

BIRA, BIENES RAICES S. A.
INFORME SOBRE EL EXAMEN DE LOS
ESTADOS FINANCIEROS
AÑO TERMINADO EL 31 DICIEMBRE DE 1999

Consultores Administrativos (Consultad) C. Ltda.

P. Carbo 1014 y Sucre
Piso 2, oficina 3
Tel. 321788-517585 Fax 517585
Apartado 09-01-9780

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los accionistas de

BIRA, BIENES RAICES S. A. :

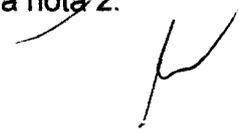
Hemos auditado el balance general de **BIRA, BIENES RAICES S.A.** (una sociedad anónima ecuatoriana) al 31 de diciembre de 1999, y los correspondientes estados de ganancias y pérdidas, de evolución del patrimonio y de flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha. La preparación de tales estados 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 1999, 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.



Según se explica en la nota 3 a los estados financieros, al 31 de diciembre de 1999, la compañía aplicó el sistema denominado "Corrección Monetaria", de acuerdo con los reglamentos vigentes en dicho periodo.

Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la compañía en su calidad de agente de retención y percepción por el periodo terminado el 31 de diciembre de 1999, se emite por separado.

Es importante destacar que las difíciles condiciones económicas que imperaron en el país durante el año 1999 han estado severamente influenciadas desde el año 1998 por los efectos negativos de una serie de acontecimientos recientes entre los que podemos destacar el deterioro de la capacidad productiva de ciertas áreas costeras del país derivadas del fenómeno de la corriente cálida Del Niño, la reducción drástica de los precios de exportación del petróleo, la inestabilidad sufrida por los mercados financieros internacionales, regionales y locales y, durante estos últimos meses, la inestabilidad del sistema financiero nacional como consecuencia del congelamiento del dinero depositado por el público, de la transferencia de bancos privados al Estado, a través de la Agencia de Garantía de Depósitos (AGD) y el anuncio del Gobierno Ecuatoriano que a partir del 10 de enero del 2000 rige un nuevo sistema cambiario en el país, la Dolarización, estableciéndose una cotización única de S/ 25.000 por dólar americano, encontrándose su instrumentación en proceso. Debido a estas situaciones no es posible establecer integralmente los efectos de estas condiciones sobre la evolución futura de la economía nacional y las consecuencias, si las hubiere, sobre la posición económica y financiera de la Compañía y los resultados de sus operaciones futuras. Los estados financieros adjuntos deben ser leídos a la luz de estas circunstancias.



C.P.A. Sergio Vicente Plaza V., Ing.Com.
SOCIO DE CONSULTORES ADMINISTRATIVOS
(CONSULTAD)
Reg. SC-RNAE-024 Superintendencia de Compañías

Abril, 9 del 2000
Guayaquil, Ecuador

BIRA, BIENES RAICES S.A.**BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999****(expresado en sucres)****ACTIVOS****ACTIVOS CORRIENTES**

Caja y Bancos	1.316.908.623
Cuentas por cobrar (nota 4)	3.792.774.504
Inventarios (notas 3 y 6)	323.133.089
Gastos pagados por anticipado (nota 7)	183.414.265

Total de activos corrientes	<u>5.616.230.481</u>
-----------------------------	----------------------

**CUENTAS POR COBRAR ACCIONISTAS Y
COMPAÑIAS RELACIONADAS (nota 5)**

	<u>312.079.717</u>
--	--------------------

**PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO
(notas 2, 3 y 8)**

Terrenos y mejoras	3.051.461.234
Edificios e Instalaciones	41.577.471.170
Maquinarias y equipo	9.146.128.499
Muebles y enseres	1.618.200.284
Equipo de transporte	931.180.728
Otros	224.930.614

	<u>56.549.372.529</u>
--	-----------------------

menos- Depreciación acumulada	(32.651.282.509)
-------------------------------	------------------

Total de Propiedades, planta y equipo	<u>23.898.090.020</u>
---------------------------------------	-----------------------

