

BIRA, BIENES RAICES S.A.
INFORME SOBRE EL EXAMEN DE LOS ESTADOS
FINANCIEROS, AÑO TERMINADO EL 31 DE
DICIEMBRE DE 1994

PLAZA VILLAVICENCIO & ASOCIADOS

CONSULTORES ADMINISTRATIVOS C. LTDA.

CONSULTA

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los accionistas de

BIRA, BIENES RAICES S.A. :

Hemos auditado el balances general de BIRA, BIENES RAICES S.A. (una sociedad anónima ecuatoriana) al 31 de diciembre de 1994, y los correspondientes estados de ganancias y pérdidas, de evolución del patrimonio y de flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha. La preparación de tales estados financieros es responsabilidad de la gerencia de la compañía. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre esos estados financieros, con base en la auditoría que practicamos.

Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Esas normas requieren que planifiquemos y ejecutemos nuestro trabajo con el fin de obtener un grado razonable de seguridad de que los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoría incluye examinar, sobre una base de pruebas selectivas, evidencia que sustente los importes y revelaciones mostradas en los estados financieros. Incluye también evaluar los principios de contabilidad usados y las estimaciones importantes hechas por la gerencia, así como una evaluación de la presentación de los estados financieros en conjunto. Consideramos que la auditoría efectuada proporciona una base razonable para nuestra opinión.

Como se indica en la nota 2, la compañía prepara sus estados financieros y registra la contabilidad de conformidad a principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador y normas contables emitidas por la Superintendencia de Compañías y el Gobierno Nacional.

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de BIRA, BIENES RAICES S.A. al 31 de diciembre de 1994, los resultados de sus operaciones y su flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios y normas de contabilidad descritos en la nota 2.

Sandra Vera Garcia
Superintendencia de Compañías

JUN 1995

BIRA, BIENES RAICES S.A.

BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1994

(Expresado en sucres)

A C T I V O S

ACTIVOS CORRIENTES

Caja y bancos	37,995,245
Inversiones temporales (nota 4)	1,110,279,157
Cuentas por cobrar	7,847,300
Inventarios (notas 3 y 5)	2,634,537,825
Total de activos corrientes	3,790,659,527

PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO (notas 2
3 y 6)

Terrenos	177,266,309
Edificios e Instalaciones	5,035,865,425
Maquinarias y equipos	1,016,485,089
Muebles y Enseres	69,345,994
Equipo de Transporte	73,951,795
menos- Depreciación acumulada	6,372,914,612
	310,212,381

Total de propiedades, planta y
equipo

6,062,702,231

OTROS ACTIVOS, neto (notas 2,
3 y 7)

1,762,587,897

Total de Activos

11,615,949,655

E/F. ZAMBRANO/S.F

11,580,254,410

Vea notas a los estados financieros

Paola Vera Garcia
Superintendencia de Compañías

5 JUN 1995

BIRA, BIENES RAICES S.A.
 BALANCE GENERAL
 AL 31 DE DICIEMBRE DE 1994
 (Expresado en sucres)

PASIVOS Y PARTICIPACION DE LOS ACCIONISTAS	
PASIVOS CORRIENTES	
Obligaciones bancarias y financieras (notas 3,8 y 10)	10,281,520,980
Cuentas y documentos por pagar (nota 9)	165,138,302
Total de pasivos corrientes	10,446,659,282
 PARTICIPACION DE LOS ACCIONISTAS	
Capital social suscrito y pagado	500,000,000
Reserva Legal	17,480
Reserva Facultativa	124,033
Reserva por revalorización del patrimonio (nota 3)	334,160,097
Reexpresión monetaria (nota 3)	298,663,290
Utilidad del ejercicio (nota 2)	36,325,473
Total de participación de los accionistas	1,169,290,373
Total de Pasivo y Participación de los Accionistas	11,615,949,655

Vea notas a los estados financieros

Paola Vera Garcia
 Superintendencia de Compañías

5 JUN 1995

BIRA, BIENES RAICES S.A.

