

**BIRA, BIENES RAÍCES S.A.**  
**PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 y 2016**

**1 ACTIVIDAD**

**BIRA, BIENES RAÍCES S.A.-** (La Compañía) fue constituida el 5 de Enero de 1984, regulada por la Ley de Compañías, con plazo de duración de 50 años e inscrita en el Registro Mercantil del cantón 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. El domicilio principal de la Compañía donde desarrolla sus actividades es en la ciudad de Zaruma Barrio la Y Avenida Alonso De Mercadillo, El Oro – Ecuador.

La información relacionada con el índice de inflación anual, publicada por el Banco Central del Ecuador en los tres últimos años, es como sigue:

<b>31 de Diciembre:</b>	<b>%</b>
2017	-0,2%
2016	1,1%
2015	3,3%

**2 BASE DE PRESENTACIÓN Y CUMPLIMIENTO DE LAS NIIF**

Declaración de cumplimiento.- La Administración de la Compañía declara que a partir del 1 de enero de 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 una disminución de activo y patrimonio de US\$ 267.201 y US\$ 251.571, y un aumento de pasivo de US\$ 15.630.

Al 31 de diciembre de 2011, la Compañía registró en la cuenta Resultados acumulados por adopción de NIIF, ajuste con saldo acreedor por US\$ 2.476.306 por absorción de pérdidas acumuladas y ajuste con saldo deudor por US\$ 86.520 por jubilación patronal.

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

**BIRA, BIENES RAÍCES S.A.**  
**PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 y 2016**

---

### **3 POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

Activos Financieros.- Los activos financieros son registrados en la fecha en que la Compañía forma parte de la transacción. Son reconocidos inicialmente a su valor razonable que usualmente es el valor de la transacción, más los costos incrementales relacionados con ella, que sean directamente atribuibles a la compra o emisión del instrumento financiero, excepto en el caso de los activos llevados a valor razonable, cuyo costo de transacción se reconocen en resultados.

Posteriormente, los activos financieros son valorados a costo amortizado usando el método del interés efectivo cuando los plazos otorgados exceden los plazos de crédito considerados normales.

Al final de cada período sobre el que se informa, los importes en libros de los activos financieros se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. Cuando se considera que una cuenta comercial por cobrar es de dudoso cobro, se elimina contra la cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultado integral.

La Compañía dará de baja en cuentas un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero.

La Compañía clasifica sus activos financieros como sigue:

- Efectivo en caja y bancos y equivalentes de efectivos, incluyen el efectivo en caja, depósitos en bancos locales y los fondos son de libre disponibilidad
- Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, incluyen facturas por la comercialización de minerales metálicos y no metálicos, así como la importación, ventas y distribución de maquinarias y equipos relacionados en la actividad minera.

Pasivos financieros.- Los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su costo, neto de los costos que se haya incurrido en la transacción. Posteriormente, se miden a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (neto de los costos necesarios para su obtención) y el valor del reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida del pasivo de acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva, cuando los términos incluyen o cuando los términos no incluyen intereses, pero si plazos superiores a los considerados comercialmente normales.

**BIRA, BIENES RAÍCES S.A.**  
**PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 y 2016**

---

**3 POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)**

Pasivos financieros (Continuación).- La Compañía da de baja en cuentas un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones la Compañía.

La Compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios pre-acordados.

La Compañía clasifica sus pasivos financieros como sigue:

- Préstamos bancarios, incluyen fondos recibidos de bancos locales, con interés.
- Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar, incluyen facturas por compra de bienes y prestación de servicios, con plazos normales menores a un año, no generan interés.
- Otros pasivos, incluyen depósitos recibidos en garantía para las operaciones de la Compañía, con plazos normales mayores a un año, no genera interés.

Los préstamos bancarios y acreedores comerciales se clasifican en pasivos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivos no corrientes.

Instrumento de Patrimonio.- Un instrumento de patrimonio consiste en cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de la Compañía luego de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía están representados por las acciones ordinarias y nominativas que constituyen el capital pagado, y se reconocen por los ingresos recibidos, netos de los costos de emisión directos.

Propiedad, planta y equipo.- Los elementos de propiedad, planta y equipos son medidos a su costo de adquisición, menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro cuando esta corresponda.

El costo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la gerencia.

Los terrenos y edificios, están registrados a su valor razonable, el que ha sido asignado como “costo revalorizado” de acuerdo con las disposiciones incluidas en las NIIF 1 “Adopción por Primera Vez de las NIIF”. El valor razonable fue determinado por un perito independiente calificado por la Superintendencia de Compañías.

Los costos de ampliación y mejoras que representen un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia o un incremento de la vida útil de los activos, se capitalizan como mayor valor de los mismos cuando cumplen los requisitos de reconocerlo como activo.

**BIRA, BIENES RAÍCES S.A.**  
**PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 y 2016**

---

**3 POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)**

Propiedad, planta y equipo (Continuación).- Los gastos de reparaciones y mantenimiento se reconocen en los resultados del período en que se incurren.

El costo o valor revaluado de propiedad, planta y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. El valor residual, la vida útil estimada y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

Los terrenos se registran en forma independiente de los edificios que puedan estar asentados sobre los mismos y se entiende que tiene una vida útil infinita y, por lo tanto no son objeto de depreciación.

