



RVL Consultores & Auditores Cía. Ltda.

BIRA, BIENES RAÍCES S.A.

**INFORME SOBRE LA AUDITORÍA A LOS ESTADOS
FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018**

BIRA, BIENES RAÍCES S.A.
PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 y 2018

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

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

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 reavaluó 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 reavaluó de propiedades de Sodirec (Absorbida) 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 2019 y 2018 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 2019 y 2018

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 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 efectivo, 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 2019 y 2018

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 NIIF's 1 "Adopción por Primera Vez de las NIIF's". 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 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%
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 2019 y 2018

3 POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)

Inventarios.- Los inventarios están registrados al costo de compra o a su valor neto realizable el que resulta 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.

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 NIIFs, 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 2019 y 2018

3 POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)

Resultados acumulados por adopción de NIIFs.- De conformidad con lo establecido en la Resolución No. SC.G.ICI.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 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>	<i>(US Dólares)</i>
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	<u>(33.315)</u>
	<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:

	Saldo Original al 31 Dic.2013	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)
	<u>15.814.718</u>	<u>(5.749.812)</u>	<u>10.064.906</u>
	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)
	<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 2019 y 2018

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
		<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 Sodirco (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

	Saldo al 31 Dic.2016	Absorción Pérd. Acum. 2017	Saldo al 31 Dic.2017
		<i>(US Dólares)</i>	
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 Sodirco (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 los años 2019 y 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.

BIRA, BIENES RAÍCES S.A.
PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 y 2018

3 POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)

Impuesto a la renta. (Continuación)

- 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.
- 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.

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 NIFs 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 NIFs 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 periodo actual:

BIRA, BIENES RAÍCES S.A.
PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 y 2018

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 2019 y 2018, está compuesto como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(US dólares)	
Caja	1.770	2.770
Bancos locales	<u>224.835</u>	<u>118.957</u>
Total	<u>226.605</u>	<u>121.727</u>

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, bancos locales incluye saldos en cuentas corrientes del Banco Pichincha C.A. por US\$ 218.860 y US\$ 87.140 respectivamente, en el Banco de Machala S.A. por US\$ 68 y US\$ 54 respectivamente y en el Banco de Guayaquil S.A. por US\$ 5.907 y US\$ 31.763 respectivamente.

5 DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, otras cuentas por cobrar consisten de lo siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(US dólares)	
Clientes	134.039	20.055
Anticipos a proveedores	21.389	38.224
Servicio de Rentas Internas	7.970	14.167
Empleados	198	1.500
Otras	<u>295.014</u>	<u>295.014</u>
Total	<u>458.610</u>	<u>368.960</u>

BIRA, BIENES RAÍCES S.A.
PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 y 2018

5 DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR (Continuación)

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, 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 INGENIERIA 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 2019 y 2018, los inventarios consisten de lo siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(US dólares)	
Suministros y materiales	1.129.358	1.050.742
Mercadería en tránsito	<u>27.129</u>	<u>2.835</u>
Total	<u>1.156.487</u>	<u>1.053.577</u>

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 representan repuestos y suministros y materiales necesarios para la producción.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 la Compañía no cuenta con provisión para el deterioro de los inventarios.

7 ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los activos por impuestos corrientes representan:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(US dólares)	
<u>Activos por impuestos corrientes:</u>		
Crédito Tributario (IVA)	1.137.825	986.852
Anticipo de impuesto a la renta	164.102	136.727
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	2.219	281
Crédito Tributario (ISD)	<u>5.071</u>	<u>3.182</u>
Total	<u>1.309.217</u>	<u>1.127.042</u>
<u>Pasivos por impuestos corrientes:</u>		
Impuesto a la renta por pagar 2017	0	23.575
Impuesto a la renta por pagar 2018	165.418	589.090
Impuesto a la renta por pagar 2019	242.436	0
Regalías por venta de minerales	60.015	67.873
Retenciones de IVA	30.926	85.846
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	<u>10.464</u>	<u>19.076</u>
Total	<u>509.259</u>	<u>785.460</u>

BIRA, BIENES RAÍCES S.A.
PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 y 2018

