



RVL Consultores & Auditores Cía. Ltda.

BIRA, BIENES RAICES S.A.

**INFORME SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AUDITADOS POR LOS AÑOS TERMINADOS
EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**



RVL Consultores & Auditores Cía. Ltda.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

Informe sobre los estados financieros

1. Hemos auditado los estados de situación financiera adjuntos de Bira, Bienes Raíces S.A., al 31 de diciembre del 2012 y 2011, y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujo de efectivo por los años terminados en esas fechas; así como un resumen de las políticas contables significativas y sus notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros

2. La Administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF. Esta responsabilidad incluye el diseño, la implementación y el mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros a fin de que no estén afectados por representaciones erróneas de carácter significativo, sean éstas causadas por fraude o error, mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas y la determinación de estimaciones contables que sean razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del Auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en las auditorías realizadas, las cuales fueron efectuadas de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento. Estas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos, así como que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo el auditor toma en consideración los controles internos de la Compañía relevantes para la preparación y presentación razonable de sus estados financieros, a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de que los principios de contabilidad utilizados son apropiados y de que las estimaciones contables hechas 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 expresar nuestra opinión de auditoría.

**RVL Consultores & Auditores Cía. Ltda.****Opinión**

4. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de Bina, Bienes Raíces S.A., al 31 de diciembre del 2012 y 2011, los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF y disposiciones reglamentarias de Superintendencia de Compañías del Ecuador y el Servicio de Rentas Internas (SRI).

Atentamente,

RVL Consultores & Auditores Cía. Ltda.

RVL CONSULTORES & AUDITORES CIA. LTDA.

SC - RNAE - No. 558

Giovanny Regalado Vargas

Socio

Registro CPA. No. 27.102

Teresa Lezama Zamora

Gerente de Auditoría

Registro CPA. No. 28.307

Guayaquil, abril 30 del 2013

BIRA, BIENES RAICES S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 y 2011

	<u>NOTAS</u>	<u>2012</u> (US dólares)	<u>2011</u>
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo	4	2.501.953	2.336.782
Cuentas y documentos por cobrar	5	1.668.513	393.507
Inventarios	6	4.217.416	2.288.564
Gastos pagados por anticipado	7	711.931	318.499
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		9.099.813	5.337.352
Propiedad, planta y equipo	8	24.974.400	17.996.057
Cuentas por cobrar a largo plazo	9	11.596.970	5.670.204
Inversiones permanentes	10	9.859	9.380
Cargos diferidos	11	7.827.180	6.139.084
Otros activos	12	2.040.970	1.360.773
TOTAL ACTIVOS		55.549.192	36.512.850
PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS			
PASIVOS CORRIENTES:			
Sobregiro bancario		830	276.431
Obligaciones bancarias y financiera	13	4.322.975	5.232.106
Cuentas y documentos por pagar	14	3.386.634	337.817
Beneficios acumulados por pagar	15	270.460	263.033
Porción corriente de titularización por pagar	16	2.096.581	0
Porción corriente de obligaciones a largo plazo	17	1.958.640	0
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		12.036.120	6.109.387
Porción a largo plazo de titularización por pagar	16	10.399.050	0
Obligaciones a largo plazo	17	7.069.188	4.310.101
TOTAL PASIVOS		29.504.358	10.419.488
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS			
Capital social	18	13.019.200	413.000
Aportes para aumento de capital		0	12.202.000
Reserva legal	3	105.583	54.045
Reserva facultativa	19	7.920	7.257
Otras reservas	3	535.377	614.261
Resultados acumulados provenientes de adopción de NIIF	3	15.814.718	14.046.847
Resultados acumulados	20	(3.437.964)	(1.244.048)
TOTAL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		26.044.834	26.093.362
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		55.549.192	36.512.850