Las ganancias o pérdidas por la venta o el retiro de activos se determinan como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo, las cuales se reconocen en los resultados del período en que se incurren. El valor en libros de los activos se da de baja de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro.

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

Inventarios.- Los inventarios están registrados al costo de compra o a su valor neto realizable el que resulte menor. Las materias primas, repuestos, accesorios y materiales están valuados en base al método promedio ponderado, y productos terminados incluyen costo de materiales directos, mano de obra y una proporción de costo de fabricación basado en la capacidad operativa de la planta. El valor neto realizable representa el precio de venta estimado menos todos los costos estimados de terminación y los gastos necesarios para la venta.

Los inventarios en tránsito están registrados al costo específico de las facturas más los gastos de nacionalización incurridos hasta la fecha del balance general.

La Compañía realiza una provisión para obsolescencia de inventarios al final del período, constituyendo la oportuna provisión cuando los mismos se encuentren dañados, deteriorados u obsoletos. Cuando las circunstancias, que previamente causaron la rebaja, hayan dejado de existir, o debido a un cambio en las circunstancias económicas, se procede a revertir el valor de la misma.

**BIRA, BIENES RAÍCES S.A.**  
**PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 y 2016**

**3 POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)**

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

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.

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, resultando un saldo acreedor de US\$ 15.814.718 como se resume a continuación:

	<b>31 de Diciembre 2011</b>
	<i>(US Dólares)</i>
Neto de ajustes de activos y pasivos en Bira	251.571
Reavalúo de propiedades Bira	14.111.167
Reavalúo de propiedades Sodirec (Absorbida)	1.801.186
Jubilación patronal y desahucio	( 315.891)
Neto de ajustes de activos y pasivos en compañías absorbidas	( 33.315)
	<u>15.814.718</u>

De conformidad con lo establecido en la Resolución No. SC.G.ICL.CPAIFRS.11.007 emitida por la Superintendencia de Compañías el 9 de septiembre de 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. De presentarse saldo deudor este podrá ser absorbido por los resultados acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

**BIRA, BIENES RAÍCES S.A.**  
**PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 y 2016**

**3 POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)**

Resultados acumulados por adopción de NIIF.- (Continuación)

Del 31 de diciembre de 2011 hasta el 31 de diciembre de 2013, esta cuenta mantiene su saldo inicial de US\$ 15.814.718, sin embargo a partir de esta fecha el saldo acreedor de esta cuenta disminuyó como resultado de ajustes realizados al 31 de diciembre de 2014, 2015 y 2016 (Ver Nota 20) con el propósito de absolver pérdidas acumuladas acorde con las disposiciones del organismo de control, disminución que fue proporcionalmente distribuido entre las partidas que conforman el saldo de esta cuenta como sigue:

	Saldo Original al 31 Dic.2011	Absorción Pérd. Acum. 2014	Saldo al 31 Dic.2014
		<i>(US Dólares)</i>	
Neto de ajustes de activos y pasivos de Bira	251.571	( 91.438)	160.133
Reavalúo de propiedades en Bira	14.111.167	(5.130.453)	8.980.714
Reavalúo de propiedades en Sodirec (Absorbida)	1.801.186	( 654.894)	1.146.292
Jubilación patronal y desahucio	( 315.891)	114.895	( 200.996)
Neto de ajustes de activos y pasivos en cías absorbidas	( 33.315)	12.078	( 21.237)
	15.814.718	(5.749.812)	10.064.906

	Saldo al 31 Dic.2014	Absorción Pérd. Acum. 2015	Saldo al 31 Dic.2015
		<i>(US Dólares)</i>	
Neto de ajustes de activos y pasivos de Bira	160.133	( 39.398)	120.735
Reavalúo de propiedades en Bira	8.980.714	(2.209.558)	6.771.156
Reavalúo de propiedades en Sodirec (Absorbida)	1.146.292	( 282.027)	864.265
Jubilación patronal y desahucio	( 200.996)	49.452	( 151.544)
Neto de ajustes de activos y pasivos en cías absorbidas	( 21.237)	5.225	( 16.012)
	10.064.906	(2.476.306)	7.588.600

	Saldo al 31 Dic.2015	Absorción Pérd. Acum. 2016	Saldo al 31 Dic.2016
		<i>(US Dólares)</i>	
Neto de ajustes de activos y pasivos de Bira	120.735	( 14.648)	106.087
Reavalúo de propiedades en Bira	6.771.156	(821.521)	5.949.635
Reavalúo de propiedades en Sodirec (Absorbida)	864.265	(104.858)	759.407
Jubilación patronal y desahucio	( 151.544)	18.386	( 133.158)
Neto de ajustes de activos y pasivos en cías absorbidas	( 16.012)	1.943	( 14.069)
	7.588.600	(920.698)	6.667.902

**BIRA, BIENES RAÍCES S.A.**  
**PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 y 2016**

**3 POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)**

	Saldo al 31 Dic.2016	Absorción Pérd. Acum. 2017 (US Dólares)	Saldo al 31 Dic.2017
Neto de ajustes de activos y pasivos de Bira	106.087	( 106.087)	0
Reavalúo de propiedades en Bira	5.949.635	( 5.949.635)	0
Reavalúo de propiedades en Sodirec (Absorbida)	759.407	( 759.407)	0
Jubilación patronal y desahucio	( 133.158)	133.158	0
Neto de ajustes de activos y pasivos en cías absorbidas	( 14.069)	14.069	0
	6.667.902	6.667.902	0

Participación de trabajadores.- De acuerdo con la Ley de Minería, la Compañía debe distribuir entre sus empleados el 10% de las utilidades antes de impuesto a la renta. Este beneficio es registrado con cargo a los resultados imponibles del período en que se devenga.