8 PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Durante el año 2019, el movimiento de esta cuenta fue el siguiente:

<u>Cuentas</u>	<u>Saldos al</u> <u>31-dic-18</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Ajuste</u>	<u>Reclasifi-</u> <u>cación</u>	<u>Baja</u>	<u>Saldos al</u> <u>31-dic-19</u>
<u>Costo:</u>			(US dólares)			
Terrenos y mejoras	2.857.760					2.857.760
Edificios	8.139.006			465.406		8.604.412
Maquinarias y equipos	12.512.623				(3.136)	12.509.487
Muebles y enseres	302.799					302.799
Equipos de computación	311.824					311.824
Campamentos y áreas	2.606.648			(307.339)		2.299.309
Equipos de transporte	1.136.347	48.948		45.300		1.230.595
Construcciones en curso	243.807			(10.590)		233.217
Otros	<u>3.811.274</u>			<u>(192.777)</u>		<u>3.618.497</u>
Subtotal	31.922.088	48.948	0	0	(3.136)	31.967.900
Depreciación Acum.	<u>(17.921.142)</u>	<u>(1.000.796)</u>	<u>57</u>	<u>0</u>	<u>3.136</u>	<u>(18.918.745)</u>
Total	<u>14.000.946</u>	<u>(951.848)</u>	<u>57</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>13.049.155</u>

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>Revaluó</u>	<u>Reclasifi-</u> <u>cación</u>	<u>Ajuste</u>	<u>Saldos al</u> <u>31-dic-18</u>
<u>Costo:</u>			(US dólares)			
Terrenos y mejoras	1.110.754		1.784.788	(37.782)		2.857.760
Edificios	7.544.238		579.327	15.441		8.139.006
Maquinarias y equipos	12.685.203	111.327	(283.907)			12.512.623
Muebles y enseres	302.799					302.799
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>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 19) y contra la cuenta Resultados acumulados por US\$ 451.000 (Ver Nota 20).

BIRA, BIENES RAÍCES S.A.
PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 y 2018

9 CUENTAS POR COBRAR RELACIONADAS

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, las cuentas por cobrar relacionadas representan saldo por cobrar a:

<u>Compañías:</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(US dólares)	
Transacsa S.A.	740.646	713.666
Langostinsa S.A.	278.761	278.476
Minecsa S.A.	251.903	97.029
Refama S.A.	171.732	171.732
Cindes S.A.	0	40.219
Camaragua S.A.	0	1.197
Total	<u>1.443.042</u>	<u>1.302.319</u>

Las cuentas por cobrar a Compañías relacionadas representan créditos otorgados a las compañías del grupo para el desarrollo de las de actividades y/o ejecución de trabajos, proyectos y obras de actividades mineras en el caso de Minecsa S.A. Las cuentas por cobrar a compañías relacionadas, no tienen fecha de vencimiento y no generan intereses.

10 INVERSIONES PERMANENTES

Al 31 diciembre de 2019 y 2018, las inversiones permanentes representan adquisiciones de acciones en:

<u>Compañías:</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(US dólares)	
Transacsa, Transacciones S.A.	129.304	129.304
Electroquil S.A.	537	537
Total	<u>129.841</u>	<u>129.841</u>

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, inversiones en Transacsa, Transacciones S.A. representa acciones en el capital social por la cantidad de 129.304 acciones respectivamente con un valor nominal de US\$ 1,00 cada una, que representa el 92,129% del capital social de dicha entidad.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 el saldo por US\$ 537 corresponde a 537 acciones de US\$ 1,00 cada acción y 3 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 2019 y 2018, activos por impuesto diferido se presenta como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(US dólares)	
Activo por impuesto a la renta diferido por Jubilación	107.150	48.072
Activo por impuesto a la renta diferido por Desahucio	<u>25.521</u>	<u>11.881</u>
Total	<u>132.671</u>	<u>59.953</u>

BIRA, BIENES RAÍCES S.A.
PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 y 2018

