

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:	%
2013	2,7%
2012	4,1%
2011	5,4%

2. BASE DE PREPARACION Y CUMPLIMIENTO DE LAS NIIF

Declaración de cumplimiento.- 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 inicial en el año 2011 fue un aumento del activo, pasivo y patrimonio de US\$267.201, US\$ 15.630 y US\$ 251.571 respectivamente.

Bases de preparación.- Los estados financieros fueron preparados sobre la base del costo histórico, excepto por las edificaciones, campamentos, instalaciones, equipos de transporte, maquinarias y otros equipos que están registrados al valor del avalúo comercial y, por las obligaciones por beneficios a los empleados a largo plazo que son valorizadas en base a métodos actuariales. El costo histórico se basa generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de activos. La moneda utilizada en el registro de las transacciones es el Dólar de los Estados Unidos de Norteamérica, moneda de plena circulación en el Ecuador desde el 13 de marzo del 2000, en la que se emitió la Ley para la Transformación Económica del Ecuador, publicada en el Suplemento al Registro Oficial No. 34 de marzo 13 del 2000.

Los estados financieros adjuntos han sido preparados bajo la hipótesis de negocio en marcha, la que supone que la Compañía podrá cumplir con los plazos de pago obligatorio de sus obligaciones con bancos, inversionistas (tenedores de títulos de renta fija), proveedores y organismo de control tributario.

Durante los 2012 y 2013, la Compañía ha operado sobre bases no rentables que han impedido su crecimiento patrimonial, habiéndose presentado en el año 2013 déficit de capital de trabajo de US\$7.653.169 que le ha impedido liquidar oportunamente sus obligaciones con bancos, inversionistas, proveedores y organismo de control tributario.

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

Por otro lado, la calificación de riesgo al Fideicomiso Mercantil Irrevocable "Primera Titularización de Flujos – BIRA" por la emisión de obligaciones, ha venido deteriorándose al bajar de una calificación de "AAA-" otorgada el 29 de octubre del 2012 a una calificación de "C" otorgada el 29 de abril del 2014 como consecuencia a la reducción de los flujos que ha realizado Bira Bienes Raíces S.A. al fideicomiso, frente a los flujos proyectados correspondientes al periodo de julio de 2012 a abril de 2014, debido principalmente a que los recursos provenientes de la colocación de títulos de renta fija no fueron suficientes para terminar la construcción de la planta de flotación y del túnel, proyectos que al quedar inconclusos no permiten la generación de los ingresos contemplados en los flujos proyectados.

Finalmente al 31 de diciembre del 2013, el fideicomiso no cuenta con exceso de flujos de fondos, y se ha ejecutado en dos ocasiones (en mayo y noviembre del 2013) el fondo de reserva para completar el pago trimestral de capital e intereses a los inversionistas, el mismo que a la presente fecha asciende a US\$ 627.818,28, incumpliendo con lo estipulado en el contrato del Fideicomiso de contar como mecanismo de garantía, con la constitución de un Fondo de reserva que cubra el valor de dos dividendos que represente el monto de US\$ 1.733.114 y por no contar con Exceso de flujos de fondos.

La Gerencia considera mitigar estos riesgos, mediante los trabajos que viene realizando para explotar sectores de la mina que mantienen concentración alta de mineral, que resulte en un incremento en los ingresos por ventas de mineral y, optimizar los costos y gastos para lograr un nivel adecuado de operaciones rentables. Adicionalmente gestionar con las instituciones financieras la renovación de ciertas obligaciones financieras que permitan mantener una adecuada liquidez y la creación de un encargo fiduciario, un mecanismo de garantía adicional y la actualización del índice de desviación, a efectos de cumplir con las obligaciones con el Fideicomiso Mercantil Irrevocable "Primera Titularización de Flujos – BIRA" relacionado con la titularización de flujos.

La Gerencia considera que aunque existan los asuntos antes indicados, tiene las expectativas de que la Compañía tendrá los recursos adecuados en el mediano plazo para continuar operando en el futuro previsible.

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

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 2013 estableció la tarifa de impuesto a la renta del 22% 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 fue del 23%.

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 NIF.- 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.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.

