



RVL Consultores & Auditores Cia. Ltda.



BIRA, BIENES RAICES S.A.

**INFORME SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AUDITADOS POR LOS AÑOS TERMINADOS
EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010**



RVL Consultores & Auditores Cía. Ltda.



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

**A la Junta General de Accionistas de
BIRA, BIENES RAICES S.A.**

1. Hemos auditado los balances generales adjuntos de **BIRA, BIENES RAICES S.A.**, al 31 de diciembre del 2011 y 2010, los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. Únicamente para propósitos de información comparativa, los estados financieros al 31 de diciembre del 2010 adjuntos incluyen los ajustes efectuados en la convergencia a NIIF que fueron registrados en enero 1 del 2011. (Ver nota 23).
2. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debidas a fraude o error; seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas, y haciendo estimaciones contables que sean razonables de acuerdo con las circunstancias.
3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos basados en nuestras auditorías. Nuestras auditorías fueron efectuadas de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, las cuales requieren que cumplamos con requerimientos éticos, planifiquemos y realicemos una auditoría para obtener certeza razonable sobre si los estados financieros están libres de representaciones erróneas de importancia relativa.

Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de presentación errónea de importancia relativa de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros, para diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados a las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye la evaluación de si los principios de contabilidad aplicados son apropiados y si las estimaciones contables realizadas por la administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.



RVL Consultores & Auditores Cía. Ltda.

4. En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de **BIRA, BIENES RAICES S.A.**, al 31 de diciembre del 2011 y 2010, los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio de sus accionistas y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera y disposiciones reglamentarias de Superintendencia de Compañías del Ecuador.
5. Tal como se menciona en la Nota 2, la Superintendencia de Compañías mediante Resolución No. 08.G.DSC.010 publicada en el Registro Oficial No. 498 del 31 de diciembre del 2008, dispuso la aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para la preparación de estados financieros, estableciendo un cronograma para su aplicación, así como determinó la información mínima que deben elaborar las entidades sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías. Según este cronograma **BIRA, BIENES RAICES S.A.**, aplicó la convergencia a NIIF a partir del 1 de enero del 2011, tomando como periodo de transición el año 2010. Hasta el 31 de diciembre del 2010, los estados financieros fueron preparados sobre la base de las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), las cuales difieren en ciertos aspectos de las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF.

Atentamente

RVL Consultores & Auditores Cía. Ltda.
RVL CONSULTORES & AUDITORES CIA. LTDA.
SC - RNAE - No. 558

Giovanni Regalado Vargas

Socio

Registro CPA. No. 27.102

Guayaquil, abril 30 del 2012



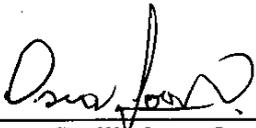
Teresa Lizano Zamora

Gerente de Auditoría

Registro CPA. No. 28.307

BIRA, BIENES RAICES S.A.
BALANCES GENERALES
EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 y 2010

	<u>NOTAS</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
		(US dólares)	
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo	4	2.336.782	145.379
Cuentas y documentos por cobrar	5	393.507	47.195
Inventarios	6	2.288.564	1.096.015
Gastos pagados por anticipado	7	<u>318.499</u>	<u>465.733</u>
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		5.337.352	1.754.322
Propiedad, planta y equipo	8	17.996.057	2.493.011
Cuentas por cobrar a largo plazo	9	5.670.204	6.203.115
Inversiones permanentes	10	9.380	9.380
Cargos diferidos	11	6.139.084	4.538.463
Otros activos	12	<u>1.360.773</u>	<u>403.222</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>36.512.850</u>	<u>15.401.513</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS			
PASIVOS CORRIENTES:			
Sobregiro bancario		276.431	57.370
Obligaciones bancarias y financiera	13	5.232.106	634.500
Cuentas y documentos por pagar	14	<u>932.371</u>	<u>597.011</u>
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		6.440.908	1.288.881
Pasivo a largo plazo	15	<u>3.978.580</u>	<u>912.711</u>
TOTAL PASIVOS		<u>10.419.488</u>	<u>2.201.592</u>
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS			
Capital social	16	413.000	400.000
Aportes para aumento de capital	17	12.202.000	12.024.048
Reserva legal	3	54.045	34.129
Reserva facultativa	18	7.257	5
Otras reservas	3	614.261	580.404
Resultados acumulados provenientes de adopción de NIIF	3 y 23	14.046.847	251.571
Resultados acumulados	19	<u>(1.244.048)</u>	<u>(90.236)</u>
TOTAL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		<u>26.093.362</u>	<u>13.199.921</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		<u>36.512.850</u>	<u>15.401.513</u>


 Ing. Oscar Emilio Loor Oporto
 Gerente General


 CBA. Danny González Jara.
 Contador General

Ver notas a los estados financieros

BIRA, BIENES RAICES S.A.
ESTADOS DE RESULTADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 y 2010

	<u>NOTAS</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
		(US dólares)	
Ventas brutas		5.324.205	4.290.549
Costo de ventas		<u>(2.448.567)</u>	<u>(2.274.075)</u>
Utilidad bruta en ventas		<u>2.875.638</u>	<u>2.016.474</u>
INGRESOS Y GASTOS OPERACIONALES:			
Gastos de ventas		(20.214)	(1.646)
Gastos administrativos		(2.551.224)	(1.904.432)
Gastos financieros		<u>(209.520)</u>	<u>(52.989)</u>
TOTAL DE GASTOS		<u>(2.780.958)</u>	<u>(1.959.067)</u>
OTROS INGRESOS Y GASTOS:			
Otros ingresos		87.126	21.973
Otros egresos		<u>(36.392)</u>	<u>(46.642)</u>
UTILIDAD DE LA OPERACIÓN	24	145.414	32.738
Participación de empleados	24	(21.812)	(4.911)
Impuesto a la renta	24	<u>(109.949)</u>	<u>(117.137)</u>
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA DEL EJERCICIO	24	<u>13.653</u>	<u>(89.310)</u>