ESTADOS DE GANANCIAS Y PERDIDAS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE
DE 1994

(Expresado en Suces)

VENTAS NETAS (nota 1)	3,345,334,791
COSTO DE VENTAS	2,341,416,034
Utilidad bruta	<u>1,003,918,757</u>
GASTOS DE OPERACION:	
Generales y de administración	<u>337,364,945</u>
Utilidad (pérdida) antes de otros egresos(ingresos)	<u>666,553,812</u>
OTROS EGRESOS (INGRESOS) :	
Gastos financieros	625,765,402
Otros, neto	(1,947,441)
	<u>623,817,961</u>
Utilidad del ejercicio	<u>42,735,851</u>
PARTICIPACION DE LOS TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTAS	<u>6,410,378</u>
Utilidad neta	<u><u>36,325,473</u></u>

Vea notas a los estados financieros

Firma Vera García
Especialista en Auditoría de Compañías

5 JUN 1995

	Cap
Saldos al 1 de enero de 1994	5,0
Aumento de capital	495,0
Transferencia	
Corrección monetaria	
Utilidad del ejercicio	
Saldos al 31 de diciembre de 1994	500,0

Vea nota a los Estados Financieros

BANCO DE GUAYAMA
 Superintendencia de Bancos

3 JUN 1995

Efectivo neto proveniente (usado en) de actividades de financiamiento.	9,833,987,955
AUMENTO (DISMINUCION) DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	25,404,041
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del año	12,591,204
EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO.	37,995,245

Vea notas a los estados financieros

BIRA, BIENES RAICES S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1994

1. OBJETIVO DE LA COMPAÑIA

La compañía fue constituida en la ciudad de Guayaquil el 5 de enero de 1984. 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, venta 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 exportación de minerales.

2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLITICAS DE CONTABILIDAD

La compañía mantiene sus registros contables en sucres (S/.) y los estados financieros están preparados de acuerdo con las normas y principios contables generalmente aceptados en el Ecuador. Las notas que siguen, resumen estas normas y principios y su aplicación a los estados financieros en páginas anteriores.

La compañía reconoció los efectos de la inflación en el balance general al 31 de diciembre de 1994, de acuerdo a las disposiciones del decreto ejecutivo No 1454 de febrero 10 de 1994, que reglamenta la aplicación del art. 22 reformado de la Ley de Régimen Tributario Interno que creó el Sistema de Corrección Monetaria.

Mediante resolución No 94.1.3.3.0005 de marzo 29 de 1994 la Superintendencia de Compañías dicta las normas y procedimientos a los que tienen que someterse las compañías que están bajo el control de esa institución para la capitalización de la cuenta Reserva por Revalorización del Patrimonio y para el tratamiento contable de las cuentas patrimoniales relacionadas con la corrección monetaria.

Los estados de resultados, evolución del patrimonio y flujo de efectivo por los años terminados en esas fechas han sido actualizados parcialmente, en los rubros que se afectan como consecuencia de la corrección monetaria del balance general.

INVENTARIOS.- Los inventarios se encuentran valorados al costo de adquisición o producción más el ajuste de corrección monetaria. El valor neto de los inventarios revalorizados no excede, en su conjunto, el valor de realización.

PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO.- El activo fijo se muestra al costo de adquisición más revalorizaciones y corrección monetaria, menos depreciaciones acumuladas. El valor neto del activo fijo revalorizado no excede, en su conjunto, el valor recuperable.

Hasta 1990, la revalorización de activo fijo se efectuaba en base a las disposiciones establecidas por la Superintendencia de Compañías. A partir de 1991 se aplica el sistema de corrección monetaria.

Los índices de revalorización anual autorizados por la Superintendencia de Compañías (hasta 1990) y de corrección monetaria publicados por el Ministerio de Finanzas son:

1982	32	%
1983	63.94	
1984	22.81	
1985	42.86	
1986	52.33	
1987	51.02	
1988	104.56	
1989	44.20	
1990	35.44	
1991	46.8	
1992	63.9	
1993	32.3	10.7
1994	24.5	13.21

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.

De acuerdo con las disposiciones legales vigentes, los cargos por depreciación sobre la corrección monetaria que se contabiliza cada año, comienzan a llevarse a resultados en el ejercicio siguiente.

CONVERSION EN MONEDA EXTRANJERA.- La compañía ha utilizado para la conversión de sus pasivos en moneda extranjera al 31 de diciembre de 1994, el tipo de cambio libre de S/2.270 por cada dólar de E.U.A. A US 3.408.841.22 ascienden los pasivos en moneda extranjera, al 31 de diciembre de 1994.

A la fecha del informe de los auditores externos, el tipo de cambio de mercado libre es de S/2.459 por cada dólar.

GASTOS DE INVESTIGACION Y DESARROLLO.- Todos los gastos operativos efectuados en la fase de exploración de cada zona son diferidos para ser amortizados en periodos futuros. A partir de mayo 23 de 1994 la compañía inició la explotación de minerales, de manera que a la presente fecha realiza simultáneamente actividades de exploración en unas zonas y explotación en otras.

