas al valor nominal de US\$ 1 cada una, incluye ajuste de corrección monetaria hasta el año 2000. Estas acciones representan el 44,77% del capital social de dicha Entidad. En el ejercicio 2014 y 2013 la Compañía no ha percibido dividendos en efectivo ni en acciones.

12 ACTIVOS DE EXPLORACIÓN Y EXPLOTACIÓN

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, los activos de exploración y explotación consisten de lo siguiente:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(US dólares)	
Programas de computación	30.198	36.779
Gastos de investigación y desarrollo	3.947.543	8.675.185
Otros	<u>1.735.716</u>	<u>1.918.397</u>
Subtotal	5.713.457	10.630.361
(-) Amortización	<u>(1.964.167)</u>	<u>(1.764.040)</u>
Total	<u>3.749.290</u>	<u>8.866.321</u>

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

13 OTROS ACTIVOS

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, otros activos consisten de lo siguiente:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(US dólares)	
Certificados de aportación CORPEI	2.369	2.369
Depósitos en garantía	9.976	9.976
Proyecto turístico ecológico	177.926	177.926
Otros	<u>62.561</u>	<u>156.935</u>
Total	<u>252.832</u>	<u>347.206</u>

INTEGRACIONES S.A.
PRÁCTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
PERIODO TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 y 2013

13 OTROS ACTIVOS (Continuación)

Certificados de aportación al CORPEI representa cuotas canceladas a dicha institución, que posteriormente son transformadas en certificados que se redimen a largo plazo.

Proyecto turístico ecológico, representa infraestructuras de minas que no se encuentran en uso y que fueron adecuadas para la visita del público en general.

Otros al 31 de diciembre del 2014 y 2013, incluye operaciones por liquidar por US\$ 59.332 y US\$ 104.625 que se encuentra en proceso de regularización.

14 OBLIGACIONES BANCARIAS Y FINANCIERAS

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, las obligaciones bancarias y financieras representan:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(US dólares)	
EFG Private Bank:		
Documentos por pagar	400.000	1.900.000
Subtotal	<u>400.000</u>	<u>1.900.000</u>
Banco de Machala:		
Documentos por pagar	158.000	0
Subtotal	<u>158.000</u>	<u>0</u>
Banco de Guayaquil:		
Documentos por pagar	427.292	572.032
Subtotal	<u>427.292</u>	<u>572.032</u>
Banco del Pichincha:		
Op. No. 1925715 tasa del 8,92% anual y Vcto. en Ene. 2014	0	407.910
Op. No. 1944169 tasa del 8,92% anual y Vcto. en Ene. 2014	0	149.316
Op. No. 1953010 tasa del 8,92% anual y Vcto. en Ene. 2014	0	150.466
Op. No. 204962401 tasa del 8,92% anual y Vcto. en Ene. 2015	948.755	0
Documentos por pagar	<u>0</u>	<u>2.308.518</u>
Subtotal	<u>948.755</u>	<u>3.016.210</u>
Total de obligaciones financieras	<u>1.934.047</u>	<u>5.488.242</u>

Al 31 diciembre del 2014, documentos por pagar en el EFG Bank corresponde a una obligación por US\$ 400.000 con una tasa de interés de 7,5% anual garantizadas por el accionista mayoritario.

Al 31 de diciembre del 2014, documentos por pagar en el Banco de Guayaquil se compone de 3 obligaciones una por US\$ 344.000 con vencimiento en enero 06 del 2015, otra por US\$ 45.000 con vencimiento en enero 13 del 2015, y la otra por US\$ 46.875 con vencimiento en marzo 5 del 2015, los créditos mencionados anteriormente poseen una tasa de interés del 9,85% anual.

IRA, INPUS BAJES S.A.**PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 y 2013****14 OBLIGACIONES BANCARIAS Y FINANCIERAS (Continuación)**

Mientras que al 31 de diciembre del 2013, Documentos por pagar en el Banco de Guayaquil se compone de 3 obligaciones una por US\$ 430.000 con vencimiento el 1 de abril del 2014, otra por US\$ 109.375 con vencimiento el 16 de enero del 2014 y otra por US\$ 38.750 con vencimiento el 10 de enero del 2014, los créditos mencionados anteriormente poseen una tasa de interés entre el 9,76% y 9,96% anual garantizadas por el accionista mayoritario.