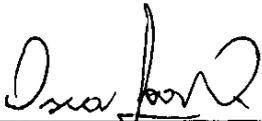
Ing. Oscar Emilio Loo Oporto
Gerente General



CBA. Danny González Jara
Contador General

BIRA, BIENES RAICES S.A.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 y 2010

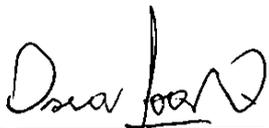
<u>Movimiento</u>	<u>Capital social</u>	<u>Aportes para aumento de capital</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Reserva Facultativa</u>	<u>Otras Reservas</u>	<u>Resultados acumulados por adopción de NIIF</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total</u>
	(US dólares)							
Saldos a diciembre 31, 2009	400.000	12.024.048	34.129	5	580.404	0	10.942	13.049.528
Ajuste por pago de impuestos							(11.868)	(11.868)
Ajuste por adopción de NIIF						251.571		251.571
Pérdida del ejercicio, 2010							(89.310)	(89.310)
Saldos a diciembre 31, 2010	<u>400.000</u>	<u>12.024.048</u>	<u>34.129</u>	<u>5</u>	<u>580.404</u>	<u>251.571</u>	<u>(90.236)</u>	<u>13.199.921</u>
Ajuste por absorción de Compañías Afiliadas	13.000	178.682	6.263	7.252	123.167		(1.131.143)	(802.779)
Ajuste		(730)						(730)
Absorción de pérdidas año 2010					(89.310) ✓		89.310 ✓	0
Pago de glosa año 2007							(111.979)	(111.979)
Ajuste por adopción de NIIF						13.795.276 ✓		13.795.276
Utilidad del ejercicio, 2011							13.653 ✓	13.653
Apropiación de Reserva Legal			13.653 ✓				(13.653) ✓	0
Saldos a diciembre 31, 2011	<u>413.000</u>	<u>12.202.000</u>	<u>54.045</u>	<u>7.257</u>	<u>614.261</u>	<u>14.046.847</u>	<u>(1.244.048)</u>	<u>26.093.362</u>


 Ing. Oscar Emilio Loo Oporto
 Gerente General


 CBA. Danny González Jara.
 Contador General

BIRA, BIENES RAICES S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 y 2010

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(US dólares)	
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Efectivo recibido por clientes, compañías afiliadas y accionistas	5.861.947	4.601.099
Efectivo pagado a proveedores, empleados y otros	(6.206.153)	(3.823.245)
Efectivo pagado por gastos financieros	(209.520)	(52.989)
Participación a trabajadores e impuesto a la renta	(131.761)	(122.048)
Otros ingresos	86.726	21.973
Pago de glosas año 2007	(111.979)	0
Resultados netos por absorción	<u>(802.779)</u>	<u>0</u>
Efectivo neto provisto (utilizado) por las actividades de operación	<u>(1.513.519)</u>	<u>624.790</u>
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Disminución (Aumento) en otros activos	(957.550)	216.830
Aumento en activos diferidos	(1.956.195)	(246.737)
Aumento en propiedad, planta y equipo	<u>(1.263.869)</u>	<u>(89.046)</u>
Efectivo neto utilizado por las actividades de inversión	<u>(4.177.614)</u>	<u>(118.953)</u>
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Aumento de obligaciones y sobregiros bancarios	4.816.667	57.370
Aumento (Disminución) en obligaciones a largo plazo	<u>3.065.869</u>	<u>(579.545)</u>
Efectivo neto provisto (utilizado) por las actividades de financiamiento	<u>7.882.536</u>	<u>(522.175)</u>
Aumento (Disminución) de fondos	2.191.403	(16.338)
Saldo de Efectivo y sus equivalentes al inicio del año	<u>145.379</u>	<u>161.717</u>
Saldo de Efectivo y sus equivalentes al final del año	<u>2.336.782</u>	<u>145.379</u>



Ing. Oscar Emilio Llor Oporto
Gerente General



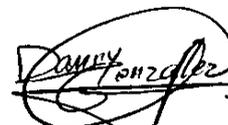
CBA. Danny González Jara.
Contador General

BIRA, BIENES RAICES S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 y 2010

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(US dólares)	
CONCILIACION DE LA UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO PROVISTO (UTILIZADO) POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
UTILIDAD (PERDIDA) NETA	13.653	(89.310)
Partidas que no requieren ni generan efectivo:		
Participación a trabajadores e Impuesto a la renta	131.761	122.048
Depreciaciones y amortizaciones	<u>244.301</u>	<u>723.250</u>
	389.715	755.988
Cambios en Activos y Pasivos:		
Disminución (Aumento) en cuentas por cobrar	(346.312)	555.050
Aumento en inventarios	(1.192.549)	(446.768)
Disminución (Aumento) en gastos anticipados	147.234	(113.721)
Aumento (Disminución) en cuentas por pagar	291.172	(125.759)
Resultados netos por absorción de compañías	<u>(802.779)</u>	<u>0</u>
	<u>(1.903.234)</u>	<u>(131.198)</u>
EFFECTIVO NETO PROVISTO (UTILIZADO) POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>(1.513.519)</u>	<u>624.790</u>



Ing. Oscar Emilio Lopez Oporto
Gerente General



CBA. Danny González Jara.
Contador General

BIRA, BIENES RAICES S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 y 2010

1. ACTIVIDAD

BIRA, BIENES RAICES S.A.- (La Compañía) fue constituida en la ciudad de Guayaquil el 26 de septiembre de 1985. Tiene por objeto dedicarse entre otras cosas a realizar trabajos de prospección, exploración, explotación, tratamiento, industrialización y comercialización de minerales metálicos y no metálicos, así como la importación, ventas y distribución de maquinarias y equipos relacionados en la actividad minera. En la actualidad tiene su domicilio en la ciudad de Zaruma y realiza actividades de exploración, explotación y comercialización de minerales.