REGIMEN ESPECIAL CONTABLE Y TRIBUTARIO.- Las personas naturales y jurídicas que realizan actividades mineras están sujetas a las disposiciones contables y tributarias constantes en la Ley de Minería y su Reglamento General.

Todos los egresos realizados durante el periodo de pre-producción, conformados por egresos de capital, costos y gastos podrán registrarse como activos para su amortización en cuatro años. Las inversiones de capital incurridas después del periodo de pre-producción se depreciarán en un plazo de cuatro años, aplicando cualquiera de los métodos recomendados por la técnica contable.

Se considera periodo de pre-producción todo el tiempo utilizado en la exploración y el transcurrido entre la fecha de otorgamiento de la concesión de explotación y la fecha en que se inicie la explotación efectiva. Los activos vendidos antes de que se inicie la producción efectiva y cualquier ganancia o pérdida ocasional que se derive de su venta, serán restados o sumados a la inversión a ser amortizada, según sea el caso.

Las sociedades dedicadas a la exploración y explotación de minerales pagarán el 25% de impuesto sobre las utilidades, a partir del primer año de sus actividades mineras de explotación. Sin embargo, para efectos de la determinación de la base imponible del impuesto a la renta y sin que se tome en cuenta para dicho cálculo la participación de los trabajadores en las utilidades, serán deducibles del ingreso, las nuevas inversiones que realicen las personas jurídicas en actividades mineras.

Las empresas que realicen actividades de explotación de minerales pagan semestralmente al Estado una regalía del 3% calculada sobre el valor de la producción bruta de todas las sustancias minerales que obtengan.

3. SISTEMA DE CORRECCION MONETARIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.

El art. 22 de la ley 056 de régimen tributario interno determinó la creación del sistema de corrección monetaria de los estados financieros. Mediante la ley 51 de diciembre 31 de 1993 se reformó el artículo antes indicado, con aplicación desde el ejercicio 1993.

El objetivo del sistema es reexpresar aquellos rubros del balance cuyo valor en libros es susceptible de ser diferente del valor de mercado como resultado de la inflación, la devaluación o de pactos que afecten el respectivo activo o pasivo.

Mediante decreto ejecutivo No 1454 de febrero 10 de 1994 se emite el nuevo reglamento de corrección monetaria, de aplicación para los ejercicios 1993 y 1994 .

Mediante resolución 94.1.3.3.0005 de marzo 29 de 1994, la Superintendencia de Compañías emitió las normas y procedimientos relativos a la corrección monetaria.

En el ejercicio económicos de 1994 se reexpresan:

INVENTARIOS.-En base al último costo de adquisición o producción realizada en diciembre de 1994. Cuando la última compra o producción es anterior a diciembre de 1994, el ajuste se hace en base a este valor corregido por el crecimiento de la inflación desde el mes siguiente a la última compra o producción y diciembre 31 de 1994. Si en el año del ajuste no hubiere adquisición o producción, se ajustarán en base al índice del 24.5 % equivalente a la variación porcentual del índice nacional de precios al consumidor publicado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) entre noviembre de 1994 y noviembre de 1993. A los inventarios de productos en proceso, la corrección monetaria solo es para el componente materia prima.

PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS.-En base al índice de ajuste del 24.5% aplicado tanto al costo revalorizado como a la depreciación acumulada al 31 de diciembre de 1994. Este índice se aplica para los activos fijos de procedencia nacional; cuando los activos fijos son de origen extranjero, se aplica el índice de ajuste del 13.21 % , resultante de la variación del tipo de cambio de importación (mercado de intervención) entre diciembre 31 de 1994 y 1993. Las adquisiciones del año, cuando son de origen nacional, en base al índice proporcional de ajuste calculado en función de los meses transcurridos del mes siguiente al momento de la compra o construcción y diciembre 31 de 1994 . Cuando son de procedencia extranjera, en base a la variación del tipo de cambio vigente al 31 de diciembre de 1994 y el tipo de cambio vigente al fin del mes en que el activo fue adquirido.

OTROS ACTIVOS NO MONETARIOS.-En base al índice del 24.5%. Cuando el activo haya sido adquirido durante el año del ajuste, se aplicará el índice proporcional de ajuste calculado en función de los meses transcurridos del mes siguiente al momento de la compra y diciembre 31 de 1994.

ACTIVOS Y PASIVOS EN MONEDA EXTRANJERA.-Poseídos o adeudados al 31 de diciembre de 1994, se deben reexpresar a la tasa de cambio en sucres en el mercado al que corresponda , de acuerdo con las regulaciones de la Junta Monetaria.