CARGOS DIFERIDOS, neto (notas 2, 3 y 9)	6.438.152.352
---	---------------

OTROS ACTIVOS (notas 2, 3 y 10)	<u>1.239.728.744</u>
---------------------------------	----------------------

Total de Activos	<u><u>37.504.281.314</u></u>
------------------	------------------------------

Vea notas a los estados financieros



BIRA, BIENES RAICES S.A.
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999

(expresado en sucres)

**PASIVOS Y PARTICIPACION
DE LOS ACCIONISTAS**

PASIVOS CORRIENTES

Obligaciones bancarias y financieras (notas 3, 11 y 15)	3.422.760.199
Cuentas y documentos por pagar (notas 3 y 12)	1.819.004.433
Porción corriente de la deuda a largo plazo (notas 3,13 y 15)	<u>2.750.000.001</u>
Total de pasivos corrientes	<u>7.991.764.633</u>

DEUDA A LARGO PLAZO (notas 3,13 y 15)	1.375.000.000
---------------------------------------	---------------

Cuentas por pagar accionistas Y COMPAÑIAS RELACIONADAS (nota 14)	10.555.410.269
---	----------------

Total de Pasivos	<u>19.922.174.902</u>
------------------	------------------------------

PARTICIPACION DE LOS ACCIONISTAS
(nota 3)

Capital suscrito y pagado	500.000.000
Reserva Legal	104.596.342
Reserva Facultativa	124.033
Reserva por revalorización del patrimonio	13.774.975.077
Utilidades acumuladas (nota 16)	<u>3.202.410.960</u>

Total de Participación de los Accionistas	<u>17.582.106.412</u>
--	------------------------------

Total de Pasivo y Participación de Accionistas	<u><u>37.504.281.314</u></u>
---	-------------------------------------

Vea notas a los estados financieros



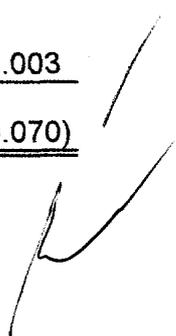
BIRA, BIENES RAICES S.A.

**ESTADO DE GANANCIAS Y PERDIDAS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1999**

(expresado en sucres)

VENTAS NETAS (nota 1)	38.185.986.232
COSTO DE VENTAS	27.699.009.842
Utilidad Bruta	<u>10.486.976.390</u>
GASTOS DE OPERACIÓN:	
Generales y de administración	<u>9.042.308.079</u>
Utilidad (pérdida) antes de otros egresos (ingresos)	<u>1.444.668.311</u>
OTROS EGRESOS (INGRESOS):	
Gastos financieros	1.730.863.512
Otros, neto (incluye S/.2,851,396,901 de pérdida cambiaria)	2.366.798.866
	<u>4.097.662.378</u>
Pérdida del Ejercicio	<u>(2.652.994.067)</u>
PARTICIPACION DE LOS TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	<u>123.466.003</u>
Pérdida Neta	<u>(2.776.460.070)</u>

Vea notas a los estados financieros



BIRA, BIENES RAICES S.A.

**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1999
(expresado en sucres)**

FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIONES	
Pérdida neta	(2.776.460.070)
Ajuste para conciliar la utilidad neta a efectivo neto proveniente de operaciones:	
Depreciación y amortización	12.099.615.462
Disminución (aumento) en cuentas por cobrar	(2.485.381.537)
Disminución (aumento) en inventarios	550.000
Disminución (aumento) en gastos pagados por anticipado	(25.220.278)
Disminución (aumento) en cuentas por cobrar accionistas y compañías relacionadas	(312.079.717)
Aumento (disminución) en cuentas por pagar	1.130.933.856
Aumento (disminución) en cuentas por pagar accionistas	7.196.666.350
 Efectivo neto proveniente (usado en) de actividades de operación	 <u>14.828.624.066</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSION	
Desembolso de efectivo por compra de propiedad, planta y equipo y otros activos productivos	(6.535.203.492)
Desembolso de efectivo por aumento de cargos diferidos	(5.158.478.088)
Desembolso de efectivo por aumento de otros activos	(1.049.509.525)
Efectivo neto proveniente (usado en) de actividades de inversión	<u>(12.743.191.105)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES FINANCIAMIENTO	
Desembolso de efectivo por pago de obligaciones a corto plazo	(1.409.610.949)
Efectivo neto proveniente (usado en) de actividades de financiamiento	<u>(1.409.610.949)</u>
 AUMENTO (DISMINUCION) DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	 675.822.012
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del año	641.086.611
 EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	 <u>1.316.908.623</u>

Vea notas a los estados financieros

BIRA, BIENES RAICES S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1999

1. OBJETIVO DE LA COMPAÑÍA

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 y explotación 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 1999, de acuerdo a las disposiciones legales vigentes al cierre de dicho periodo.