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

31 de Diciembre:	%
2011	5,4%
2010	3,3%
2009	4,3%

2. BASE DE PRESENTACION Y CUMPLIMIENTO DE LAS NIIF

Bases de presentación.- La Compañía mantiene desde abril del 2000 sus registros contables en dólares de los Estados Unidos de América (US\$) y los estados financieros al 31 de diciembre del 2011 fueron preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF y las demás disposiciones establecidas en la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, su reglamento de aplicación y prácticas contables autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador, las cuales requieren que la Gerencia de la Compañía efectúe estimaciones y supuestos que afectan los importes de ciertos activos, pasivos, ingresos y gastos, incluidos en dichos estados financiero. Las notas que siguen, resumen estas normas y principios y su aplicación a los estados financieros adjuntos.

Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera.- La Superintendencia de Compañías del Ecuador mediante Resolución No. 06.Q.ICI-004 publicada en el Registro Oficial No. 348 del 4 de septiembre del 2006, adoptó y determinó la aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para el registro, preparación y presentación de estados financieros a partir del 1 de enero del 2009, por parte de las entidades sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Posteriormente mediante Resolución No. 08.G.DSC.010 publicada en el Registro Oficial No. 498 del 31 de diciembre del 2008, modifica la fecha para la implementación de las NIIF, estableciendo un cronograma para su aplicación, así como determinó la información mínima que deben elaborar las entidades sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

BIRA, BIENES RAICES S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 y 2010

2. BASE DE PRESENTACION Y CUMPLIMIENTO DE LAS NIIF (Continuación)

Para dar cumplimiento a esta Resolución, Bira, Bienes Raíces S.A. presentó a la Superintendencia de Compañías el cronograma de implementación y preparó la conciliación del patrimonio reportado bajo NEC versus el patrimonio bajo NIIF al 1 de enero del 2011.

Según este cronograma los entes sujetos y regulados por la Superintendencia de Compañías del Ecuador, cuyos activos totales iguales o superiores a US\$ 4.000.000 al 31 de diciembre del 2007 deben aplicar la convergencia a NIIF a partir del 1 de enero del 2011, tomando como periodo de transición el año 2010. En este sentido Bira, Bienes Raíces S.A. preparó sus estados financieros de conformidad con esta obligación.

De conformidad con la Resolución No. 08.G.DSC.010 emitida por la Superintendencia de Compañías del Ecuador (publicada en el Registro Oficial No. 498 del 31 de diciembre del 2008), la Administración de la Compañía declara que a partir del 1 de enero del 2011, elabora y presenta sus estados financieros de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, el efecto en el año 2011 fue un aumento del activo, pasivo y patrimonio de US\$267.201, US\$ 15.630 y US\$ 251.571 respectivamente. (Ver nota 23)

3. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Inventarios.- Los inventarios de mercadería están registrados al costo de adquisición o producción.

Propiedad, planta y equipo.- El activo fijo contabilizado al 30 de abril del 2000 está valorizado de acuerdo al procedimiento establecido en la Norma Ecuatoriana de Contabilidad 17 y las compras posteriores a esa fecha, al costo de adquisición, menos las depreciaciones acumuladas. En diciembre 15 del 2011, se registro reavaluó del activo fijo según informe de perito valuador. El valor neto del activo fijo revaluado no excede, en su conjunto, el valor recuperable.

El valor revalorizado de los activos y la depreciación acumulada de los elementos vendidos o retirados se descargan de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro y el resultado de dichas transacciones se registra cuando se causa. Los gastos de mantenimiento y reparaciones se cargan a las operaciones del año. Las mejoras y reparaciones de importancia que extienden la vida útil o incrementan la capacidad productiva de los activos se capitalizan.

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

BIRA, BIENES RAICES S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 y 2010

3 POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)

Gastos de Investigación y Desarrollo.- Todos los gastos operativos efectuados en la fase de exploración de cada zona son diferidos para ser amortizados en un periodo de diez años, a partir de la explotación a capacidad normal, a base de la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento General. A partir de mayo 23 de 1994 la compañía inició la explotación de minerales, de manera que a la presente fecha realiza actividades de exploración en unas zonas y explotación en otras.

Inversiones Permanentes.- Las inversiones en acciones de compañías están contabilizadas al costo de adquisición, más los dividendos acciones y el ajuste de corrección monetaria efectuado hasta el ejercicio del año 2000 que no excede del valor de mercado.

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.

Participación de Trabajadores.- De acuerdo con el Código de Trabajo, la Compañía debe distribuir entre sus empleados el 15% 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.- La Ley de Régimen Tributario Interno para el año 2010 estableció la tarifa de impuesto a la renta del 25% para sociedades. En caso que la utilidad del año sea capitalizada dentro del año siguiente, la tarifa disminuye 10 puntos porcentuales, siendo requisito indispensable formalizarla con la inscripción en el Registros Mercantil. Para el año 2011, la tarifa de impuesto a la renta es del 24%.

Ingresos y gastos.- Los ingresos y gastos se reconocen en el periodo por el método del devengado, es decir, los ingresos cuando se realizan y los gastos cuando se conocen.

Otras Reservas (Antes Reserva de Capital).- Se origina por los ajustes provenientes de la corrección monetaria que se realizaron hasta el ejercicio de año 2000. El saldo de la cuenta Reserva de Capital no puede distribuirse como utilidad a los accionistas, pudiendo sin embargo ser objeto de capitalización o devolución en caso de liquidación de la empresa. También puede ser utilizado para absorber pérdidas acumuladas.