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012 el saldo está constituido por:

	(US Dólares)
Neto de ajustes de activos y pasivos en Bira	251.571
Reavalúo de propiedades Bira	14.111.167
Reavalúo de propiedades Sodirec (Absorbida)	1.801.186
Jubilación patronal y desahucio	(315.891)
Neto de ajustes de activos y pasivos en compañías absorbidas	(33.315)
	<u>15.814.718</u>

4 EFFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, está compuesto como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(US dólares)	
Cajas y fondo rotativo	7.385	2.071.011
Bancos locales	104.214	373.856
Bancos del exterior	0	57.086
Total	<u>111.599</u>	<u>2.501.953</u>

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, 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\$ 66.857 y US\$ 117.729 por los años 2013 y 2012 respectivamente.

BIRA, BIENES RAÍCES S.A.
PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 y 2012

4 EFFECTIVO (Continuación)

Al 31 de diciembre del 2012, bancos del exterior incluye principalmente saldos en cuenta del EFG Private Bank por US\$ 47.040.

5 CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, las cuentas y documentos por cobrar consisten de lo siguiente:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(US dólares)	
Cientes	0	1.750
Fideicomiso Morgan & Morgan	9.821	1.352.902
Anticipos a proveedores	1.400	248.154
Otras	<u>60.369</u>	<u>65.707</u>
Total	<u>71.590</u>	<u>1.668.513</u>

Fideicomiso Morgan & Morgan al 31 de diciembre del 2013 y 2012, representan saldos por cobrar al Fideicomiso Morgan & Morgan por concepto de excedentes de flujos por las ventas realizadas por la Compañía considerados como garantía para el pago a los acreedores de la titularización (Ver Nota 16).

6 INVENTARIOS

Al 31 de Diciembre del 2013 y 2012, los inventarios consisten de lo siguiente:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(US dólares)	
Suministros y materiales	3.321.050	3.664.066
Mercaderías en tránsito	<u>573.240</u>	<u>553.350</u>
Total	<u>3.894.290</u>	<u>4.217.416</u>

Suministros y materiales, al 31 de diciembre del 2013 y 2012 representa materiales directos necesarios para la producción.

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012 la Compañía no cuenta con provisión para el deterioro de los inventarios.

7 GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO

Al 31 de Diciembre del 2013 y 2012, los gastos pagados por anticipado consisten de lo siguiente:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(US dólares)	
Impuestos pagados por anticipado	491.135	542.676
Intereses	10.021	3.156
Seguros	<u>155.044</u>	<u>166.099</u>
Total	<u>656.200</u>	<u>711.931</u>

7 GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO (Continuación)

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, Impuestos pagados por anticipado incluye principalmente anticipo de impuesto a la renta por US\$ 200.572 y US\$ 252.303 respectivamente, correspondientes al pago de anticipo de impuesto a la renta; y créditos tributario por retenciones de impuesto a la renta de años anteriores por US\$ 233.917 y US\$ 231.939 respectivamente.

Al 31 de diciembre del 2013, impuestos pagados por anticipado incluye crédito tributario por US\$ 178.166, retenciones del año por US\$ 24.499 y anticipo de impuesto a la renta por US\$ 22.618 cuyo plazo para la compensación ha expirado de acuerdo con normas tributarias o no ha sido regularizado conforme a declaraciones tributarias presentadas.

Al 31 de diciembre del 2013, Seguros incluye valores por seguros no devengados correspondiente a años anteriores por US\$ 98.243.

8 PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Durante el año 2013, el movimiento de esta cuenta fue el siguiente:

<u>Cuentas</u>	<u>Saldos al</u> <u>31-dic-12</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Ventas</u>	<u>Ajustes y</u> <u>Reclasif.</u>	<u>Saldos al</u> <u>31-dic-13</u>
Costo:					
				(US Dólares)	
Terrenos y mejoras	1.081.826	28.000			1.109.826
Edificios e instalaciones	5.854.438	202.009		86.989	6.143.436
Maquinarias y equipos	11.861.355	59.252		(185.984)	11.734.623
Muebles y enseres	228.970	4.447			233.417
Equipos de computación	282.232	280			282.512
Campamentos y áreas mineras	2.037.827	4.915			2.042.742
Equipos de transporte	1.393.251				1.393.251
Construcciones en curso	2.729.830	261.657		(86.989)	2.904.498
Otros equipos	<u>3.867.726</u>	<u>6.762</u>	<u>(2.800)</u>	<u>0</u>	<u>3.871.688</u>
Subtotal	29.337.455	567.322	(2.800)	(185.984)	29.715.993
Depreciación Acumulada:					
Edificios e instalaciones	(344.833)	(4.572)			(349.405)
Maquinarias y equipos	(2.544.917)	(149.797)			(2.694.714)
Muebles y enseres	(126.788)	(3.676)			(130.464)
Equipos de computación	(195.021)	(5.967)			(200.988)
Campamentos y áreas mineras	(473.407)	(98.057)			(571.464)
Equipos de transporte	(608.122)	(33.204)			(641.326)
Otros	<u>(69.967)</u>	<u>(14.608)</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(84.575)</u>
Subtotal	(4.363.055)	(309.881)	0	0	(4.672.936)
Total	24.974.400	257.441	(2.800)	(185.984)	25.043.057

