



**Bira, Bienes Raíces S.A.**

**Notas a los Estados Financieros por el año terminado al  
31 de diciembre de 2011**

#### **BASE DE PRESENTACIÓN Y CUMPLIMIENTO DE LAS NIIF**

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2011 fueron preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, y demás disposiciones establecidas en Ley de Régimen Tributario Interno, su reglamento de aplicación y prácticas contables autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

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

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

Según este cronograma las compañías que al 31 de diciembre del 2007 tengan activos totales iguales o superiores a US\$ 4.000.000,00 deben aplicar la convergencia a NIIF a partir del 1 de enero del 2011, tomando como periodo de transición el año 2010. En este sentido BIRA, BIENES RAICES S.A. preparó sus estados financieros de conformidad con esta obligación.

#### **POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

Ciertos montos incluidos en los estados financieros adjuntos involucran el uso de estimaciones. En opinión de la Gerencia, estas estimaciones están basadas sobre la base de su mejor conocimiento de los hechos relevantes y circunstancias, basadas en su experiencia, pero los resultados actuales pueden diferir de los montos incluidos en los estados financieros; sin embargo, la Gerencia de la Compañía no espera que las variaciones, si hubieran, tengan un efecto material sobre los estados financieros.

Las estimaciones más significativas en relación con los estados financieros adjuntos se refieren a la vida útil de los activos no financieros, evaluación del valor recuperable de los activos no financieros, determinación de las participaciones de los trabajadores e Impuesto a la renta y evaluación de contingencias.

**Propiedades, Planta y Equipo.-** En el año 2011, la Compañía adoptó el método de revaluación a las propiedades, maquinarias y equipo y los contabilizó por su valor revaluado, que es su valor razonable, menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor que haya sufrido. Las revaluaciones se harán con suficiente regularidad, por tasadores cualificados profesionalmente, para asegurar que el importe en libros, en todo momento, no difiera significativamente del que podría determinarse utilizando el valor razonable al final del periodo sobre el que se informa.

Los costos subsecuentes se incluyen en el valor en libros del activo o se reconocen como un activo separado, según corresponda, sólo cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados con el activo, se generen para la Compañía y el costo de estos activos puede



## Bira, Bienes Raíces S.A.

### Notas a los Estados Financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2011

ser valorado con fiabilidad. Los gastos de mantenimiento y reparación se cargan al estado de ganancias y pérdidas en el periodo en el que estos gastos se incurren. En el caso en que se demuestre claramente que los gastos resultarán en beneficios futuros por el uso de las propiedades, maquinarias y equipo, más allá de su estándar de rendimiento original, los gastos serán capitalizados como un costo adicional de los inmuebles, maquinaria y equipo.

Los terrenos y trabajos en curso e importaciones en tránsito no se deprecian. La depreciación es calculada siguiendo el método de línea recta en función a las vidas útiles estimadas, como sigue:

Activos	Tasas
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%

**Inversiones Permanentes.**- Las inversiones en acciones de empresas se clasifican como activos no corrientes y se contabilizan por el método del costo de adquisición, menos una provisión para desvalorización de inversiones cuando existe un deterioro. La participación de la Compañía en las utilidades o pérdidas es reconocida cuando se produce. En caso de que la porción de la Compañía en las pérdidas sea igual o supere el valor en libros de la inversión, la Compañía deja de incluir su parte en las pérdidas, presentándose la inversión con un valor nulo.

**Costos de Exploración y Desarrollo.**- Los costos de exploración y desarrollo corresponden a aquellos desembolsos efectuados por la Compañía relacionados con la exploración y la evaluación de recursos minerales para demostrar la factibilidad técnica y la viabilidad comercial por la extracción de estos recursos minerales.