Resultados acumulados provenientes de adopción de NIIF.- Se origina por los ajustes efectuados al término del periodo de transición de las NIIF y cuyos efectos se contabilizaron a partir del año 2011. De conformidad con lo establecido en la Resolución No. SC.G.ICI.CPAIFRS.11.03 emitida por la Superintendencia de Compañías el 15 de marzo del 2011 y publicada en el Registro Oficial No. 419 del 4 de abril del 2011, los ajustes serán registrados directamente en el patrimonio y su saldo acreedor no podrá ser distribuido a sus accionistas o socios, ni ser utilizado para futuros aumentos de capital en razón de que no corresponden a resultados operacionales. De presentarse saldo deudor este podrá ser compensado con los saldos acreedores de las cuentas reserva de capital y valuación o superávit por revaluación de inversiones.

BIRA, BIENES RAICES S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 y 2010

3 POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)

Resultados acumulados provenientes de adopción de NIIF (Continuación)

Adicionalmente al 31 de diciembre del 2011, la Compañía registró en esta cuenta ajuste con saldo acreedor el reevaluó de sus propiedades y equipos por US\$ 14.111.167 y ajuste con saldo deudor por jubilación patronal por US\$ 315.891.

4 EFFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, está compuesto como sigue:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(US dólares)	
Cajas y Fondo Rotativo	2.068.697	900
Bancos Locales	220.970	99.212
Bancos del Exterior	<u>47.115</u>	<u>45.267</u>
Total	<u>2.336.782</u>	<u>145.379</u>

Cajas y Fondo Rotativo corresponde a valores entregados por el accionista mayoritario para afrontar desembolsos en la ejecución de los proyectos de Flotación y Construcción del Túnel (Ver Nota 27).

Bancos Locales incluye principalmente saldos en cuentas corrientes del Banco de Guayaquil por US\$ 207.396 y US\$ 50.791 por los años 2011 y 2010 respectivamente.

Bancos del Exterior incluye principalmente saldos en cuenta del EFG Private Bank por US\$47.080 y US\$44.865 por los años 2011 y 2010 respectivamente.

5 CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, las cuentas y documentos por cobrar consisten de lo siguiente:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(US dólares)	
Clientes	1.750	1.604
Anticipos a proveedores	372.908	19.958
Otras	<u>18.849</u>	<u>25.633</u>
Total	<u>393.507</u>	<u>47.195</u>

6 INVENTARIOS

Al 31 de Diciembre del 2011 y 2010, los inventarios consisten de lo siguiente:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(US dólares)	
Suministros y materiales	2.274.297	1.064.192
Mercaderías en tránsito	<u>14.267</u>	<u>31.823</u>
Total	<u>2.288.564</u>	<u>1.096.015</u>

BIRA, BIENES RAICES S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 y 2010

6 INVENTARIOS (Continuación)

Suministros y materiales, al 31 de diciembre del 2011 y 2010 representa materiales directos necesarios para la producción.

Mercaderías en tránsito incluye principalmente saldos de mercaderías que se encuentran en importación por US\$ 3.247 a la Compañía Jacobs Assay y US\$ 3.066 correspondiente a la Compañía Fundición Central S.A.

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010 la Compañía no ha realizado la provisión por el deterioro de los inventarios.

7 GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO

Al 31 de Diciembre del 2011 y 2010, los gastos pagados por anticipado consisten de lo siguiente:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(US dólares)	
Impuestos pagados por anticipado	198.381	351.735
Intereses	11.868	11.868
Seguros	<u>108.250</u>	<u>102.130</u>
Total	<u>318.499</u>	<u>465.733</u>

Al 31 de diciembre del 2011, Impuestos pagados por anticipado incluye principalmente saldos por US\$ 120.891 correspondientes al pago de anticipo de impuesto a la renta de los años 2011 y 2009; y, al 31 de diciembre del 2010 US\$ 209.813 correspondientes al pago del anticipo de Impuesto a la Renta de los años 2010 y 2009.

8 PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Durante el año 2011, el movimiento de esta cuenta fue el siguiente:

<u>Cuentas</u>	<u>Saldos al</u>			<u>Ajustes</u>	<u>Ajustes por</u>	<u>Saldos al</u>
	<u>31-dic-10</u>	<u>Reclasific.</u>	<u>Adiciones</u>	<u>por Fusión</u>	<u>Revalorización</u>	<u>31-dic-11</u>
	(US dólares)					
Terrenos y mejoras	860.024	(412.553)	126.111	71.109		644.691
Edificios e instalaciones	280.398	(9.660)		261.623	3.663.459	4.195.820
Maquinarias y equipos	1.869.413		427.313	21.371	8.113.200	10.431.297
Muebles y enseres	82.883		9.838	13.749		106.470
Equipos de computación	119.313		7.169	911		127.393
Campamentos y áreas mineras	1.011.732	422.213	22.535		493.521	1.950.001
Equipos de transporte	633.742		434.735		115.916	1.184.393
Construcciones en curso	298.711		28.647			327.358
Otros	<u>94.506</u>	<u>0</u>	<u>207.521</u>	<u>475</u>	<u>1.725.071</u>	<u>2.027.573</u>
Subtotal	<u>5.250.722</u>	<u>0</u>	<u>1.263.869</u>	<u>369.238</u>	<u>14.111.167</u>	<u>20.994.996</u>
Depreciación acumulada	<u>(2.757.711)</u>	<u>0</u>	<u>(241.228)</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(2.998.939)</u>
Total	<u>2.493.011</u>	<u>0</u>	<u>1.022.641</u>	<u>369.238</u>	<u>14.111.167</u>	<u>17.996.057</u>

BIRA, BIENES RAICES S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 y 2010

8 PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO (Continuación)

En diciembre 15 del 2011 el ajuste por reevaluó de propiedades y equipos por US\$ 14.111.167, fue registrado a la cuenta patrimonial Resultados Acumulados Provenientes de Adopción de NIIF según informe realizado por la perito valuador Ingeniera Civil Esther Iliana Tomaselly Moreno con registro S.C. RNP 2-405. El método utilizado para el reevaluar los Terrenos, Edificios e Instalaciones y las Construcciones en Curso, fue el de Precio de Mercado, mientras que para los demás activos fue el del Precio de Reposición.

