

BIENES RAÍCES NEVADA
BIRAICE CÍA. LTDA.

Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2017 y 2016
Con Informe de los Auditores Independientes

ABREVIATURAS:

IASB	Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad
NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
PYMES	Pequeñas y Medianas Entidades
CINIIF	Interpretaciones del Comité de Normas Internacionales de Información Financiera
RUC	Registro Único de Contribuyentes
SRI	Servicio de Rentas Internas
US\$	U.S. Dólares

CONTENIDO:

PÁGINA:

Informe de los Auditores Independientes	2
Estados de Situación Financiera	5
Estados del Resultado del Período y Otro Resultado Integral	6
Estados de Cambios en el Patrimonio	7
Estados de Flujos de Efectivo - Método Directo	8
Estados de Flujos de Efectivo - Conciliación	9
Notas a los Estados Financieros	10

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Socios de:

BIENES RAÍCES NEVADA BIRAICE CÍA. LTDA.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **BIENES RAÍCES NEVADA BIRAICE CÍA. LTDA.** que comprenden: el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017, el estado del resultado y otro resultado integral, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo correspondientes al año terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales la situación financiera de **BIENES RAICES NEVADA BIRAICE CÍA. LTDA.** al 31 de diciembre de 2017, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al año terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades - NIIF para las Pymes.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría - NIA. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Somos independientes de la entidad conforme los requerimientos de ética del Código de Ética del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores y demás aplicables a auditorías de los estados financieros en el Ecuador, hemos cumplido las demás responsabilidades de ética incluidas en los requerimientos antes mencionados. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Otro asunto

Los estados financieros del año terminado el 31 de diciembre de 2016 no han sido auditados. Las cifras correspondientes al año terminado el 31 de diciembre de 2016 se incluyen en el presente informe únicamente para propósitos comparativos.

Otra información

La Administración es responsable de la otra información. La otra información comprende el Informe Anual de los Administradores a la Junta General de Accionistas, pero no incluye los estados financieros ni nuestro informe de auditoría correspondiente.

Nuestra opinión sobre los estados financieros no incluye la otra información y no expresamos ninguna forma de conclusión que proporcione un grado de seguridad sobre esta.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la otra información cuando se encuentre disponible y, al hacerlo, considerar si existe una inconsistencia material entre la otra información y los estados financieros adjuntos o el conocimiento obtenido en nuestra auditoría o si parece existir una incorrección material.

No tenemos nada que comunicar al respecto; cuando leamos la otra información, si concluimos que existe una incorrección material, estamos obligados a informar de ello a la Junta General de Accionistas.

Responsabilidades de la Administración de la entidad en relación con los estados financieros

La Administración de la entidad es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades - NIIF para las Pymes y del control interno que la Administración de la entidad considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material debido a fraude o error.

La Administración de la entidad es responsable de la valoración de la capacidad de la entidad de continuar como empresa en marcha en la preparación de los estados financieros, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con este principio y utilizando el principio contable de empresa en marcha, excepto si la Administración de la entidad tiene intención de liquidar la entidad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

La Administración de la entidad es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la entidad.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material debido a fraude o error y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría - NIA siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si individualmente o de forma agregada puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría - NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.



Pearson Harman PGC C.L.

PEARSON HARMAN PGC C.L.

QUITO

Edificio Yuraj Pecca, Oficina 1001.

Carlos Ibarra OEI- 76 y Av. 10 de Agosto

Cel: 09 8-781-8522

info@pearsonharman.com

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración de la entidad.
- Concluimos sobre la adecuación de la utilización, por la Administración de la entidad, del principio contable de empresa en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la entidad para continuar como empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la entidad deje de ser una empresa en marcha.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

Comunicamos a la Administración de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a la Administración de la entidad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Informes sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Nuestros informes sobre Cumplimiento de Obligaciones Tributarias para el SRI - Servicio de Rentas Internas y sobre Cumplimiento de Normas de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos para la UAFE - Unidad de Análisis Financiero y Económico, correspondientes al año terminado el 31 de diciembre de 2017 se emiten por separado.

PEARSON HARMAN - P&E.

SCVS - RNAEN.1107

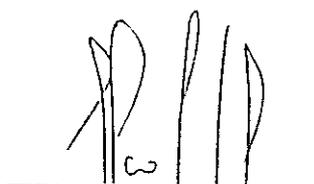
Quito - Ecuador

09 de abril de 2018

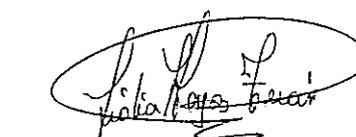
Eduardo Chávez Cifuentes
Socio - Representante Legal

BIENES RAÍCES NEVADA BIRAICE CÍA. LTDA.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
(Expresado en US Dólares)