Impuesto a la renta.- La Ley de Régimen Tributario Interno para el año 2017 y 2016 estableció la tarifa de impuesto a la renta del 22% para sociedades, sin embargo para el año 2015, según reformas al artículo 37 de la Ley de Régimen Tributario Interno se aplica la tarifa del 25% sobre la base imponible cuando más del 50% de su composición societaria está constituida por accionistas residentes en paraísos fiscales. 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 se reconocen cuando es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a la Compañía y el monto pueda ser medido confiablemente, independientemente del momento en que el pago sea realizado. Las ventas son reconocidas netas de devoluciones y descuentos, cuando se ha entregado el bien y se han transferidos los derechos y beneficios inherentes. Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta las condiciones de pago definidas contractualmente, sin incluir impuestos. Los gastos se reconocen a medida que se devengan, independientemente del momento en que se pagan, y se registran en los períodos con los cuales se relacionan.

Nuevas normas

Las siguientes NIIF y NIC revisadas han sido emitidas con fecha de aplicación para períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2017:

Norma	Título	Fecha efectiva
NIC 7 (modificaciones)	Introduce requisitos de desglose adicionales con el fin de mejorar la información proporcionada a los usuarios	1 de enero de 2017
NIC 12 (modificaciones)	Clarificación de los principios establecidos respecto al reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas	1 de enero de 2017

**BIRA, BIENES RAÍCES S.A.**  
**PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 y 2016**

**3 POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)**

Nuevas normas (Continuación)

Las siguientes NIIF y NIC, modificaciones y nuevas entrarán en vigor para períodos que comiencen a partir del 1 de enero de 2018; la Administración ha concluido que la aplicación anticipada de tales normas no tendría ningún efecto significativo en la preparación de los estados financieros del período actual:

<i>Norma</i>	<i>Título</i>	<i>Fecha efectiva</i>
<i>NIIF 9 (nueva)</i>	<i>Instrumentos financieros; reemplaza a la NIC 39</i>	<i>1 de enero de 2018</i>
<i>NIIF 15 (nueva)</i>	<i>Ingresos procedentes de contratos con clientes</i>	<i>1 de enero de 2018</i>
<i>NIIF 16 (nueva)</i>	<i>Arrendamientos</i>	<i>1 de enero de 2019</i>
<i>NIIF 2 (modificación)</i>	<i>Aclaran sobre los efectos de las condiciones de devengo en pagos basados en acciones a liquidar en efectivo, la clasificación de pagos basados en acciones cuando tiene cláusulas de liquidación por el neto y algunos aspectos de las modificaciones del tipo de pago basado en acciones</i>	<i>1 de enero de 2018</i>
<i>NIC 28 y NIIF 10 (modificación)</i>	<i>Clarificación en relación al resultado de estas operaciones si se trata de negocios o de activos.</i>	<i>Sin fecha definida</i>

**4 EFFECTIVO**

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, está compuesto como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(US dólares)	
Caja	2.520	2.520
Bancos locales	<u>745</u>	<u>98.967</u>
Total	<u>3.265</u>	<u>101.487</u>

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, bancos locales incluye principalmente saldos en cuentas corrientes del Banco de Machala S.A. por US\$ 464 y US\$ 14.224 respectivamente; y, Banco del Pichincha C.A. por US\$ 281 y 84.743 respectivamente.

**5 DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR**

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, otras cuentas por cobrar consisten de lo siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(US dólares)	
Anticipos a proveedores	102.317	146.103
Servicio de Rentas Internas	7.970	7.970
Empleados	800	6.383
Otras	<u>295.014</u>	<u>0</u>
Total	<u>406.101</u>	<u>160.456</u>

**BIRA, BIENES RAÍCES S.A.**  
**PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 y 2016**

**5 DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR**  
**(Continuación)**

Al 31 de diciembre de 2017, otras cuentas por cobrar por US\$ 295.014 registra los valores pagados por un lote de equipos que fueron entregados por la compañía constructora Andrade Gutiérrez ENGENHARIA S.A., mediante contrato de leasing con opción de compra, vigente desde agosto del 2011 hasta septiembre de 2017. La compañía Andrade Gutiérrez no se encuentra en el país, situación que ha impedido la realización de los pagos para el cumplimiento de este contrato y para que la opción de compra de estos materiales pueda concretarse por medio de este mecanismo financiero.

**6 INVENTARIOS**

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los inventarios consisten de lo siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(US dólares)	
Suministros y materiales	822.706	1.565.694
Mercadería en tránsito	<u>15.789</u>	<u>61.736</u>
Total	<u>838.495</u>	<u>1.627.430</u>

Suministros y materiales, al 31 de diciembre de 2017 y 2016 representan repuestos y suministros y materiales necesarios para la producción. Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 la compañía no cuenta con provisión para el deterioro de los inventarios.