Los costos de exploración y desarrollo incurridos que: i) están asociados con labores necesarias para el descubrimiento de recursos minerales específicos, ii) están vigentes los derechos requeridos para explorar las áreas relacionadas con los proyectos (y se esperan ser renovadas), iii) se estima la ejecución de desembolsos significativos para la exploración y evaluación posterior de los recursos minerales, y iv) se han obtenido indicadores que permiten inferir que los recursos minerales podrían ser comercialmente viables; son reconocidos como activos en el balance general consolidado. En el año en que se determina que dichos costos de exploración y de evaluación no son viables, son transferidos a los resultados en ese período.

**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.**- La participación de los trabajadores se determina usando los mismos criterios para determinar el impuesto a la renta, y se registra de acuerdo con la legislación tributaria vigente.



## **Bira, Bienes Raíces S.A.**

### **Notas a los Estados Financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2011**

**Impuesto a la Renta.-** El impuesto a la renta corriente es determinado sobre la base de la renta imponible y registrado de acuerdo con la legislación tributaria vigente.

**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.

**Resultados acumulados por aplicación de NIIF.-** Se origina por los ajustes efectuados al término del periodo de transición de las NIIF y cuyos efectos se contabilizaron a partir del año 2011. De conformidad con lo establecido en la Resolución No. SC.G.ICI.CPAIFRS.11.03 emitida por la Superintendencia de Compañías el 15 de marzo del 2011 y publicada en el Registro Oficial No. 419 del 4 de abril del 2011, los ajustes serán registrados directamente en el patrimonio y su saldo acreedor no podrá ser distribuido a sus accionistas o socios, ni ser utilizado para futuros aumentos de capital en razón de que no corresponden a resultados operacionales. De presentarse saldo deudor este podrá ser compensado con los saldos acreedores de las cuentas reserva de capital y valuación o superávit por revaluación de inversiones. Adicionalmente al 31 de diciembre del 2011, la Compañía registró en esta cuenta ajuste con saldo acreedor el reevaluó de sus propiedades y equipos por US\$ 14.706.334 y ajuste con saldo deudor por jubilación patronal y desahucio por US\$ 331.521.

#### **EFFECTIVO**

Al 31 de diciembre del 2011 está compuesto como sigue:

	<b>2011</b>
	(US dólares)
Cajas y Fondo Rotativo	2.068.697
Bancos locales	221.337
Bancos del exterior	47.115
<b>Total</b>	<b>2.337.149</b>

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.

Bancos locales al 31 de diciembre de 2011 incluyen principalmente saldos en cuentas corrientes del Banco de Guayaquil por US\$207.396.

Bancos del exterior al 31 de diciembre del 2011 representa principalmente saldos por US\$47.080 en el EFG Private Bank.

#### **INVENTARIOS**

Al 31 de diciembre del 2011 los inventarios consisten en lo siguiente:

	<b>2011</b>
	(US dólares)
Suministros y materiales	793.246
Repuestos y herramientas	1.479.771
<b>Total</b>	<b>2.273.017</b>

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

**Bira, Bienes Raíces S.A.****Notas a los Estados Financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2011**

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

**GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO**

Al 31 de diciembre del 2011 los gastos pagados por anticipado consisten en lo siguiente:

	<b>2011</b> (US dólares)
Seguros	108.250
Anticipo a proveedores (importación en tránsito)	388.686
Otros anticipos	29.880
<b>Total</b>	<b>526.816</b>

**PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO**

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

<b>Cuentas</b>	<b>Saldos al 31-dic-10</b>	<b>Adiciones y Ajustes por Fusión (US dólares)</b>	<b>Ajustes por Revalorización</b>	<b>Saldos al 31-dic-11</b>
Terrenos	447.471		197.220	644.691
Edificios e instalaciones	270.739	251.963	3.673.118	4.195.820
Infraestructura minera	1.424.285		526.068	1.950.353
Maquinarias y equipos	1.891.378	448.684	8.154.577	10.494.639
Muebles y enseres	28.647	14.482		43.129
Equipos de computación	119.312	8.081		127.393
Vehículos	633.742	434.735	115.916	1.184.393
Campamentos mineros y otros	161.035	22.535	1.868.249	2.051.819
Construcciones en proceso	274.113	28.647	171.186	473.946
<b>Subtotal</b>	<b>5.250.722</b>	<b>1.209.127</b>	<b>14.706.334</b>	<b>21.166.183</b>
Depreciación acumulada	(2.757.711)	(241.228)	0	(2.998.939)
<b>Total</b>	<b>2.493.011</b>	<b>967.899</b>	<b>14.706.334</b>	<b>18.167.244</b>