Los estados de resultados, evolución del patrimonio y flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha 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, cuando es precedente.

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 del activo fijo se efectuaba en base a las disposiciones establecidas por la Superintendencia de Compañías,



utilizándose el método de variación del tipo de cambio de importación. A partir de 1991 se aplica el sistema de corrección monetaria.

Los índices de revalorización anual autorizados publicados por el Ministerio de Finanzas y el Servicio de Rentas Internas son:

	----- VARIACION TIPO DE CAMBIO DE IMPORTACION %	----- COSTO DE REPOSICION %
	-----	-----
1991		46.8
1992		63.9
1993	10.7	32.3
1994	13.21	24.5
1995		22.2
1996		26.16
1997		29.9
1998		45
1999		53

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.

La depreciación se calcula por el método de línea recta, tomando como base los siguientes años de vida útil estimada, que están en función de las disposiciones establecidas en la Ley de Minería y su Reglamento:

	----- AÑOS -----
Edificios	4
Instalaciones	4
Maquinarias y equipos	4
Muebles y enseres	4
Equipo de transporte	4

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

Conversión de la Moneda Extranjera.- La compañía ha utilizado para la conversión de sus activos y pasivos en moneda extranjera al 31 de diciembre de 1999, el tipo de cambio libre de S/ 20.000 por cada dólar de EE.UU. A US 77.633.88 y US 385.687.19 ascienden los activos y pasivos en moneda extranjera, respectivamente, al 31 de diciembre de 1999.

A la fecha del informe de los auditores externos, estando en vigencia el nuevo sistema cambiario, el tipo de cotización única es de S/25.000 por cada dólar americano.

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 período de cuatro años. 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.

3. SISTEMA DE CORRECCION MONETARIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

El artículo 22 de la Ley 056 del 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.

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. 2411 de diciembre 30 de 1994 y reformas posteriores, se reglamenta la aplicación del artículo 22 reformado de la ley de régimen tributario interno que creó el sistema de corrección monetaria.

Mediante resolución No. 96.1.3.3.002 de febrero 29 de 1996, la Superintendencia de compañías dicta las normas y procedimientos a los que tienen que someterse las compañías que están bajo el control de esta 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.



De acuerdo al art. 12 de la ley No 98.17 de reordenamiento en materia económica, en el área tributario-financiera, en el año 1999 la corrección monetaria debe tener el carácter de integral; sin embargo esto no ocurrió, difiriéndose la aplicación de este nuevo esquema a partir del año 2000.

En el ejercicio económico de 1999 se reexpresan:

Inventarios.- En base al último costo de adquisición o producción realizada en diciembre de 1999. Cuando la última compra o producción es anterior a diciembre de 1999, 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 el 31 de diciembre de 1999. Si en el año del ajuste no hubiere adquisición o producción, se ajustarán en base al índice del 53% 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 1999 y noviembre de 1998. A los inventarios de productos en proceso, la corrección monetaria sólo es para el componente materia prima.

Propiedades, Planta y Equipos.- En base al índice de ajuste del 53% aplicado tanto al costo revalorizado como a la depreciación acumulada al 31 de diciembre de 1999. Las adquisiciones del año, 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 1999.

Otros Activos No Monetarios.- En base al índice de ajuste del 53%. 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 1999.

Activos y Pasivos en Moneda Extranjera.- Poseídos o adeudados al 31 de diciembre de 1999, se deben reexpresar a la tasa de cambio en sucres en el mercado al que corresponda, de acuerdo con las regulaciones del Banco Central, usando como contrapartida la cuenta Reexpresión Monetaria. Como procedimiento alternativo se permite registrarla directamente en los resultados del ejercicio que corresponda..