11 ACTIVOS POR IMPUESTO DIFERIDO (Continuación)

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, de conformidad con el Numeral 11 y Literal f) del Artículo 28 del Reglamento para la Aplicación de LRTI, la Compañía registró en la cuenta Impuesto Diferido por Jubilación Patronal por US\$ 107.150 y US\$ 48.072 respectivamente y Desahucio por US\$ 25.521 y 11.881 respectivamente, como resultado de aplicar la tarifa del 25% de impuesto a la renta al valor de las provisiones no deducibles por Jubilación Patronal por US\$ 236.310 y US\$ 192.290 respectivamente y Desahucio por US\$ 54.563 y US\$ 47.523 respectivamente, netas de pagos realizados por estos beneficios, según el anexo 3 y 4 del estudio actuarial con cargo a los resultados del año (Ver Nota 23).

Durante el año 2019, el cálculo para la generación de este saldo fue el siguiente:

	<u>Gastos no deducibles</u> (US dólares)	<u>Tarifa impositiva</u> %	<u>Impuesto diferido 2019</u> (US dólares)
Jubilación Patronal	236.310	25%	59.078
Desahucio	<u>54.563</u>	25%	<u>13.640</u>
Total	<u>290.873</u>		<u>72.718</u>

Durante el año 2018, el cálculo para la generación de este saldo fue el siguiente:

	<u>Gastos no deducibles</u> (US dólares)	<u>Tarifa impositiva</u> %	<u>Impuesto diferido 2018</u> (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 OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, otros activos consisten de lo siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(US dólares)	
Otros	<u>8.540</u>	<u>31.102</u>
Total	<u>8.540</u>	<u>31.102</u>

Al 31 de diciembre de 2019, Otros representan principalmente a construcciones en proceso por US\$ 8.540, y al 31 de diciembre de 2018 representa operaciones por liquidar por US\$ 31.102, que se encuentra en proceso de regularización.

BIRA, BIENES RAÍCES S.A.
PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 y 2018

13 ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, acreedores comerciales y otras cuentas por pagar consisten de lo siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(US dólares)	
Relacionadas	1.224.829	1.337.349
Accionistas	932.081	969.172
Proveedores	523.380	374.682
Anticipos recibidos de clientes	304.000	515.002
IESS	57.338	47.202
Otras	<u>33.711</u>	<u>40.435</u>
Total	<u>3.075.339</u>	<u>3.283.842</u>
 <u>Clasificación:</u>		
Corriente	918.429	977.321
No corriente	<u>2.156.910</u>	<u>2.306.521</u>
Total	<u>3.075.339</u>	<u>3.283.842</u>

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, Relacionadas comprende los siguientes saldos:

<u>Relacionadas:</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(US dólares)	
Negagrosa S.A.	425.677	0
Aquaindustrias S.A.	412.472	499.313
Piscindustrias C.A.	337.139	353.924
Dempresa Cía. Ltda.	47.920	90
Constructora Elíptica S.A.	1.621	3.891
Balzagro S.A.	0	480.131
Cocconsa S.A.	<u>0</u>	<u>0</u>
Total	<u>1.224.829</u>	<u>1.337.349</u>

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, Accionistas comprende los siguientes saldos:

<u>Accionistas:</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(US dólares)	
Ec. Emiña Oporto Cortés (+)	625.479	625.479
Ec. Oscar Loor Risco (+)	203.270	203.270
Ing. Oscar Loor Oporto	<u>103.332</u>	<u>140.423</u>
Total	<u>932.081</u>	<u>969.172</u>

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, las obligaciones con relacionadas y accionistas no tienen fecha específica de vencimiento, no generan intereses y no se encuentran respaldadas con garantías reales.

BIRA, BIENES RAÍCES S.A.
PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 y 2018

13 ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR
(Continuación)

Anticipos recibidos de clientes al 31 de diciembre de 2019 y 2018 representan valores recibidos de Minerales del Ecuador Minecsa S.A. por US\$ 304.000 y US\$ 515.002 respectivamente.

Proveedores al 31 de diciembre de 2019 y 2018 representa facturas por la compra de materiales y suministros necesarios para la producción.

