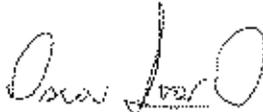
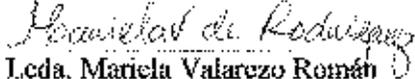


BIRA, BIENES RAÍCES S.A.
ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 y 2017

	<u>NOTAS</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
		(US dólares)	
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo	4	121.727	3.265
Dedores comerciales y otras cuentas por cobrar	5	368.960	406.100
Inventarios	6	1.053.577	838.495
Seguros pagados por anticipado		52.534	59.928
Activos por impuestos corrientes	7	<u>1.127.042</u>	<u>504.960</u>
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		2.723.840	1.812.748
Propiedad, planta y equipo	8	14.000.946	13.611.737
Cuentas por cobrar relacionadas	9	1.302.319	1.199.841
Inversiones permanentes	10	129.841	10.396
Activos por impuesto diferido	11	59.953	0
Activos de exploración y explotación	12	0	0
Otros activos no corrientes	13	<u>31.102</u>	<u>145.915</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>18.248.001</u>	<u>16.780.637</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS			
PASIVOS CORRIENTES			
Sobregiro contable		0	82.434
Obligaciones bancarias corrientes	14	0	134.748
Gastos acumulados por pagar	15	0	552
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	16	977.321	2.035.863
Obligaciones por beneficios definidos	17	171.816	82.061
Pasivos por impuestos corrientes	7	<u>785.460</u>	<u>370.807</u>
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		1.934.597	2.706.465
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	16	2.306.521	2.784.532
Obligaciones por beneficios definidos	17	<u>1.983.453</u>	<u>1.653.275</u>
TOTAL PASIVOS		<u>6.224.571</u>	<u>7.144.272</u>
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS			
Capital pagado	18	13.019.200	13.019.200
Reserva legal	3	105.583	105.583
Reserva facultativa	19	7.920	7.920
Otros resultados integrales:			
Superávit por valuación de propiedades	20	2.697.024	0
Ganancias (pérdidas) netas actuariales		(191.766)	0
Resultados acumulados:			
Reserva de capital	2	535.377	535.377
Resultados acumulados por adopción de NIIFs	2	0	0
Resultados acumulados	21	<u>(4.149.908)</u>	<u>(4.031.715)</u>
TOTAL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		<u>12.023.430</u>	<u>9.636.365</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		<u>18.248.001</u>	<u>16.780.637</u>


 Ing. Oscar Looz Oporto
 Gerente General

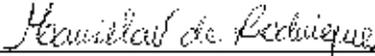

 Lcda. Mariela Valarezo Román
 Contadora General

Ver notas a los estados financieros

BIRA, BIENES RAÍCES S.A.
ESTADOS DE RESULTADO INTEGRAL
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 y 2017

	<u>NOTAS</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
		(US dólares)	
Ventas brutas		12.968.289	9.892.922
Costo de ventas		<u>(8.602.794)</u>	<u>(7.089.487)</u>
UTILIDAD BRUTA		<u>4.365.495</u>	<u>2.803.435</u>
GASTOS OPERACIONALES:			
Gastos administrativos	22	(1.935.447)	(2.573.677)
Gastos financieros		<u>(13.563)</u>	<u>(59.520)</u>
TOTAL GASTOS		<u>(1.949.010)</u>	<u>(2.633.197)</u>
UTILIDAD OPERACIONAL		<u>2.416.485</u>	<u>170.238</u>
INGRESOS Y GASTOS NO OPERACIONALES:			
Otros ingresos		52.912	168.601
Otros egresos	23	<u>(1.715.832)</u>	<u>(2.077.603)</u>
TOTAL INGRESOS Y GASTOS NO OPERACIONALES		<u>(1.662.920)</u>	<u>(1.909.002)</u>
UTILIDAD (PÉRDIDA) ANTES DE PARTICIPACIÓN E IMPUESTOS			
	24	753.565	(1.738.764)
Participación de empleados	24	(113.035)	0
Impuesto a la renta	24	<u>(529.137)</u>	<u>(84.094)</u>
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA DEL EJERCICIO	24	<u>111.393</u>	<u>(1.822.858)</u>
OTROS RESULTADOS INTEGRALES:			
Pérdida actuarial por jubilación patronal		(119.148)	0
Pérdida actuarial por desahucio		<u>(72.618)</u>	<u>0</u>
TOTAL OTROS RESULTADOS INTEGRALES		<u>(191.766)</u>	<u>0</u>
TOTAL RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO		<u>(80.373)</u>	<u>(1.822.858)</u>


 Ing. Oscar Loor Oporto
 Gerente General

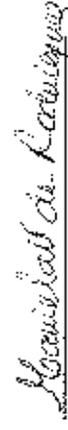

 Lda. Mariela Valarezo Román
 Contadora General

Ver notas a los estados financieros

**BIRA, BIENES RAÍCES S.A.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017**

Movimiento	Otros Resultados Integrales						Resultados Acumulados		Total
	Capital social	Reserva Legal	Reserva facultativa	Superávit por valuación de propiedades	Superávit por Ganancias (pérdidas) netas actuariales (US dólares)	Reserva de capital	Por adopción NIIFs	Resultados acumulados	
Saldos a diciembre 31, 2016	13.019.200	105.583	7.920	0	0	535.377	6.667.902	36.824	20.372.806
Ajustes de resultados por baja de cuentas								(8.913.583)	(8.913.583)
Absorción de pérdidas acumuladas							(6.667.902)	6.667.902	0
Pérdida neta del ejercicio, 2017								(1.822.858)	(1.822.858)
Saldos a diciembre 31, 2017	13.019.200	105.583	7.920	0	0	535.377	0	(4.031.715)	9.636.363
Ajuste por diferencias actuariales (Ver Nota 17)								221.414	221.414
Pérdida actuarial por Jubilación y Desahucio (Ver Nota 17)								(191.766)	(191.766)
Reavalúo de propiedades (Ver Nota 8 y 20)				2.697.024					2.697.024
Disminución por reavalúo de propiedades								(451.000)	(451.000)
Utilidad neta del ejercicio, 2018								111.393	111.393
Saldos a diciembre 31, 2018	13.019.200	105.583	7.920	2.697.024	(191.766)	535.377	0	(4.149.908)	12.023.430