En el ejercicio 1994 , se contabiliza en la cuenta patrimonial "Diferencias de Cambio" o por Pactos de Reajuste no Realizadas",

la que se aplicará a resultados en el año de su efectivización. Como procedimiento alternativo se permite registrarla directamente en los resultados del ejercicio que corresponda.

PATRIMONIO.-Todos los rubros del Patrimonio se reexpresan en base al índice de ajuste del 24.5% . Los aumentos o disminuciones del Patrimonio ocurridos durante el año se ajustarán en base al índice proporcional calculado en función de los meses transcurridos del mes siguiente al momento del registro y diciembre 31 de 1994.

CUENTA REEXPRESION MONETARIA .-El ajuste de la corrección monetaria de los activos y pasivos no monetarios y el patrimonio (excepto el ajuste de los activos y pasivos en moneda extranjera y con pactos de reajuste) se hace usando como contrapartida débito o crédito la cuenta "Reexpresión monetaria" la que no está sujeta a reexpresión. El saldo acreedor de esta cuenta puede servir para absorber pérdidas o para aumentar el capital social; en este último caso está gravado con el 20% de impuesto único sobre el valor capitalizado. El saldo deudor de la cuenta puede ser absorbido con utilidades y reservas de libre disposición, en cuyo caso tendrá un crédito tributario del 20% sobre el valor absorbido.

El efecto neto de la corrección monetaria del ejercicio 1994 que se refleja en la cuenta Reexpresión Monetaria asciende al saldo acreedor de S/125.509.020.

CUENTA RESERVA POR REVALORIZACION DEL PATRIMONIO.-La corrección monetaria del Patrimonio (excepto Utilidades y Pérdidas Retenidas) se hace usando la cuenta "Reserva por Revalorización del Patrimonio". Como parte del Patrimonio dicha cuenta está sujeta también al ajuste de corrección monetaria anual.

El saldo de la cuenta Reserva por revalorización del patrimonio no puede distribuirse como utilidad a los socios o accionistas, pudiendo sin embargo ser objeto de capitalización o devolución en caso de liquidación de la empresa, las que no estarán gravadas con el impuesto a la renta. También puede ser utilizado para absorber pérdidas acumuladas.

4. INVERSIONES TEMPORALES

Al 31 de diciembre de 1994, las inversiones temporales consistían en:

Financiera de la República S.A. RIPD con vencimiento en enero 2 de 1995 (1).	1,110,279,157

	1,110,279,157
	=====

(1) precio de recompra S/1.120.598.460

5. INVENTARIOS

Al 31 de Diciembre de 1994, los inventarios consistían en:

Materias primas (1)	2,634,537,825
	<u>2,634,537,825</u>
	=====

(1) arenas y cuarzo por procesar

6. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS

	Saldos al 1 Enero de 1994	Adiciones y transfe- rencias	Corrección monetaria	Saldos al 31 de diciembre de 1994
Costo revalorizado				
Edificios e instalaciones	409,625,000	4,525,882,300	100,358,125	5,035,865,425
Maquinarias y equipos	560,384,000	318,807,009	137,294,080	1,016,485,089
Muebles y enseres	0	69,345,994	0	69,345,994
Equipo de transporte	30,280,637	34,363,260	9,307,898	73,951,795
	<u>1,000,289,637</u>	<u>4,948,398,563</u>	<u>246,960,103</u>	<u>6,195,648,303</u>
Terrenos	131,700,000	11,432,501	34,133,808	177,266,309
	<u>1,131,989,637</u>	<u>4,959,831,064</u>	<u>281,093,911</u>	<u>6,372,914,612</u>
Depreciación acumu- lada	77,684,284	173,070,084	59,458,013	310,212,381
Valor en libros	<u>1,054,305,353</u>	<u>4,786,760,980</u>	<u>221,635,898</u>	<u>6,062,702,231</u>
				=====

7. OTROS ACTIVOS

Al 31 de diciembre de 1994, los otros activos consistían en:

Gastos de constitución	4,731,461
Gastos de investigación y desarrollo	2,034,688,485
	<u>2,039,419,946</u>
Amortización acumulada	276,832,049
	<u>1,762,587,897</u>
	=====

8. OBLIGACIONES BANCARIAS Y FINANCIERAS

Al 31 de diciembre de 1994, las obligaciones a corto plazo con el sistema financiero consistían en:

Banco del Pichincha	
Documentos por pagar (1)	2,296,000,000
Provisión de intereses	117,351,111
Financiera de la República S.A. (2)	3,395,920,000
Filanbanco	
Documentos por pagar (3)	4,342,149,570
Sobregiro bancario	4,835,263
Banco de Guayaquil (4)	125,265,036
	<hr/>
	10,281,520,980
	=====

(1) tasa de interés 40% anual

(2) Carta de crédito de US 1.496.000 a S/ 2.270 c/dólar negociada con 10% de descuento.