9 CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, las cuentas y documentos por cobrar consisten de lo siguiente:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(US dólares)	
Compañías afiliadas	5.664.278	5.601.351
Accionistas	<u>5.926</u>	<u>601.764</u>
Total	<u>5.670.204</u>	<u>6.203.115</u>

Las cuentas por cobrar a compañías afiliadas representan créditos otorgados a las compañías del grupo para el desarrollo de todas las fases de actividades mineras y de ejecución de trabajos, proyectos y obras.

Las cuentas por cobrar a Compañías afiliadas y accionistas, no tienen fecha de vencimiento ni generan intereses.

10 INVERSIONES PERMANENTES

Al 31 de Diciembre del 2011 y 2010, las inversiones permanentes consisten de lo siguiente:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(US dólares)	
Acciones de Transacsa, Transacciones S.A.	<u>9.380</u>	<u>9.380</u>
Total	<u>9.380</u>	<u>9.380</u>

Acciones en Transacsa, Transacciones S.A., representan 8.336 acciones ordinarias las mismas que se encuentran registradas al valor nominal de US\$ 1 cada una, incluye ajuste de corrección monetaria hasta el año 2000. Estas acciones representan el 41,68% del capital social de dicha Entidad. En el ejercicio 2011 y 2010 la Compañía no ha percibido dividendos en efectivo ni en acciones.

11 CARGOS DIFERIDOS

Al 31 de Diciembre del 2011 y 2010, los cargos diferidos consisten de lo siguiente:

BIRA, BIENES RAICES S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 y 2010

11 CARGOS DIFERIDOS (Continuación)

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(US dólares)	
Programas de computación	23.476	23.357
Gastos de investigación y desarrollo	6.714.176	5.409.186
Otros	<u>845.439</u>	<u>546.854</u>
Subtotal	7.583.091	5.979.397
(-) Amortización	<u>(1.444.007)</u>	<u>(1.440.934)</u>
Total	<u>6.139.084</u>	<u>4.538.463</u>

Gastos de investigación y desarrollo representa principalmente estudios mineros que se llevan a cabo desde el año 2006.

12 OTROS ACTIVOS

Al 31 de Diciembre del 2011 y 2010, los cargos diferidos consisten de lo siguiente:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(US dólares)	
Crédito Tributario	533.112	31.671
Certificados de aportación CORPEI	1.443	2.230
Depósitos en garantía	9.976	3.238
Proyecto turístico ecológico	177.926	177.926
Otros	<u>638.316</u>	<u>188.157</u>
Total	<u>1.360.773</u>	<u>403.222</u>

Crédito tributario al 31 de diciembre del 2011 y 2010 representa valores a favor de la Compañía, relacionados con el pago del Iva en la compra de bienes y servicios recibidos.

Certificados de aportación al CORPEI representa cuotas canceladas a dicha institución, que posteriormente son transformadas en certificados que se redimen a largo plazo.

Proyecto turístico ecológico, representa infraestructuras de minas que no se encuentran en uso y que fueron adecuadas para la visita del público en general.

13 OBLIGACIONES BANCARIAS Y FINANCIERAS

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, las obligaciones bancarias y financieras consisten en lo siguiente:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(US dólares)	
EFG Private Bank:		
Documentos por pagar	1.900.000	600.000
Provisión de intereses	<u>82.106</u>	<u>34.500</u>
Subtotal	<u>1.982.106</u>	<u>634.500</u>
Banco del Pichincha:		
Documentos por pagar	<u>3.250.000</u>	<u>0</u>
Subtotal	<u>3.250.000</u>	<u>0</u>
Total de obligaciones financieras	<u>5.232.106</u>	<u>634.500</u>

BIRA, BIENES RAICES S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 y 2010

13 OBLIGACIONES BANCARIAS Y FINANCIERAS (Continuación)

Documentos por pagar en el EFG Private Bank se compone de 3 obligaciones una por US\$ 600.000 con vencimiento 30 de marzo del 2012, otra por US\$ 900.000 con vencimiento el 2 de abril del 2012 y otra por US\$ 400.000 con vencimiento el 27 de septiembre del 2012, los créditos mencionados anteriormente poseen una tasa de interés del 7,5% anual garantizadas por el accionista mayoritario.

Documentos por pagar en el Banco del Pichincha representa un aval por un valor nominal de US\$ 3.250.000 con vencimiento el 30 de marzo del 2012 y una tasa de interés del 7,5% anual.

14 CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Las cuentas por pagar consisten de lo siguiente:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(US dólares)	
Proveedores	75.745	152.329
Beneficios acumulados	594.554	132.420
Servicio de Rentas Internas	129.549	165.783
IESS	18.584	5.412
Empleados	30.637	7.374
Otras	<u>83.302</u>	<u>133.693</u>
Total	<u>932.371</u>	<u>597.011</u>

Proveedores al 31 de diciembre del 2011 y 2010, representa facturas por la compra de materiales y suministros necesarios para la producción.

Beneficios acumulados por pagar al 31 de diciembre del 2011 incluye principalmente US\$ 260.654 por concepto de Jubilación Patronal, US\$ 127.032 por concepto de utilidades por pagar y US\$ 70.867 por Desahucio.

Otras cuentas por pagar, incluyen principalmente regalías por venta de minerales por un valor de US\$ 50.087 y US\$70.990 en los años 2011 y 2010 respectivamente.

15 PASIVO A LARGO PLAZO

Las cuenta obligaciones a largo plazo consiste de lo siguiente:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(US dólares)	
Obligaciones a largo plazo:		
Compañías afiliadas	3.096.441	871.636
Accionistas	<u>882.139</u>	<u>41.075</u>
Total obligaciones	<u>3.978.580</u>	<u>912.711</u>

BIRA, BIENES RAICES S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 y 2010

15 PASIVO A LARGO PLAZO (Continuación)

Obligaciones a largo plazo de las compañías afiliadas representan créditos recibidos de las compañías del grupo, los mismos que serán utilizados para el desarrollo de todas las fases de actividades mineras y de ejecución de trabajos, proyectos y obras.