**7 ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES**

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los activos por impuestos corrientes representan:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(US dólares)	
<u>Activos por impuestos corrientes:</u>		
Crédito Tributario (IVA)	485.715	503.775
Anticipo de impuesto a la renta	9.080	20.003
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta de clientes	6.035	104.016
Crédito Tributario (ISD)	<u>4.130</u>	<u>8.404</u>
	<u>504.960</u>	<u>636.198</u>
<u>Pasivos por impuestos corrientes:</u>		
Impuesto a la renta por pagar 2015	0	171.818
Impuesto a la renta por pagar 2016	202.820	715.865
Impuesto a la renta por pagar 2017	84.094	0
Regalías por venta de minerales	26.134	41.004
Retenciones de IVA	40.393	23.725
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	<u>17.366</u>	<u>7.865</u>
	<u>370.807</u>	<u>960.277</u>

**BIRA, BIENES RAÍCES S.A.**  
**PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 y 2016**

**8 PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO**

Durante el año 2017, el movimiento de esta cuenta fue el siguiente:

<u>Cuentas</u>	<u>Saldos al</u> <u>31-dic-16</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Reclasifi-</u> <u>caciones</u>	<u>Ajuste</u>	<u>Saldos al</u> <u>31-dic-17</u>
<u>Costo:</u>			(US dólares)		
Terrenos y mejoras	1.110.754				1.110.754
Edificios e instalaciones	6.807.202	15.455	721.580		7.544.237
Maquinarias y equipos	12.680.714	24.000	210.149	(229.660)	12.685.203
Muebles y enseres	290.987	4.007	7.806		302.800
Equipos de computación	299.069	5.711	5.407		310.187
Campamentos y áreas mineras	2.530.075				2.530.075
Equipos de transporte	1.059.975				1.059.975
Construcciones en curso	349.430		( 115.594)		233.836
Otros	<u>3.793.859</u>	<u>2.610</u>	<u>181.898</u>	<u>0</u>	<u>3.978.367</u>
Subtotal	28.922.065	51.783	1.011.246	(229.660)	29.755.434
Depreciación acumulada	<u>( 6.008.519)</u>	<u>(1.372.358)</u>	<u>(8.309.036)</u>	<u>(453.784)</u>	<u>(16.143.697)</u>
Total	<u>22.913.546</u>	<u>(1.320.575)</u>	<u>(7.297.790)</u>	<u>(683.444)</u>	<u>13.611.737</u>

Al 31 de diciembre de 2017, reclasificaciones por US\$ 8.309.036 fueron debitadas con cargo a la cuenta Resultados Acumulados (Ver Nota 20); ajustes por US\$ 683.444 fueron debitadas con cargo a Otros Egresos (Ver Nota 23).

**9 CUENTAS POR COBRAR RELACIONADAS**

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, las cuentas por cobrar accionistas y partes relacionadas consisten de lo siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(US dólares)	
Compañías relacionadas	<u>1.199.841</u>	<u>809.150</u>
Total	<u>1.199.841</u>	<u>809.150</u>

Las cuentas por cobrar a compañías relacionadas 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 relacionadas, no tienen fecha de vencimiento ni generan intereses.

**10 INVERSIÓN PERMANENTE**

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, las inversiones permanentes representan 9.860 acciones ordinarias de la compañía Transacsa, Transacciones S.A., que 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 2017 y 2016 la Compañía no ha percibido dividendos en efectivo ni en acciones.

**BIRA, BIENES RAÍCES S.A.**  
**PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 y 2016**

**11 ACTIVOS DE EXPLORACIÓN Y EXPLOTACIÓN**

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los activos de exploración y explotación consisten de lo siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(US dólares)	
Gastos de investigación y desarrollo	1.477.958	2.717.641
Programas de computación	30.198	30.198
Otros	<u>1.008.433</u>	<u>1.008.433</u>
Subtotal	2.516.589	3.756.272
(-) Amortización	<u>(2.516.589)</u>	<u>(2.516.589)</u>
Total	<u>0</u>	<u>1.239.683</u>

Gastos de investigación y desarrollo al 31 de diciembre de 2017 y 2016, representa principalmente estudios mineros que se llevan a cabo desde el año 2006.

**12 OTROS ACTIVOS**

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, otros activos consisten de lo siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(US dólares)	
Proyecto turístico Ecológico	0	181.898
Otros	<u>146.452</u>	<u>36.555</u>
Total	<u>146.452</u>	<u>218.453</u>

Al 31 de diciembre del 2016, 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 de 2017 y 2016, incluye operaciones por liquidar por US\$ 135.393 y US\$ 36.010 respectivamente que se encuentra en proceso de regularización.

**13 PRESTAMOS BANCARIOS**

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los préstamos bancarios consisten de lo siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(US dólares)	
<u>Garantizados – al costo amortizado:</u>		
Obligaciones financieras	63.810	162.810
Obligaciones a largo plazo	<u>70.938</u>	<u>885.384</u>
Total	<u>134.748</u>	<u>1.048.194</u>
<u>Clasificación:</u>		
Corriente	134.748	1.000.463
No corriente	<u>0</u>	<u>47.731</u>
Total	<u>134.748</u>	<u>1.048.194</u>

**BIRA, BIENES RAÍCES S.A.**  
**PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 y 2016**

**13 PRESTAMOS BANCARIOS (Continuación)**

Resumen de acuerdo a los préstamos:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(US dólares)	
• Banco de Machala:	0	29.000
• Banco de Guayaquil:	<u>63.810</u>	<u>133.810</u>
Total de obligaciones financieras	<u>63.810</u>	<u>162.810</u>

Al 31 de diciembre de 2016 las obligaciones con el Banco Machala incluye en créditos por US\$ 29.000 con vencimiento el 24 de enero de 2017 con una tasa de interés del 9,29%.