9 CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, las cuentas y documentos por cobrar consisten de lo siguiente:

9 CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO (Continuación)

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(US dólares)	
Compañías afiliadas	4.491.877	8.474.613
Accionistas	<u>2.854.597</u>	<u>3.122.357</u>
Total	<u>7.346.474</u>	<u>11.596.970</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 2013 y 2012, las inversiones permanentes consisten de lo siguiente:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(US dólares)	
Acciones de Transacsa, Transacciones S.A.	<u>9.859</u>	<u>9.859</u>
Total	<u>9.859</u>	<u>9.859</u>

Acciones en Transacsa, Transacciones S.A., representan 9.859 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 44,77% del capital social de dicha Entidad. En el ejercicio 2013 y 2012 la Compañía no ha percibido dividendos en efectivo ni en acciones.

11 CARGOS DIFERIDOS

Al 31 de Diciembre del 2013 y 2012, los cargos diferidos consisten de lo siguiente:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(US dólares)	
Programas de computación	36.779	36.779
Gastos de investigación y desarrollo	8.675.185	8.457.501
Otros	<u>1.918.874</u>	<u>1.096.940</u>
Subtotal	10.630.838	9.591.220
(-) Amortización	<u>(1.764.040)</u>	<u>(1.764.040)</u>
Total	<u>8.866.798</u>	<u>7.827.180</u>

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

BIRA, BIENES RAÍCES S.A.
PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 y 2012

12 OTROS ACTIVOS

Al 31 de Diciembre del 2013 y 2012, los cargos diferidos consisten de lo siguiente:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(US dólares)	
Crédito Tributario	1.090.495	1.186.268
Certificados de aportación CORPEI	2.369	2.369
Depósitos en garantía	9.976	9.976
Proyecto turístico ecológico	177.926	177.926
Otros	<u>156.935</u>	<u>664.431</u>
Total	<u>1.437.701</u>	<u>2.040.970</u>

Crédito tributario al 31 de diciembre del 2013 y 2012 representa valores a favor de la Compañía, por el pago del IVA en la compra de bienes y servicios recibidos y el crédito tributario de meses anteriores. Al 31 de diciembre del 2013 se incluye valores de IVA pagado por US\$ 70.494 y saldo de crédito tributario de años anteriores por US\$ 158.712 no regularizado conforme a declaraciones presentadas a esa fecha.

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.

Otros al 31 de diciembre del 2013, incluye operaciones por liquidar por US\$ 104.625 que se encuentra en proceso de regularización.

13 OBLIGACIONES BANCARIAS Y FINANCIERAS

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, las obligaciones bancarias y financieras representan:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(US dólares)	
ETG Private Bank:		
Documentos por pagar	<u>1.900.000</u>	<u>1.900.000</u>
Subtotal	<u>1.900.000</u>	<u>1.900.000</u>
Banco de Guayaquil:		
Documentos por pagar	<u>572.032</u>	<u>96.875</u>
Subtotal	<u>572.032</u>	<u>96.875</u>
Banco del Pichincha:		
Op. No. 1925715 tasa del 8,92% anual y Vcto. en Ene. 2014	407.910	0
Op. No. 1944169 tasa del 8,92% anual y Vcto. en Fne. 2014	149.316	0
Op. No. 1953010 tasa del 8,92% anual y Vcto. en Linc. 2014	150.466	0
Documentos por pagar	<u>2.308.518</u>	<u>2.321.536</u>
Subtotal	<u>3.016.210</u>	<u>2.321.536</u>
Total de obligaciones financieras	<u>5.488.242</u>	<u>4.318.411</u>

13 OBLIGACIONES BANCARIAS Y FINANCIERAS (Continuación)

Al 31 de diciembre del 2013, Documentos por pagar en el ElIG Private Bank se compone de 3 obligaciones una por US\$ 600.000 con vencimiento 30 de marzo del 2014, otra por US\$ 900.000 con vencimiento el 2 de abril del 2014 y otra por US\$ 400.000 con vencimiento el 27 de septiembre del 2014, los créditos mencionados anteriormente poseen una tasa de interés del 7,5% anual garantizadas por el accionista mayoritario.