IESS al 31 de diciembre de 2019 y 2018, incluye principalmente aporte patronal por US\$ 20.932 y US\$ 15.722; préstamos quirografarios e hipotecarios por US\$ 14.985 y US\$ 14.211; y, aporte individual por US\$ 16.227 y US\$ 12.217 respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, Otras cuentas por pagar incluyen principalmente el 5% de participación de utilidades por pagar al Estado por US\$ 11.804 y US\$ 37.678 respectivamente.

14 INTERESES ACUMULADOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 intereses acumulados por pagar representa interés de las operaciones por préstamos concedidos por parte del Banco de Guayaquil S.A., y su movimiento se presenta de la siguiente forma:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(US dólares)	
Saldo al inicio del año	0	0
Provisión	675	0
Pago	(574)	0
Saldo al final del año	<u>101</u>	<u>0</u>

15 OBLIGACIÓN POR BENEFICIOS DEFINIDOS

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, obligación por beneficios definidos consisten en:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(US dólares)	
<u>Corriente:</u>		
Décimo tercer sueldo	12.596	9.258
Décimo cuarto sueldo	49.294	47.945
Participación de trabajadores	23.607	75.357
Vacaciones	45.024	39.256
Total corriente	<u>130.521</u>	<u>171.816</u>
<u>No corriente:</u>		
Jubilación patronal - beneficios post empleo	1.471.322	1.557.641
Bonificación por desahucio - beneficios por terminación	376.199	425.812
Total no corriente	<u>1.847.521</u>	<u>1.983.453</u>

BIRA, BIENES RAÍCES S.A.
PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 y 2018

15 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 2019 y 2018 fueron como sigue:

	Beneficios Sociales	Participación Trabajadores	Total
	(US dólares)		
Saldos al 31 de Diciembre de 2017	82.061	0	82.061
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>
Provisiones	287.252	23.607	310.859
Pagos	<u>(276.797)</u>	<u>(75.357)</u>	<u>(352.154)</u>
Saldos al 31 de Diciembre de 2019	<u>106.914</u>	<u>23.607</u>	<u>130.521</u>

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

	Jubilación patronal	Desahucio	Total
	(US dólares)		
Saldos al 31 de Diciembre de 2017	1.350.867	302.408	1.653.275
Provisiones con cargo a resultados deducibles (Ver Nota 21)	3.366	2.706	6.072
Provisiones con cargo a resultados no deducibles (Ver Nota 22 y 23)	192.290	47.523	239.813
Pérdida actuarial por provisiones	119.148	72.618	191.766
Ajuste por diferencias actuariales (A) (Ver Nota 20)	<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>
Provisiones con cargo a resultados no deducibles (Ver Nota 22 y 23)	236.310	54.563	290.873
Ganancias actuariales por provisiones	<u>(248.393)</u>	<u>(71.139)</u>	<u>(319.532)</u>
Reversión (B)	<u>(27.363)</u>	<u>0</u>	<u>(27.363)</u>
Pagos	<u>(46.873)</u>	<u>(33.037)</u>	<u>(79.910)</u>
Saldos al 31 de Diciembre de 2019	<u>1.471.322</u>	<u>376.199</u>	<u>1.847.521</u>

(A) Al 31 de diciembre de 2018 se reversó parcialmente US\$ 221.414, con cargo a resultados acumulados (Ver Nota 20).

(B) Corresponde a Ganancia Actuarial con cargo a Otros ingresos que debió registrarse contra Otro Resultado Integral ORI correspondiente año 2019.

BIRA, BIENES RAÍCES S.A.
PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 y 2018

15 OBLIGACIÓN POR BENEFICIOS DEFINIDOS (Continuación)

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la obligación a largo plazo por beneficios de Jubilación Patronal y Desahucio fue realizado por la empresa Actuarial Cía. Ltda., en cuyos informes se indica que se utilizó la siguiente información:

Hipótesis Actuariales	2019	2018
Tasa de descuento financiero (C)	8,21%	7,72%
Tasa de incremento salarial C/P	3,00%	3,00%
Tasa de incremento salarial I/P	1,50%	1,50%
Tasa de rotación	11,80%	11,80%
Tabla de mortalidad e invalidez	TM IESS 2002	TM IESS 2002

(C) 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	2019	2018
No. de trabajadores activos al final del año	189	171
No. de jubilados	3	2
No. de salidas al final del periodo	14	12
Tiempo de servicio promedio de los trabajadores activos	11,86	13,10
Edad promedio de los trabajadores activos	43,59	44,32
Vida Laboral Promedio Remanente	5,61	5,55
Ingreso mensual promedio activos	US\$ 858	US\$ 881
Pensión mensual promedio jubilados	US\$ 324	N/A.