 Ing. Oscar Emilio Loor Oporto
 Gerente

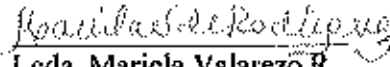

 L.cda. Mariela Valarezo R.
 Contador General

Vcr notas a los estados financieros

BIRA, BIENES RAICES S.A.
ESTADOS DE RESULTADO INTEGRAL
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 y 2011

	<u>NOTAS</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
		(US dólares)	
Ventas brutas		6.482.492	5.324.205
Costo de ventas		<u>(2.981.740)</u>	<u>(2.448.567)</u>
Utilidad bruta en ventas		<u>3.500.752</u>	<u>2.875.638</u>
INGRESOS Y GASTOS OPERACIONALES:			
Gastos de ventas		(86.716)	(20.214)
Gastos administrativos		(2.396.215)	(2.551.224)
Gastos financieros		<u>(643.639)</u>	<u>(209.520)</u>
TOTAL DE GASTOS		<u>(3.126.570)</u>	<u>(2.780.958)</u>
OTROS INGRESOS Y GASTOS:			
Otros ingresos		157.198	87.126
Otros egresos		<u>(444.477)</u>	<u>(36.392)</u>
UTILIDAD DE LA OPERACIÓN	24	86.903	145.414
Participación de empleados	24	(13.035)	(21.812)
Impuesto a la renta	24	<u>(229.686)</u>	<u>(109.949)</u>
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA DEL EJERCICIO Y TOTAL RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO	24	<u>(155.818)</u>	<u>13.653</u>


 Ing. Oscar Emilio Boor Oporto
 Gerente

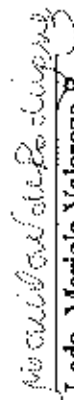

 Leda. Mariela Valarezo R.
 Contador General

BIRA, BIENES RAICES S.A.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

Movimiento	Capital social	Abortes para aumento de capital	Reserva Legal	Reserva Facultativa	Otras Reservas	Resultados acumulados por adopción de NIIF	Resultados acumulados	Total
					(US dólares)			
Saldos a diciembre 31, 2010	400.000	12.024.048	34.129	5	580.404	251.571	(90.236)	13.199.921
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	413.000	12.202.000	54.045	7.257	614.261	14.046.847	(1.244.048)	26.093.362
Ajuste por absorción de Compañías Afiliadas	404.200							
Ajuste aumento de capital	12.202.000	(12.202.000)		663	(78.884)	1.767.871	(1.837.987)	307.401
Ajuste x pago de I.R.			51.538					0
Ajuste x pago de IVA							(18.955)	(18.955)
Pérdida del ejercicio							(181.156)	(181.156)
Saldos a diciembre 31, 2012	13.019.200	0	105.583				(155.818)	(155.818)
				7.920	535.377	15.814.718	(3.437.964)	26.044.834



Ing. Oscar Emilio Looor Oporto
Gerente



Lcda. Mariela Valarezo R.
Contador General

Ver notas a los estados financieros

BIRA, BIENES RAICES S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 y 2011

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(US dólares)	
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Efectivo recibido por clientes, compañías afiliadas y accionistas	6.482.492	5.861.947
Efectivo pagado a proveedores, empleados y otros	(9.860.053)	(6.206.153)
Efectivo pagado por gastos financieros	(643.639)	(209.520)
Participación a trabajadores e impuesto a la renta	(242.721)	(131.761)
Otros ingresos	157.198	86.726
Pago de glosas año 2007	0	(111.979)
Resultados netos por absorción	<u>307.401</u>	<u>(802.779)</u>
Efectivo neto utilizado por las actividades de operación	<u>(3.799.322)</u>	<u>(1.513.519)</u>
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Aumento en Fideicomiso por cobrar	(1.352.902)	0
Aumento en inversiones permanentes	(479)	0
Aumento en otros activos	(680.197)	(957.550)
Aumento en activos diferidos	(1.688.096)	(1.956.195)
Aumento en propiedad, planta y equipo	<u>(8.342.459)</u>	<u>(1.263.869)</u>
Efectivo neto utilizado por las actividades de inversión	<u>(12.064.133)</u>	<u>(4.177.614)</u>
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Aumento (Disminución) de obligaciones y sobregiros bancarios	(1.184.732)	4.816.667
Aumento en emisión de obligaciones	12.495.631	0
Aumento en obligaciones a largo plazo	<u>4.717.727</u>	<u>3.065.869</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento	<u>16.028.626</u>	<u>7.882.536</u>
 Aumento de fondos	 165.171	 2.191.403
Saldo de Efectivo y sus equivalentes al inicio del año	<u>2.336.782</u>	<u>145.379</u>
Saldo de Efectivo y sus equivalentes al final del año	<u>2.501.953</u>	<u>2.336.782</u>