		Saldo al 31-Dic-17	Saldo al 31-Dic-16
ACTIVOS			
Efectivo - Banco Pichincha		299.636	470
Activos por impuestos corrientes	(Nota 7)	-	3.044
Total Activos Corrientes		299.636	3.514
Propiedades, planta y equipo	(Nota 4)	1.700.545	650.587
Total Activos No Corrientes		1.700.545	650.587
TOTAL ACTIVOS		2.000.181	654.101
PASIVOS Y PATRIMONIO			
Otras cuentas por pagar relacionadas	(Nota 9)	206.767	-
Obligaciones con instituciones financieras	(Nota 5)	49.199 +	-
Pasivos por impuestos corrientes	(Nota 7)	387	3.184
Impuesto a la renta por pagar del ejercicio	(Nota 7)	4.898	588
Total Pasivos Corrientes		261.251	3.772
Otras cuentas por pagar no relacionadas	(Nota 6)	138.134	196.973
Otras cuentas por pagar relacionadas	(Nota 9)	221.974	429.901
Obligaciones con instituciones financieras	(Nota 5)	250.801 +	-
Pasivo por impuesto a la renta diferido	(Nota 7)	33.502	-
Total Pasivos No Corrientes		644.411	626.874
TOTAL PASIVOS		905.662	630.646
Capital social	(Nota 8)	400	400
Reserva legal	(Nota 8)	8.452	6.550
Otros resultados integrales	(Nota 8)	1.033.025	-
Resultados acumulados	(Nota 8)	52.642	16.505
TOTAL PATRIMONIO		1.094.519	23.455
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO		2.000.181	654.101



Francisco Sánchez
Gerente General



Lidia Hoyos
Contador General

BIENES RAÍCES NEVADA BIRAICE CÍA. LTDA.
ESTADOS DEL RESULTADO Y OTRO RESULTADO INTEGRAL
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
(Expresado en US Dólares)

	Saldo al 31-Dic-17	Saldo al 31-Dic-16
<u>INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS</u>		
Arrendamientos operativos	73.020	55.665
	73.020	55.665
<u>GASTOS DE ADMINISTRACIÓN</u>		
Gastos por depreciaciones (Nota 4)	(16.569)	(16.569)
Otros gastos	(7.661)	(16.621)
	(24.230)	(33.190)
Egresos financieros y otros	(11)	(61)
	(11)	(61)
UTILIDAD ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	48.779	22.414
Impuesto a la renta corriente (Nota 7)	(10.740)	(5.041)
UTILIDAD DEL AÑO	38.039	17.373
<u>OTROS RESULTADOS INTEGRALES</u>		
<u>No se reclasificarán posteriormente al resultado del periodo:</u>		
Ganancias por revaluación - propiedades, planta y equipo (Nota 8)	1.033.025	-
	1.033.025	-
UTILIDAD INTEGRAL TOTAL DEL AÑO	1.071.064	17.373



Francisco Sanchez
Gerente General



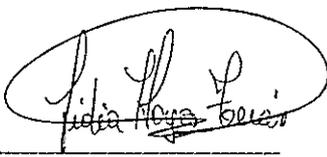
Lidia Hoyos
Contador General

BIENES RAÍCES NEVADA BIRAICE CÍA. LTDA.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
(Expresado en US Dólares)

	<u>Resultados acumulados</u>						<u>TOTAL PATRIMONIO</u>
	<u>Capital social</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>ORI- Ganancias por revaluación (propiedades, planta y equipo)</u>	<u>Utilidades de ejercicios anteriores</u>	<u>Utilidad del ejercicio</u>	<u>Total Resultados acumulados</u>	
<u>Saldos reexpresados al 31 de diciembre de 2015</u>	400	5.882	-	84.570	-	84.570	90.652
<u>Cambios del año en el Patrimonio</u>							
Transferencia a otras cuentas patrimoniales	-	868	-	(868)	-	(868)	-
Otros cambios	-	-	-	(84.570)	-	(84.570)	(84.570)
<u>Utilidad integral total del año</u>	-	-	-	-	17.373	17.373	17.373
<u>Saldos reexpresados al 31 de diciembre de 2016</u>	400	6.550	-	(868)	17.373	16.505	23.455
<u>Cambios del año en el Patrimonio</u>							
Transferencia a otras cuentas patrimoniales	-	1.902	-	15.472	(17.374)	(1.902)	-
<u>Utilidad integral total del año</u>	-	-	1.033.025	-	38.039	38.039	1.071.064
<u>Saldos al 31 de diciembre de 2017</u>	400	8.452	1.033.025	14.604	38.038	52.642	1.094.519



Francisco Sanchez
Gerente General



Lidia Hoyos
Contador General

BIENES RAÍCES NEVADA BIRAICE CÍA. LTDA.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO - MÉTODO DIRECTO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
 (Expresado en US Dólares)