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

15 CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, las cuentas por pagar consisten de lo siguiente:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(US dólares)	
Proveedores	1.454.926	2.341.837
Servicio de Rentas Internas	702.340	405.677
IESS	31.816	129.101
Empleados	89.794	142.554
Otras	<u>150.689</u>	<u>23.711</u>
Total	<u>2.429.565</u>	<u>3.042.880</u>

Proveedores al 31 de diciembre del 2014 y 2013, representa facturas por la compra de materiales y suministros necesarios para la producción.

Servicio de Rentas Internas al 31 de diciembre del 2014 y 2013, incluye principalmente provisión como impuesto a renta definitivo del anticipo mínimo de impuesto a la renta por US\$ 247.525 y US\$ 301.889 respectivamente, IVA por pagar por US\$ 361.586 y US\$ 58.200 respectivamente.

IESS al 31 de diciembre del 2014 y 2013, incluye principalmente aporte patronal por US\$ 11.351 y US\$ 49.278 respectivamente, aporte individual por US\$ 8.829 y US\$ 39.752 respectivamente, préstamos quirografarios e hipotecarios por US\$ 8.662 y US\$ 32.849 respectivamente.

Empleados al 31 de diciembre del 2014 y 2013, incluye principalmente sueldos a diciembre por US\$ 89.793 y US\$ 142.554 respectivamente.

Otros, incluyen operaciones por liquidar por US\$ 123.812 corresponde a transacciones pendientes de regularizar.

BIRA, BIENES RAÍCES S.A.**PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 y 2013****16 BENEFICIOS ACUMULADOS POR PAGAR**

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, los beneficios acumulados por pagar representan:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(US dólares)	
Décimo tercer sueldo	7.446	12.505
Décimo cuarto sueldo	36.652	48.210
Participación trabajadores	3.686	4.062
Vacaciones	61.791	68.598
Total	<u>109.575</u>	<u>133.375</u>

17 GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013 representa intereses de las operaciones por préstamos concedidos por parte de EFG Bank y Banco del Pichincha C.A. y su movimiento se presenta de la siguiente forma:

<u>Movimiento</u>	<u>Intereses por Pagar</u>
	(US dólares)
Saldo al final del año 2013	0
Provisión	321.077
Pago	<u>(274.150)</u>
Saldo al final del año 2014	<u>46.927</u>

18 TITULARIZACIÓN DE FLUJOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, la emisión de obligaciones se presenta como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(US dólares)	
<u>Titularización de Flujos:</u>		
Porción corriente de Titularización por pagar	2.961.328	2.722.440
Porción a largo plazo de Titularización por pagar	<u>4.069.705</u>	<u>7.031.033</u>
Saldo de Titularización por Pagar	<u>7.031.033</u>	<u>9.753.473</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 RAÍCES S.A.", por un monto que asciende a US\$ 14.000.000, que representan 2.800 títulos de renta fija de un valor nominal de US\$ 5.000,00 cada uno con una tasa de interés anual fija del 8,5 %. los pagos vencen trimestralmente desde marzo del 2013 hasta marzo del 2017.

Los obligacionistas de esta emisión pertenecen tres del sector público siendo estos, Corporación Financiera Nacional S.A. por US\$ 5.000.000, Instituto de Seguridad Social de la Policía Nacional por US\$ 4.680.000; y Banco del IESS por US\$ 4.200.000 y tres obligacionistas del sector privado cuya emisión asciende a US\$ 120.000.

BIRA, BIENES RAÍCES S.A.
PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 y 2013

18 TITULARIZACIÓN DE FLUJOS POR PAGAR (Continuación)

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, los vencimientos anuales por la titularización son:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(US dólares)	
2014	0	2.722.440
2015	2.961.328	2.961.328
2016	3.221.179	3.221.179
2017	<u>848.526</u>	<u>848.526</u>
Total	<u>7.031.033</u>	<u>9.753.473</u>

El uso de los fondos obtenidos de la titularización más los aportes propios de la Compañía han sido empleados en la ejecución de dos proyectos para incrementar la disponibilidad de reservas; el volumen de material procesado; y, la recuperación de materiales comerciales de las arenas residuales; a continuación se resumen los proyectos:

Construcción de Túnel de Acceso.- Este proyecto se basa en la construcción de un túnel de acceso de 4 km de longitud, 4 metros de alto y 4 metros de ancho que permitirá llegar a las reservas nuevas y existentes de minerales, desde un nivel o cota inferior a 700 metros sobre el nivel del mar, reduciendo los costos de producción.