Al 31 de diciembre del 2013, Documentos por pagar en el Banco de Guayaquil se compone de 3 obligaciones una por US\$ 430.000 con vencimiento 1 de abril del 2014, otra por US\$ 109.375 con vencimiento el 16 de enero del 2014 y otra por US\$ 38.750 con vencimiento el 10 de enero del 2014, los créditos mencionados anteriormente poseen una tasa de interés entre el 9,76% y 9,96% anual garantizadas por el accionista mayoritario.

Documentos por pagar en el Banco del Pichincha representa dos avales con vencimiento en marzo del 2014 y una tasa de interés del 7,5% anual.

14 CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, las cuentas por pagar consisten de lo siguiente:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(US dólares)	
Proveedores	2.341.837	2.803.946
Servicio de Rentas Internas	405.677	489.016
IESS	129.101	25.142
Empleados	142.554	24.613
Otras	23.711	43.917
Total	<u>3.042.880</u>	<u>3.386.634</u>

Proveedores al 31 de diciembre del 2013 y 2012, representa facturas por la compra de materiales y suministros necesarios para la producción.

Servicio de Rentas Internas al 31 de diciembre del 2013 y 2012, incluye principalmente provisión como impuesto a renta definitivo del anticipo mínimo de Impuesto a la Renta por US\$ 301.889 y US\$ 229.686 respectivamente, IVA por Pagar por US\$ 58.200 y US\$ 71.103 respectivamente.

IESS al 31 de diciembre del 2013 y 2012, incluye principalmente aporte patronal por US\$ 49.278 y US\$ 9.817 respectivamente, aporte individual por US\$ 39.752 y US\$ 8.425 respectivamente, préstamos quirografarios e hipotecarios por US\$ 32.849 y US\$ 6.900 respectivamente.

Empleados al 31 de diciembre del 2013 y 2012, incluye principalmente sueldos a diciembre por US\$ 142.554 y US\$ 24.613 respectivamente

15 BENEFICIOS ACUMULADOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, los beneficios acumulados por pagar representan:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(US dólares)	
Décimo tercer sueldo	12.505	13.569
Décimo cuarto sueldo	48.210	48.536
Participación trabajadores	4.062	135.916
Vacaciones	<u>68.598</u>	<u>72.439</u>
Total	<u>133.375</u>	<u>270.460</u>

16 TITULARIZACIÓN DE FLUJOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, la emisión de obligaciones se presenta como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(US dólares)	
<u>Titularización de Flujos:</u>		
Porción corriente de Titularización por pagar	2.722.440	2.742.158
Porción a largo plazo de Titularización por pagar	<u>7.031.033</u>	<u>9.753.473</u>
Saldo de Titularización por Pagar	<u>9.753.473</u>	<u>12.495.631</u>

Mediante resolución aprobatoria número SC-IMV-DJMV-DAYR-G-12-0000966 del 29 de febrero del 2012 y según número de inscripción 2012.2.01.00552 del Registro del Mercado de Valores quedó inscrito el Contrato de Fideicomiso Mercantil Irrevocable denominado "Primera Titularización de Flujos – BIRA, BIENES RAÍCES S.A.", por un monto que asciende a US\$ 14.000.000, que representan 2.800 títulos de renta fija de un valor nominal de US\$ 5.000,00 cada uno con una tasa de interés anual fija del 8,5 %, los pagos vencen trimestralmente desde marzo del 2012 hasta marzo del 2017.

Los obligacionistas de esta emisión pertenecen tres del sector público siendo estos, Corporación Financiera Nacional S.A. por US\$ 5.000.000, Instituto de Seguridad Social de la Policía Nacional por US\$ 4.680.000; y Banco del ISS por US\$ 4.200.000 y tres obligacionistas del sector privado por US\$ 120.000.