Las Cuentas por pagar a compañías afiliadas y accionistas no tienen fecha de vencimiento ni generan intereses.

16 CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2011 el capital de la Compañía está representado por acciones ordinarias y nominativas de US\$ 1 cada una que totaliza el capital suscrito y pagado en su totalidad.

<u>Compañía</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	<u>No. Acciones</u>		<u>(US dólares)</u>	
Econ. Oscar H. Loor Risco	402.788	399.998	402.788	399.998
Econ. Emilia Oporto Cortes de Loor	411	1	411	1
Ing. Oscar Emilio Loor Oporto	3.051	1	3.051	1
Adamar S.A.	2.000	0	2.000	0
Jose Manzur Loor	1.201	0	1.201	0
Constructora Elíptica	799	0	799	0
Pedro Toledo Matamoros	801	0	801	0
Zaruma Minera Zarumisa S.A.	<u>1.950</u>	<u>0</u>	<u>1.950</u>	<u>0</u>
Total	<u>413.000</u>	<u>400.000</u>	<u>413.000</u>	<u>400.000</u>

En noviembre 16 del año 2010, mediante escritura pública celebrada en la Notaria Vigésima Sexta del Cantón Guayaquil, se realiza el aumento de capital por US\$ 13.000 dividido en 13.000 acciones de US\$ 1 cada una. La Superintendencia de Compañías mediante Resolución No. SC. DIC.M. 000430 resuelve aprobar el aumento de Capital con fecha 22 de diciembre del 2010 y ésta resolución fue inscrita en el Registro Mercantil en enero 27 del 2011. (Ver Nota 20)

17 APORTES PARA AUMENTO DE CAPITAL

Originados por la conversión de acreencias a favor de los accionistas en aportes para cancelar acciones suscritas de futuros aumentos de capital, los que no ocasionan el pago de interés.

La Compañía inicio el trámite de aumento de capital por US\$ 12.202.000 con fecha 28 de octubre del 2011, el mismo que no ha culminado al 31 de diciembre del 2011. (Ver nota 26).

BIRA, BIENES RAICES S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 y 2010

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 RESULTADOS ACUMULADOS

Corresponde a las utilidades después del pago del 15% de la participación de los trabajadores y del impuesto sobre la renta, de ejercicios anteriores y del presente ejercicio que no se han distribuido entre los accionistas. El saldo de dicha cuenta, por resolución de la Junta General de Accionistas puede ser distribuido entre los propietarios y también puede ser utilizado para cancelar los aumentos al capital suscrito o absorber pérdidas acumuladas.

20 FUSIÓN POR ABSORCIÓN

BIRA BIENES RAICES S.A., mediante escritura pública celebrada el 16 de noviembre del 2010 en la Notaria Vigésima Sexta del Cantón Guayaquil se realiza los siguientes actos societarios:

- 1) En calidad de Absorbente, la fusión por absorción con las compañías Servilider, Servicios, Comercio y Producción S.A., Zaruma Minera Zarumisa S.A., Aqualum S.A., Famalit S.A., Bienes y Tierras Biterra C.A., Desarrollo Técnico S.A. Destecsa, Agrícola El Pétalo Petalosa S.A., Consorcio El Oro Coneloro S.A., y Jhomalsa S.A.
- 2) La disolución anticipada de las compañías absorbidas;
- 3) El aumento de capital suscrito en US\$ 13.000;
- 4) El aumento de capital autorizado en US\$ 826.000;

Según informe No. SC.UCI.M.ACCA.010.031 emitido el 15 de diciembre del 2010 y oficio No. SC. UJ.M.2010.170 de diciembre 21 de 2010 la Unidad de Control de Compañías y Valores y la Unidad Jurídica respectivamente emitieron informes favorables sobre el proceso de fusión.

La Superintendencia de Compañías mediante Resolución No. SC. DIC.M. 000430 del 22 de diciembre del 2010 resuelve aprobar la fusión por absorción y todos los demás actos celebrados por BIRA BIENES RAICES S.A., según la escritura de fusión. Dicha resolución fue inscrita en el Registro Mercantil en enero 27 del 2011.

BIRA, BIENES RAICES S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 y 2010

20 FUSIÓN POR ABSORCIÓN (Continuación)

La Compañía realizó los respectivos ajustes contables con fecha 31 de enero del 2011 aumentando sus activos, pasivos y patrimonio como resultado del proceso de fusión por absorción por las cifras que se muestran a continuación:

	<u>Activos</u>	<u>Pasivos</u>	<u>Patrimonio</u>
		(US dólares)	
Servilider, Servicios, Comercio y Producción S.A.	71.670	190.595	(118.925)
Zaruma Minera Zarumisa S.A.	194.016	159.375	34.641
Aqualum S.A.	176.150	282.939	(106.789)
Famalit S.A.	2.328	1.931	397
Bienes y Tierras Biterra C.A.	14.739	191.469	(176.730)
Desarrollo Técnico S.A. Destecsa	73.044	234.524	(161.480)
Agrícola El Pétalo Petalosa S.A.	61.852	202.556	(140.704)
Consorcio El Oro Coneloro S.A.	326.659	415.484	(88.825)
Jhomalsa S.A.	102.124	146.488	(44.364)
Total	<u>1.022.582</u>	<u>1.825.361</u>	<u>(802.779)</u>

21 GARANTIAS Y RESTRICCIONES

Al 31 de diciembre del 2011, las obligaciones bancarias y financieras se encontraban garantizadas por el mayor accionista de la empresa.