Al 31 de diciembre de 2017 documentos por Banco Guayaquil se compone de una obligación con vencimiento en enero 22 de 2018 con una tasa de interés del 9,02%, mientras que, al 31 de diciembre de 2016 documentos por Banco Guayaquil se compone de una obligación con vencimiento en enero 27 de 2017 con una tasa de interés del 9,02%.

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(US dólares)	
<u>Obligaciones a largo plazo:</u>		
Banco del Pichincha C. A.:		
Op. No. 1453100 tasa del 8,92% anual y Vcto. en Jun. 2017	0	122.450
Op. No. 1429680 tasa del 8,92% anual y Vcto. en Jun. 2017	0	48.316
Op. No. 1490356 tasa del 8,92% anual y Vcto. en Jul. 2017	0	71.206
Op. No. 2049624 tasa del 8,92% anual y Vcto. en Feb. 2018	70.938	340.093
Op. No. 2524293 tasa del 8,95% anual y Vcto. en Sept. 2017	<u>0</u>	<u>303.319</u>
Total de obligaciones a largo plazo	<u>70.938</u>	<u>885.384</u>

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los vencimientos anuales por las obligaciones a largo plazo con el Banco del Pichincha se presenta como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(US dólares)	
2017	0	837.653
2018	<u>70.938</u>	<u>47.731</u>
Total	<u>70.938</u>	<u>885.384</u>

**14 TITULARIZACION DE FLUJOS POR PAGAR**

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la titularización de flujos por pagar ascienden a:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(US dólares)	
<u>Clasificación:</u>		
Corriente	0	0
No corriente	<u>0</u>	<u>0</u>
Total	<u>0</u>	<u>0</u>

**BIRA, BIENES RAÍCES S.A.**  
**PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 y 2016**

**14 TITULARIZACION DE FLUJOS POR PAGAR (Continuación)**

Mediante resolución aprobatoria número SC-IMV-DJMV-DAYR-G-12-0000966 del 29 de febrero de 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 de 2017.

Los obligacionistas de esta emisión que pertenecen al sector público son: 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 existen tres obligacionistas del sector privado cuya emisión asciende a US\$ 120.000.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los vencimientos anuales de la titularización son:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(US dólares)	
2016	0	0
2017	<u>0</u>	<u>0</u>
Total	<u>0</u>	<u>0</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; proyectos que se resumen como sigue:

Respecto a la situación al 31 de diciembre de 2015, de la Primera Titularización de Flujos Bira, el informe de la calificadora menciona que 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 la cuenta Pichincha por US\$ 627.417 y la diferencia de US\$ 1.105.697 se mantiene el Fideicomiso.

Durante los años 2014 al 2016, la Gerencia realizó trabajos 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.

De acuerdo a lo manifestado por la Administración de la compañía Bira, Bienes Raíces S.A. en la Asamblea de Inversionistas celebrada en junio 19 de 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 de 2016.

En este sentido con fecha 6 de julio de 2016, se lleva a cabo la Asamblea de Inversionistas Fideicomiso Primera Titularización de Flujos Bira en la que se resuelve de forma expresa, inequívoca e irrevocable lo siguiente:

**BIRA, BIENES RAÍCES S.A.**  
**PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 y 2016**

**14 TITULARIZACIÓN DE FLUJOS POR PAGAR (Continuación)**

1. Aceptar el pago de la totalidad del capital de los Valores por US\$ 2.492.976,62 y de los intereses por US\$ 6.474,81 generados hasta el 7 de julio de 2016, según acuerdo mutuo de terminación anticipada del Fideicomiso, entre inversionistas, Originador y Fiducia de conformidad con el apartado (iii), Numeral 18.4 de la Cláusula Décima Octava del Contrato de Fideicomiso.
2. Dejar expresa constancia que carecen de derecho para reclamar intereses devenidos de los Valores por el plazo que hubiere corrido desde el 8 de julio de 2016 hasta el 26 de marzo de 2017, que habría sido la fecha del último dividendo de los Valores.
3. Dentro del plazo legal, la Fiducia deberá notificar lo resuelto en esta asamblea a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.
4. Luego de efectivizado el pago a todos los inversionistas, la Fiducia remitirá la respectiva Rendición Final de Cuentas al Originador y procederá con la Terminación del Fideicomiso de acuerdo con el contrato de Fideicomiso y la Ley.
5. Luego de efectivizado el pago a todos los inversionistas, la Fiducia deberá en representación del Fideicomiso, ejecutar los actos y gestiones necesarias y suficientes para terminar y, de ser el caso, liquidar, el Encargo Fiduciario Bira que administra la Fiduciaria ZION.

