

BIRA, BIENES RAÍCES S.A.

Notas a los Estados Financieros (Continuación)

11. Préstamos bancarios (Continuación)

	31 de Diciembre	
	2015	2014
	<i>(US Dólares)</i>	
Obligaciones financieras:		
Banco del Pichincha C. A.:		
Op. No. 204962401 tasa del 8.92% anual y Vcto. en Ene. 2015	0	948,755
EFG Private Bank:		
Documentos por pagar	0	400,000
Banco de Machala:		
Documentos por pagar	113,000	158,000
Banco de Guayaquil:		
Documentos por pagar	205,227	427,292
Total de obligaciones financieras	<u>318,227</u>	<u>1,934,047</u>

Al 31 de diciembre del 2014, las obligaciones con Banco de Pichincha incluyen un crédito por US\$ 949,523 con vencimiento en enero 15 del 2015 con una tasa de interés del 8,92%.

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% anuales garantizadas por el accionista mayoritario.

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 2015, documentos por pagar en el Banco de Guayaquil se compone de una obligación con vencimiento en enero 06 del 2016, a una tasa de interés del 9,85% anual.

Mientras que, 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.

BIRA, BIENES RAÍCES S.A.

Notas a los Estados Financieros (Continuación)

11. Préstamos bancarios (Continuación)

	31 de Diciembre	
	2015	2014
	(US Dólares)	
Obligaciones a largo plazo:		
Banco del Pichincha C. A.:		
Op. No. 1277365 tasa del 8.92% anual y Vcto. en Nov. 2016	421,970	861,740
Op. No. 1453100 tasa del 8.92% anual y Vcto. en Jun. 2017	367,560	571,786
Op. No. 1429680 tasa del 8.92% anual y Vcto. en Jun. 2017	137,847	219,007
Op. No. 1490356 tasa del 8.92% anual y Vcto. en Jul. 2017	184,020	294,066
Op. No. 2049624 tasa del 8.92% anual y Vcto. en Feb. 2018	584,910	0
Total de obligaciones a largo plazo	<u>1,696,307</u>	<u>1,946,599</u>

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, los vencimientos anuales por las obligaciones a largo plazo con el Banco del Pichincha se presentan como sigue:

	2015	2014
	(US dólares)	
2015	0	830,137
2016	1,115,115	877,129
2017	533,661	239,333
2018	47,531	0
Total	<u>1,696,307</u>	<u>1,946,599</u>

12. Titularización de flujos por pagar

Titularización de flujos por pagar consistían de lo siguiente:

	31 de Diciembre	
	2015	2014
	(US Dólares)	
Clasificación:		
Corriente	3,221,179	2,961,328
No corriente	848,526	4,069,705
	<u>4,069,705</u>	<u>7,031,033</u>

BIRA, BIENES RAÍCES S.A.

Notas a los Estados Financieros (Continuación)

12. Titularización de flujos por pagar (Continuación)

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 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.

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, los vencimientos anuales por la titularización son:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	(US dólares)	
2015	0	2,961,328
2016	3,221,179	3,221,179
2017	<u>848,526</u>	<u>848,526</u>
Total	<u>4,069,705</u>	<u>7,031,033</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.

BIRA, BIENES RAÍCES S.A.

Notas a los Estados Financieros (Continuación)

12. Titularización de flujos por pagar (Continuación)

Al 31 de diciembre del 2015 y 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 bombeo 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 2015 y 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”

Al 31 de diciembre del 2015, según el último informe de calificación de riesgo realizada al “Fideicomiso Mercantil Irrevocable “Primera Titularización de Flujos – BIRA” realizado por Class International Rating Calificadora de Riesgos S.A., se otorgó la calificación de “C+” que corresponde al patrimonio autónomo que tiene mínima capacidad de generar los flujos de fondos esperados o proyectados y de responder por las obligaciones establecidas en los contratos de emisión.

Respecto de la situación actual de la Primera Titularización de Flujos Bira, el informe de la calificadora menciona que al 31 de diciembre del 2015, 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 del Pichincha por USD 627,417 y la diferencia de US\$ 1,105,697 se mantiene en la cuenta corriente del Fideicomiso, y, al 31 de febrero del 2016, la Compañía Bira, Bienes Raíces S.A., tiene provisionado como Fondo de Reserva US\$ 2,911,454 en la cuenta corriente del Fideicomiso más el rubro de la garantía bancaria por US\$ 627,417 los cuales permiten cubrir el 86,96% del saldo de capital por pagar a los inversionistas por US\$ 4,069,705.

De acuerdo con lo manifestados por la Administración de la Compañía Bira, Bienes Raíces S.A. en la Asamblea de Inversionistas celebrada el 19 de junio del 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 hasta marzo del 2016.