En diciembre 15 del 2011 el ajuste por reevaluó de propiedades y equipos por US\$ 14.706.334, fue registrado a la cuenta patrimonial Resultados Acumulados Provenientes de Adopción de NIF según informe realizado por perito valuador Ingeniera Civil Esther Iliana Tomaselly Moreno con registro S.C. RNP 2-405. El método utilizado para el revaluar los Terrenos, Edificios e Instalaciones y las Construcciones en Curso, fue el de Precio de Mercado, mientras que para los demás activos fue a valor de Reposición.



**Bira, Bienes Raíces S.A.**

**Notas a los Estados Financieros por el año terminado al  
31 de diciembre de 2011**

**CARGOS DIFERIDOS**

Al 31 de diciembre del 2011 los cargos diferidos se componen de lo siguiente:

	<b>2011</b>
	(US dólares)
Programas de computación	23.476
Gastos investigación y desarrollo	6.151.728
Otros	1.407.888
<b>Subtotal</b>	<b>7.583.092</b>
Amortización acumulada	(1.444.007)
<b>Total</b>	<b>6.139.085</b>

**CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO**

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

	<b>2011</b>
	(US dólares)
Compañías relacionadas	5.664.278
Accionistas	5.926
Otras	712.072
<b>Total</b>	<b>6.382.276</b>

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

Las cuentas por cobrar a Compañías relacionadas, no tienen fecha de vencimiento, no generan intereses ni están respaldadas con garantías reales.

**INVERSIONES PERMANENTES**

Al 31 de Diciembre del 2011 las inversiones permanentes constituyen 8.336 acciones en Transacsa, Transacciones S. A., con un valor nominal de US\$ 1 cada una, que representa el 41,68% del capital social de dicha empresa. En el ejercicio 2011 la Compañía no ha percibido dividendos en efectivo ni en acciones.

**CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR**

Al 31 de diciembre del 2011 las cuentas y documentos por pagar consisten en lo siguiente:

	<b>2011</b>
	(US dólares)
Proveedores	1.941.923
Beneficios acumulados por pagar	136.001
Impuestos	206.543
Otras	18.584
<b>Total</b>	<b>2.303.051</b>



## **Bira, Bienes Raíces S.A.**

### **Notas a los Estados Financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2011**

Proveedores incluye principalmente facturas por la adquisición de bienes y servicios necesarios para el normal desenvolvimiento del giro del negocio.

Al 31 de diciembre de 2011 beneficios acumulados por pagar corresponde principalmente a las provisiones de vacaciones por US\$ 64.449 y participación por pagar del ejercicio por US\$21.812.

Impuestos al 31 de diciembre del 2011 representa principalmente Impuesto a la Renta por Pagar del Ejercicio y cuentas de Retenciones en la fuente e IVA.