Ing. Oscar Llor Oporto
Gerente General


Lcda. Mariela Valarezo Román
Contadora General

Ver notas a los estados financieros

BIRA, BIENES RAÍCES S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 y 2017

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(US dólares)	
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Efectivo recibido por clientes	13.802.633	10.350.558
Efectivo pagado a proveedores, empleados y otros	(12.910.732)	(10.509.496)
Efectivo pagado por gastos financieros	(13.563)	(59.520)
Otros ingresos	<u>52.912</u>	<u>168.601</u>
Efectivo neto provisto (utilizado) en las actividades de operación	<u>931.250</u>	<u>(49.857)</u>
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Aumento de inversiones permanentes	(119.445)	0
Disminución (Aumento) en otros activos no corrientes	114.814	(109.897)
Compras de propiedad, planta y equipo	<u>(112.964)</u>	<u>(51.783)</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	<u>(117.595)</u>	<u>(161.680)</u>
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Disminución de obligaciones bancarias a corto y largo plazo y sobregiros contables	(217.182)	(831.848)
Aumento (Disminución) de acreedores comerciales y otras cuentas por pagar a largo plazo	<u>(478.011)</u>	<u>945.163</u>
Efectivo neto provisto (utilizado) en las actividades de financiamiento	<u>(695.193)</u>	<u>113.315</u>
Aumento (Disminución) de fondos	118.462	(98.222)
Saldo de Efectivo y sus equivalentes al inicio del año	<u>3.265</u>	<u>101.487</u>
Saldo de Efectivo y sus equivalentes al final del año	<u>121.727</u>	<u>3.265</u>

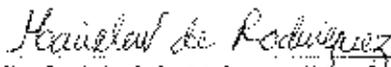

 Ing. Oscar Lóor Oporto
 Gerente General


 L.cda. Mariela Valarezo Román
 Contadora General

BIRA, BIENES RAÍCES S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 y 2017

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(US dólares)	
CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO PROVISTO (UTILIZADO) EN LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA	111.393	(1.822.858)
Partidas que no requieren ni generan efectivo:		
Participación de trabajadores	113.035	0
Impuesto a la renta	589.090	84.094
Depreciaciones	1.779.678	1.372.358
Jubilación patronal y desahucio	245.885	693.158
Ajuste de propiedades y equipos	<u>190.101</u>	<u>683.444</u>
Subtotal	2.917.789	2.833.054
Cambios en Activos y Pasivos:		
Disminución(Aumento) en deudores comerciales y otras ctas por cobrar	37.140	(245.645)
Disminución (Aumento) en inventarios	(215.082)	594.726
Disminución en seguros pagados por anticipados	7.394	2.335
Disminución (Aumento) en activos por impuestos corrientes	(622.082)	131.238
Disminución (Aumento) de cuentas por cobrar relacionadas	27.522	(390.691)
Aumento en activos por impuesto diferido	(59.953)	0
Disminución en acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	(1.096.220)	(341.797)
Disminución en obligaciones por beneficios definidos	(1.662)	(133.187)
Disminución en pasivos por impuestos corrientes	(174.437)	(673.564)
Disminución en gastos acumulados por pagar	<u>(552)</u>	<u>(3.468)</u>
Subtotal	<u>(2.097.932)</u>	<u>(1.060.053)</u>
EFECTIVO NETO PROVISTO (UTILIZADO) EN LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u><u>931.250</u></u>	<u><u>(49.857)</u></u>


 Ing. Oscar Loor Oporto
 Gerente General


 Lda. Mariela Valarezo Román
 Contadora General

BIRA, BIENES RAÍCES S.A.
PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 y 2017

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.

Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía Bira, Bienes Raíces S.A., mantiene inversión accionaria en la Compañía Transacsa, Transacciones S.A. cuyo porcentaje de participación accionaria del 92,129% (129.304 acciones), le permite el control significativo de dicha Compañía, por lo que prepara estados financieros consolidados por separado a partir de esta fecha. Hasta el 31 de diciembre de 2017, la participación accionaria representaba el 44,77% (9.859 acciones). En el año 2018, se adquirieron 119.445 acciones cuyo valor nominal es de US\$ 1 dólar cada una. Con estas acciones la Compañía pasó a tener el 92,129% del capital de dicha Compañía por lo que a partir de este año se preparan estados financieros consolidados. A continuación, se describe resumidamente ciertos datos de la compañía subsidiaria:

Razón Social de la Subsidiaria	Actividad	No. Acciones	% de Participación
Transacsa, Transacciones S.A.	Servicio de alquiler de aeronaves	129.304	92,129%

TRANSACSA, TRANSACCIONES S. A.- (La Compañía) fue constituida en Guayaquil el 12 de agosto de 1982. Tiene por objeto proporcionar el servicio de alquiler de aeronave, contando en el año 2005 con el certificado de operación otorgado por la Dirección de Aviación Civil (DAC).

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

<u>31 de Diciembre:</u>	<u>%</u>
2018	0,3%
2017	-0,2%
2016	1,1%

2 BASE DE PRESENTACIÓN Y CUMPLIMIENTO DE LAS NIIFs

Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIFs

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 – NIIFs 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 (Ver Nota 23).

BIRA, BIENES RAÍCES S.A.
PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 y 2017

2 BASE DE PRESENTACIÓN Y CUMPLIMIENTO DE LAS NIIFs (Continuación)

Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIFs.- (Cont.)