BIRA, BIENES RAÍCES S.A.

Notas a los Estados Financieros (Continuación)

12. Titularización de flujos por pagar (Continuación)

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

No obstante, la situación financiera actual de la compañía, ha mejorado, las condiciones presentadas en los dos últimos años en la Titularización de Flujos – Bira se informa a continuación:

- 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 al 29 de octubre del 2012 fue de AAA-; mientras que la realizada al 30 de septiembre del 2013 fue de AA+; y, la calificación realizada al 29 de abril del 2014 y la calificación realizada al 31 de julio del 2015 fue “C”.
- En los últimos informe de calificación de riesgo al 31 de julio del 2015, 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 mayo de 2015, 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\$ 1,361.27, y US\$ 637,639 respectivamente (incluye garantía bancaria por US\$ 627,417 y US\$ 627,818 respectivamente), el cual no cubre el valor de dos 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.

BIRA, BIENES RAÍCES S.A.

Notas a los Estados Financieros (Continuación)

12. Titularización de flujos por pagar (Continuación)

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

- Adicionalmente, la Compañía no contó desde el 29 de Abril del 2014 hasta la fecha de emisión de este informe (Julio 31 del 2015) con la calificación trimestral de riesgo al Fideicomiso Mercantil Irrevocable “Primera Titularización de Flujos – “BIRA” por la emisión de obligaciones, por la falta de 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.
- Durante el año 2015 y 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 2015, 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 manifiesta que, la Compañía tendrá los recursos adecuados en el mediano plazo para continuar operando en el futuro previsible.

BIRA, BIENES RAÍCES S.A.

Notas a los Estados Financieros (Continuación)

13. Gastos Acumulados por Pagar

Al 31 de diciembre del 2015 representa intereses de las operaciones por préstamos concedidos por parte de Banco del Pichincha C.A. y Banco de Machala S.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 2014	46,927
Provisión	328,975
Pago	(371,239)
Saldo al final del año 2015	<u>4,663</u>

14. Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

Los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar consistían de lo siguiente:

	<u>31 de Diciembre</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	<i>(US Dólares)</i>	
Proveedores	429,960	1,454,926
Compañías afiliadas	3,875,012	1,735,762
Accionistas	184,823	1,186,570
Anticipos recibidos de clientes	234,962	0
Empleados	42,858	89,794
IESS	32,390	31,816
Otras	80,299	150,689
Total	<u>4,790,304</u>	<u>4,649,557</u>
Clasificación:		
Corriente	1,005,292	1,727,225
No corriente	3,785,012	2,922,332
	<u>4,790,304</u>	<u>4,649,557</u>

Proveedores al 31 de diciembre del 2015 y 2014, representa facturas por la compra de materiales y suministros necesarios para la producción.

Compañías afiliadas representan créditos recibidos de las compañías del grupo, los mismos que serán 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 afiliadas y accionistas no tienen fecha de vencimiento ni generan intereses.

BIRA, BIENES RAÍCES S.A.

Notas a los Estados Financieros (Continuación)

14. Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar (Continuación)

IESS al 31 de diciembre del 2015 y 2014, incluye principalmente aporte patronal por US\$ 11,588 y US\$ 11,351 respectivamente, aporte individual por US\$ 9,078 y US\$ 8,829 respectivamente, préstamos quirografarios e hipotecarios por US\$ 8,688 y US\$ 8,662 respectivamente.

Empleados al 31 de diciembre del 2015 y 2014, incluye principalmente sueldos a diciembre por US\$ 42,858 y US\$ 89,793 respectivamente.

Otros, al 31 de diciembre del 2015 y 2014, incluyen 5% de participación de utilidades por pagar al Estado por ser compañía minera por US\$ 35,937 y US\$ 1,843 respectivamente, operaciones por liquidar por US\$ 29,418 y US\$ 123,812 corresponde a transacciones pendientes de regularizar.

15. Obligación por beneficios definidos

La obligación por beneficios definidos consistía de lo siguiente:

	31 de Diciembre	
	2015	2014
	<i>(US Dólares)</i>	
Corriente:		
Décimo tercer sueldo	6,522	7,446
Décimo cuarto sueldo	33,369	36,652
Participación de trabajadores	71,874	3,686
Vacaciones	59,839	61,791
	<u>171,604</u>	<u>109,575</u>
No corriente:		
Jubilación patronal - beneficios post empleo	625,739	452,460
Bonificación por desahucio - beneficios por terminación	303,952	245,663
	<u>929,691</u>	<u>698,123</u>

Los movimientos de las cuentas beneficios sociales y participación de trabajadores por los años terminados al 31 de Diciembre del 2015 y 2014 fueron como sigue:

BIRA, BIENES RAÍCES S.A.