Al 31 de diciembre del 2014, este proyecto no ha sido terminado por falta de recursos, no obstante desde agosto del 2014, se terminó la construcción del Túnel de Servicio denominado "La Florida" que forma parte del Proyecto de Construcción del Túnel de Acceso, que permite el acceso directo a las áreas mineras y el ingreso de aire y salida de agua de forma natural, disminuyendo los costos de electricidad generados por el bombo de aire y agua.

Planta de Flotación.- La construcción de la Planta de Flotación permitirá recuperar minerales como el cobre, zinc, plata y oro de las arenas residuales que se encuentran almacenadas por la Compañía en las piscinas de relave, empleando reactivos específicos y mediante máquinas diseñadas específicamente para separar la parte valiosa de la estéril. Al 31 de diciembre del 2014, este proyecto no ha sido terminado se encuentra inconcluso por falta de recursos.

Riesgos y Debilidades relacionados al "Fideicomiso Mercantil Irrevocable "Primera Titularización de Flujos - BIRA"

Las calificaciones de riesgos realizadas por PCR Pacific Credit Rating S.A al "Fideicomiso Mercantil Irrevocable "Primera Titularización de Flujos - BIRA", han presentado una variación considerable en los últimos dos años, es así como la calificación realizada el 29 de octubre del 2012 fue de AAA-; mientras que la realizada el 30 de septiembre del 2013 fue de AA+ y finalmente el 29 de abril del 2014 (último calificación de riesgo emitida) esta misma empresa asignó la calificación de Riesgo "C".

BIRA, BIENES RAÍCES S.A.
PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 y 2013

18 TITULARIZACIÓN DE FLUJOS POR PAGAR (Continuación)

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

De acuerdo al último informe de calificación de riesgo al 29 de abril del 2014, la decisión de disminuir la calificación de riesgo se sustentó por la reducción de los flujos que ha realizado Bira Bienes Raíces S.A al fideicomiso, frente a los flujos proyectados correspondientes al periodo de julio de 2012 a abril de 2014, debido principalmente a que los recursos provenientes de la colocación de títulos de renta fija no fueron suficientes para terminar la construcción de la planta de flotación y del túnel, proyectos que al quedar inconclusos no permiten la generación de ingresos contemplados en los flujos proyectados.

Durante los años 2014 y 2013, el fideicomiso no contó con exceso de flujos de fondos en montos superiores a los requeridos para el pago trimestral de capital e intereses a los inversionistas que asciende a US\$ 866.557 por lo que en dos ocasiones durante este periodo (en mayo y noviembre del 2013) tuvo que aplicar la garantía constituida como fondo de reserva para completar el pago trimestral de capital e intereses a los inversionistas. Al 31 de diciembre del 2014 y 2013 el Fondo de Reserva constituido por la Compañía asciende a US\$ 1.361.272 y US\$ 637.639 respectivamente (incluye garantía bancaria por US\$ 627.417 y US\$ 627.818 respectivamente), el cual no cubre el valor de los dividendos trimestrales establecidos en el contrato de Fideicomiso, es decir un valor de US\$ 1.733.114, incumpliendo con lo estipulado en el contrato del Fideicomiso de contar, como mecanismo de garantía, con la constitución de un Fondo de reserva que cubra valor de dos dividendos y por no contar con Exceso de flujos de fondos.

Adicionalmente, la Compañía no cuenta desde el 29 de Abril del 2014 hasta la fecha de emisión de este informe (Mayo 5 del 2015) con la calificación de riesgo al Fideicomiso Mercantil Irrevocable "Primera Titularización de Flujos "BIRA" por la emisión de obligaciones, puesto que la entrega de la información solicitada por la Calificadora de Riesgos Pacific Credit Rating S.A., a la empresa Bira, Bienes Raíces S.A. no ha sido completada en el tiempo requerido por la Calificadora, en los distintos periodos trimestrales solicitados.

Por otra parte, la Superintendencia de Compañías y Valores mediante Resolución No. SCV.INMV.DNFCDN.DNC.14.0223 emitida el 25 de junio del 2014 declaró la Intervención de Bira, Bienes Raíces S.A., por la falta de cumplimiento de sus obligaciones como originador de proceso de titularización, relacionadas con la constitución del Fondo de Reserva, por la falta de Exceso de Flujo de Fondos y por la falta de información periódica o la entrega fuera del plazo sobre las operaciones realizadas que se encuentran comprometidas con el proceso de titularización. Esta condición se mantiene hasta la fecha de emisión de este informe.