Finalmente, al haberse cumplido las resoluciones contenidas en el acuerdo mutuo de terminación anticipada del Fideicomiso, entre inversionistas, Originador y Fiducia, la Intendencia Nacional de Mercado de Valores mediante Resolución No. SCVS-INMV-DNAR-16-005249 emitida el 5 de octubre de 2016, resuelve disponer la cancelación y todos los actos necesarios para que el Fideicomiso Mercantil irrevocable denominado "Primera Titularización de Flujos Bira" y que la compañía Bira Bienes Raíces S.A. no consten como emisor y originador de dicho proceso en el catastro público, dando por terminado este proceso de emisión de valores.

**15 GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR**

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 gastos acumulados por pagar representa interés de las operaciones por préstamos concedidos por parte de Banco Pichincha C.A. y Banco Machala S.A., y su movimiento se presenta de la siguiente forma:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(US dólares)	
Saldo al inicio del año	4.020	4.662
Provisión	43.801	274.302
Pago	<u>(47.269)</u>	<u>(274.944)</u>
Saldo al final del año	<u>552</u>	<u>4.020</u>

**BIRA, BIENES RAÍCES S.A.**  
**PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 y 2016**

**16 ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR**

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, acreedores comerciales y otras cuentas por pagar consisten de lo siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(US dólares)	
Proveedores	599.474	444.264
Compañías relacionadas	1.767.152	1.689.946
Accionistas	1.017.380	149.423
Anticipos recibidos de clientes	1.369.401	1.827.037
Empleados	1.450	24.080
IESS	38.675	32.683
Otras	<u>26.863</u>	<u>49.595</u>
Total	<u>4.820.395</u>	<u>4.217.028</u>
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(US dólares)	
Clasificación:		
Corriente	2.035.863	2.377.659
No corriente	<u>2.784.532</u>	<u>1.839.369</u>
Total	<u>4.820.395</u>	<u>4.217.028</u>

Proveedores al 31 de diciembre de 2017 y 2016 representa facturas por la compra de materiales y suministros necesarios para la producción.

Compañías relacionadas y Accionistas representan créditos recibidos de las compañías del grupo, los cuales son 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 relacionadas y accionistas no tienen fecha de vencimiento ni generan intereses.

Anticipos recibidos de clientes al 31 de diciembre de 2017 y 2016 representan principalmente valores recibidos de Minerales del Ecuador Minecsa S.A. por US\$ 1.369.401 y US\$ 1.327.038 respectivamente.

IESS al 31 de diciembre de 2017 y 2016, incluye principalmente aporte patronal por US\$ 13.424 y US\$ 11.695 respectivamente; préstamos quirografarios e hipotecarios por US\$ 11.116 y US\$ 8.716 respectivamente; y, aporte individual por US\$ 10.441 y US\$ 9.096 respectivamente.

Empleados al 31 de diciembre de 2017 y 2016, incluye principalmente sueldos a diciembre por US\$ 1.450 y US\$ 24.080 respectivamente.

Otros, al 31 de diciembre de 2017, incluyen principalmente a otras cuentas por pagar por US\$ 20.956. Mientras que al 31 de diciembre de 2016, incluyen 5% de participación de utilidades por pagar al Estado por US\$ 44.276.

**BIRA, BIENES RAÍCES S.A.**  
**PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 y 2016**

**17 OBLIGACIÓN POR BENEFICIOS DEFINIDOS**

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, obligación por beneficios definidos consisten en:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Corriente:</u>	(US dólares)	
Décimo tercer sueldo	7.825	6.491
Décimo cuarto sueldo	39.045	32.975
Participación de trabajadores	0	88.552
Vacaciones	<u>35.191</u>	<u>59.215</u>
Total corriente	<u>82.061</u>	<u>187.233</u>
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>No corriente:</u>	(US dólares)	
Jubilación patronal - beneficios post empleo	1.350.867	669.232
Bonificación por desahucio - beneficios por terminación	<u>302.408</u>	<u>318.900</u>
Total no corriente	<u>1.653.275</u>	<u>988.132</u>

Los movimientos de las cuentas beneficios sociales y participación de trabajadores por los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016 fueron como sigue:

	<u>Beneficios</u>	<u>Participación</u>
	<u>Sociales</u>	<u>Trabajadores</u>
	(US dólares)	
Saldos al 31 de Diciembre del 2015	99.730	71.874
Provisiones	186.125	88.552
Pagos	<u>(187.174)</u>	<u>( 71.874)</u>
Saldos al 31 de Diciembre del 2016	<u>98.681</u>	<u>88.552</u>
Provisiones	209.841	0
Pagos	<u>(226.461)</u>	<u>( 88.552)</u>
Saldos al 31 de Diciembre del 2017	<u>82.061</u>	<u>0</u>

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

	<u>Jubilación</u>	<u>Bonificación por</u>
	<u>patronal</u>	<u>desahucio</u>
	(US dólares)	
Saldos al 31 de Diciembre del 2015	635.739	303.951
Provisiones	48.293	31.287
Pagos	<u>( 4.800)</u>	<u>( 16.348)</u>
Saldos al 31 de Diciembre del 2016	<u>669.232</u>	<u>318.890</u>
Provisiones con cargo a resultados del año (A)	693.158	0
Reversión	0	( 16.492)
Pagos	<u>( 11.523)</u>	<u>0</u>
Saldos al 31 de Diciembre del 2017	<u>1.350.867</u>	<u>302.408</u>