Al 31 de diciembre de 2011, la Compañía registró en la cuenta Resultados acumulados por adopción de NIIFs, ajuste con saldo acreedor por US\$ 14.111.167 por revaluó de propiedades y ajuste con saldo deudor por US\$ 315.891, por jubilación patronal y desahucio (Ver Nota 3).

Al 31 de diciembre de 2012, la Compañía registro en la cuenta Resultados acumulados por adopción de NIIFs, ajuste con saldo acreedor por US\$ 1.801.186 revaluó de propiedades de Sodirec (Absorvida) y ajuste con saldo deudor por US\$ 33.315 (Ver Nota 3).

Bases de presentación de los estados financieros y declaración de cumplimiento.- La Compañía tiene su registros contables en dólares de los Estados Unidos de América (US\$) y los estados financieros al 31 de diciembre de 2018 y 2017 fueron preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIFs y las demás disposiciones establecidas en la Ley de Régimen Tributario Interno, su reglamento de aplicación y prácticas contables autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. 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.

3 PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Las políticas de contabilidad detalladas a continuación han sido aplicadas consistentemente por la Compañía a todos los periodos presentados en estos estados financieros.

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.

BIRA, BIENES RAÍCES S.A.
PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 y 2017

3 POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)

Activos Financieros - (Continuación)

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 transfiera 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. 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.

BIRA, BIENES RAÍCES S.A.
PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 y 2017

3 POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)

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, infraestructura minera y campamentos, maquinarias, equipos, otros activos y equipos de transporte, están registrados a su valor razonable, el que ha sido asignado como "costo revalorizado" de acuerdo con las disposiciones incluidas en las NIIFs 1 "Adopción por Primera Vez de las NIIFs". 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.

Los gastos de reparaciones y mantenimiento se reconocen en los resultados del periodo 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 periodo 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%
Equipos de transporte	20%
Otros activos	10%
Equipos de Computación y software	33,33%
Muebles y Enseres	10%

BIRA, BIENES RAÍCES S.A.
PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 y 2017

3 POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)

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.

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 período 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. Al 31 de diciembre de 2017, se terminó de amortizar los valores registrados en este rubro.

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.

Superávit por valuación de propiedades.- Registrar el resultado del incremento de los terrenos, instalaciones y propiedades de la Compañía ubicados en zona urbana de los cantones Guayaquil y Playas provincia del Guayas, zona franca Machala provincia de "El Oro", zona rural del cantón Piñas provincia de "El Oro", zona rural y urbana del cantón Zaruma provincia de "El Oro" en donde se encuentra las instalaciones Administrativas y las bodegas de la Compañía, de conformidad con el informe del perito evaluador calificado por la Superintendencia de Bancos y Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. De conformidad con lo establecido en la Resolución No. SC-G-ICLCPAIFRS.11.007 emitida por la Superintendencia de Compañías el 9 de septiembre de 2011, los saldos acreedores de los Superávit que provienen de la adopción por primera vez de las NIIF's, así como los de la medición posterior no podrán ser capitalizados.

Resultados acumulados - Reserva de Capital.- Se origina por los ajustes provenientes de la corrección monetaria que se realizaron hasta el ejercicio de año 2000. De conformidad con lo establecido en la Resolución No. SC.ICLCPAIFRS.G.11.007 emitida por la Superintendencia de Compañías el 9 de septiembre de 2011, el saldo acreedor de la cuenta Reserva de Capital sólo podrá ser capitalizados en la parte que exceda el valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieron; también puede ser utilizado para absorber pérdidas o devuelto en el caso de liquidación.

BIRA, BIENES RAÍCES S.A.
PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 y 2017

3 POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)

Resultados acumulados por adopción de NIIFs.- De conformidad con lo establecido en la Resolución No. SC.G.ICLCPAIFRS.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 al 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. El efecto de la adopción de NIIFs resultó un saldo acreedor de US\$ 15.814.718 como se resume a continuación:

31 de Diciembre 2012

<u>Descripción de los ajustes NIIFs</u>	<u>(US Dólares)</u>
Neto de ajustes de activos y pasivos en Bira 2011	251.571
Reavalúo de propiedades Bira 2011	14.111.167
Reavalúo de propiedades Sodirec (Absorbida) 2012	1.801.186
Jubilación patronal y desahucio	(315.891)
Neto de ajustes de activos y pasivos en compañías absorbidas 2012	(33.315)
	<u>15.814.718</u>

Del 31 de diciembre de 2012 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, 2016 y 2017, con el propósito de absorber 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:

	<u>Saldo Original</u>	<u>Absorción Pérd.</u>	<u>Saldo al 31</u>
	<u>al 31 Dic.2013</u>	<u>Acum. 2014</u>	<u>Dic.2014</u>
			<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)
	<u>15.814.718</u>	<u>(5.749.812)</u>	<u>10.064.906</u>
			<i>(US Dólares)</i>
	<u>Saldo al 31</u>	<u>Absorción Pérd.</u>	<u>Saldo al 31</u>
	<u>Dic.2014</u>	<u>Acum. 2015</u>	<u>Dic.2015</u>
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)
	<u>10.064.906</u>	<u>(2.476.306)</u>	<u>7.588.600</u>

BIRA, BIENES RAÍCES S.A.
PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 y 2017

3 POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)

Resultados acumulados por adopción de NIIFs.- (Continuación)

	Saldo al 31 Dic.2015	Absorción Pérd. Acum. 2016	Saldo al 31 Dic.2016
			(US Dólares)
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
			(US Dólares)
	Saldo al 31 Dic.2016	Absorción Pérd. Acum. 2017	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 periodo en que se devenga.