Notas a los Estados Financieros (Continuación)

15. Obligación por Beneficios Definidos (continuación)

	Beneficios Sociales	Participación de Trabajadores
	<i>(US Dólares)</i>	
Saldos al 31 de Diciembre del 2013	129,313	4,092
Provisiones	197,711	3,686
Pagos	(221,135)	(4,092)
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	99,730	71,874

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

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

	Jubilación Patronal	Bonificación por Desahucio
	<i>(US Dólares)</i>	
Saldo al 31 de Diciembre del 2013	370,686	104,506
Provisiones	81,774	141,157
Saldo al 31 de Diciembre del 2014	452,460	245,663
Provisiones	182,243	76,307
Reversiones y pagos	(8,964)	(18,018)
Saldo al 31 de Diciembre del 2015	625,739	303,952

16. Impuestos

Activos y pasivos por impuestos corrientes

Los activos y pasivos por impuestos corrientes consistían de lo siguiente:

BIRA, BIENES RAÍCES S.A.

Notas a los Estados Financieros (Continuación)

16. Impuestos (Continuación)

Activos y pasivos por impuestos corrientes (Continuación)

	31 de Diciembre	
	2015	2014
	<i>(US Dólares)</i>	
Activos por impuestos corrientes:		
Crédito Tributario (IVA)	427,330	938,380
Retenciones de IVA recibidas de clientes	373,834	0
Retenciones en la fuente del impuesto a la renta recibidas de clientes	104,051	49,784
Anticipo de impuesto a la renta	89,503	124,356
Crédito Tributario (IR)	67,903	39,957
Impuesto al valor agregado	40,557	34,029
Crédito Tributario (ISD)	3,211	13,174
	<u>1,106,389</u>	<u>1,199,680</u>
Pasivos por impuestos corrientes:		
Impuesto a la renta por pagar	788,831	247,525
Impuesto al valor agregado	270,048	361,586
Regalías por venta de minerales	67,158	69,555
Retenciones de IVA	32,735	16,893
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	10,006	6,781
	<u>1,168,778</u>	<u>702,340</u>

Impuesto a la renta

Los movimientos de la cuenta "impuesto a la renta por pagar" por los años terminados el 31 de Diciembre del 2015 y 2014 fueron como sigue:

	2015	2014
	<i>(US Dólares)</i>	
Saldo al principio del año	247,525	301,889
Provisión con cargo a resultados	788,831	247,525
Pagos	(247,525)	(301,889)
Saldo al final del año	<u>788,831</u>	<u>247,525</u>

Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, fue como sigue:

BIRA, BIENES RAÍCES S.A.

Notas a los Estados Financieros (Continuación)

16. Impuestos (Continuación)

Impuesto a la renta (continuación)

		2015	2014
		<i>(US Dólares)</i>	
Utilidad antes de participación e impuesto a la renta	(A)	718,734	36,856
Más (menos) partidas de conciliación:			
10% de Participación de trabajadores y 5% Estado	(B)	(107,810)	(5,528)
Otras rentas exentas		(92,220)	
Gastos no deducibles		3,066,892	148,659
Utilidad gravable		<u>3,585,596</u>	<u>179,987</u>
Utilidades que no se reinvierten		3,585,596	179,987
Tasa de impuesto		22%	22%
		<u>788,831</u>	<u>39,597</u>
Impuesto a la renta	(C)	<u>(788,831)</u>	<u>39,597</u>
Impuesto a la renta mínimo		<u>(147,261)</u>	<u>(247,525)</u>
Pérdida neta del ejercicio (A-B-C)		<u>(177,907)</u>	<u>(216,197)</u>

La Compañía registró el Impuesto a la Renta del ejercicio fiscal 2015 como resultado de aplicar la tarifa del 22% sobre la base imponible determinada para este año; mientras que en el ejercicio fiscal 2014, registro el anticipo mínimo determinado para este ejercicio, según lo dispone el párrafo segundo del literal i) del numeral 2 del Art.41 de la Ley de Régimen Tributario Interno.

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.

Notas a los Estados Financieros (Continuación)

16. Impuestos (continuación)

Reformas tributarias

En el Suplemento al Registro Oficial No. 405 del 29 de Diciembre del 2014, se expidió la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal, mediante el cual se reformó el Código Tributario, la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno (LORTI) y otros, los principales cambios aplicables para el año 2015 son los siguientes:

Código Tributario:

- *Plazos para Pago de Compensaciones o Facilidades de Pago*

Se amplían los plazos para el pago de las compensaciones o facilidades de pago a veinte y cuatro meses y para los casos especiales hasta cuatro años.

Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno:

- *Impuesto a la Renta*

Para el cálculo del impuesto a la renta se agregó y reformó los ingresos de fuente ecuatoriana, exenciones y deducciones.

- *Determinación de la Utilidad en la Enajenación de Acciones u Otros Derechos Representativos de Capital*

- El ingreso gravable corresponderá al valor real de la enajenación.
- El costo deducible será el valor nominal, el valor de adquisición, o el valor patrimonial proporcional de las acciones u otros derechos representativos de capital, según corresponda, de acuerdo con la técnica financiera aplicable para su valoración.
- También serán deducibles los gastos directamente relacionados con la enajenación.

- *Tarifa del Impuesto a la Renta para Sociedades*

- La tarifa impositiva será del 25% cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad.

BIRA, BIENES RAÍCES S.A.

Notas a los Estados Financieros (Continuación)

16. Impuestos (Continuación)

Reformas Tributarias (continuación)

Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno (Continuación):

- *Tarifa del Impuesto a la Renta para Sociedades (Continuación)*

- Cuando la mencionada participación de paraísos fiscales o regímenes de menor imposición sea inferior al 50%, la tarifa de 25% aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación, de acuerdo a lo indicado en el reglamento
- Aplicará la tarifa del 25% a toda la base imponible la sociedad que incumpla el deber de informar sobre la participación de sus accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares.
- Los préstamos a socios, accionistas, partícipes o beneficiarios, préstamos de dinero, o partes relacionadas préstamos no comerciales de una sociedad, se considerará como pago de dividendos anticipados y, por consiguiente, se deberá efectuar la retención correspondiente a la tarifa prevista para sociedades sobre el monto de la operación.

- *Anticipo de Impuesto a la Renta para Sociedades*

El valor del revalúo efectuado a activos, no se considerarán para efectuar el cálculo del anticipo de impuesto a la renta, tanto para el rubro del activo como para el patrimonio.

- *Retenciones en la Fuente de Impuesto a la Renta*

Cuando la sociedad que distribuye los dividendos o utilidades a beneficiarios efectivos que sean residentes fiscales en el Ecuador y la sociedad incumpla el deber de informar sobre su composición societaria se procederá a la retención del impuesto a la renta sobre dichos dividendos y utilidades conforme a las disposiciones de la ley.

BIRA, BIENES RAÍCES S.A.

Notas a los Estados Financieros (Continuación)

16. Impuestos (Continuación)

Reformas tributarias (Continuación)

Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno (Continuación):

- *Impuesto al Valor Agregado*

- Cuando la estructura de negocio del sujeto pasivo incluya la fabricación, distribución y comercialización de bienes gravados con ICE, para el cálculo del precio ex fábrica, se excluirá la utilidad marginada de la empresa.
- El precio ex aduana considerará el valor en aduana de los bienes, las tasas y fondos recaudados por la autoridad nacional de aduanas y los demás rubros que se incluyen en el precio ex fábrica.

En el Suplemento al Registro Oficial No. 407 del 31 de Diciembre del 2014, se expidió Reglamento a la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal, mediante el cual se reformó el Reglamento para la Aplicación de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno (LORTI), los principales cambios aplicables para el año 2015 son los siguientes:

- *Partes Relacionadas – Proporción de Transacciones*

La relación de vinculación por la proporción de transacciones que correspondan al 50% o más de las ventas o compras de bienes, servicios u otro tipo de operaciones a un solo proveedor o cliente, debe ser notificada por el SRI al contribuyente, para lo cual podrá demostrarse que no existe vinculación por dirección, administración, control o capital.

- *Impuestos Diferidos*

Se permite el reconocimiento de activos y pasivos por impuestos diferidos, de acuerdo con las condiciones establecidas en el Reglamento, únicamente en los siguientes casos:

- Pérdidas por deterioro del ajuste realizado para alcanzar el valor neto de realización del inventario.
- Pérdidas esperadas en contratos de construcción generadas por la probabilidad de que los costos totales del contrato excedan los ingresos totales del mismo.
- Depreciación correspondiente al valor activado por desmantelamiento.
- Deterioro de propiedades, planta y equipo que sean utilizados en el proceso productivo del contribuyente.
- Provisiones diferentes a las de cuentas incobrables, desmantelamiento, desahucio y pensiones jubilares patronales.

BIRA, BIENES RAÍCES S.A.