 Ing. Oscar Emilio Loor Oporto
 Gerente

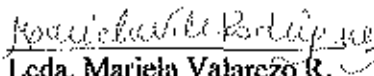

 Lcda. Mariela Valarezo R.
 Contador General

Ver notas a los estados financieros

BIRA, BIENES RAICES S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 y 2011

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(US dólares)	
CONCILIACION DE LA UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO UTILIZADO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA	(155.818)	13.653
Partidas que no requieren ni generan efectivo:		
Participación a trabajadores e Impuesto a la renta	242.721	131.761
Depreciaciones y amortizaciones	<u>352.481</u>	<u>244.301</u>
	439.384	389.715
Cambios en Activos y Pasivos:		
Aumento en cuentas por cobrar	(5.848.870)	(346.312)
Aumento en inventarios	(1.928.852)	(1.192.549)
<i>Disminución (Aumento) en gastos anticipados</i>	(393.432)	147.234
Aumento en cuentas por pagar	3.617.620	160.559
Aumento en beneficios acumulados por pagar	7.427	130.559
Resultados netos por absorción de compañías	<u>307.401</u>	<u>(802.779)</u>
	<u>(4.238.706)</u>	<u>(1.903.234)</u>
EFECTIVO NETO UTILIZADO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>(3.799.322)</u>	<u>(1.513.519)</u>


 Ing. Oscar Emilio Llor Oporto
 Gerente


 Lcda. Mariela Valarezo R.
 Contador General

Ver notas a los estados financieros

BIRA, BIENES RAICES S.A.**PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 y 2011****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:	%
2012	4,1%
2011	5,4%
2010	3,3%

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 financieros. 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.- 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.

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 revaluó del activo fijo según informe de perito valuador. El valor neto del activo fijo revaluado no excede, en su conjunto, el valor recuperable.

BIRA, BIENES RAICES S.A.
PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 y 2011

3 POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)

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%

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 Orgánica de Régimen Tributario Interno para el año 2011 estableció la tarifa de impuesto a la renta del 24% para sociedades. En caso de que la utilidad del año o parte de ella sea capitalizada dentro del año siguiente, la tarifa disminuye 10 puntos porcentuales, siendo requisito indispensable formalizarla con la inscripción en el Registro Mercantil. Para el año 2012, la tarifa de impuesto a la renta es del 23%.

BIRA, BIENES RAICES S.A.**PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 y 2011****3 POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)**

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 en el año 2011. De conformidad con lo establecido en la Resolución No. SC.G.ICLCPAIFRS.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.

Al 31 de diciembre del 2012 el saldo está constituido por:

	(US Dólares)
Neto de ajustes de activos y pasivos en Bira	251.571
Reavaluo de propiedades Bira	14.111.167
Reavaluo de propiedades Sodircc (Absorbida)	1.801.186
Jubilación patronal y desahucio	(315.891)
Neto de ajustes de activos y pasivos en compañías absorbidas	(33.315)
	15.814.718

4 EFFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, está compuesto como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(US dólares)	
Cajas y Fondo Rotativo	2.071.011	2.068.697
Bancos Locales	373.856	220.970
Bancos del Exterior	57.086	47.115
Total	<u>2.501.953</u>	<u>2.336.782</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 16).

Bancos Locales incluye principalmente saldos en cuentas corrientes del Banco de Guayaquil por US\$ 117.729 y US\$ 207.396 por los años 2012 y 2011 respectivamente.

Bancos del Exterior incluye principalmente saldos en cuenta del BFG Private Bank por US\$ 47.040 y US\$ 47.080 por los años 2012 y 2011 respectivamente.

BIRA, BIENES RAICES S.A.
PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 y 2011

5 CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, las cuentas y documentos por cobrar consisten de lo siguiente:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(US dólares)	
Clientes	1.750	1.750
Fideicomiso Morgan & Morgan	1.352.902	0
Anticipos a proveedores	248.154	372.908
Otras	<u>65.707</u>	<u>18.849</u>
Total	<u>1.668.513</u>	<u>393.507</u>

Fideicomiso Morgan & Morgan al 31 de diciembre del 2012, representan saldos por cobrar al Fideicomiso Morgan & Morgan por concepto de fondos de reserva para el pago a los acreedores de la titularización (Ver Nota 16).