Impuesto a la renta. -- Para el año 2018, de acuerdo con las reformas a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno contenidas en Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de empleo, y Estabilidad y equilibrio fiscal, se estableció que la tarifa del impuesto a la renta para todas las sociedades sea del 25%, teniendo presente para su aplicación las siguientes consideraciones:

- Se agregará 3 puntos porcentuales (Tarifa del 28%), si la sociedad no cumple con el deber de informar sobre la participación societaria de conformidad con el reglamento de aplicación; y para aquellas sociedades que tenga un titular residente, establecido o amparado en un paraíso fiscal, jurisdicción de menor imposición o régimen fiscal preferente y el beneficiario efectivo es residente fiscal del Ecuador.
- Rebaja 3 puntos porcentuales (Tarifa del 22%), si la sociedad cumple con la condición de micro y pequeña empresa, así como también aquellas sociedades que cumple la condición de exportadores habituales.
- Rebaja de hasta 10 puntos porcentuales (Tarifa del 15%) a sociedades productoras de bienes que reinviertan sus utilidades, en proyectos o programas de investigación científica responsable o de desarrollo tecnológico acreditados por la SENESCYT; así como a administradoras u operadores de una Zona Especial de Desarrollo Económico.

BIRA, BIENES RAÍCES S.A.
PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 y 2017

3 POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)

Impuesto a la renta. – (Continuación)

- Reducción de 10 puntos porcentuales (tarifa del 15%) sobre la reinversión de las utilidades del año, aplica solamente a sociedades exportadoras habituales, a sociedades que se dedique a la producción de bienes incluidas las del sector manufacturero que posean 50% o más de componente nacional y aquellas sociedades de turismo receptivo

Para el año 2017, la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno estableció la tarifa de impuesto a la renta del 22% para sociedades. En caso de que la utilidad del año o parte de ella sea reinvertida en créditos productivos dentro del año siguiente cumpliendo con las condiciones establecidas en el Reglamento a la Ley de Régimen Tributario Interno, la tarifa disminuye 10 puntos porcentuales, siendo requisito indispensable realizar los registros contables correspondientes e informar al Servicio de Rentas Internas hasta el 31 de diciembre de cada año.

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 periodos con los cuales se relacionan.

Nuevas normas

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

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

Las siguientes NIIFs y NIC, modificaciones y nuevas entrarán en vigor para periodos 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:

BIRA, BIENES RAÍCES S.A.
PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 y 2017

3 POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)

Nuevas normas (Continuación)

<i>Norma</i>	<i>Título</i>	<i>Fecha efectiva</i>
<i>NIF 9 (nueva)</i>	<i>Instrumentos financieros; reemplaza a la NIC 39</i>	<i>1 de enero de 2018</i>
<i>NIF 15 (nueva)</i>	<i>Ingresos procedentes de contratos con clientes</i>	<i>1 de enero de 2018</i>
<i>NIF 16 (nueva)</i>	<i>Arrendamientos</i>	<i>1 de enero de 2019</i>
<i>NIF 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 NIF 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 EFECTIVO

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, está compuesto como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(US dólares)	
Caja	2.770	2.520
Bancos locales	<u>118.957</u>	<u>745</u>
Total	<u>121.727</u>	<u>3.265</u>

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, bancos locales incluye saldos en cuentas corrientes del Banco Pichincha C.A. por US\$ 87.140 y US\$ 281 respectivamente, en el Banco de Machala S.A. por US\$ 54 y US\$ 464 respectivamente y en el Banco de Guayaquil S.A. por US\$ 31.763 en el 2018.

5 DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, otras cuentas por cobrar consisten de lo siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(US dólares)	
Clientes	20.055	0
Anticipos a proveedores	38.224	102.316
Servicio de Rentas Internas	14.167	7.970
Empleados	1.500	800
Otras	<u>295.014</u>	<u>295.014</u>
Total	<u>368.960</u>	<u>406.100</u>

BIRA, BIENES RAÍCES S.A.
PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 y 2017

5 DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR (Continuación)

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, otras cuentas por cobrar por US\$ 295.014 registran 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 2018 y 2017, los inventarios consisten de lo siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(US dólares)	
Suministros y materiales	1.050.742	822.706
Mercadería en tránsito	<u>2.835</u>	<u>15.789</u>
Total	<u>1.053.577</u>	<u>838.495</u>

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 representan repuestos y suministros y materiales necesarios para la producción.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 la Compañía no cuenta con provisión para el deterioro de los inventarios.

7 ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los activos por impuestos corrientes representan:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(US dólares)	
<u>Activos por impuestos corrientes:</u>		
Crédito Tributario (IVA)	986.852	485.715
Anticipo de impuesto a la renta	136.727	9.080
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	281	6.035
Crédito Tributario (ISD)	<u>3.182</u>	<u>4.130</u>
Total	<u>1.127.042</u>	<u>504.960</u>

BIRA, BIENES RAÍCES S.A.
PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 y 2017

7 ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES (Continuación)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Pasivos por impuestos corrientes:</u>	(US dólares)	
Impuesto a la renta por pagar 2016	0	202.820
Impuesto a la renta por pagar 2017	23.575	84.094
Impuesto a la renta por pagar 2018	589.090	0
Regalías por venta de minerales	67.873	26.134
Retenciones de IVA	85.846	40.393
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	<u>19.076</u>	<u>17.366</u>
Total	<u>785.460</u>	<u>370.807</u>

8 PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Durante el año 2018, el movimiento de esta cuenta fue el siguiente:

<u>Cuentas</u>	<u>Saldos al</u> <u>31-dic-17</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Reevaluó</u>	<u>Reclasifi-</u> <u>cación</u>	<u>Ajuste</u>	<u>Saldos al</u> <u>31-dic-18</u>
Costo:			(US dólares)			
Terrenos y mejoras	1.110.754		1.784.788	(37.782)		2.857.760
Edificios	7.544.237		579.327	15.441		8.139.005
Máquinarias y equipos	12.685.203	111.327	(283.907)			12.512.623
Muebles y enseres	302.800					302.800
Equipos de computación	310.187	1.637				311.824
Campamentos y áreas	2.530.075		76.573			2.606.648
Equipos de transporte	1.059.975		256.336	(21.000)	(158.964)	1.136.347
Construcciones en curso	233.836			9.971		243.807
Otros	<u>3.978.367</u>		<u>(167.093)</u>			<u>3.811.274</u>
Subtotal	29.755.434	112.964	2.246.024	(33.370)	(158.964)	31.922.088
Depreciación Acum.	<u>(16.143.697)</u>	<u>(1.779.678)</u>	<u>0</u>		<u>2.233</u>	<u>(17.921.142)</u>
Total	<u>13.611.737</u>	<u>(1.666.714)</u>	<u>2.246.024</u>	<u>(33.370)</u>	<u>(156.731)</u>	<u>14.000.946</u>