16 OBLIGACIÓN FINANCIERA A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre de 2019, obligación financiera a largo plazo representan:

	2019	2018
	(US dólares)	
Banco Guayaquil S.A.	30.554	0
Subtotal	30.554	0
(-) Porción corriente de obligación financiera a L/P	(16.062)	0
Total	14.492	0

Al 31 de diciembre de 2019, la obligación financiera a largo plazo con el Banco Guayaquil S.A., corresponde a un préstamo concedido en octubre 07 de 2019 por US\$ 33.000 a 24 meses con plazos, pagadero con dividendos mensuales con una tasa de interés anual del 8,95% y vencimiento en octubre 10 de 2021.

El vencimiento anual de la obligación al 31 de diciembre de 2019 es 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 2019 y 2018

16 OBLIGACIÓN FINANCIERA A LARGO PLAZO (Continuación)

<u>Años</u>	<u>Banco</u> <u>Guayaquil S.A.</u> (US dólares)	<u>Total</u>
2020	16.062	16.062
2021	<u>14.492</u>	<u>14.492</u>
Total	<u>30.554</u>	<u>30.554</u>

17 CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, 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:

<u>Accionista</u>	<u>% Participación</u>	<u>No. acciones</u>	<u>(US dólares)</u>
Ec. Oscar Loor Risco (+)	99,807%	12.994.109	12.994.109
Ec. Familia Oporto Cortes (+)	0,061%	7.971	7.971
Ing. Oscar Loor Oporto	<u>0,132%</u>	<u>17.120</u>	<u>17.120</u>
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 Oporto Cortés de Loor (1) 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.

18 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.

19 SUPERÁVIT POR VALUACIÓN DE PROPIEDADES

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, registra el efecto neto del revaluó, de los activos como se resumen a continuación (Ver Nota 8):

BIRA, BIENES RAÍCES S.A.
PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 y 2018

19 SUPERÁVIT POR VALUACIÓN DE PROPIEDADES (Continuación)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(US dólares)	
<u>Activos revaluados</u>		
Terrenos	1.784.788	1.784.788
Equipos de transporte	256.336	256.336
Infraestructura minera	76.573	76.573
Flotación	<u>579.327</u>	<u>579.327</u>
Total	<u>2.697.024</u>	<u>2.697.024</u>

20 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 2019 y 2018, el movimiento de esta cuenta es como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(US dólares)	
Saldo al 1 de Enero	(4.149.908)	(4.031.715)
Ajuste por diferencias actuariales (Ver Nota 16)	0	221.414
Disminución por reavalúo de propiedades (Ver Nota 8)	0	(451.000)
Utilidad neta del ejercicio	<u>30.941</u>	<u>111.393</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2019	<u>(4.118.967)</u>	<u>(4.149.908)</u>

21 GASTOS ADMINISTRATIVOS

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los gastos administrativos consisten en lo siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(US dólares)	
Sueldos y beneficios sociales	639.344	583.828
Impuestos, contribuciones y multas	624.535	351.045
Servicios de contratistas	210.000	197.144
Honorarios profesionales	188.284	103.631
Suministros diversos	163.708	82.913
Mantenimiento y reparaciones	155.700	115.383
Otros beneficios a empleados	155.369	122.618
Aportes y fondo de reserva	113.839	106.204
Judiciales y notariales	63.731	81.059
Depreciaciones (Ver Nota 8)	49.853	60.102
Servicios básicos	44.860	50.056
Seguros	40.848	38.880
Alcuentas de condominio	25.307	20.315
Gastos de gestión	6.502	2.305
Movilización, fletes y embalajes	8.376	5.728
Jubilación patronal y desahucio (Ver Nota 15)	0	6.072
Otros	<u>8.417</u>	<u>8.164</u>
Total	<u>2.498.673</u>	<u>1.935.447</u>