6 INVENTARIOS

Al 31 de Diciembre del 2012 y 2011, los inventarios consisten de lo siguiente:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(US dólares)	
Suministros y materiales	3.664.066	2.274.297
Mercaderías en tránsito	<u>553.350</u>	<u>14.267</u>
Total	<u>4.217.416</u>	<u>2.288.564</u>

Suministros y materiales, al 31 de diciembre del 2012 y 2011 representa materiales directos necesarios para la producción.

Mercaderías en tránsito incluye principalmente saldos de mercaderías que se encuentran en importación por US\$ 427.178 a la Compañía Metso Minerales y US\$ 53.402 correspondiente a la Eral Chile.

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011 la Compañía no cuenta con provisión para el deterioro de los inventarios.

7 GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO

Al 31 de Diciembre del 2012 y 2011, los gastos pagados por anticipado consisten de lo siguiente:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(US dólares)	
Impuestos pagados por anticipado	542.676	198.381
Intereses	3.156	11.868
Seguros	<u>166.099</u>	<u>108.250</u>
Total	<u>711.931</u>	<u>318.499</u>

Al 31 de diciembre del 2012, Impuestos pagados por anticipado incluye principalmente saldos por US\$ 252.303 correspondientes al pago de anticipo de impuesto a la renta.

BIRA, BIENES RAICES S.A.
PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 y 2011

8 PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Durante el año 2012, el movimiento de esta cuenta fue el siguiente:

<u>Cuentas</u>	<u>Saldo al</u> <u>31-dic-11</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Incremento</u> <u>por Fusión</u>	<u>Saldo al</u> <u>31-dic-12</u>
		(US Dólares)		
Terrenos y mejoras	644.691	293.799	143.336	1.081.826
Edificios e instalaciones	4.195.820	629.429	1.029.189	5.854.438
Maquinarias y equipos	10.431.297	501.796	928.262	11.861.355
Muebles y enseres	106.470	10.109	112.391	228.970
Equipos de computación	127.393	15.920	138.919	282.232
Campamentos y áreas mineras	1.950.001	41.380	46.446	2.037.827
Equipos de transporte	1.184.393		208.858	1.393.251
Construcciones en curso	327.358	2.108.632	293.840	2.729.830
Otros	<u>2.027.573</u>	<u>209.970</u>	<u>1.630.183</u>	<u>3.867.726</u>
Subtotal	20.994.996	3.811.035	4.531.424	29.337.455
Depreciación acumulada	<u>(2.998.939)</u>	<u>(187.717)</u>	<u>(1.176.399)</u>	<u>(4.363.055)</u>
Total	<u>17.996.057</u>	<u>3.623.318</u>	<u>3.355.025</u>	<u>24.974.400</u>

9 CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, las cuentas y documentos por cobrar consisten de lo siguiente:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(US dólares)	
Compañías afiliadas	8.474.613	5.664.278
Accionistas	<u>3.122.357</u>	<u>5.926</u>
Total	<u>11.596.970</u>	<u>5.670.204</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 2012 y 2011, las inversiones permanentes consisten de lo siguiente:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(US dólares)	
Acciones de Transacsa, Transacciones S.A.	<u>9.859</u>	<u>9.380</u>
Total	<u>9.859</u>	<u>9.380</u>

Acciones en Transacsa, Transacciones S.A., representan 8.816 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 44,08% del capital social de dicha Entidad. En el ejercicio 2012 y 2011 la Compañía no ha percibido dividendos en efectivo ni en acciones.

BIRA, BIENES RAICES S.A.
PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 y 2011

11 CARGOS DIFERIDOS

Al 31 de Diciembre del 2012 y 2011, los cargos diferidos consisten de lo siguiente:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(US dólares)	
Programas de computación	36.779	23.476
Gastos de investigación y desarrollo	8.457.501	6.714.176
Otros	<u>1.096.940</u>	<u>845.439</u>
Subtotal	9.591.220	7.583.091
(-) Amortización	<u>(1.764.040)</u>	<u>(1.444.007)</u>
Total	<u>7.827.180</u>	<u>6.139.084</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 2012 y 2011, los cargos diferidos consisten de lo siguiente:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(US dólares)	
Crédito Tributario	1.186.268	533.112
Certificados de aportación CORPEI	2.369	1.443
Depósitos en garantía	9.976	9.976
Proyecto turístico ecológico	177.926	177.926
Otros	<u>664.431</u>	<u>638.316</u>
Total	<u>2.040.970</u>	<u>1.360.773</u>