Diferimiento de Pérdidas Cambiarias.- La Superintendencia de Compañías expidió el 22 de octubre de 1999 la resolución No 99.1.3.0011 que determina que a partir del ejercicio económico de 1999 y luego de haber actualizado los activos y pasivos en moneda extranjera, si el resultado neto origina un saldo deudor en la cuenta reexpresión monetaria, o un gasto con cargo a resultados, las compañías podrán registrar estos

valores como una cuenta de activo diferido, la misma que será amortizada en un período de hasta cinco años, a partir del siguiente ejercicio en que se efectuó el ajuste contable. Las compañías no podrán distribuir utilidades acumuladas o del ejercicio a los socios o accionistas, hasta cuando se haya amortizado totalmente el diferencial cambiario activado.

Sobre este mismo tema, la Disposición Transitoria Sexta de la reforma del Reglamento general de la ley de régimen tributario interno determina que si al 31 de diciembre de 1999 y luego de haber actualizado los activos y pasivos en moneda extranjera, la diferencia de cambio neta, realizada y no realizada, correspondiente al ejercicio impositivo comprendido entre mayo 1 y diciembre 31 de 1999, resulta en un saldo deudor a opción del contribuyente, dicho saldo podrá registrarse, total o parcialmente, como un activo diferido a ser amortizado en un plazo de hasta cinco años a partir del año 2000.

A base de las disposiciones legales antes indicadas, la compañía en 1999 difirió pérdidas cambiarias por S/ 5.044.082.838

Patrimonio.- Todos los rubros del Patrimonio susceptibles de ajuste, se reexpresan en base al índice de ajuste del 53%. 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 1999.

Cuenta Reexpresión Monetaria.- El ajuste de la corrección monetaria de los activos y pasivos no monetarios y el patrimonio se hace usando como contrapartida débito o crédito la cuenta "Reexpresión Monetaria", la que no está sujeta a reexpresión.

El efecto neto de la corrección monetaria del ejercicio 1999 que se refleja en la cuenta Reexpresión Monetaria asciende al saldo deudor de S/.604.202.170. El saldo de la cuenta Reexpresión monetaria existente al 31 de diciembre de 1999, de acuerdo a las disposiciones legales vigentes, se transfirió a la cuenta Reserva por Revalorización del Patrimonio.

Cuenta Reserva por Revalorización 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. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre de 1999, las cuentas por cobrar consistían en:

Anticipos a proveedores (1)	3.558.952.243
Clientes (2)	188.676.600
Otros (3)	45.145.661
	<u>3.792.774.504</u>

(1) Incluye US 27.852.95 a S/ 20.000 cada dólar

(2) US 9.433.83 a S/ 20.000 cada dólar

(3) Incluye US 215 a S/ 20.000 cada dólar

5. CUENTAS POR COBRAR ACCIONISTAS Y COMPAÑIAS RELACIONADAS

Al 31 de diciembre de 1999, las cuentas por cobrar a los accionistas y compañías relacionadas consistían en:

Minerales del Ecuador Minecsa S.A.(1)	<u>312.079.717</u>
---------------------------------------	--------------------

(1) Cuenta corriente, no genera intereses ni tiene garantía real.

6. INVENTARIOS

Al 31 de diciembre de 1999, los inventarios consistían en:

Suministros y materiales	312.694.974
Importaciones en tránsito	10.438.115
	<u>323.133.089</u>

7. GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO

Al 31 de diciembre de 1999, los gastos pagados por anticipado consistían en:



Impuestos	115.848.833
Seguros	67.565.432
	<u>183.414.265</u>

8. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS

	Saldos al 1ro. Enero de 1999	Adiciones y transferencias	Corrección monetaria	Bajas y reclasificaciones	Saldos al 31 de diciembre de 1999
Costo revalorizado					
Edificios e instalaciones	24.962.727.079	3.210.047.744	13.404.696.347	0	41.577.471.170
Maquinarias y equipos	8.759.174.246	3.232.386.705	2.700.632.254	5.546.064.706	9.146.128.499
Muebles y enseres	1.175.193.441	657.114.944	406.702.168	620.810.269	1.618.200.284
Equipo de transporte	985.804.441	481.898.372	94.863.683	631.385.768	931.180.728
Otros	183.279.785	1.034.000	75.616.829	35.000.000	224.930.614
	<u>36.066.178.992</u>	<u>7.582.481.765</u>	<u>16.682.511.281</u>	<u>6.833.260.743</u>	<u>53.497.911.295</u>
Terrenos y mejoras	1.559.675.487	878.776.801	613.008.946	0	3.051.461.234
Construcciones en proceso	2.013.889.821	1.127.225.475		3.141.115.296	0
	<u>39.639.744.300</u>	<u>9.588.484.041</u>	<u>17.295.520.227</u>	<u>9.974.376.039</u>	<u>56.549.372.529</u>
Depreciación acumulada	19.785.156.865	8.668.708.620	10.995.677.767	6.798.260.743	32.651.282.509
Valor en libros	<u>19.854.587.435</u>	<u>919.775.421</u>	<u>6.299.842.460</u>	<u>3.176.115.296</u>	<u>23.898.090.020</u>

9. CARGOS DIFERIDOS

Al 31 de diciembre de 1999, los cargos diferidos consistían en:

Programas de computación	142.008.653
Gastos de investigación y desarrollo	10.494.784.193
Pérdidas cambiarias (1)	<u>5.044.082.838</u>
	<u>15.680.875.684</u>
menos: Amortización acumulada	<u>9.242.723.332</u>
	<u>6.438.152.352</u>

(1) Diferidas a base de las disposiciones legales vigentes en 1999.



10. OTROS ACTIVOS

Al 31 de diciembre de 1999, los otros activos consistían en:

IVA por recuperar (1)	769.992.045
Cuotas CORPEI	28.112.769
Acciones de Transacsa, Transacciones S.A.	94.860.000
Depósitos en garantía	71.630.222
Valores por liquidar	259.005.400
Otros	16.128.308
	<u><u>1.239.728.744</u></u>

(1) IVA pagado en adquisiciones de bienes y servicios, que por su condición de exportador, de acuerdo con las disposiciones legales vigentes puede ser devuelto por el SRI

11. OBLIGACIONES BANCARIAS Y FINANCIERAS

Al 31 de diciembre de 1999, las obligaciones a corto plazo con el sistema financiero consistían en:

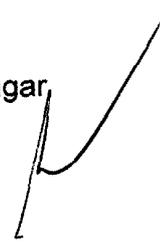
Filanbanco (1)	
Provisión de intereses	374.177.200
Coutts Internacional (2)	
Documentos por pagar	3.000.000.000
Provisión de intereses	48.582.999
	<u><u>3.422.760.199</u></u>

(1) US 18.708.86 a S/ 20.000 cada dólar

(2) US \$ 150.000 de capital y US \$ 2.429.15 de intereses a S/. 20.000 por dólar; tasa de interés 11% anual.

12. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 1999, las cuentas y documentos por pagar consistían en:



Regalías	654.718.444
Impuestos e IESS	224.143.320
Beneficios acumulados	140.706.384
Proveedores y otros (1)	799.436.285
	<u>1.819.004.433</u>

(1) Incluye US 8.299.18 a S/ 20.000 cada dólar

13. DEUDA A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre de 1999, la deuda a largo plazo consistía en:

Filanbanco S.A. (1)	4.125.000.001
menos: porción corriente	<u>2.750.000.001</u>
	<u>1.375.000.000</u>

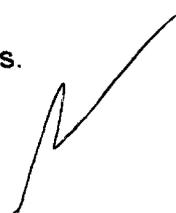
(1) US 206.250 con vencimiento trimestral hasta mayo 21 del 2001,
Tasa de interés 16% anual.

14. CUENTAS POR PAGAR ACCIONISTAS Y COMPAÑIAS RELACIONADAS

Al 31 de diciembre de 1999, las cuentas pagar a los accionistas y compañías relacionadas consistían en:

Compañía relacionada	
Sodirec S.A.	4.642.846.603
Accionista	<u>5.912.563.666</u>
	<u>10.555.410.269</u>

Estas obligaciones no ocasionan el pago de intereses.