22 TRANSACCIONES CON ACCIONISTAS Y PARTES RELACIONADAS

Las principales transacciones celebradas con accionista y compañías afiliadas al 31 de diciembre del 2011 y 2010 fueron los siguientes:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(US dólares)	
Gastos administrativos:		
• Servicio de procesamiento de material minero	192.400	0

BIRA, BIENES RAICES S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 y 2010

23 APLICACIÓN DE NORMAS NIIF POR PRIMERA VEZ

Únicamente para propósitos de información comparativa, se presentan los estados financieros del año 2009 y 2010 que incluyen los ajustes efectuados en la convergencia a NIIF que fueron registrados en enero 1 del 2011, como sigue:

	NEC 31-dic-09	Efecto de la Transición a NIIF (US dólares)	NIIF 31-dic-09
<u>Activos</u>			
Activo corriente:			
Efectivo	161.717		161.717
Cuentas y documentos por cobrar	602.245		602.245
Inventarios	734.547	(85.300)	649.247
Gastos pagados por anticipado	<u>352.013</u>		<u>352.013</u>
Total activo corriente	1.850.522	(85.300)	1.765.222
Propiedad, planta y equipo	2.624.736		2.624.736
Cuentas por cobrar a largo plazo	6.310.969		6.310.969
Inversiones permanentes	9.380		9.380
Cargos diferidos	4.441.704	352.501	4.794.205
Otros activos	<u>620.053</u>	<u>0</u>	<u>620.053</u>
Total activos	<u>15.857.364</u>	<u>267.201</u>	<u>16.124.565</u>
<u>Pasivos y patrimonio</u>			
Pasivo corriente:			
Obligaciones bancarias y financieras	634.500		634.500
Cuentas y documentos por pagar	<u>681.081</u>	<u>15.630</u>	<u>696.711</u>
Total pasivos corrientes	1.315.581	15.630	1.331.211
Pasivo a largo plazo	<u>1.492.255</u>	<u>0</u>	<u>1.492.255</u>
Total Pasivos	2.807.836	15.630	2.823.467
Patrimonio:			
Capital social	400.000,00		400.000
Aportes para futura capitalización	12.024.048	0	12.024.048
Reserva legal	32.913		32.913
Reserva facultativa	5		5
Otras Reservas	580.404	(580.404)	0
<u>Resultados acumulados</u>			
Utilidades Acumuladas	12.158		12.158
Otras Reservas	0	580.404	580.404
Resultados acumulados aplicación NIIF	<u>0</u>	<u>251.571</u>	<u>251.571</u>
Total patrimonio	<u>13.049.528</u>	<u>251.571</u>	<u>13.301.099</u>
Total pasivos y patrimonio	<u>15.857.364</u>	<u>267.201</u>	<u>16.124.565</u>

BIRA, BIENES RAICES S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 y 2010

23 APLICACIÓN DE NORMAS NIIF POR PRIMERA VEZ (Continuación)

	<u>Notas</u>	<u>NEC</u> <u>31-dic- 10</u>	<u>Efecto de la</u> <u>Transición a</u> <u>NIIF</u> <u>(US dólares)</u>	<u>NIIF</u> <u>31-dic-10</u>
<u>Activos</u>				
Activo corriente:				
Efectivo		145.379		145.379
Cuentas y documentos por cobrar		47.195		47.195
Inventarios	(A)	1.181.315	(85.300)	1.096.015
Gastos pagados por anticipado		<u>465.733</u>		<u>465.733</u>
Total activo corriente		1.839.622	(85.300)	1.754.322
Propiedad, planta y equipo		2.493.011		2.493.011
Cuentas por cobrar a largo plazo		6.203.115		6.203.115
Inversiones permanentes		9.380		9.380
Cargos diferidos	(B)	4.185.962	352.501	4.538.463
Otros activos		<u>403.222</u>	<u>0</u>	<u>403.222</u>
Total activos		<u>15.134.312</u>	<u>267.201</u>	<u>15.401.513</u>
<u>Pasivos y patrimonio</u>				
Pasivo corriente:				
Sobregiro bancario		57.370		57.370
Obligaciones bancarias y financieras		634.500		634.500
Cuentas y documentos por pagar	(C)	<u>581.381</u>	<u>15.630</u>	<u>597.011</u>
Total pasivos corrientes		1.273.251	15.630	1.288.881
Pasivo a largo plazo		<u>912.711</u>	<u>0</u>	<u>912.711</u>
Total Pasivos		2.185.962	15.630	2.201.592
Patrimonio:				
Capital social		400.000		400.000
Aportes para futura capitalización		12.024.048	0	12.024.048
Reserva legal		34.129		34.129
Reserva facultativa		5		5
Otras Reservas	(D)	580.404	(580.404)	0
<u>Resultados acumulados</u>				
Pérdidas Acumuladas		(90.236)		(90.236)
Reserva de capital	(D)	0	580.404	580.404
Resultados acumulados aplicación NIIF	(E)	<u>0</u>	<u>251.571</u>	<u>251.571</u>
Total patrimonio		<u>12.948.350</u>	<u>251.571</u>	<u>13.199.921</u>
Total pasivos y patrimonio		<u>15.134.312</u>	<u>267.201</u>	<u>15.401.513</u>

Notas para la conciliación del patrimonio al 1 de enero y 31 de diciembre del 2010:

(A) Ajuste por US\$ 85.300 por inventarios dados de baja.

BIRA, BIENES RAICES S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 y 2010

23 APLICACIÓN DE NORMAS NIIF POR PRIMERA VEZ (Continuación)

- (B) Ajuste por US\$ 352.501 por reversión de amortización acumulada de cargos diferidos por corrección de vida útil estimada.
- (C) Ajuste por US\$ 15.630 por estudio actuarial para provisiones de jubilación patronal según estudio actuarial.
- (D) Según Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.007 en su Artículo Primero menciona que el saldo acreedor de la cuenta Reserva de Capital debe ser transferido al patrimonio a la cuenta Resultados Acumulados subcuenta Reserva de Capital. Por esta razón se efectuó una reclasificación del valor total que había como reserva de capital a Resultados Acumulados.
- (E) El ajuste neto al patrimonio se realizó por US\$ 251.571 por valuaciones a las cuentas de inventarios, cargos diferidos y provisiones sociales por pagar, para dejar al valor de realización tales cuentas.