BIRA, BIENES RAÍCES S.A.
PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 y 2018

22 OTROS EGRESOS

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, Otros Egresos consisten en lo siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(US dólares)	
Ajuste de Depreciación por Reavalúo (Ver Nota 8)	439.000	1.224.103
Gasto de provisión por Jubilación patronal no deducible (Ver Nota 15)	236.310	192.290
Gasto de provisión por Desahucio no deducible (Ver Nota 15)	54.563	47.523
Baja de revaluaciones de maquinarias y equipos (Ver Nota 8)	0	158.964
Gastos no sujetos a deducibilidad	<u>66.577</u>	<u>92.952</u>
Total	<u>796.450</u>	<u>1.715.832</u>

La Administración de la Compañía consideró estos gastos como no deducibles en la declaración de impuesto a la renta del año 2019 y 2018.

23 IMPUESTO A LA RENTA

Conforme a disposiciones legales y reglamentarias, la depuración de la base imponible por el período fiscal 2019 y 2018, fue determinada como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(US dólares)	
Utilidad del ejercicio	(A) 236.070	753.565
(-) 10% de Participación de empleados y 5% Estado	(B) (35.411)	(113.035)
(-) Gastos no deducibles locales	478.214	<u>1.476.019</u>
Subtotal base imponible	678.873	2.116.549
(+) Generación de Impuesto diferido por provisiones no deducibles de jubilación patronal y desahucio (Ver Nota 11, 15 y 22)	<u>290.873</u>	239.813
Base imponible	969.746	2.356.362
Impuesto a la renta corriente US\$ 678.873 x 25% y US\$ 2.116.549 x 25% (C)	(169.718)	(529.137)
Impuesto a la renta diferido US\$ 290.873 x 25% y US\$ 239.813 x 25%	<u>(72.718)</u>	<u>(59.953)</u>
(-) Impuesto a la renta causado	(242.436)	(589.090)
(-) Impuesto mínimo	<u>(167.579)</u>	<u>(142.767)</u>
Utilidad neta del ejercicio en el 2019 y 2018 (A-B-C)	<u>30.941</u>	<u>111.393</u>

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la provisión para el impuesto a la renta corriente está constituida a la tasa del 25% sobre la base imponible de dichos años. 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, participes, 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, participes, contribuyentes, beneficiarios o similares.

BIRA, BIENES RAÍCES S.A.
PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 y 2018

23 IMPUESTO A LA RENTA (Continuación)

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.

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.

24 DETERMINACIÓN DE IMPUESTOS POR LAS AUTORIDADES FISCALES

A la fecha de este informe (abril 30 de 2020), 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 acogidos 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 2019 y 2018

25 HECHOS POSTERIORES

Entre diciembre 31 de 2019 (fecha de cierre de los estados financieros) y abril 30 de 2020 (fecha de conclusión de la auditoría) no existen hechos que pudieran suponer una alteración significativa en la presentación fiel de los estados financieros del año 2019, salvo por lo expuesto a continuación:

Crisis Sanitaria por Pandemia del COVID-19

Antecedentes a nivel internacional

En diciembre de 2019, se presentó por primera vez un brote epidémico de neumonía de causa desconocida en la ciudad de Wuhan, provincia Hubei, en la República de China.

En febrero 11 de 2020, la Organización Mundial de la Salud (OMS) informó que el nombre oficial para esta enfermedad sería **COVID-19** (acrónimo de las palabras en inglés **C**oronavirus **D**isease **2019**) provocada por un nuevo virus denominado con el nombre oficial **SARS-CoV-2** (Síndrome Respiratorio Agudo Grave Coronavirus 2) cuyos síntomas son fiebre, cansancio, tos seca, dolor de garganta, problemas de respiración, neumonía e insuficiencia de varios órganos *que pueden causar complicaciones médicas graves y en algunas personas, la muerte.*

Entre los meses de enero, febrero y primera semana de marzo de 2020 la propagación masiva de esta enfermedad fue tan rápida que sobrepasó las 100.000 personas contagiadas en 114 países, 6.000 personas fallecidas y otros miles de personas que están luchando por sus vidas en los hospitales, por lo que, en marzo 11 de 2020, la OMS declaró como Pandemia a la enfermedad COVID-19.