Crédito tributario al 31 de diciembre del 2012 y 2011 representa valores a favor de la Compañía, por 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 2012 y 2011, las obligaciones bancarias y financieras representan:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(US dólares)	
EFG Private Bank:		
Documentos por pagar	1.900.000	1.900.000
Provisión de intereses	<u>0</u>	<u>82.106</u>
Subtotal	<u>1.900.000</u>	<u>1.982.106</u>
Banco de Guayaquil:		
Documentos por pagar	<u>96.875</u>	<u>0</u>
Subtotal	<u>96.875</u>	<u>0</u>
Banco del Pichincha:		
Documentos por pagar	<u>2.326.100</u>	<u>3.250.000</u>
Subtotal	<u>2.326.100</u>	<u>3.250.000</u>
Total de obligaciones financieras	<u>4.322.975</u>	<u>5.232.106</u>

BIRA, BIENES RAICES S.A.**PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 y 2011****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 2013, otra por US\$ 900.000 con vencimiento el 2 de abril del 2013 y otra por US\$ 400.000 con vencimiento el 27 de septiembre del 2013, 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 dos avales cuyos valores originales son de US\$ 3.250.000 y US\$ 500.000 con vencimiento en marzo 30 del 2013 y una tasa de interés del 7,5% anual.

14 CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, las cuentas por pagar consisten de lo siguiente:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(US dólares)	
Proveedores	2.803.946	75.745
Servicio de Rentas Internas	417.913	129.549
IESS	25.142	18.584
Empleados	24.613	30.637
Otras	<u>115.020</u>	<u>83.302</u>
Total	<u>3.386.634</u>	<u>337.817</u>

Proveedores al 31 de diciembre del 2012 y 2011, representa facturas por la compra de materiales y suministros necesarios para la producción.

Otras cuentas por pagar, incluyen principalmente regalías por venta de minerales por un valor de US\$ 71.103 y US\$ 50.087 en los años 2012 y 2011 respectivamente.

15 BENEFICIOS ACUMULADOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, los beneficios acumulados por pagar representan:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(US dólares)	
Décimo tercer sueldo	13.569	8.093
Décimo cuarto sueldo	48.536	41.647
Participación trabajadores	135.916	148.844
Vacaciones	<u>72.439</u>	<u>64.449</u>
Total	<u>270.460</u>	<u>263.033</u>

16 TITULARIZACION DE FLUJOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, la emisión de obligaciones se presenta como sigue:

BIRA, BIENES RAICES S.A.
PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 y 2011

17 OBLIGACIONES A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, Las cuenta obligaciones a largo plazo consiste de lo siguiente:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(US dólares)	
<u>Banco Del Pichincha:</u>		
Op. No. 911792 tasa del 9,74% anual y Vcto. en Oct. 2013	167.130	0
Op. No. 1002387 tasa del 9,74% anual y Vcto. en Ene. 2014	395.215	0
Op. No. 1089010 tasa del 8,92% anual y Vcto. en Oct. 2014	236.991	0
Op. No. 1264604 tasa del 8,92% anual y Vcto. en Oct. 2014	963.652	0
Op. No. 1277365 tasa del 8,92% anual y Vcto. en Nov. 2016	1.646.057	0
Op. No. 1453100 tasa del 9,74% anual y Vcto. en Jun. 2017	932.973	0
Op. No. 1429680 tasa del 9,74% anual y Vcto. en Jun. 2017	367.888	0
Op. No. 14090356 tasa del 9,74% anual y Vcto. en Jul. 2017	<u>473.130</u>	<u>0</u>
	5.183.035	0
Porción corriente de obligaciones a Largo Plazo	<u>(1.958.640)</u>	<u>0</u>
Subtotal (A)	3.224.396	0
<u>Accionistas y afiliadas:</u>		
Compañías afiliadas	3.293.157	3.096.441
Accionistas	<u>76.443</u>	<u>882.139</u>
Subtotal (B)	3.369.600	3.978.580
<u>Reservas:</u>		
Jubilación patronal	370.686	260.654
Bonificación por desahucio	<u>104.506</u>	<u>70.867</u>
Subtotal (C)	475.192	331.521
Total de Pasivos a Largo Plazo (A) + (B) + (C)	<u>7.069.188</u>	<u>4.310.101</u>

Los vencimientos anuales de las obligaciones a largo plazo de instituciones financieras se presentan como sigue:

	<u>2012</u>
	(US dólares)
2013	1.958.640
2014	1.277.797
2015	830.137
2016	877.129
2017	<u>239.332</u>
Total	<u>5.183.035</u>

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.