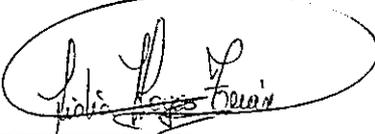
	Saldo al 31-Dic-17	Saldo al 31-Dic-16
<u>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</u>		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	73.020	50.223
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(7.414)	(12.167)
Impuestos a las ganancias pagados (Nota 7)	(6.430)	(4.453)
Otras salidas de efectivo	(11)	(61)
	59.165	33.542
<u>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</u>		
Financiación por préstamos	240.001	-
Otras salidas de efectivo	-	(33.333)
	240.001	(33.333)
Incremento neto de efectivo	299.166	209
Efectos de la variación en la tasa de cambio en el efectivo	-	-
Efectivo al principio del año	470	261
	299.636	470
<u>EFFECTIVO AL FINAL DEL AÑO</u>	299.636	470

ACTIVIDADES DE INVERSIÓN Y FINANCIAMIENTO QUE SE REALIZARON SIN FLUJO DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre de 2017 se realizó avalúos de terrenos y edificios por 1.066.527 (Ver Notas 4 y 8).



 Francisco Sánchez
 Gerente General



 Lidia Hoyos
 Contador General

BIENES RAÍCES NEVADA BIRAICE CÍA. LTDA.
CONCILIACIONES ENTRE LA UTILIDAD Y LOS FLUJOS DE EFECTIVO
PROCEDENTES DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
 (Expresado en US Dólares)

	Saldo al 31-Dic-17	Saldo al 31-Dic-16
<u>GANANCIA ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA</u>	48.779	22.414
<u>AJUSTES POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:</u>		
Ajustes por gasto de depreciación (Nota 4)	16.569	16.569
Ajustes por gasto por impuesto a la renta (Nota 7)	(10.740)	(5.041)
Otros ajustes por partidas distintas al efectivo	-	(400)
<u>CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:</u>		
(Incremento) disminución en otros activos	3.044	-
Incremento (disminución) en otros pasivos	1.513	-
<u>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</u>	59.165	33.542



 Francisco Sánchez
 Gerente General



 Lidia Hoyos
 Contador General

BIENES RAÍCES NEVADA BIRAICE CÍA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Expresadas en U.S. Dólares)

NOTA 1 NATURALEZA Y OPERACIONES DE LA ENTIDAD

BIENES RAÍCES NEVADA BIRAICE CÍA. LTDA., en adelante "La Entidad", fue constituida en el Ecuador, bajo la forma legal de Compañía Limitada el 19 de febrero de 2010; su RUC es 1891735878001 y se encuentra domiciliada en Ambato, en Av. Bolivariana S/N e Isidro Viteri.

El objetivo social de la Entidad es: La compra, venta permuta, arrendamiento y corretaje de bienes inmuebles. Actualmente se encuentra arrendando bienes inmuebles (terrenos y edificios) que se encuentran descritos en la Nota 4.

NOTA 2 BASES DE PRESENTACIÓN

Los siguientes principios han sido utilizados por la Entidad en la preparación de los Estados Financieros adjuntos:

Declaración de cumplimiento

Los Estados Financieros adjuntos han sido preparados íntegramente y sin reservas de acuerdo con los requerimientos de Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades - NIIF para las Pymes emitidas por el IASB y que se encuentran vigentes al 31 de diciembre de 2017.

Para efectos de registro y presentación de estados financieros utilizando NIIF para las Pymes, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador califica como PYMES a las personas jurídicas que cumplan las siguientes condiciones:

- Activos totales inferiores a US\$4,000,000 (cuatro millones de dólares),
- Ventas brutas anuales inferiores a US\$5,000,000 (cinco millones de dólares) y
- Personal ocupado inferior a 200 trabajadores (promedio anual ponderado).

Presentación razonable

La Entidad ha considerado la importancia relativa en el registro contable de los efectos de todas las transacciones de activos, pasivos, ingresos y gastos de acuerdo con sus criterios de reconocimiento, con el fin de asegurar que los Estados Financieros adjuntos reflejen la presentación y revelación de todos los hechos y circunstancias relevantes.

Moneda funcional y de presentación

Las cifras incluidas en estos Estados Financieros adjuntos y en sus Notas Explicativas se presentan en la moneda del entorno económico principal en que la Entidad opera. La moneda funcional y de presentación de la Entidad es el Dólar de los Estados Unidos de América.

BIENES RAÍCES NEVADA BIRAICE CÍA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Expresadas en U.S. Dólares)

Clasificación de saldos

En el Estado de Situación Financiera adjunto, los saldos contables se presentan clasificados en base a su vencimiento; como corrientes cuando su vencimiento es igual o inferior a 12 meses contados desde la fecha de cierre de los Estados Financieros y como no corrientes cuando su vencimiento es mayor a 12 meses.