Notas a los Estados Financieros (Continuación)

16. Impuestos (Continuación)

• Reformas tributarias (Continuación)

Reglamento a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno (Continuación)

• Impuestos Diferidos (Continuación)

- Gastos estimados para la venta de activos no corrientes mantenidos para la venta.
- Ingresos y costos derivados de la aplicación de la normativa contable correspondiente al reconocimiento y medición de activos biológicos.
- Las pérdidas declaradas luego de la conciliación tributaria.
- Los créditos tributarios no utilizados, generados en períodos anteriores.

• Anticipo de Impuesto a la Renta

- El Anticipo de Impuesto a la Renta para las personas naturales que sean accionistas, partícipes, socios u otros titulares o beneficiarios de derechos representativos de capital será igual al 50% del impuesto a la renta causado en el ejercicio anterior, menos las retenciones en la fuente del impuesto a la renta que les hayan sido practicadas en el mismo, y menos el crédito tributario por el impuesto pagado por la sociedad que distribuya dividendos, hasta los límites establecidos para el mismo.
- Se entenderá como actividades similares a las de comisión, a las de distribución al por mayor de bienes o servicios en las que el fabricante o quien le anteceda en la cadena de comercialización, reconozca a sus intermediarios un importe, margen o descuento en el valor de la comercialización por estipulaciones contractuales. El procedimiento de aplicación se establecerá mediante resolución.
- Las sociedades que tengan ingresos de actividades de desarrollo de proyectos inmobiliarios, no considerarán en el cálculo el valor de los terrenos sobre el cual se desarrolle el proyecto.

• Retenciones en la Fuente del Impuesto a la Renta

- Serán objeto de retención en la fuente los rendimientos por depósitos a plazo fijo, de un año o más, pagados por las instituciones financieras nacionales a sociedades, así como los rendimientos obtenidos por sociedades por las inversiones en títulos valores en renta fija, de plazo de un año o más, que se negocien a través de las bolsas de valores del país.

BIRA, BIENES RAÍCES S.A.

Notas a los Estados Financieros (Continuación)

16. Impuestos (Continuación)

Reformas tributarias (Continuación)

Reglamento a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno (Continuación)

- *Retenciones en la Fuente del Impuesto a la Renta (Continuación)*

También se efectuará retención si los beneficiarios son personas naturales residentes en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición.

- En caso de que la distribución de dividendos, utilidades o beneficios se realice, directamente o mediante intermediarios, a personas naturales residentes en el Ecuador o a sociedades residentes fiscales o establecidas en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición, se deberá efectuar la respectiva retención en la fuente, atendiendo a los porcentajes establecidos por el SRI mediante resolución de carácter general.
- Los dividendos se deberán considerar dentro de la renta global en el ejercicio de la distribución, independientemente de la obligación de llevar contabilidad.
- Para que la retención de dividendos o utilidades distribuidos indirectamente a una persona natural residente en el Ecuador y el impuesto correspondiente pagado por la sociedad puedan ser utilizados por dicha persona natural como crédito tributario, ésta deberá demostrar, en su solicitud de pago en exceso, la sustancia económica de la intervención de los intermediarios que no son los beneficiarios efectivos del ingreso.

- *Impuesto al Valor Agregado*

- Los contribuyentes especiales deberán aplicar la retención en la fuente de IVA, sobre los pagos y adquisiciones efectuadas a otros contribuyentes especiales.
- El exportador habitual de bienes obligado a llevar contabilidad retendrá la totalidad del IVA a todos los contribuyentes, inclusive a los contribuyentes especiales, con ciertas excepciones. Se establecen las características de un exportador habitual.
- Mediante resolución de carácter general, en un plazo de 180 días, el SRI establecerá un procedimiento para el reintegro automático del IVA pagado y retenido por los exportadores o la compensación del crédito tributario por el cual tiene derecho a la devolución del IVA con los valores pagados o generados por el IVA resultante de su actividad.
- En caso de no existir precio de venta al público sugerido o referencial para bienes importados o fabricados, se realizarán los siguientes cálculos para determinar la base imponible:

BIRA, BIENES RAÍCES S.A.

Notas a los Estados Financieros (Continuación)

16. Impuestos (Continuación)

Reformas tributarias (Continuación)

Reglamento a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno (Continuación)

- *Impuesto al Valor Agregado (Continuación)*

- . Se calculará el ICE inicialmente en base al precio ex aduana o ex fábrica más el 25% de margen mínimo presuntivo.
- . Al precio ex aduana o ex fábrica se sumará el ICE calculado en las condiciones del párrafo anterior, así como el IVA correspondiente.
- . En caso de que el precio así obtenido conlleve a una tarifa más alta del impuesto, se deberán recalcular el ICE y el IVA.