Según la OMS, la enfermedad COVID-19 se puede transmitir de persona a persona a través de las gotículas de saliva procedentes de la nariz o la boca que salen despedidas cuando una persona infectada tose o exhala, o cuando una persona se toca los ojos, nariz o la boca después de tocar objetos y superficies contaminadas con las gotículas de saliva de una persona infectada. Por eso, es importante para prevenir el contagio masivo, evitar el contacto comunitario coexistente en el desarrollo de actividades habituales en la sociedad, mantenerse a más de 1 metro de distancia de una persona que se encuentre enferma y usar las protecciones necesarias para no contagiarse. Para el tratamiento médico de una persona contagiada se está empleando varios fármacos de forma experimental y/o con uso compasivo, ya que aún no existe un tratamiento antiviral específico para esta enfermedad.

Antecedentes a nivel nacional

En Ecuador, el primer contagiado fue una mujer de 71 años de edad que arribó al país en febrero 14 de 2020 desde Madrid - España, quien luego presentó síntomas relacionados con la enfermedad, pero no fue hasta febrero 29 de 2020 que el Ministerio de Salud Pública de Ecuador anunció el primer caso confirmado de coronavirus, siendo el tercer país de la región en presentar infectados dentro de su territorio.

BIRA, BIENES RAÍCES S.A.
PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 y 2018

25 HECHOS POSTERIORES (Continuación)

Antecedentes a nivel nacional (Continuación)

Hasta abril 1 de 2020 según cifras oficiales del gobierno ecuatoriano se contabilizaban 2.758 contagios y 98 fallecidos, convirtiéndolo en el país sudamericano con mayor cantidad de afectados per cápita.

Principales medidas adoptadas por el Gobierno para contrarrestar el contagio del COVID-19

1. Se declara el Estado de Emergencia Sanitaria en todos los establecimientos de la Red Pública Integral de Salud por el periodo de duración de sesenta (60) días a partir de marzo 12 de 2020, pudiendo extenderse en caso de ser necesario, ante la inminente posibilidad de los efectos que ocasionaran la enfermedad del COVID-19, y entre otras medidas dispone que el Comité de Operaciones de Emergencia Nacional (COEN) coordine con los Gobiernos Autónomos Descentralizados las directrices para la aplicación del presente acuerdo. (Acuerdo Ministerial No. 00126-2020 suscrito por el Ministro de Salud publicado en Registro Oficial No. 160 en marzo 12 de 2020).
2. Se dispone el Aislamiento Preventivo Obligatorio (APO) a partir de marzo 13 de 2020 por un periodo ininterrumpido de 14 días que deberá cumplir todo viajero nacional o extranjero que ingrese al territorio nacional y provenga de cualquier país que tenga personas contagiadas del COVID-19. (Acuerdo Interministerial No. 0000001 suscritos por Ministerio de Gobierno y Ministerio de Relaciones Exteriores y Movilidad Humana en marzo 12 de 2020).
3. Se dispone entre otras medidas, la suspensión total de todos los vuelos de compañías de aviación que transporten pasajeros desde destinos internacionales hacia el Ecuador durante marzo 17 hasta abril 5 de 2020, exceptuando los vuelos que únicamente transporten bienes, mercaderías, correspondencia y envíos postales, o insumos y ayuda humanitaria y sanitaria. (Acuerdo Interministerial No. 0000003 suscritos por Ministerio de Gobierno y Ministerio de Relaciones Exteriores y Movilidad Humana en marzo 14 de 2020).
4. Se dispone entre otras medidas, la entrada al Ecuador de personas extranjeras que arriben por vía aérea, marítima o terrestre, se dispone el cierre de los pasos fronterizos, se suspenden todos los eventos masivos que supere 30 personas así como el funcionamiento de cines, gimnasios, teatros, conciertos, funciones de circo, reuniones o similares, se prohíbe las visitas a centros gerontológicos a nivel nacional para protección de la población adulta mayor que es la más vulnerable al contagio del COVID-19 (Acta de Sesión del Comité de Operaciones de Emergencias Nacional - COEN de marzo 14 de 2020).