Al 31 de diciembre de 2018, se registró incremento neto por US\$ 2.246.024 en el rubro de propiedad, planta y equipo por resultante del reavalúo de los terrenos, instalaciones y propiedades de la Compañía, ubicadas en zonas urbanas de los cantones de Guayaquil y Playas provincia del Guayas, zona franca Machala provincia de "El Oro", zona rural del cantón Piñas provincia de "El Oro", zona rural y urbana del cantón Zaruma provincia de "El Oro", donde se encuentra las instalaciones administrativas y las bodegas de la Compañía, de conformidad con el informe del perito evaluador calificado por la Superintendencia de Bancos y Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. Este efecto neto fue registrado contra la cuenta Superávit por revalorización de propiedades por US\$ 2.697.024 (Ver Nota 20) y contra la cuenta Resultados acumulados por US\$ 451.000 (Ver Nota 21)

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

BIRA, BIENES RAÍCES S.A.
PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 y 2017

8 PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO (Continuación)

<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
Infraestructura minera	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	3.793.859	2.610	181.898		3.978.367
Subtotal	28.922.065	51.783	1.011.246	(229.660)	29.755.434
Depreciación acumulada	(6.008.519)	(1.372.358)	(8.309.036)	(453.784)	(16.143.697)
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 corresponde a depreciación por reavaluó que fueron debitadas con cargo a la cuenta Resultados Acumulados (Ver Nota 21), y ajustes netos por US\$ 683.444 corresponde a baja de bienes que fueron debitados con cargo a Otros Egresos (Ver Nota 23).

9 CUENTAS POR COBRAR RELACIONADAS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, las cuentas por cobrar relacionadas representan saldo por cobrar a:

<u>Compañías:</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(US dólares)	
Transacsa S.A.	713.666	697.946
Langostinsa S.A.	278.476	275.466
Refama S.A.	171.732	189.588
Mineesa S.A.	97.029	0
Cindes S.A.	40.219	35.644
Camaragua S.A.	1.197	1.197
Total	<u>1.302.319</u>	<u>1.199.841</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 y no generan intereses.

10 INVERSIONES PERMANENTES

Al 31 diciembre de 2018 y 2017, las inversiones permanentes representan adquisiciones de acciones en:

BIRA, BIENES RAÍCES S.A.
PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 y 2017

10 INVERSIONES PERMANENTES (Continuación)

<u>Compañías:</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(US dólares)	
Transacsa, Transacciones S.A.	129.304	9.859
Electroquil S.A.	<u>537</u>	<u>537</u>
Total	<u>129.841</u>	<u>10.396</u>

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, inversiones en Transacsa, Transacciones S.A. representa acciones en el capital social por la cantidad de 129.304 y 9.859 acciones respectivamente con un valor nominal de US\$ 1,00 cada una, que representa el 92,129% y 44,77% respectivamente del capital social de dicha entidad.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 el saldo por US\$ 537 corresponde a 537 (quinientas treinta y siete) acciones de US\$ 1,00 cada acción y 3 (tres) acciones de US\$ 0,04 centavos cada acción, ordinarias y nominativas del capital de Electroquil S.A.

11 ACTIVOS POR IMPUESTO DIFERIDO

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, activos por impuesto diferido se presenta como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(US dólares)	
Activo por impuesto a la renta diferido por Jubilación	48.072	0
Activo por impuesto a la renta diferido por Desahucio	<u>11.881</u>	<u>0</u>
Total	<u>59.953</u>	<u>0</u>

Al 31 de diciembre de 2018, de conformidad con el Numeral 11 y Literal f) del Artículo 28 de LRTL, la Compañía registró en la cuenta Impuesto Diferido por Jubilación Patronal US\$ 48.073 y Desahucio US\$ 11.881, como resultado de aplicar la tarifa del 25% de impuesto a la renta al valor de las provisiones no deducibles por Jubilación Patronal US\$ 192.290 y Desahucio US\$ 47.523, netas de pagos realizados por estos beneficios, según el anexo 3 y 4 que detalla las provisiones por empleado del estudio actuarial con cargo a los resultados del año (Ver Nota 24). A continuación, presentamos el cálculo para la generación de este saldo:

	<u>Gastos no deducibles</u>	<u>Tarifa impositiva</u>	<u>Impuesto diferido</u>
	(US dólares)	%	(US dólares)
Jubilación Patronal	192.290	25%	48.072
Desahucio	<u>47.523</u>	25%	<u>11.881</u>
Total	<u>239.813</u>		<u>59.953</u>

12 ACTIVOS DE EXPLORACIÓN Y EXPLOTACIÓN

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los activos de exploración y explotación consisten de 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 2018 y 2017

12 ACTIVOS DE EXPLORACIÓN Y EXPLOTACIÓN (Continuación)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(US dólares)	
Gastos de investigación y desarrollo	0	1.477.958
Programas de computación	0	30.198
Otros	0	1.008.433
Subtotal	0	2.516.589
(-) Amortización	(0)	(2.516.589)
Total	0	0

Gastos de investigación y desarrollo al 31 de diciembre de 2017, representa principalmente estudios mineros que se iniciaron el año 2006, y que fueron totalmente amortizados hasta el año 2017. Al 31 de diciembre de 2018, los saldos de este rubro fueron castigados.