Pronunciamientos contables nuevos

El IASB no ha emitido pronunciamientos contables nuevos a aplicarse en períodos posteriores al 31 de diciembre de 2017, el último pronunciamiento emitido fue en mayo de 2015 y se encuentra en vigencia desde el 1 de enero de 2017.

Instrumentos financieros

Los instrumentos financieros surgen de contratos que dan lugar a un activo financiero (derecho a recibir efectivo o equivalente de efectivo de la contraparte) en una empresa y, simultáneamente, a un pasivo financiero (obligación a pagar efectivo o equivalente de efectivo a la contraparte) o a un instrumento de patrimonio (participación en los activos netos de una entidad) en otra empresa. La clasificación de activos y pasivos financieros depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos.

La siguiente información permite a los usuarios de los Estados Financieros conocer la gestión de riesgos de instrumentos financieros y evaluar la significatividad de los instrumentos financieros en la situación financiera y en el rendimiento:

Riesgos de instrumentos financieros: La Administración de la Entidad establece, desarrolla y gestiona políticas de riesgo con el objetivo de identificar, analizar, controlar y monitorear los riesgos enfrentados; que son:

- Riesgo de crédito: Surge cuando un instrumento financiero cause una pérdida por incumplir una obligación; los importes en libros de los activos financieros es la mejor forma de representar la máxima exposición al riesgo; la concentración del riesgo depende de la calidad crediticia, composición, independencia y calificaciones de riesgo de la base de clientes. La política de la Entidad para mitigar este riesgo es realizar su actividad comercial con partes solventes o que cuenten con los colaterales suficientes para mitigar este riesgo. No han existido cambios significativos en este riesgo como en su administración desde al año pasado.
- Riesgo de liquidez: Surge cuando una entidad tiene dificultad para cumplir una obligación; los importes en libros de los pasivos financieros menos el efectivo disponible es la mejor forma de representar la máxima exposición al riesgo; se utilizan los vencimientos contractuales como bandas de tiempo más apropiadas, clasificadas en corriente (entre 1 y 12 meses) y no corriente (superior a 12 meses). La política de la Entidad para mitigar este riesgo es contar con recursos para cumplir sus obligaciones a medida que se vayan convirtiendo en corrientes.

BIENES RAÍCES NEVADA BIRAICE CÍA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Expresadas en U.S. Dólares)

Los índices de liquidez al 31 de diciembre de 2017 y 2016 fueron de 1.15 y 0.93 respectivamente y los índices de endeudamiento respecto del patrimonio al 31 de diciembre de 2017 y 2016 fueron de 0.55 y 26.87 respectivamente.

- Riesgo de mercado: Surge cuando el valor razonable o flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar a consecuencia de variaciones en los precios de mercado. El riesgo de mercado comprende tres subtipos de riesgo, que son:

Riesgo de tasa de interés: Surge de variaciones en tasas de interés de mercado; en caso de existir este tipo de transacciones, la entidad considera variaciones razonablemente posibles en un rango de + - 1%, que no tiene efectos significativos, por lo tanto, realizar un análisis de sensibilidad carece de representatividad.

Riesgo de tasa de cambio: Surge de variaciones en tasas de cambio de una moneda extranjera; en caso de existir este tipo de transacciones, la entidad considera variaciones razonablemente posibles en un rango de + - 1%, que no tiene efectos significativos, por lo tanto, realizar un análisis de sensibilidad carece de representatividad.

Otros riesgos de precio: Surgen de variaciones en precios de materias primas cotizadas o precios de instrumentos de patrimonio; en caso de existir este tipo de transacciones, la entidad considera variaciones razonablemente posibles en un rango de + - 1%, que no tiene efectos significativos, por lo tanto, realizar un análisis de sensibilidad carece de representatividad.

Categorías de instrumentos financieros: Los activos y pasivos financieros son clasificados a la fecha de su reconocimiento inicial; un detalle de los saldos en libros de cada categoría de instrumentos financieros fue el siguiente:

Detalle	Tipo de medición	Saldo al 31-Dic-17	Saldo al 31-Dic-16
Efectivo - Banco Pichincha	Costo	299.636	470
Total activos financieros		299.636	470
Otras cuentas por pagar	Costo amortizado	(566.874)	(626.874)
Obligaciones con instituciones financieras	Costo amortizado	(300.000)	-
Total pasivos financieros		(866.874)	(626.874)
Total instrumentos financieros		(567.238)	(626.404)

Aspectos significativos de valoración y estimación

Los Estados Financieros adjuntos se han preparado bajo el criterio del costo histórico, excepto por ciertos activos e instrumentos financieros que son medidos a sus valores razonables.

BIENES RAÍCES NEVADA BIRAICE CÍA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Expresadas en U.S. Dólares)

Valor razonable: Se evalúa el monto por el cual un activo puede ser comprado o vendido, o un pasivo puede ser incurrido o pagado entre partes debidamente informadas, en condiciones de independencia mutua; los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía que se basa en variables usadas en las siguientes técnicas de valorización para activos y pasivos:

Nivel 1 Precios cotizados en mercados activos (activos o pasivos idénticos).