#### **OBLIGACIONES A LARGO PLAZO**

##### **Instituciones financieras.-**

	<b>2011</b> (US dólares)
Documentos por pagar a Instituciones financieras	5.428.847
<b>Subtotal</b>	<b>5.428.847</b>
Provisión de intereses	82.106
<b>Total obligaciones con instituciones financieras</b>	<b>5.510.953</b>

##### **Accionistas y compañías relacionadas.-**

	<b>2011</b> (US dólares)
Compañías relacionadas	1.391.823
Accionistas	882.139
<b>Total</b>	<b>2.273.962</b>

##### **Jubilación patronal y desahucio.-**

	<b>2011</b> (US dólares)
Jubilación patronal	260.654
Desahucio	70.867
<b>Total</b>	<b>331.521</b>

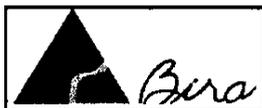
Obligaciones a largo plazo de las compañías relacionadas representan créditos recibidos de las compañías del grupo, los mismos que serán utilizados para el desarrollo de todas las fases de actividades mineras y de ejecución de trabajos, proyectos y obras.

Las cuentas por cobrar a compañías relacionadas y Accionistas, no tienen fecha de vencimiento y no generan intereses.

Al 31 de diciembre del 2011, las obligaciones a largo plazo con instituciones financieras estuvieron respaldadas con garantías reales.

#### **CAPITAL SOCIAL**

Al 31 de diciembre del 2011 el capital de la Compañía está representado por 413.000 acciones ordinarias y nominativas de US\$ 1 cada una y que totalizan el capital suscrito y pagado en su totalidad.



## Bira, Bienes Raíces S.A.

### Notas a los Estados Financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2011

<b>Accionistas</b>	<b>Número de acciones</b>	<b>Total</b> (US dólares)
Eco. Oscar Loor Risco	407.588	407.588
Ing. Oscar Loor O.	5.001	5.001
Eco. Emilia Oporto Cortés de Loor	411	411
<b>Total</b>	<b>413.000</b>	<b>413.000</b>

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

#### **APORTES PARA AUMENTO DE CAPITAL**

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

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

#### **FUSIÓN POR ABSORCIÓN**

BIRA BIENES RAICES S.A., mediante escritura pública celebrada el 16 de noviembre de 2010 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 Servilider, Servicios, Comercio y Producción S.A., Zaruma Minera Zarumisa S.A., Aqualum S.A., Famalit S.A., Bienes y Tierras Biterra C.A., Desarrollo Técnico S.A. Destecsa, Agrícola El Pétalo Petalosa S.A., Consorcio El Oro Coneloro S.A., y Jhomaisa S.A.
- 2) La disolución anticipada de las compañías absorbidas;
- 3) El aumento de capital suscrito en US\$ 13.000;
- 4) El aumento de capital autorizado en US\$ 826.000;

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

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

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



## Bira, Bienes Raíces S.A.

### Notas a los Estados Financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2011

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

#### **IMPUESTO A LA RENTA**

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

	2011 (US dólares)
Utilidad del ejercicio	145.414
(-) Participación trabajadores	(21.812)
(-) Impuesto mínimo	(109.949)
(-) Reserva Legal	(13.653)
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>- 0 -</b>

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

#### **LIQUIDACION Y DETERMINACION DE IMPUESTOS POR LAS AUTORIDADES FISCALES.**

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

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 Raíces S.A.**

**Notas a los Estados Financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2011**

### **AUMENTO DE CAPITAL EN TRÁMITE**

Con fecha 28 de octubre de 2011 ante la Notaría 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.

### **PRIMERA TITULARIZACIÓN DE FLUJOS – BIRA**

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

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

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

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

### **REVELACIONES DISPUESTAS POR SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS**

**Activos y pasivos contingentes.-** Al 31 de diciembre del 2011, las obligaciones bancarias y financieras están garantizadas por el mayor accionista de la empresa, hipoteca de inmuebles y prenda de maquinarias.

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

Actualmente Sodirec S.A. es la única que mantiene obligación con el Banco del Pichincha por US\$ 5.412.729 y por esta razón es la que entrega los recursos pactados al fideicomiso.

**Eventos posteriores.-** Entre diciembre 31 del 2011 (fecha de cierre de los estados financieros) y abril 30 del 2012, la Administración informa como eventos posteriores significativos que ameritan su revelación: el aumento de capital y la Primera Titularización de flujos – Bira.

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