13 OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, otros activos consisten de lo siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(US dólares)	
Otros	31.102	145.915
Total	<u>31.102</u>	<u>145.915</u>

Otros al 31 de diciembre de 2018 y 2017, representa principalmente operaciones por liquidar por US\$ 31.102 y US\$ 135.393 respectivamente que se encuentra en proceso de regularización.

14 OBLIGACIONES BANCARIAS CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, las obligaciones bancarias consisten de lo siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(US dólares)	
Banco de Guayaquil S.A.	0	63.810
Banco del Pichincha S.A.	0	70.938
Total	<u>0</u>	<u>134.748</u>

Al 31 de diciembre de 2017 la obligación con el Banco Guayaquil S.A. representa operación crediticia concedida el 24 de octubre de 2017 y con vencimiento en enero 22 de 2018 con una tasa de interés del 9,02%, pagadero al vencimiento.

Al 31 de diciembre de 2017, la obligación con Banco del Pichincha S.A. representa operación de crédito reestructurada concedida en marzo 13 de 2015 y con vencimiento en febrero 25 de 2018 con una tasa de interés del 8,57%, con vencimientos mensuales.

BIRA, BIENES RAÍCES S.A.
PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 y 2017

15 GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 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>2018</u>	<u>2017</u>
	(US dólares)	
Saldo al inicio del año	0	4.020
Provisión	0	43.801
Pago	<u>0</u>	<u>(47.269)</u>
Saldo al final del año	<u>0</u>	<u>552</u>

16 ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, acreedores comerciales y otras cuentas por pagar consisten de lo siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(US dólares)	
Relacionadas	1.337.349	1.767.152
Accionistas	969.172	1.017.380
Anticipos recibidos de clientes	515.002	1.369.401
Proveedores	374.682	599.474
IESS	47.202	38.675
Empleados	0	1.450
Otras	<u>40.435</u>	<u>26.863</u>
Total	<u>3.283.842</u>	<u>4.820.395</u>
<u>Clasificación:</u>		
Corriente	977.321	2.035.863
No corriente	<u>2.306.521</u>	<u>2.784.532</u>
Total	<u>3.283.842</u>	<u>4.820.395</u>

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, Relacionadas comprende los siguientes saldos:

<u>Compañías:</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(US dólares)	
Aquaindustrias S.A.	499.313	548.723
Balzagro S.A.	480.131	509.991
Piscindustrias C.A.	353.924	400.366
Constructora Elíptica S.A.	3.891	10.711
Dempresa Cia. Ltda.	90	2.500
Minecsa S.A.	0	275.837
Negagrosa S.A.	0	18.000
Coeconsa S.A.	0	1.024
Total	<u>1.337.349</u>	<u>1.767.152</u>

BIRA, BIENES RAÍCES S.A.
PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 y 2017

16 ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR (Continuación)

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, Accionistas comprende los siguientes saldos:

<u>Accionistas:</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(US dólares)	
Ec. Familia Oporto Cortes (1)	625.479	625.479
Ec. Oscar Loor Risco (+)	203.270	203.477
Ing. Oscar Loor Oporto.	<u>140.423</u>	<u>188.424</u>
Total	<u>969.172</u>	<u>1.017.380</u>

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, las obligaciones con relacionadas y accionistas no tienen fecha específica de vencimiento, no generan intereses y no se encuentran respaldadas con garantías reales.

Anticipos recibidos de clientes al 31 de diciembre de 2018 y 2017 representan valores recibidos de Minerales del Ecuador Minecsa S.A. por US\$ 515.002 y US\$ 1.369.401 respectivamente.

Proveedores al 31 de diciembre de 2018 y 2017 representa facturas por la compra de materiales y suministros necesarios para la producción.

IESS al 31 de diciembre de 2018 y 2017, incluye principalmente aporte patronal por US\$ 15.722 y US\$ 13.424; préstamos quirografarios e hipotecarios por US\$ 14.211 y US\$ 11.116; y, aporte individual por US\$ 12.217 y US\$ 10.441 respectivamente.

Empleados al 31 de diciembre de 2017, incluye sueldos del mes de diciembre por US\$ 1.450 respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2018, Otras cuentas por pagar incluyen principalmente el 5% de participación de utilidades por pagar al Estado por US\$ 37.678; mientras que, al 31 de diciembre de 2017, incluyen principalmente a otras cuentas por pagar por US\$ 20.956.

17 OBLIGACIÓN POR BENEFICIOS DEFINIDOS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, obligación por beneficios definidos consisten en:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(US dólares)	
<u>Corriente:</u>		
Décimo tercer sueldo	9.258	7.825
Décimo cuarto sueldo	47.945	39.045
Participación de trabajadores	75.357	0
Vacaciones	<u>39.256</u>	<u>35.191</u>
Total corriente	<u>171.816</u>	<u>82.061</u>
<u>No corriente:</u>		
Jubilación patronal - beneficios post empleo	1.557.641	1.350.867
Bonificación por desahucio - beneficios por terminación	<u>425.812</u>	<u>302.408</u>
Total no corriente	1.983.453	1.653.275

BIRA, BIENES RAÍCES S.A.
PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 y 2017

17 OBLIGACIÓN POR BENEFICIOS DEFINIDOS (Continuación)

Los movimientos de las cuentas beneficios sociales y participación de trabajadores por los años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017 fueron como sigue:

	<u>Beneficios</u> <u>Sociales</u>	<u>Participación</u> <u>Trabajadores</u>	<u>Total</u>
	(US dólares)		
Saldos al 31 de Diciembre de 2016	98.681	88.552	187.233
Provisiones	209.841	0	209.841
Pagos	<u>(226.461)</u>	<u>(88.552)</u>	<u>(315.013)</u>
Saldos al 31 de Diciembre de 2017	<u>82.061</u>	<u>0</u>	<u>82.061</u>
Provisiones	243.159	75.357	318.516
Pagos	<u>(228.761)</u>	<u>0</u>	<u>(228.761)</u>
Saldos al 31 de Diciembre de 2018	<u>96.459</u>	<u>75.357</u>	<u>171.816</u>