Las reservas para jubilación patronal y desahucio fueron determinadas en base al estudio actuarial realizado por la compañía Actuaría Cía. Ltda. al 31 de diciembre del 2011. Por los años 2012 y 2011, para el cálculo de estas reservas, fueron considerados 186 y 167 trabajadores respectivamente.

BIRA, BIENES RAICES S.A.**PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 y 2011****18 CAPITAL SOCIAL**

Al 31 de diciembre del 2012 y 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>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	<u>No. Acciones</u>		<u>(US dólares)</u>	
Econ. Oscar H. Looz Risco	12.994.109	402.788	12.994.109	402.788
Econ. Emilia Oporto Cortes de Looz	7.971	411	7.971	411
Ing. Oscar Emilio Looz Oporto	17.120	3.051	17.120	3.051
Adamar S.A.	0	2.000	0	2.000
Jose Manzur Looz	0	1.201	0	1.201
Constructora Elíptica	0	799	0	799
Pedro Toledo Matamoros	0	801	0	801
Zaruma Minera Zarumisa S.A.	0	1.950	0	1.950
Total	13.019.200	413.000	13.019.200	413.000

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.

En octubre 16 del año 2012, mediante escritura pública de fusión por absorción y otros actos societarios (ver nota 21) celebrada en la Notaria Vigésima Sexta del Cantón Guayaquil, se realiza el aumento de capital por US\$ 404.200 dividido en 404.200 acciones de US\$ 1 cada una. La Superintendencia de Compañías mediante Resolución No. SC. DIC.M. 12-0563 resuelve aprobar dicho aumento el 20 de diciembre del 2012, el mismo que fue inscrito en el Registro Mercantil en diciembre 28 del 2012.

19 RESERVA FACULTATIVA

Esta cuenta tiene su origen en la resolución de la junta general de accionistas de segregar de las utilidades líquidas del ejercicio un monto que no se distribuye a los propietarios y se mantiene en la empresa como una reserva voluntaria. El saldo de dicha cuenta, por resolución de la Junta General de Accionistas, puede ser distribuido entre los propietarios y también puede ser utilizado para cancelar los aumentos al capital suscrito o absorber pérdidas acumuladas.

20 RESULTADOS ACUMULADOS

Corresponde a las 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.

BIRA, BIENES RAICES S.A.
PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 y 2011

21 FUSIÓN POR ABSORCIÓN

BIRA BIENES RAICES S.A., mediante escritura pública celebrada el 16 de octubre del 2012 en la Notaría Vigésima Sexta del Cantón Guayaquil se realiza los siguientes actos societarios:

- 1) En calidad de Absorbente, la fusión por absorción con las compañías Sodirec S.A., Adamar S.A., Indelutex S.A., Construcciones y Viviendas Construyen S.A., Renai S.A. y Tusling S.A.
- 2) La disolución anticipada de las compañías absorbidas;
- 3) El aumento de capital suscrito en US\$ 404.200;
- 4) El aumento de capital autorizado en US\$ 26.038.400;

Según informes No. SC.M. UCLM.UCL2012.077 emitido el 4 de diciembre del 2012, SC.IMV.DJMV.G.12.768 emitido el 13 de diciembre del 2012 y oficio No. SC. UJ.M.2012.173 de diciembre 17 de 2012; el Departamento de Inspección de Compañías, la Intendencia de Mercado de Valores y la Unidad Jurídica respectivamente emitieron informes favorables sobre el proceso de fusión.

La Superintendencia de Compañías mediante Resolución No. No. SC. DIC.M. 12-0563 del 20 de diciembre del 2012 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 diciembre 28 del 2012.