Nivel 2 Datos observables directamente (precios) o indirectamente (derivados de precios).

Nivel 3 Datos que no se basan en datos de mercado observables.

Adicionalmente, la preparación de los Estados Financieros conforme a NIIF / NIIF para las Pymes requiere el uso de valoraciones y estimaciones contables y exige a la Administración de la Entidad que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables; por lo cual, al final de cada período sobre el que se informa, la Administración realiza estimaciones basadas en la experiencia histórica y expectativa de eventos futuros que se consideran razonables a las circunstancias y constituyen la base para determinar el valor de activos y pasivos cuyo valor no es fácilmente medible mediante otras fuentes.

Las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los Estados Financieros son las siguientes:

Vida útil y valor residual: Se evalúa las vidas útiles y valores residuales de sus activos depreciables o amortizables, comparando las vidas útiles y valores residuales establecidos con las vidas útiles y valores residuales en condiciones actuales; si las vidas útiles o valores residuales son diferentes, se actualizan y los ajustes contables se los realiza de manera prospectiva. El valor residual se establece considerando que los activos se mantienen hasta el fin de su vida útil.

Impuestos diferidos: Se evalúa el valor a reconocer como activos por impuestos diferidos, comparando el valor a cobrar diferido calculado con el valor del beneficio fiscal que se puede compensar con el pago de impuestos fiscales futuros; cuando el valor del cálculo es mayor, se considera un beneficio fiscal solo en la parte que se pueda compensar con el pago de impuestos futuros.

Deterioro de activos: Se evalúa la existencia de indicadores internos o externos de que alguno de sus activos significativos pudiese estar deteriorado, comparando el saldo en libros actual con el valor de realización futura del activo; cuando el valor en libros es mayor, se considera deterioro. El valor del deterioro se reconoce en una cuenta correctora del activo y en los resultados del período en que se determina.

Estructura de las Notas a los Estados Financieros

Las notas se encuentran presentadas de manera sistemática; cada partida significativa de los Estados Financieros se encuentra referenciada a su nota aclaratoria. Cuando sea necesario una comprensión adicional, se podrán presentar partidas adicionales, encabezados y subtotales en los Estados Financieros.

BIENES RAÍCES NEVADA BIRAICE CÍA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Expresadas en U.S. Dólares)

NOTA 3 **POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

Las siguientes políticas contables incluyen los criterios más significativos de registro y valoración utilizados por la Entidad para la preparación de los Estados Financieros:

Efectivo

En este grupo contable se contabilizan tanto el efectivo como los depósitos bancarios a la vista. Se miden inicialmente y posteriormente a valor razonable (precio de la transacción).

Propiedades, planta y equipo

En este grupo contable se contabilizan los bienes tangibles para la producción o suministro de bienes y servicios, para arrendarlos a terceros o para propósitos administrativos; sólo si su vida útil es superior a un año, es probable que la entidad obtenga beneficios económicos futuros y el costo puede medirse con fiabilidad. Se miden inicialmente a costo de adquisición y posteriormente, en partidas no revaluadas, a costo de adquisición menos depreciación y menos deterioro y en partidas revaluadas, a valor revaluado (revaluación realizada cada 3 a 5 años).

Se deprecian de forma lineal a lo largo de la vida útil estimada, de acuerdo a los siguientes porcentajes:

<u>Grupo de Activos</u>	<u>% de Depreciación</u>
Terrenos	0%
Edificios y otros inmuebles	5%

Otras cuentas por pagar

En este grupo contable se contabilizan las obligaciones de pago a proveedores que provienen de compras, servicios contratados, préstamos recibidos o cualquier otro concepto originado en inversiones y gastos del curso normal del negocio.

Adicionalmente, en este grupo contable se contabilizan las obligaciones de pago a otros acreedores (accionistas, socios, partícipes, beneficiarios u otros derechos representativos de capital, dividendos por pagar, otros) que provienen de transacciones distintas a las de inversiones y gastos del curso normal del negocio.

Se miden inicialmente y posteriormente a costo amortizado (precio de la transacción menos pagos, menos amortización acumulada utilizando el método de interés efectivo [en interés implícito se utiliza una tasa de interés de un pasivo financiero similar]).

Obligaciones con instituciones financieras

En este grupo contable se contabilizan las obligaciones de pago a bancos e instituciones financieras originadas por sobregiros y préstamos.

BIENES RAÍCES NEVADA BIRAICE CÍA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Expresadas en U.S. Dólares)

Se miden inicialmente y posteriormente a costo amortizado (precio de la transacción menos pagos, menos amortización acumulada utilizando el método de interés efectivo [en interés implícito se utiliza una tasa de interés de un pasivo financiero similar]).