- *Beneficios Tributarios*

- . 150% de Deducción Adicional Tercera Edad y Migrantes, sobre las remuneraciones percibidas durante 2 años a partir del inicio de la relación laboral, en pagos a personas de tercera edad, y migrantes que retornen al país que sean mayores de 40 años.
- . 100% de Deducción Adicional de Depreciación
Para efectos de la aplicación del incentivo establecido en la Disposición Transitoria Segunda de la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal, serán aplicables las siguientes reglas:
 - . Se considerará como activo fijo a los bienes tangibles de propiedad del contribuyente y que sirven para producir bienes o servicios y que duren más de un ejercicio fiscal completo, adquiridos localmente o importados. Para las definiciones de activos nuevos y productivos se aplicarán aquellas señaladas en el COPCI, para las inversiones nuevas y productivas.
 - . El beneficio de depreciación adicional solo corresponderá al costo o gasto del activo sin incluir rubros adicionales por instalación, capacitación, puesta en marcha, intereses, combustible, y otros rubros adicionales de naturaleza independiente a la del activo fijo. Tampoco se considerarán los repuestos del activo, excepto cuando estos se contabilicen como activos fijos, cumpliendo los requisitos fijados en esta norma.

BIRA, BIENES RAÍCES S.A.

Notas a los Estados Financieros (Continuación)

16. Impuestos (Continuación)

Reformas tributarias (Continuación)

Reglamento a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno (continuación)

- *Reglamento para la Aplicación del Impuesto a la Salida de Divisas*

- El plazo de la presunción de ISD para el caso de exportaciones de bienes o servicios generados en el país, cuando las divisas no ingresen al país se modifica de 180 días a 6 meses.
- Se establece como hecho generador del ISD cualquier mecanismo de extinción de obligaciones cuando las operaciones se realicen hacia el exterior.
- En el caso de bienes o servicios, comercializados o prestados en Ecuador, en los cuales su pago o contraprestación se realice hacia el exterior, la base imponible estará constituida por el valor total del bien o servicio, inclusive si el pago se realiza sin la utilización de entidades del sistema financiero o de empresas de Courier. Cuando el adquirente o contratante sea una entidad que goce de alguna exención para el pago del ISD o se encuentre dentro de alguno de los casos de no sujeción previstos en la Ley, el impuesto deberá ser asumido por quien comercialice o preste el bien o servicio.

Tasa Efectiva

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, las tasas efectivas de impuesto fueron:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	<i>(US Dólares)</i>	
Utilidad antes de provisión para impuesto a la renta	610,924	31,328
Impuesto a la renta corriente	788,831	247,525
Tasa efectiva de impuesto	<u>129,12%</u>	<u>790,11%</u>

Durante el año 2015 y 2014, el cambio en la tasa de impuesto fue como sigue:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Tasa impositiva legal	22,00%	22,00%
Aumento por deducciones adicionales	107,12%	768,11%
Tasa impositiva efectiva	<u>129,12%</u>	<u>790,11%</u>

BIRA, BIENES RAÍCES S.A.

Notas a los Estados Financieros (Continuación)

17. Instrumentos financieros

Gestión de riesgos financieros

Los principales pasivos financieros de la Compañía, corresponde a financiamiento con instituciones financieras, proveedores del exterior, compañías relacionadas, accionistas y otras cuentas por pagar. La finalidad principal de estos pasivos financieros es financiar las operaciones de la Compañía. La Compañía cuenta con otras cuentas por cobrar, y efectivo que provienen directamente de sus operaciones.

La Compañía se encuentra expuesta a los riesgos de mercado, de crédito y de liquidez.

La gerencia revisa y aprueba las políticas para manejar cada uno de estos riesgos que se resumen a continuación:

Riesgo de Mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de que el valor razonable de los flujos futuros de un instrumento financiero fluctúe debido a cambios en los precios de mercado. En el caso de la Compañía, los precios de mercado comprenden dos tipos de riesgo: El riesgo de tasa de interés y el riesgo de moneda. Los instrumentos financieros afectados por los riesgos de mercado incluyen los depósitos.

a) Riesgo de tasa de interés

Al 31 de Diciembre del 2015, la Compañía mantiene financiamiento con entidades financieras. Los flujos de caja operativos de la compañía son sustancialmente independientes de los cambios de las tasas de interés del mercado, por lo cual, en opinión de la gerencia, la Compañía no tiene una exposición importante a los riesgos de tasas de interés.

b) Riesgo de tipo de cambio

El riesgo de cambio es el riesgo de que el valor razonable o flujos de caja futuros de un instrumento financiero fluctúen debido a cambios en los tipos de cambio. La Compañía realiza sus operaciones principales en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, moneda de curso legal en el país, por lo tanto, no se presentan efectos por variaciones de tipos de cambio en los estados financieros.