La Compañía realizó los respectivos ajustes contables con fecha 28 de diciembre del 2012 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> (US dólares)	<u>Patrimonio</u>
Sodirec S.A.	11.354.285	10.893.623	460.662
Adamar S.A.	62.620	60.295	2.325
Indelutex S.A.	88.577	95.590	(7.013)
Construcciones y Viviendas Construyen S.A.	44.542	3.223	41.319
Renai S.A.	5.845	195.423	(189.579)
Tusling S.A.	114	428	(314)
Total	<u>11.555.983</u>	<u>11.248.582</u>	<u>307.400</u>

22 GARANTIAS Y RESTRICCIONES

Al 31 de diciembre del 2012, las obligaciones bancarias y financieras se encontraban garantizadas por el accionista mayoritario de la empresa.

BIRA, BIENES RAICES S.A.
PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 y 2011

23 TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Las principales transacciones celebradas con accionista y compañías afiliadas al 31 de diciembre del 2012 y 2011 fueron los siguientes:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(US dólares)	
Gastos administrativos:		
• Servicio de procesamiento de material minero	0	192.400

24 IMPUESTO A LA RENTA

Conforme a disposiciones legales y reglamentarias, la depuración de la base imponible por el período fiscal 2012 y 2011, fue determinada como sigue:

		<u>2012</u>	<u>2011</u>
		(US dólares)	
Utilidad del ejercicio	(A)	86.903	145.414
(-) 15% de Participación de empleados	(B)	(13.035)	(21.812)
(-) 100% Otras rentas exentas		(0)	(0)
(+) Gastos no deducibles locales		60.516	8.017
(-) Deducción por pago a trabajadores con discapacidad		(28.271)	0
Base imponible		106.113	135.981
(-) 23% Impuesto a la renta (24% en el 2011)		(24.406)	(32.635)
(-) Impuesto mínimo	(C)	(229.686)	(109.949)
Utilidad (Pérdida) neta del ejercicio (A-B-C)		(155.818)	13.653

La Compañía registró como Impuesto a la Renta del ejercicio fiscal 2012 y 2011, el anticipo mínimo determinado para cada ejercicio, de conformidad con el párrafo segundo del literal i) del numeral 2 del Art. 41 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno.

25 LIQUIDACION Y DETERMINACION DE IMPUESTOS POR LAS AUTORIDADES FISCALES.

A la fecha de este informe (abril 30 del 2013), la Compañía mantiene pendiente el pago de Actas de Determinación y Resoluciones Administrativas por Impuesto a la Renta de los años 2007, 2008 y 2009 por US\$ 115.404 dólares y Liquidaciones de Pago por Impuesto al Valor Agregado (IVA) de los años 2003, 2004, 2005, 2006, y 2007 por US\$ 2.597.804 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.

BIRA, BIENES RAICES S.A.
PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 y 2011

26 REVELACIONES DISPUESTAS POR SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS

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

Activos y pasivos contingentes y cuentas de orden.- Adicionalmente a lo indicado en la Nota 25, al 31 de diciembre del 2012, reportamos lo siguiente:

Mediante escritura pública otorgada el 5 de diciembre del 2006 las compañías Sodirec S.A., (fusionada desde el 28 de diciembre del 2012 con Bira, Bienes Raíces S.A.) Bira, Bienes Raíces S.A. y Minerales del Ecuador Minccsa S.A. constituyeron un fideicomiso mercantil a través de la Administradora de Fondos del Pichincha, Fondos pichincha S.A. con el objeto que dicho patrimonio autónomo reciba recursos dinerarios transferidos por las constituyentes para que sirvan como fuente de pago frente al acreedor Banco del Pichincha por obligaciones que las constituyentes individual o conjuntamente tengan como deudoras o fiadoras solidarias, hayan contraído o contrajeran en el futuro.

A partir del 28 de diciembre del 2012, Bira, Bienes Raíces S.A. es la única compañía que es deudora del Banco del Pichincha en la suma de US\$ 5.183.036 y en esa condición es la que entrega los recursos pactados al fideicomiso.

Transacciones y operaciones con Partes vinculadas.- Al 31 de diciembre del 2012, se encuentra reveladas en la Nota 23.

Eventos posteriores.- Entre diciembre 31 del 2012 (fecha de cierre de los estados financieros) y abril 30 del 2013, la Administración considera que no existen eventos significativos que afecten la presentación de los estados financieros del año 2012.

Cumplimiento de medidas correctivas de control interno.- Durante el año 2012, 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.