Impuestos

Activos por impuestos corrientes: En este grupo contable se contabilizan los derechos exigibles de compensación o recupero de todos los tipos de créditos tributarios y anticipos de impuestos contemplados en la normativa tributaria vigente. Se miden mensualmente en base a las normativas tributarias vigentes menos cualquier deterioro al final de cada período que se informa.

Pasivos por impuestos corrientes: En este grupo contable se registran las obligaciones de pago a la Administración Tributaria por impuesto al valor agregado, retenciones en la fuente de impuesto al valor agregado e impuesto a la renta y cualquier otra obligación que no ha podido ser clasificada en otro grupo de pasivos de los antes descritos. Los pasivos por impuestos corrientes se miden mensualmente en base a las normativas tributarias vigentes; los otros pasivos se miden inicialmente y posteriormente a valor razonable con cambios en resultados (precio de la transacción menos bajas y menos deterioro).

Impuesto a la renta por pagar del ejercicio: En este grupo contable se contabilizan las obligaciones de pago al SRI por impuesto a las ganancias determinado sobre las disposiciones legales y tributarias vigentes al cierre del ejercicio contable. Se miden al final de cada período que se informa en base a la conciliación tributaria realizada conforme la normativa tributaria vigente con cambios en resultados.

Pasivo por impuesto a la renta diferido: En este grupo contable se contabilizan los impuestos sobre las ganancias (utilizando tasas impositivas y regulaciones fiscales vigentes) a pagar en periodos futuros, relacionadas con las diferencias temporarias imponibles. Se miden al final de cada período que se informa en base al cálculo realizado conforme la normativa tributaria y la técnica contable vigentes y se actualizan cada año conforme el cálculo actualizado con cambios en resultados.

Patrimonio

Se miden inicial y posteriormente a valor razonable (valor de transacción); se clasifican en:

Capital social: en este grupo contable se contabiliza el capital suscrito y/o asignado de la entidad y el capital suscrito no pagado y las acciones en tesorería. Las acciones en tesorería son acciones emitidas por la propia entidad y readquiridas mediante compra o donación.

Reservas: en este grupo contable se contabilizan las apropiaciones de utilidades o constituciones realizadas ya sea por requerimientos de ley, estatutos, acuerdos o para propósitos específicos.

BIENES RAÍCES NEVADA BIRAICE CÍA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Expresadas en U.S. Dólares)

Otros resultados integrales: en este grupo contable se contabilizan las partidas de ingresos y gastos (cambios por revaluación de propiedades, planta y equipo, activos intangibles y otros; por inversiones en instrumentos de patrimonio; por conversión de estados financieros de negocios en el extranjero; por mediciones actuariales de planes de beneficios definidos y por instrumentos de cobertura de flujos de efectivo), de ejercicios fiscales anteriores y el actual, que no se han reconocido en el resultado del periodo tal como lo requirieren o permiten ciertas normas contables.

Resultados acumulados: en este grupo contable se contabilizan las reservas (de capital, por donaciones, de valuación (procedente de la aplicación de las NEC), por revaluación de inversiones (procedentes de la aplicación de las NEC); los resultados acumulados por adopción por primera vez de las NIIF para las Pymes y los resultados, no distribuidos, sobre las cuales no se ha determinado un destino específico.

Ingresos

Los ingresos se reconocen cuando se realizan y se clasifican en:

Ingresos por arrendamientos operativos: En este grupo contable se contabilizan los ingresos por arrendamientos operativos (excluyendo los importes por servicios tales como seguros o mantenimiento) sobre una base lineal a lo largo del plazo del arrendamiento, a menos que otra base sistemática sea representativa del patrón de tiempo de beneficios del arrendatario procedentes del activo arrendado, incluso si el cobro de los pagos no se realiza sobre esa base, o los pagos al arrendador se estructuren para incrementarse en línea con la inflación general esperada (basada en índices o estadísticas publicadas) para compensar los incrementos del costo por inflación esperados del arrendador.

Costos y gastos

Los costos y gastos se reconocen cuando se conocen y se clasifican en:

Gastos de administración: en este grupo contable se contabilizan los decrementos en los beneficios económicos, producidos a lo largo del periodo contable que surgen en las actividades ordinarias de la entidad, en forma de salidas o disminuciones del valor de los activos, o bien por la generación o aumento de los pasivos que dan como resultado decrementos en el patrimonio, y no están relacionados con las distribuciones realizadas a los propietarios de este patrimonio.