BIRA, BIENES RAÍCES S.A.

Notas a los Estados Financieros (Continuación)

17. Instrumentos financieros (Continuación)

Gestión de riesgos financieros (Continuación)

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte no pueda cumplir con sus obligaciones en relación con un instrumento financiero o contrato de venta, generando una pérdida financiera. La Compañía está expuesta a un riesgo de crédito por sus actividades operativas (principalmente en cuentas por cobrar).

El riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes de efectivo, depósitos en bancos e instituciones financieras, así como la exposición al crédito de clientes, que incluyen a los saldos pendientes de las cuentas por cobrar y a las transacciones comprometidas. La Compañía mantiene cuentas por cobrar a distintas empresas.

Riesgo de Liquidez

La Compañía monitorea su riesgo de escasez de fondos usando un flujo de caja proyectado a corto y largo plazo. El objetivo de la Compañía es mantener una continuidad de fondos.

La Compañía monitorea y mantiene un cierto nivel de efectivo, considerado adecuado por la administración para financiar las operaciones de la Compañía, y para mitigar los efectos en el cambio de flujo de efectivo.

18. Patrimonio

Capital Pagado

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, el capital de la Compañía está representado por acciones ordinarias y nominativas de US\$ 1 cada una que totaliza el capital suscrito y pagado en su totalidad.

La estructura accionaria es como sigue:

<u>Accionistas</u>	<u>No. Acciones</u>	<u>(US dólares)</u>
Hcon. Oscar H. Looz Risco	12,994,109	12,994,109
Herederos de Emilia Oporto Cortes de Looz	7,971	7,971
Ing. Oscar Emilio Looz Oporto	17,120	17,120
Total	<u>13,019,200</u>	<u>13,019,200</u>

BIRA, BIENES RAÍCES S.A.

Notas a los Estados Financieros (Continuación)

18. Patrimonio (Continuación)

En octubre 16 del año 2012, mediante escritura pública de fusión por absorción y otros actos societarios (ver nota 22) celebrada en la Notaría Vigésima Sexta del Cantón Guayaquil, se realiza el aumento de capital por US\$ 404.200 dividido en 404.200 acciones de US\$ 1 cada una. La Superintendencia de Compañías mediante Resolución No. SC. DIC.M. 12-0563 resuelve aprobar dicho aumento el 20 de diciembre del 2012, el mismo que fue inscrito en el Registro Mercantil en diciembre 28 del 2012.

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 2015 y 2014, el movimiento de esta cuenta es como sigue:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	(US dólares)	
Saldo al 1 de Enero	(667,165)	(4,184,902)
Ajuste por pago de glosas tributarias por impuesto a la renta	0	(38,734)
Ajuste por pago de glosas tributarias por IVA	0	(53,268)
Ajuste de años anteriores (Nota A)	(2,537,824)	(1,923,876)
Absorción de pérdidas (Nota B)	2,476,306	5,749,812
Pérdida del ejercicio	(177,907)	(216,197)
Saldo al 31 de diciembre	<u>(906,590)</u>	<u>(667,165)</u>

NOTA (A): El ajuste de años anteriores realizado al 31 de diciembre del 2015 y 2014 es el resultado de la baja de activos y pasivos como se resume a continuación:

BIRA, BIENES RAÍCES S.A.

Notas a los Estados Financieros (Continuación)

20. Resultados acumulados (Continuación)

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	(US dólares)	
Bancos	0	(93.104)
Cuentas por cobrar – funcionarios y empleados	(8.050)	(38)
Cuentas por cobrar – relacionadas	(1,199,985)	0
Inventarios	(413,925)	(157.857)
Activos por impuestos corrientes	0	(465.309)
Propiedad, planta y equipos	(480.000)	0
Depreciación acumulada	0	74
Activos de exploración y explotación	(426,390)	(4.646.115)
Cuentas por pagar – proveedores	(24,128)	714.537)
Obligaciones patronales	0	19.141)
Préstamos bancarios a corto plazo	14.654	(6.093)
Beneficios sociales	0	3.496
Préstamos bancarios a largo plazo	0	<u>2.707.392</u>
Total	<u>(2.537.824)</u>	<u>(1.923.876)</u>

Nota (B): Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, la Compañía absorbió pérdidas acumuladas por US\$ 2,476,306 y US\$ 5,749,812 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 2)

21. Gastos de Ventas y Administración

Los gastos de ventas y administración consisten de lo siguiente:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	(US Dólares)	
Impuestos, contribuciones y multas	2,265,265	235,394
Baja de inventario	459,645	0
Sueldos y beneficios	416,269	602,783
Servicios de contratistas	411,809	624,741
Otros beneficios a empleados	322,620	356,639
Mantenimiento y reparaciones	186,901	72,741
Honorarios profesionales	162,207	135,407
Honorarios por titularización	91,822	106,643
Seguros	71,831	117,070
Depreciaciones y amortizaciones	67,656	205,271
Servicios básicos	36,768	213,534
Otros	108,165	103,029
	<u>4,600,958</u>	<u>2,773,252</u>

Ver notas adjuntas

BIRA, BIENES RAÍCES S.A.