15. GARANTIAS Y RESTRICCIONES

Al 31 de diciembre de 1999, las obligaciones bancarias y financieras se encontraban garantizadas por el mayor accionista de la empresa.

16. IMPUESTOS Y EJERCICIOS IMPOSITIVOS

En el año 1999 coexistieron dos ejercicios impositivos. El primero abarcó el período enero 1 al 30 de abril y los resultados de dicho ejercicio fiscal no están gravados con la tarifa del impuesto a la renta.

El segundo ejercicio impositivo abarcó el período mayo 1 al 31 de diciembre y la utilidad de dicho ejercicio está gravada con la tasa del 15% del impuesto a la renta.

Durante el año 1999 se eliminó el sistema de retenciones en la fuente. En lo que se refiere al impuesto del 1% a la circulación de capitales, se ha mantenido vigente durante todo el año, gravando todos los depósitos, acreditaciones y transacciones bancarias, así como los giros, transferencias y pagos al exterior.

Para el ejercicio fiscal 2000 se establece la tasa impositiva del 25% de impuesto a la renta para las sociedades; se reestablece el esquema de las retenciones en la fuente; se reduce la tasa del impuesto a la circulación de capitales al 0.8% y se incrementa la tasa del IVA del 10 al 12%.

17. TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Durante 1999 se han efectuado las siguientes transacciones importantes con compañías relacionadas:

Sodirec S.A.	
Venta de material de explotación minera	6.931.136.750

Las transacciones con las compañías relacionadas se realizan en condiciones iguales a las que pudieran efectuarse con terceros.

18. CONTINGENTES Y CUENTAS DE ORDEN

No existen activos contingentes ni cuentas de orden. Los pasivos contingentes están referidos en la nota 15.



19. EVENTOS POSTERIORES

Entre el 31 de diciembre de 1999 y la fecha de preparación de nuestro informe, no se han producido eventos que en la opinión de la administración de la compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.

20. CUMPLIMIENTO DE RECOMENDACIONES DE LOS AUDITORES

La empresa ha dado estricto cumplimiento a las recomendaciones de los auditores externos formuladas en informes anteriores.



Consultores Administrativos (Consultad) C. Ltda.

P. Carbo 1014 y Sucre
Piso 2, oficina 3
Tel. 321788-517585 Fax 517585
Apartado 09-01-9780

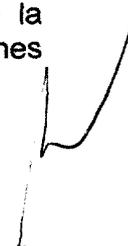
INFORME TRIBUTARIO DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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 1999, habiendo emitido nuestro informe sin salvedades con fecha abril 9 del 2000.
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.



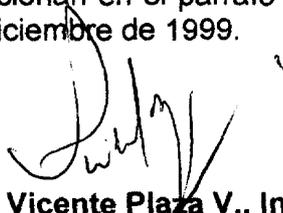
La información contable que se encuentra presentada en las declaraciones del impuesto a la renta , ha sido tomada fielmente de los registros contables.

La compañía ha cumplido con la obligación de declarar y pagar el impuesto sobre la renta. La compañía tiene tarifa cero del impuesto al valor agregado en la facturación de sus ventas, de acuerdo al Art. 165 de la Ley de Minería. Por disposición legal, en el año 1999, las sociedades no tenían obligación de pagar anticipos de impuesto a la renta.

Se han presentado las declaraciones del impuesto al valor agregado en las calidades de agente de retención y de percepción. La empresa declaró y pagó los impuestos al patrimonio y a los vehículos.

La preparación de tales estados financieros y del cumplimiento de sus obligaciones tributarias en materia de los impuestos sobre la renta, al valor agregado y de otros administrados por el Servicio de Rentas Internas, 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 1999.



C.P.A. Sergio Vicente Plaza V., Ing.Com.
SOCIO DE CONSULTORES ADMINISTRATIVOS
(CONSULTAD)
Reg. SC-RNAE-024 Superintendencia de Compañías

Abril, 10 del 2000
Guayaquil, Ecuador