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

	<u>Jubilación</u> <u>patronal</u>	<u>Bonific. por</u> <u>desahucio</u>	<u>Total</u>
	(US dólares)		
Saldos al 31 de Diciembre de 2016	669.232	318.890	988.122
Provisiones con cargo a resultados del año (A)	693.158	0	693.158
Reversión	0	(16.482)	(16.482)
Pagos	<u>(11.523)</u>	<u>0</u>	<u>(11.523)</u>
Saldos al 31 de Diciembre de 2017	<u>1.350.867</u>	<u>302.408</u>	<u>1.653.275</u>
Provisiones con cargo a resultados deducibles (Ver Nota 22)	3.366	2.706	6.072
Provisiones con cargo a resultados no deducibles (Ver Nota 23 y 24)	192.290	47.523	239.813
Pérdida actuariales por provisiones	119.148	72.618	191.766
Ajuste por diferencias actuariales (A) (Ver Nota 21)	<u>(208.627)</u>	<u>(12.787)</u>	<u>(221.414)</u>
Provisión por subrogación laboral	106.285	23.716	130.001
Pagos	<u>(5.688)</u>	<u>(10.372)</u>	<u>(16.060)</u>
Saldos al 31 de Diciembre de 2018	<u>1.557.641</u>	<u>425.812</u>	<u>1.983.453</u>

(A) Al 31 de diciembre de 2017, incluye US\$ 507.721 de Efecto neto de Pérdida Actuarial que fue registrada con cargo a resultados del año 2017, cuando se debió registrarse como Otro Resultado Integral (ORI). Al 31 de diciembre de 2018 se reversó parcialmente US\$ 221.414 de un efecto, con cargo a resultados acumulados (Ver Nota 21).

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la obligación a largo plazo por beneficios de Jubilación Patronal y Desahucio fue realizado por la empresa Actuaría. Cia. Ltda., en cuyos informes se indica que se utilizó la siguiente información:

BIRA, BIENES RAÍCES S.A.
PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 y 2017

17 OBLIGACIÓN POR BENEFICIOS DEFINIDOS (Continuación)

Hipótesis Actuariales	2018	2017
Tasa de descuento financiero (B)	7.72%	7,69%
Tasa de incremento salarial C/P	3.00%	5.00%
Tasa de incremento salarial L/P	1.50%	1.50%
Tasa de rotación	11.80%	8.58%
Tabla de mortalidad e invalidez	TM IFSS 2002	TM ILSS 2002

(B) Para la valoración actuarial se aplicó como metodología para obtener la tasa de descuento, la obtención del rendimiento promedio de bonos corporativos ecuatorianos de alta calidad en función de su plazo de duración.

Información Demográfica	2018	2017
No. de trabajadores activos al final del año	171	148
No. de jubilados	2	0
No. de salidas al final del periodo	12	0
Tiempo de servicio promedio de los trabajadores activos	13.10	12.50
Edad promedio de los trabajadores activos	44.32	43.83
Vida Laboral Promedio Remanente	5.55	5.74
Ingreso mensual promedio activos	US\$ 881	US\$ 759
Pensión mensual promedio Jubilados	N/A	N/A

18 CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el capital de la Compañía está representado por 13.019.200 participaciones ordinarias y nominativas de US\$ 1,00 cada una y que totalizan el capital suscrito y pagado en su totalidad, cuya composición societaria la integran los siguientes accionistas:

Accionista	% Participación	No. acciones	(US dólares)
Fc. Oscar Loor Risco (+)	99,807%	12.994.109	12.994.109
Ec. Emilia Oporto Cortes (-)	0,061%	7.971	7.971
Ing. Oscar Loor Oporto	0,132%	17.120	17.120
Total	<u>100,00%</u>	<u>13.019.200</u>	<u>13.019.200</u>

La Administración de la Compañía ha realizado la inscripción en los libros societarios de la Posesión Efectiva de aquellos herederos que presentaron tal documentación debidamente certificada, de los bienes de la Ec. Emilia Elena Loor Oporto Cortes de Loor (+) fallecida el 19 de marzo de 2013 y del Ec. Oscar Loor Risco (-) fallecido el 20 de noviembre de 2017 del correspondiente 0,061% y 99,807% de la participación societaria respectivamente que poseen como titulares los accionistas antes mencionados. A la fecha de este informe aún se encuentra pendiente la resolución la transmisión de dichas participaciones y los demás actos jurídicos correspondientes.

BIRA, BIENES RAÍCES S.A.
PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 y 2017

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 SUPERÁVIT POR VALUACIÓN DE PROPIEDADES

Al 31 de diciembre de 2018, registra el efecto neto del reavalúo, de los activos como se resume a continuación (Ver Nota 8):

	<u>2018</u> (US dólares)
<u>Activos revaluados</u>	
Terrenos	1.784.788
Equipos de transporte	256.336
Infraestructura minera	76.573
Flotación	<u>579.327</u>
Total	<u>2.697.024</u>

21 RESULTADOS ACUMULADOS

Corresponde a las ganancias y pérdidas netas después de determinar la participación a trabajadores y del Impuesto a la renta, de ejercicios anteriores y del presente ejercicio. Durante el año 2018 y 2017, el movimiento de esta cuenta es como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(US dólares)	
Saldo al 1 de Enero	(4.031.715)	36.824
Ajuste por diferencias actuariales (Ver Nota 17)	221.414	0
Ajuste de años anteriores (Nota A)	0	(8.913.583)
Absorción de pérdidas (Nota B)	0	6.667.902
Disminución por reavalúo de propiedades	(451.000)	0
Utilidad (Pérdida) neta del ejercicio	<u>111.393</u>	<u>(1.822.858)</u>
Saldo al 31 de diciembre	<u>(4.149.908)</u>	<u>(4.031.715)</u>