BIRA, BIENES RAÍCES S.A.
PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 y 2018

25 HECHOS POSTERIORES (Continuación)

Principales medidas adoptadas por el Gobierno para contrarrestar el contagio del COVID-19 (Continuación)

5. **BIR** Se declaró el estado de excepción por calamidad pública en todo el territorio nacional que regirá por 60 días desde marzo 16 de 2020, a fin de controlar la situación de emergencia sanitaria ante los casos confirmados de personas contagiadas de COVID-19 en Ecuador; se suspende la jornada presencial de trabajo durante el 17 al 24 de marzo de 2020 (El COEN mantiene suspendida las jornadas hasta el 5 de abril de 2020) para todos los empleados y trabajadores del sector público y del sector privado, pudiendo acogerse al teletrabajo si su actividad lo permite, se exceptúa de esta medida las empresas y personas cuyas actividades son esenciales para proporcionar a la población de servicios públicos, abastecimiento de víveres, servicios médicos, servicios financieros, seguridad, comunicadores sociales y personal médico, sanitario, de socorro y del personal de transporte público administrado por las entidades estatales, en especial, los que permitan combatir la propagación del COVID-19; se suspende el ejercicio del derecho a la libertad de tránsito y el derecho a la libertad de asociación y reunión, con la finalidad de mantener una cuarentena comunitaria obligatoria con el propósito de contener el contagio de la enfermedad, sólo pueden transitar fuera de sus hogares, las personas para abastecerse de alimentos, combustibles y por atención médica; se declara el toque de queda por lo que no se podrá circular en las vías y espacios públicos a nivel nacional desde el 17 de marzo de 2020 desde las 19H00 hasta la 5H00 del día siguiente, sólo para la provincia del Guayas el horario es de 16H00 hasta las 5H00 (El COEN mantenga esta medida hasta la presente fecha). (Decreto Ejecutivo No 1017 de marzo 16 de 2020).

Considerando que las medidas para contrarrestar la crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19 adoptadas por el gobierno nacional son parecidas a las tomadas por los gobiernos de aquellos países en que esta Pandemia se mantiene por más de tres meses debido a la propagación masiva de esta enfermedad y a la ausencia, por el momento, de un tratamiento médico eficaz contra el virus, las operaciones de la Compañía son inciertas y van a depender en gran medida de la evolución y extensión de la Pandemia en los próximos meses, así como de la capacidad de reacción y adaptación de todos los agentes económicos impactados.

En este sentido, en la actualidad ya se ha producido el cese de la actividad desde marzo 16 de 2020 como consecuencia del COVID-19, no siendo posible evaluar si dicha situación se mantendrá y en qué medida en el futuro.

En todo caso, las consecuencias derivadas del COVID-19, se consideran un hecho posterior que no requiere un ajuste en los estados financieros del ejercicio 2019, sin perjuicio de que deban ser objeto de reconocimiento en los estados financieros del ejercicio 2020.

BIRA, BIENES RAÍCES S.A.
PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 y 2018

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:

Activos y pasivos contingentes.- Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, no existen tales cuentas.

Transacciones y operaciones con Partes vinculadas.- Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, se encuentra reveladas en las Notas 9, 10 y 13.

Eventos posteriores.- Entre diciembre 31 de 2019 (fecha de cierre de los estados financieros) y abril 30 de 2020 (fecha de conclusión de la auditoría) la Administración considera que no existen eventos significativos que afecten la presentación de los estados financieros del año 2019, excepto el mencionado en la Nota 25.

Comunicación de deficiencias en el control interno.- Durante los años 2019 y 2018, 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.