(3) US 1.912.841.22 A S/ 2.270 cada dólar, tasa de interés reajutable, oscila entre 12.50 % y 7.5625%

(4) Sobregiro bancario

9. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 1994, las cuentas y documentos por pagar consistían en:

Regalías	91,603,252
Beneficios sociales acumulados	3,978,022
Proveedores y otros	69,557,028
	<hr/>
	165,138,302
	=====

10. GARANTIAS Y RESTRICCIONES

Al 31 de Diciembre de 1994, las obligaciones bancarias y financieras se encontraban garantizadas por compañías relacionadas y accionistas.

11. TRANSACCIONES CON COMPAÑIAS RELACIONADAS Y ACCIONISTAS MAYORITARIOS COMUNES

Durante 1994 se han efectuado las siguientes transacciones importantes con compañías relacionadas:

Sodirec S.A.	
Costo de servicios de procesamiento para extracción de minerales	501,800,219
Financiera de la República S.A.	
Inversiones en RIPO	1,110,279,157
Negociación de carta de crédito	3,395,920,000

Las transacciones con las compañías relacionadas y con accionistas comunes se realizan en condiciones iguales a las que se efectúan con terceros.

INFORME TRIBUTARIO DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los accionistas de

BIRA, BIENES RAICES S.A.:

1. Hemos auditado los estados financieros de BIRA, BIENES RAICES S.A. (una sociedad anónima ecuatoriana) por el año terminado el 31 de diciembre de 1994, habiendo emitido nuestro informe sin salvedades con fecha mayo 23 de 1995.
2. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Esas normas requieren que planifiquemos y ejecutemos nuestro trabajo con el fin de obtener un grado razonable de seguridad de que los estados financieros no contienen errores importantes y que la empresa ha cumplido con sus obligaciones tributarias. Una auditoría incluye examinar, sobre una base de pruebas selectivas, evidencia que sustente los importes y revelaciones mostradas en los estados financieros. Incluye también evaluar los principios de contabilidad usados, las estimaciones importantes hechas por la gerencia, la aplicación de las disposiciones tributarias vigentes, así como una evaluación de la presentación de los estados financieros en conjunto. Consideramos que la auditoría efectuada proporciona una base razonable para nuestra opinión.
3. En lo relativo al cumplimiento de obligaciones tributarias efectuamos pruebas en función de lo estipulado en la ley de régimen tributario interno y sus reglamentos, respecto a que:

Los estados financieros surgen de los registros contables de la compañía y que tales registros se llevan de acuerdo con las disposiciones de la ley y sus reglamentos;

La información contable que se encuentra presentada en las declaraciones del impuesto a la renta y retenciones en la fuente, han sido tomados fielmente de los registros contables.

La compañía ha presentado la declaración anual del impuesto a la renta correspondiente a las utilidades obtenidas en el ejercicio 1994. La compañía está exenta de retener y declarar el impuesto al valor agregado, de acuerdo a los art. 165, 166 y 167 de la Ley de Minería.

Se han presentado las declaraciones de retenciones en la fuente y se han practicado y pagado las retenciones a que está obligada la compañía, en su calidad de agente de retención, de conformidad con las disposiciones legales y los acuerdos ministeriales que fijan los porcentajes respectivos.

La preparación de tales estados financieros y del cumplimiento de sus obligaciones tributarias en materia de los impuestos sobre la renta y retenidos en la fuente, es responsabilidad de la administración de la compañía. Los criterios de aplicación de las disposiciones legales tributarias usadas por la empresa pueden no ser compartidos por las autoridades competentes. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre esos estados financieros y sobre el cumplimiento de dichas obligaciones tributarias, con base en la auditoría que practicamos.

4. En nuestra opinión, en todos los aspectos importantes, BIRA, BIENES RAICES S.A., ha cumplido razonablemente las obligaciones tributarias que se mencionan en el párrafo anterior correspondiente al año que termina el 31 de diciembre de 1994.



CPA Sergio Vicente Plaza V., Ing.
Reg. 6683 FNCE
SOCIO DE CONSULTORES ADMINISTRATIVOS
(CONSULTAD)
Reg. SC-RNAE-024 Superintendencia de Compañías

mayo 25 de 1995
Zaruma, Ecuador