Notas a los Estados Financieros (Continuación)

22. Fusión por Absorción

BIRA BIENES RAICES S.A., mediante escritura pública celebrada el 16 de octubre del 2012 en la Notaría Vigésima Sexta del Cantón Guayaquil se realiza los siguientes actos societarios:

- 1) En calidad de Absorbente, la fusión por absorción con las compañías Sodirec S.A., Adamar S.A., Indclatex S.A., Construcciones y Viviendas Construyen S.A., Renai S.A. y Tusling S.A.
- 2) La disolución anticipada de las compañías absorbidas;
- 3) El aumento de capital suscrito en US\$ 404,200;
- 4) El aumento de capital autorizado en US\$ 26,038,400;

Según informes No. SC.M. UCI.M.UCI.2013.077 emitido el 4 de diciembre del 2012, SC.IMV.DIMV.G.12.768 emitido el 13 de diciembre del 2012 y oficio No. SC. UJ.M.2013.173 de diciembre 17 de 2012; el Departamento de Inspección de Compañías, la Intendencia de Mercado de Valores y la Unidad Jurídica respectivamente emitieron informes favorables sobre el proceso de fusión. (Ver Nota 18)

La Superintendencia de Compañías mediante Resolución No. No. SC. DIC.M. 12-0563 del 20 de diciembre del 2012 aprueba la fusión por absorción y todos los demás actos celebrados por BIRA BIENES RAICES S.A., según la escritura de fusión. Dicha resolución fue inscrita en el Registro Mercantil en diciembre 28 del 2012. La Compañía realizó los respectivos registros contables con fecha 28 de diciembre del 2012 aumentando sus activos, pasivos y patrimonio por el proceso de fusión por las cifras que se muestran a continuación:

	<u>Activos</u>	<u>Pasivos</u>	<u>Patrimonio</u>
		(US dólares)	
Sodirec S.A.	11,354,285	10,893,623	460,662
Adamar S.A.	62,620	60,295	2,325
Indclatex S.A.	88,577	95,590	(7,013)
Construcciones y Viviendas Construyen S.A.	44,542	3,223	41,319
Renai S.A.	5,845	195,423	(189,578)
Tusling S.A.	114	428	(314)
Total	<u>11,555,983</u>	<u>11,248,582</u>	<u>307,401</u>

BIRA, BIENES RAÍCES S.A.

Notas a los Estados Financieros (Continuación)

23. Garantías y Restricciones

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, las obligaciones bancarias y financieras se encontraban garantizadas por el accionista mayoritario de la empresa.

24. Liquidación y determinación de Impuestos por las Autoridades Fiscales

A la fecha de este informe (abril 19 del 2016), la Compañía ha cancelado todas las deudas que 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\$ 1.469.401 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.

25. Revelaciones dispuestas por Superintendencia de Compañías

En cumplimiento a lo dispuesto en Resolución No. 02.Q.ICI.008 del Suplemento R.O. No. 564 de abril 26 del 2002, efectuamos las siguientes revelaciones:

Activos y pasivos contingentes y cuentas de orden. - Adicionalmente a lo indicado en la Nota 24, al 31 de diciembre del 2015, reportamos lo siguiente:

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.

A partir del 28 de diciembre del 2012, Bira, Bienes Raíces S.A. es la única Compañía que es deudora del Banco del Pichincha en la suma de US\$ 1.696.307 y en esa condición es la que entrega los recursos pactados al fideicomiso.

Transacciones y operaciones con Partes vinculadas.- Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, se encuentra reveladas en las notas 7, 8 y 14.

BIRA, BIENES RAÍCES S.A.

Notas a los Estados Financieros (Continuación)

25. Revelaciones dispuestas por Superintendencia de Compañías (Continuación)

Eventos posteriores.- Entre diciembre 31 del 2015 (fecha de cierre de los estados financieros) y abril 19 del 2016, la Administración considera que no existen eventos significativos que afecten la presentación de los estados financieros del año 2015.

Cumplimiento de medidas correctivas de control interno.- Durante el año 2015 y 2014, 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.