24 IMPUESTO A LA RENTA

Conforme a disposiciones legales y reglamentarias, la depuración de la base imponible por el período fiscal 2011 y 2010, fue determinada como sigue:

		<u>2011</u>	<u>2010</u>
		(US dólares)	
Utilidad del ejercicio	(A)	145.414	32.738
(-) 15% de Participación de empleados	(B)	(21.812)	(4.911)
(-) 100% Otras rentas exentas		(0)	(21.994)
(+) Gastos no deducibles locales		8.017	1.206
(+) Participación trabajadores atribuibles a ingresos exentos		<u>0</u>	<u>3.299</u>
Base imponible		135.981	10.338
(-) 24% Impuesto a la renta (25% en el 2010)		(32.635)	(2.585)
(-) Impuesto mínimo	(C)	<u>(109.949)</u>	<u>(117.137)</u>
Utilidad (Pérdida) neta del ejercicio (A-B-C)		<u>13.653</u>	<u>(89.310)</u>

La Compañía registró como Impuesto a la Renta del ejercicio fiscal 2011 y 2010, el anticipo determinado para este ejercicio, de conformidad con el párrafo segundo del literal i) del numeral 2 del Art. 41 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno.

BIRA, BIENES RAICES S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 y 2010

25 LIQUIDACION Y DETERMINACION DE IMPUESTOS POR LAS AUTORIDADES FISCALES.

A la fecha de este informe (abril 30 del 2012), la Compañía mantiene pendiente el pago de Actas de Determinación por Impuesto a la Renta del año 2004 por US\$ 77.419 dólares y Liquidaciones de Pago por Impuesto al Valor Agregado (IVA) por US\$ 2.813.976 dólares

La Administración considera que no procede el pago de estos impuestos en virtud de que las actividades de la Compañía estaban exentas de su pago, por lo que estima que la resolución de estos juicios será favorable para la Compañía.

26 AUMENTO DEL CAPITAL EN TRÁMITE

Con fecha 28 de octubre del 2011 ante la Notaria Vigésimo Sexta del Cantón Guayaquil quedó inscrita la escritura pública de aumento de capital a US\$12.615.000 y reforma al estatuto de la Compañía (capitalizando los aportes de accionistas por US\$ 12.202.000); En diciembre 22 del 2011 la Superintendencia de Compañías emite la resolución aprobatoria No.SC-DIC.M.11.000531 del aumento de capital; y finalmente el 19 de enero del 2012 fue inscrito el aumento de capital en el Registro Mercantil del cantón Zaruma.

27 PRIMERA TITULARIZACIÓN DE FLUJOS - BIRA

Con resolución aprobatoria número SC-IMV-DJMV-DAYR-G-12-0000966 del 29 de febrero del 2012 y mediante número de inscripción 2012.2.01.00552 del Registro del Mercado de Valores quedó inscrita la Primera Titularización de Flujos - BIRA BIENES RAICES S.A., por un monto que asciende a US\$ 14.000.000.

Los fondos obtenidos de la titularización más los aportes propios de la Compañía permitirán la ejecución de dos proyectos para incrementar la disponibilidad de reservas; el volumen de material procesado; y, la recuperación de materiales comerciales de las arenas residuales; a continuación se resumen los proyectos:

Construcción de Túnel de Acceso.- Este proyecto se basa en la construcción de un túnel de acceso de 4 km de longitud, 4 metros de alto y 4 metros de ancho que permitirá llegar a las reservas nuevas y existentes de minerales, desde un nivel o cota inferior a 700 metros sobre el nivel del mar, reduciendo los costos de producción.

Planta de Flotación.- La construcción de la Planta de Flotación permitirá recuperar minerales como el cobre, zinc, plata y oro de las arenas residuales que se encuentran almacenadas por la Compañía en las piscinas de relave, empleando reactivos específicos y mediante máquinas diseñadas específicamente para separar la parte valiosa de la estéril.

28 REVELACIONES DISPUESTAS POR SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS

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

BIRA, BIENES RAICES S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 y 2010

28 REVELACIONES DISPUESTAS POR SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
(Continuación)

Activos y pasivos contingentes y cuentas de orden.- Adicionalmente a lo indicado en la Nota 18, al 31 de diciembre del 2011, reportamos lo siguiente:

Mediante escritura pública otorgada el 5 de diciembre del 2006 las compañías Sodirec S.A., Bira, Bienes Raíces S.A. y Minerales del Ecuador Minecsa S.A. constituyeron un fideicomiso mercantil a través de la Administradora de Fondos del Pichincha, Fondospichincha S.A. con el objeto que dicho patrimonio autónomo reciba recursos dinerarios transferidos por las constituyentes para que sirvan como fuente de pago frente al acreedor Banco del Pichincha por obligaciones que las constituyentes individual o conjuntamente tengan como deudoras o fiadoras solidarias, hayan contraído o contrajeren en el futuro.

Actualmente la única compañía que es deudora del Banco del Pichincha en la suma de US\$ 5.412.729 es Sodirec S.A., y en esa condición es la que entrega los recursos pactados al fideicomiso.

Transacciones y operaciones con Partes vinculadas.- Al 31 de diciembre del 2011, se encuentra reveladas en la Nota 22.

Eventos posteriores.- Entre diciembre 31 del 2011 (fecha de cierre de los estados financieros) y abril 30 del 2012, la Administración informa como eventos posteriores significativos que ameritan su revelación: el aumento de capital (Ver nota 26) y la Titularización de Flujos – BIRA (Ver Nota 27).

Cumplimiento de medidas correctivas de control interno.- Durante el año 2011, hemos dado cumplimiento a las recomendaciones efectuadas para superar observaciones de control interno detectadas por auditoría externa.

Las otras revelaciones dispuestas en la mencionada resolución están reflejadas en las notas correspondientes; aquellas no mencionadas son inaplicables para la Compañía, por tal razón no están reveladas.