Al 31 de diciembre del 2013, los vencimientos anuales por la titularización son:

	<u>2013</u>
	(US dólares)
2014	2.722.440
2015	2.961.328
2016	3.221.179
2017	<u>848.526</u>
Total	<u>9.753.473</u>

El uso de los fondos obtenidos de la titularización más los aportes propios de la Compañía han sido empleados en 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:

16 TITULARIZACIÓN DE FLUJOS POR PAGAR (Continuación)

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. Al 31 de diciembre del 2013, este proyecto no ha sido terminado por falta de recursos.

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. Al 31 de diciembre del 2013, este proyecto no ha sido terminado se encuentra inconcluso por falta de recursos.

Riesgos y Debilidades relacionados al "Fideicomiso Mercantil Irrevocable "Primera Titularización de Flujos BIRA"

Las calificaciones de riesgos realizadas por PCR Pacific Credit Rating S.A al "Fideicomiso Mercantil Irrevocable "Primera Titularización de Flujos BIRA", han presentado una variación considerable en los últimos dos años, es así como la calificación realizada el 29 de octubre del 2012 fue de AAA- ; mientras que la realizada el 30 de septiembre del 2013 fue de AA+ y finalmente el 29 de abril del 2014 esta misma empresa asignó la calificación de Riesgo "C".

De acuerdo al último informe de calificación de riesgo al 29 de abril del 2014, la decisión de disminuir la calificación de riesgo se sustentó por la reducción de los flujos que ha realizado Bira Bienes Raíces S.A. al fideicomiso, frente a los flujos proyectados correspondientes al periodo de julio de 2012 a abril de 2014, debido principalmente a que los recursos provenientes de la colocación de títulos de renta fija no fueron suficientes para terminar la construcción de la planta de flotación y del túnel, proyectos que al quedar inconclusos no permiten la generación de ingresos contemplados en los flujos proyectados.

Adicionalmente desde el mes de diciembre del 2013, el fideicomiso no cuenta con exceso de flujos de fondos, y se ha ejecutado en dos ocasiones (en mayo y noviembre del 2013) el fondo de reserva para completar el pago trimestral de capital e intereses a los inversionistas, el mismo que a la presente fecha asciende a US\$ 627.818,28, incumpliendo con lo estipulado en el contrato del fideicomiso de contar como mecanismo de garantía, la constitución de un fondo de reserva que cubra el valor de dos dividendos que representa el un monto de US\$ 1.733.114 y contar con Exceso de flujos de fondos.

Para fortalecer el patrimonio autónomo del Fideicomiso, el Comité de Vigilancia el 10 de enero de 2014 y el 7 de febrero de 2014 acepta la propuesta de la compañía BIRA S.A., para la creación de un encargo fiduciario, un mecanismo de garantía adicional y la actualización del índice de desviación, lo que serviría para fortalecer la situación financiera de la empresa, completar el fondo de reserva y terminar de construir la planta de flotación.

16 TITULARIZACIÓN DE FLUJOS POR PAGAR (Continuación)

Hasta el 30 de abril del 2014, la compañía BIRA S.A. se encuentra en el proceso de conformación de estos mecanismos.

17 OBLIGACIONES A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, las obligaciones a largo plazo representan:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(US dólares)	
<u>Banco Del Pichincha:</u>		
Op. No.911792 tasa del 9,74% anual y Vcto. en Oct. 2013	0	184.534
Op. No.1002387 tasa del 8,92% anual y Vcto. en Enc. 2014	31.907	395.232
Op. No.1089010 tasa del 8,92% anual y Vcto. en Mar 2014	46.944	224.630
Op. No.1264604 tasa del 8,92% anual y Vcto. en Oct. 2014	457.525	963.652
Op. No.1277365 tasa del 8,92% anual y Vcto. en Nov. 2016	1.256.344	1.646.057
Op. No.1453100 tasa del 8,92% anual y Vcto. en Jun. 2017	760.190	932.574
Op. No.1429680 tasa del 8,92% anual y Vcto. en Jun. 2017	299.806	367.791
Op. No.1490356 tasa del 8,92% anual y Vcto. en Jul. 2017	<u>387.574</u>	<u>473.130</u>
	3.240.290	5.187.600
Porción corriente de obligaciones a Largo Plazo	<u>(1.293.691)</u>	<u>(1.947.310)</u>
Subtotal (A)	1.946.599	3.240.290
<u>Accionistas y afiliadas:</u>		
Compañías afiliadas	0	3.293.157
Accionistas	<u>0</u>	<u>76.443</u>
Subtotal (B)	0	3.369.600
<u>Reservas:</u>		
Jubilación patronal	370.686	370.686
Bonificación por desahucio	<u>104.506</u>	<u>104.506</u>
Subtotal (C)	<u>475.192</u>	<u>475.192</u>
Total de Pasivos a Largo Plazo (A) + (B) + (C)	<u>2.421.791</u>	<u>7.085.082</u>