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

	<u>2017</u> (US dólares)
Propiedad, planta y equipos (Nota 8)	(8.309.036)
Activos de exploración y explotación (Nota 12)	<u>(604.547)</u>
Total	<u>(8.913.583)</u>

Nota (B): Al 31 de diciembre de 2017, la Compañía absorbió pérdidas acumuladas por US\$ 6.667.902, con el saldo acreedor de la cuenta Resultados acumulados por Adopción de NIIF's, de conformidad con la Resolución No. SC.G.ICLCPAIFRS.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 2018 y 2017

22 GASTOS ADMINISTRATIVOS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los gastos administrativos consisten en lo siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(US dólares)	
Sueldos y beneficios sociales	583.828	501.752
Impuestos, contribuciones y multas	351.045	821.955
Servicios de contratistas	197.144	159.281
Otros beneficios a empleados	122.618	272.053
Mantenimiento y reparaciones	115.383	115.659
Aportes y fondo de reserva	106.204	89.432
Honorarios profesionales	103.631	166.164
Depreciaciones (Ver Nota 8)	60.102	66.768
Servicios básicos	50.056	63.746
Jubilación patronal y desahucio (Ver Nota 17)	6.072	185.436
Seguros	38.880	74.229
Gastos de gestión	2.305	6.767
Otros	<u>198.179</u>	<u>50.435</u>
Total	<u>1.935.447</u>	<u>2.573.677</u>

23 OTROS EGRESOS

Al 31 de diciembre de 2018, Otros Egresos consisten en lo siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(US dólares)	
Ajuste de Depreciación por Reavalúo (Ver Nota 8)	1.224.103	818.524
Gasto de provisión por Jubilación patronal no deducible (Ver Nota 17)	192.290	0
Gasto de provisión por Desahucio no deducible (Ver Nota 17)	47.523	0
Pérdida actuarial por Jubilación Patronal (Ver Nota 17 y 21)	0	507.721
Baja de revaluaciones de maquinarias y equipos (Ver Nota 8)	158.964	683.444
Gastos no sujetos a deducibilidad	<u>92.952</u>	<u>67.914</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2018 y 2017	<u>1.715.832</u>	<u>2.077.603</u>

La Administración de la Compañía consideró estos gastos como no deducibles en la declaración de impuesto a la renta del año 2018 y 2017.

24 IMPUESTO A LA RENTA

Conforme a disposiciones legales y reglamentarias, la depuración de la base imponible por el período fiscal 2018 y 2017, fue determinada como sigue:

BIRA, BIENES RAÍCES S.A.
PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 y 2017

24 IMPUESTO A LA RENTA (Continuación)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(US dólares)	
Utilidad (Pérdida) del ejercicio	(A) 753.565	(1.738.764)
(-) 10% de Participación de empleados y 5% Estado	(B) (113.035)	0
(+) Gastos no deducibles locales	<u>1.476.019</u>	<u>2.121.008</u>
Subtotal base imponible	2.116.549	382.244
(+) Generación de Impuesto diferido por provisiones no deducible de jubilación patronal y desahucio	<u>239.813</u>	<u>0</u>
Base imponible	2.356.362	382.244
Impuesto a la renta corriente US\$ 2.116.549 x 25% y US\$ 382.244 x 22%	(C) (529.137)	(84.094)
Impuesto a la renta diferido US\$ 239.813 x 25%	<u>(59.953)</u>	<u>0</u>
(-) Impuesto a la renta causado	(589.090)	(84.094)
(-) Impuesto mínimo	<u>(142.767)</u>	<u>(71.490)</u>
Utilidad (Pérdida) neta del ejercicio en el 2018 y 2017 (A-B-C)	<u>111.393</u>	<u>(1.822.858)</u>

La provisión para el impuesto a la renta corriente está constituida a la tasa del 25% y 22% respectivamente. 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 del 28% y 25% respectivamente se aplicará en proporción a la participación que representa dichas accionistas, sobre la base imponible de la sociedad. Esta tarifa de 28% y 25% respectivamente 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 2018 y 2017

24 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 de julio el mes de cada año conforme al noveno dígito del RUC, conjuntamente con los informes de cumplimiento tributario, correspondientes al ejercicio fiscal anterior. A la fecha la Compañía mantiene en proceso la preparación de dicha información.

25 SUSPENSIÓN DE ACTIVIDADES DE EXTRACCIÓN

En el periodo comprendido desde el 15 de Septiembre al 15 de Diciembre de 2017, Bira, Bienes Raíces S.A., suspendió sus actividades de extracción minera como consecuencia del Estado de Excepción decretado por el Gobierno Ecuatoriano mediante los Decretos 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 Compañía cumple con todos los permisos y procesos que exige una minería cuyos impactos no afectan la vida de los seres humanos.

26 DETERMINACIÓN DE IMPUESTOS POR LAS AUTORIDADES FISCALES

A la fecha de este informe (abril 11 de 2019), 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 acogiendo 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.

BIRA, BIENES RAÍCES S.A.
PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

27 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:

Activos y pasivos contingentes.- Mediante escritura pública otorgada el 5 de diciembre de 2006 las Compañías Sodiroc 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 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 2018 y 2017, se encuentra reveladas en las Notas 9, 10 y 16.

Eventos posteriores.- Entre diciembre 31 de 2018 (fecha de cierre de los estados financieros) y abril 11 de 2019 (fecha de conclusión de la auditoría) la Administración considera que no existen eventos significativos que afecten la presentación de los estados financieros del año 2018.

Comunicación de deficiencias en el control interno.- Durante los años 2018 y 2017, como resultado del examen practicado por Auditoría Externa, hemos dado cumplimiento a las recomendaciones efectuadas para superar observaciones sobre aquellos aspectos inherentes 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.