**BIRA, BIENES RAÍCES S.A.**  
**PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 y 2016**

**17 OBLIGACIÓN POR BENEFICIOS DEFINIDOS (Continuación)**

(A) Incluye US\$ 507.722 de Efecto neto de Pérdida Actuarial que debió registrarse como Otro Resultado Integral (ORI). (Ver Nota 23)

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la obligación a largo plazo por beneficios de Jubilación Patronal y Desahucio fue realizado por la empresa Actuaría. Cía. Ltda., en cuyo informe se indica que se utilizó la siguiente información:

**Hipótesis Actuariales**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Tasa de descuento financiero (A)	3,89%	3,89%
Tasa de rendimiento financiero	N/A	N/A
Tasa de incremento salarial	1.50%	3.00%
Tasa de rotación	8.58%	11.80%
Tabla de mortalidad e invalidez	TM IESS 2002	TM IESS 2002

(A) Para la valoración actuarial se aplicó como metodología para obtener la tasa de descuento, obteniendo el rendimiento promedio de bonos corporativos de alta calidad del Mercado de Valores de EE.UU. en función de su plazo de duración; y la determinación de tasas de descuento por rangos de los planes de beneficio contemplando grupos por cada 5 años de declaración de dichos bonos corporativos.

**Información Demográfica**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
No. de trabajadores activos al final del año	148	N/A
No. de jubilados	0	N/A
No. de salidas al final del periodo	0	N/A
Tiempo de servicio promedio de los trabajadores activos	12.55	N/A
Edad promedio de los trabajadores activos	43.83	N/A
Vida Laboral Promedio Remanente	5.74	N/A
Ingreso mensual promedio activos	US\$ 759	N/A
Pensión mensual promedio Jubilados	N/A	N/A

**18 CAPITAL SOCIAL**

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, está representado por acciones ordinarias y nominativas de US\$ 1 cada una que constituye el capital suscrito y pagado.

<u>Accionista</u>	<u>No. acciones</u>	<u>(US dólares)</u>
Eco. Oscar Loor Risco	12.994.109	12.994.109
Herederos de Eco. Emilia Oporto Cortes	7.971	7.971
Ing. Oscar Loor Oporto	17.120	17.120
Total	<u>13.019.200</u>	<u>13.019.200</u>

**BIRA, BIENES RAÍCES S.A.**  
**PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 y 2016**

**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 2017 y 2016, el movimiento de esta cuenta es como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(US dólares)	
Saldo al 1 de Enero	36.824	(906.590)
Ajuste de años anteriores (Nota A)	(8.913.583)	( 14.108)
Absorción de pérdidas (Nota B)	6.667.902	920.698
Utilidad (Pérdida) del ejercicio	<u>(1.813.309)</u>	<u>36.824</u>
Saldo al 31 de diciembre	<u>(4.022.166)</u>	<u>36.824</u>

Nota (A): El ajuste de años anteriores realizado al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es el resultado de la baja de cuentas como se resume a continuación:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(US dólares)	
Propiedad, planta y equipos (Nota 8)	(8.309.036)	0
Activos de exploración y explotación (Nota 11)	( 604.547)	0
Cuentas por pagar – proveedores	0	816
Cuentas por pagar relacionadas	<u>0</u>	<u>( 14.924)</u>
Total	<u>(8.913.583)</u>	<u>( 14.108)</u>

Nota (B): Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Compañía absorbió pérdidas acumuladas por US\$ 6.667.902 y US\$ 920.698 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 3)

**BIRA, BIENES RAÍCES S.A.**  
**PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 y 2016**

**21 IMPUESTO A LA RENTA**

Conforme a disposiciones legales y reglamentarias, la depuración de la base imponible por el período fiscal 2017 y 2016, fue determinada como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(US dólares)	
Utilidad del ejercicio	(A) (1.738.764)	885.516
(-) 10% de Participación de empleados y 5% Estado	(B) 0	(132.827)
Otras rentas exentas	0	0
(+) Gastos no deducibles locales	<u>2.077.603</u>	<u>2.501.243</u>
Base imponible	338.835	3.253.932
(-) 22% Impuesto a la renta	(C) ( 74.545)	(715.865)
(-) Impuesto mínimo	(D) ( 84.094)	(124.054)
Utilidad (Pérdida) neta del ejercicio en el 2017 (A-B-D) y 2016 (A-B-C)	<u>(1.822.858)</u>	<u>36.824</u>

La provisión para el impuesto a la renta corriente está constituida a la tasa del 22%. En caso de que la compañía reinvierta sus utilidades en el país, podrá obtener una reducción en la tasa del impuesto a la renta de 10 puntos sobre el monto reinvertido siempre y cuando efectúen el correspondiente aumento de capital hasta el 31 de diciembre del siguiente año. Sin embargo en el caso de que exista participación directa o indirecta de socios, accionistas, partícipes, beneficiarios o similares, que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, la tarifa del impuesto a la renta sobre proporción será de 25% sobre todos los ingresos de la sociedad. Esta tarifa de 25% también se aplicará a toda la base imponible de la sociedad si se incumple el deber de informar la composición societaria de los accionistas, partícipes, contribuyentes, beneficiarios o similares.