---Espacio en blanco---

BIENES RAÍCES NEVADA BIRAICE CÍA. LTDA.
 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
 (Expresadas en U.S. Dólares)

NOTA 4 PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS

Los movimientos de este grupo contable fueron los siguientes:

Detalle	Saldo al				Saldo al	
	31-Dic-16	Adiciones	Bajas	Trasposos		31-Dic-17
Costo						
Terrenos	(1)	418.622	914.246	-	-	1.332.868
Edificios y otros inmuebles	(1)	331.378	152.281	-	-	483.659
Subtotal		750.000	1.066.527	-	-	1.816.527
Depreciación						
Edificios y otros inmuebles		(99.413)	(16.569)	-	-	(115.982)
Subtotal		(99.413)	(16.569)	-	-	(115.982)
Total		650.587	1.049.958	-	-	1.700.545

Detalle	Saldo al				Saldo al	
	31-Dic-15	Adiciones	Bajas	Trasposos		31-Dic-16
Costo						
Terrenos		418.622	-	-	-	418.622
Edificios y otros inmuebles		331.378	-	-	-	331.378
Subtotal		750.000	-	-	-	750.000
Depreciación						
Edificios y otros inmuebles		(82.844)	(16.569)	-	-	(99.413)
Subtotal		(82.844)	(16.569)	-	-	(99.413)
Total		667.156	(16.569)	-	-	650.587

(1) Al 31 de diciembre de 2017 las adiciones de terrenos y edificios corresponden a avalúos realizados por un perito independiente (Ver Nota 8). Adicionalmente estos activos se encuentran garantizando las obligaciones con instituciones financieras que tiene la Compañía (Ver Nota 5).

NOTA 5 OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre de 2017 corresponde a un préstamo recibido de Banco Pichincha C.A. por US\$300.000 a una tasa de interés de 10.50% y vencimiento en diciembre de 2022, con respaldo de terrenos y edificios (Ver Nota 4) como garantía.

BIENES RAÍCES NEVADA BIRAICE CÍA. LTDA.
 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
 (Expresadas en U.S. Dólares)

NOTA 6 OTRAS CUENTAS POR PAGAR NO RELACIONADAS

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 corresponden a préstamos recibidos de Sr. José Luis Sevilla que se formalizará con contrato de mutuo en 2018.

NOTA 7 IMPUESTOS

Impuestos corrientes

La composición de este grupo contable fue la siguiente:

Detalle	Saldo al 31-Dic-17	Saldo al 31-Dic-16
<u>Activos por impuestos corrientes</u>		
Crédito tributario a favor del contribuyente (IR) (1)	-	3.044
<u>Pasivos por impuestos corrientes</u>		
Impuesto al valor agregado a pagar	387	243
Anticipo de impuesto a la renta por pagar	-	2.941
Total	387	3.184
Impuesto a la renta a pagar (1)	4.898	588

Impuesto a la renta corriente

(1) Los movimientos del impuesto a la renta fueron los siguientes:

Detalle	Saldo al 31-Dic-16		Adiciones	Pagos	Cruce de cuentas	Saldo al 31-Dic-17
Crédito tributario a favor	-	(5.842)		-	5.842	-
Impuesto a la renta por pagar (2)	588	10.740		(588)	(5.842)	4.898
Total	588	4.898		(588)	-	4.898

Detalle	Saldo al 31-Dic-15		Adiciones	Pagos	Cruce de cuentas	Saldo al 31-Dic-16
Crédito tributario a favor	-	(4.453)		-	4.453	-
Impuesto a la renta por pagar (2)	-	5.041		-	(4.453)	588
Total	-	588		-	-	588

BIENES RAÍCES NEVADA BIRAICE CÍA. LTDA.
 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
 (Expresadas en U.S. Dólares)

(2) Las conciliaciones tributarias que determinaron el impuesto a la renta fueron las siguientes:

Detalle	Saldo al 31-Dic-17	Saldo al 31-Dic-16
Ganancia antes de impuesto a la renta	48.779	22.414
(+) Gastos no deducibles	41	500
Ganancia gravable	48.820	22.914
Impuesto a la renta causado - Tarifa 22%	10.740	5.041
Tasa de impuesto a la renta - ganancia del período	23,20%	23,20%
Tasa de impuesto a la renta - gastos no deducibles	0,02%	0,52%
Tasa efectiva de impuesto a la renta	22,02%	22,49%

Tarifa del impuesto a la renta: La tasa en el Ecuador es del 22%, sin embargo, será del 25% para las entidades que tengan una participación accionaria mayor al 50% de personas domiciliadas en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición; si es igual o menor al 50% aplicará la porción que corresponda; las entidades que incumplan el deber de informar la participación de sus socios o accionistas aplicarán el 25%. La tasa aplicada se puede reducir en 10% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

Anticipo de impuesto a la renta: Se exige el pago de un anticipo mínimo de Impuesto a la renta, calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos. Cuando el Impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo.

Impuesto a la renta diferido

Al 31 de diciembre de 2017 corresponde a pasivo por impuesto diferido por propiedad, planta y equipo revaluados.