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.**  
**PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 y 2016**

**21 IMPUESTO A LA RENTA (Continuación)**

Mediante Resolución No. NAC-DGERCGC15-3218 del 24 de diciembre de 2015 publicada en el R.O. No. 660 del 31 de diciembre de 2015, el Servicio de Rentas Internas dispuso que para efectos de presentación del informe de obligaciones tributarias, las sociedades obligadas a tener auditoría externa, deberán presentar a los auditores externos para su revisión, los anexos y cuadros referentes a información tributaria conforme a instructivo y formatos proporcionados por el SRI. Además, se dispuso que los auditores externos presenten hasta el 31 de julio de cada año los informes de cumplimiento tributario, correspondientes al ejercicio fiscal anterior. A la fecha la Compañía mantiene en proceso la preparación de dicha información.

**22 GASTOS ADMINISTRATIVOS**

Los gastos administrativos consisten en lo siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(US dólares)	
Impuestos, contribuciones y multas	821.955	353.765
Sueldos y beneficios sociales	501.752	380.994
Otros beneficios a empleados	272.053	154.080
Honorarios profesionales	166.164	121.626
Servicios de contratistas	159.281	419.474
Mantenimiento y reparaciones	115.659	202.562
Aportes y fondo de reserva	89.432	69.964
Seguros	74.229	87.351
Depreciaciones y amortizaciones	66.768	71.681
Servicios básicos	63.746	39.006
Honorarios por titularización	0	42.382
Baja de inventario	0	0
Otros	<u>242.638</u>	<u>74.793</u>
Total	<u>2.573.677</u>	<u>2.017.678</u>

**23 OTROS EGRESOS**

Al 31 de diciembre de 2017, Otros Egresos consisten en lo siguiente:

	<u>2017</u>
	(US dólares)
Pérdida actuarial por Jubilación Patronal (Ver Nota 17)	507.721
Ajuste de Depreciación por Reavalúo Año 2017 (Ver Nota 8)	818.524
Baja de revaluaciones de maquinarias y equipos (Ver Nota 8)	683.444
Gastos no sujetos a deducibilidad	<u>67.914</u>
Saldo al 31 de diciembre	<u>2.077.603</u>

La Administración de la Compañía considerará estos gastos como no deducibles en la declaración de impuesto a la renta del año 2017.

**BIRA, BIENES RAÍCES S.A.**  
**PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 y 2016**

---

**24 SUSPENSIÓN DE ACTIVIDADES DE EXTRACCIÓN**

En el periodo comprendido desde el 15 de Septiembre al 15 de Diciembre de 2017, como consecuencia Bira, Bienes Raíces S.A., suspendió sus actividades de extracción minera durante el Estado de Excepción decretado por el Gobierno Ecuatoriano mediante los Decreto No. 158 y 208 del 15 de septiembre y 15 de noviembre de 2017 respectivamente.

Esta paralización de las actividades mineras fue decretado para evitar que se sigan provocando daños irreparables a la población de Portovelo y Zaruma, inicialmente fue suspendidas por 60 días y posteriormente se cumplió 30 días adicionales.

Durante este periodo de tres meses, la Compañía no pudo extraer el mineral y como resultado de esta limitación incurrió en costos operativo de personal, mantenimiento preventivo y pago de obligaciones fiscales que ocasionaron pérdidas que no fueron absorbidas por la falta de ingresos.

Ante esta situación la Administración interpuso instancias administrativas ante el Ministerio de Minas, Ministerio de Ambiente y Municipio de Zaruma para demostrar documentadamente que la empresa cumple con todos los permisos y procesos que exige una minería cuyos impactos no afectan la vida de los seres humanos.

**25 DETERMINACIÓN DE IMPUESTOS POR LAS AUTORIDADES FISCALES**

A la fecha de este informe (abril 4 de 2018), la Compañía ha cancelado todas las deudas en su totalidad. Al 31 de diciembre de 2014, la Compañía 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\$ 1.942.773 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 de 2015 mediante Ley Orgánica de Remisión de Intereses, Multas y Recargos, que establece como fecha máxima de pago hasta el 9 de septiembre de 2015, para que los contribuyentes puedan acogerse a este beneficio.

**26 REVELACIONES DISPUESTAS POR SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS**

En cumplimiento a lo dispuesto en Resolución No. SCVS-INC-DNCDN-2016-011 del 16 de octubre de 2016, publicada en el Registro Oficial No 879 del 11 de noviembre de 2016, efectuamos las siguientes revelaciones:

**BIRA, BIENES RAÍCES S.A.**  
**PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 y 2016**

---

**26 REVELACIONES DISPUESTAS POR SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS**  
**(Continuación)**

Activos y pasivos contingentes.- Mediante escritura pública otorgada el 5 de diciembre de 2006 las compañías Sodirec S.A., (fusionada desde el 28 de diciembre de 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.

Al 31 de diciembre de 2017, Bira, Bienes Raíces S.A. es la única compañía que es deudora del Banco del Pichincha en la suma de US\$ 70.938 y en esa condición es la que entrega los recursos pactados al fideicomiso.

Transacciones y operaciones con Partes vinculadas.- Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, se encuentra reveladas en las Nota 9, 10 y 16.

Eventos posteriores.- Entre diciembre 31 de 2017 (fecha de cierre de los estados financieros) y abril 4 de 2018 (fecha de conclusión de la auditoría) la Administración considera que no existen eventos significativos que afecten la presentación de los estados financieros del año 2017.

Cumplimiento de medidas correctivas de control interno.- Durante el año 2017, 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.

---