Las diferencias entre bases financieras y fiscales que originaron los impuestos diferidos fueron las siguientes:

Detalle	Base financiera	Base fiscal	Diferencia permanente	Diferencia temporaria
Propiedad, planta y equipos - Saldo al 31-Dic-17	1.700.545	634.018	914.246	152.281

Reconocimientos permitidos: Para efectos tributarios y en estricta aplicación de la técnica contable, se permite impuestos diferidos, únicamente en los siguientes casos y condiciones:

BIENES RAÍCES NEVADA BIRAICE CÍA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Expresadas en U.S. Dólares)

Deterioro producto del ajuste para alcanzar el valor neto de realización del inventario; pérdidas en contratos de construcción por la probabilidad de que los costos excedan los ingresos; depreciación por desmantelamiento y únicamente en los casos en que exista la obligación contractual para hacerlo; deterioro de propiedades, planta y equipo que sean utilizados en el proceso productivo; provisiones diferentes a las de cuentas incobrables, desmantelamiento, desahucio y pensiones jubilares patronales; ganancias o pérdidas de la medición de activos no corrientes mantenidos para la venta; ingresos y costos de reconocimiento y medición de activos biológicos, medidos con cambios en resultados, durante su período de transformación biológica; pérdidas declaradas luego de la conciliación tributaria de ejercicios anteriores y créditos tributarios no utilizados, generados en períodos anteriores.

NOTA 8 PATRIMONIO

Capital

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 está dividido en 400 acciones ordinarias con un valor nominal US\$1 dólar cada una, las cuales otorgan un voto por acción y derecho a los dividendos. La composición de este grupo contable fue el siguiente:

Detalle	Nacionalidad	%	Saldo al 31-Dic-17	Saldo al 31-Dic-16
Francisco Sanchez Barona	Ecuador	50,00%	200	200
Rutasierra S.A.	Ecuador	37,50%	150	150
Martin Escobar Rocha	Ecuador	12,50%	50	50
Total		100,00%	400	400

Reserva legal

De acuerdo con la Ley de Compañías del Ecuador, la reserva legal debe constituirse por el 5% hasta que alcance por lo menos el 20% del capital social para compañías de responsabilidad limitada o por el 10% hasta que alcance por lo menos el 50% del capital social para compañías anónimas.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 se ha realizado la apropiación del 5% del resultado del período. Los saldos acumulados representan el 1.638% y 2.113% sobre el capital social.

Otros resultados integrales

Al 31 de diciembre de 2017 corresponde a avalúos neto de impuesto diferido de terrenos y edificios realizados por un perito independiente (Ver Nota 4).

BIENES RAÍCES NEVADA BIRAICE CÍA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Expresadas en U.S. Dólares)

Resultados acumulados

Utilidades de ejercicios anteriores: Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 el saldo de este grupo contable corresponde a las utilidades acumuladas que están a disposición de los accionistas y puede ser utilizado para la distribución de dividendos u otros.

Al 31 de diciembre de 2017, mediante Acta de Junta General de Accionistas de fecha 21 de abril de 2017 se decidió acumular las utilidades correspondientes al año 2016.

NOTA 9 TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Saldos con partes relacionadas

La composición de este grupo contable fue la siguiente:

Detalle	Saldo al 31-Dic-17	Saldo al 31-Dic-16
<u>Corrientes</u>		
Préstamos accionistas por pagar	122.303	-
Dividendos por pagar	84.464	-
Subtotal	206.767	-
<u>No Corrientes</u>		
Sr. Francisco Sánchez (1)	180.054	271.205
Sr. Martin Escobar (1)	41.920	64.707
Rutasierra S.A.	-	9.525
Dividendos por pagar	-	84.464
Subtotal	221.974	429.901
Total	428.741	429.901

(1) Estos préstamos se formalizarán con contratos de mutuo en 2018.

Precios de Transferencia: La norma tributaria vigente en el Ecuador dispone que para las operaciones (activos, pasivos, ingresos y egresos) realizadas con partes relacionadas se utilice el principio de plena competencia. El SRI exige que en la declaración de Impuesto a la Renta anual se declaren estas operaciones y que hasta el mes de junio del 2018 conforme el noveno dígito del RUC se remita un informe de precios de transferencia o un anexo de operaciones con partes relacionadas cuando estas transacciones en el mismo período fiscal superen los US\$15 millones y US\$3 millones respectivamente. Están exentos de la referida normativa los contribuyentes con un impuesto causado superior al 3% de los ingresos gravados y que no tengan transacciones con paraísos fiscales o exploten recursos naturales.

BIENES RAÍCES NEVADA BIRAICE CÍA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Expresadas en U.S. Dólares)

NOTA 10 HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Entre el 1 de enero del 2018 y la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos (09 de abril de 2018), no se han producido eventos financieros o de otra índole que afecten significativamente a los estados financieros al 31 de diciembre de 2017.

NOTA 11 APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Con fecha, 09 de abril de 2018, los estados financieros adjuntos han sido aprobados para su emisión por la Administración de la Entidad; posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

De aquí en adelante
---Espacio en blanco---