Al 31 de diciembre del 2013, los vencimientos anuales por las obligaciones a largo plazo con el Banco del Pichincha se presenta como sigue:

	<u>2013</u>
	(US dólares)
2014	1.293.691
2015	830.137
2016	877.129
2017	<u>239.333</u>
Total	<u>3.240.290</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.

17 OBLIGACIONES A LARGO PLAZO (Continuación)

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. El número de trabajadores al cierre del ejercicio 2013 y 2012, fueron 167 y 186 trabajadores respectivamente.

18 CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, 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>Accionistas</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	<u>No. Acciones</u>		<u>(US dólares)</u>	
Econ. Oscar H. Looz Risco	12.994.109	12.994.109	12.994.109	12.994.109
Herederos de Emilia Oporto Cortes de Looz	7.971	7.971	7.971	7.971
Ing. Oscar Emilio Looz Oporto	<u>17.120</u>	<u>17.120</u>	<u>17.120</u>	<u>17.120</u>
Total	<u>13.019.200</u>	<u>13.019.200</u>	<u>13.019.200</u>	<u>13.019.200</u>

En octubre 16 del año 2012, mediante escritura pública de fusión por absorción y otros actos societarios (ver nota 21) celebrada en la Notaría 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.

21 FUSIÓN POR ABSORCIÓN

BIRA BIENES RAÍCES 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., Indelatex 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. UJM.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 RAÍCES 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>	<u>Patrimonio</u>
		(US dólares)	
Sodirec S.A.	11.354.285	10.893.623	460.662
Adamar S.A.	62.620	60.295	2.325
Indelatex 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 GARANTÍAS Y RESTRICCIONES

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, las obligaciones bancarias y financieras se encontraban garantizadas por el accionista mayoritario de la empresa.

23 IMPUESTO A LA RENTA

Conforme a disposiciones legales y reglamentarias, la depuración de la base imponible por el período fiscal 2013 y 2012, fue determinada como sigue:

23 IMPUESTO A LA RENTA (Continuación)

		<u>2013</u>	<u>2012</u>
		(US dólares)	
Utilidad del ejercicio	(A)	40.625	86.903
(-) 10% de Participación de empleados y 5% Estado	(B)	(6.094)	(13.035)
(+) Gastos no deducibles locales		27.132	60.516
(-) Deducción por pago a trabajadores con discapacidad		<u>0</u>	<u>(28.271)</u>
Base imponible		61.663	106.113
(-) 22% Impuesto a la renta (23% en el 2012)		(13.566)	(24.406)
(-) Impuesto mínimo	(C)	<u>(301.889)</u>	<u>(229.685)</u>
Pérdida neta del ejercicio (A-B-C)		<u>(267.358)</u>	<u>(155.818)</u>

La Compañía registró como Impuesto a la Renta del ejercicio fiscal 2013 y 2012, 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.

24 LIQUIDACION Y DETERMINACION DE IMPUESTOS POR LAS AUTORIDADES FISCALES.

A la fecha de este informe (mayo 15 del 2014), la Compañía mantiene pendiente el pago de Liquidaciones de Pago por Impuesto al Valor Agregado (IVA) de los años 2006 al 2010 por US\$ 2.739.075 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.

25 REVELACIONES DISPUESTAS POR SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS

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

Activos y pasivos contingentes y cuentas de orden - Adicionalmente a lo indicado en la Nota 24, al 31 de diciembre del 2013, 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 Minecsa 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.

25 REVELACIONES DISPUESTAS POR SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
(Continuación)

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\$ 3.947.982 y en esa condición es la que entrega los recursos pactados al fideicomiso.

Transacciones y operaciones con Partes vinculadas.- Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, se encuentra reveladas en las notas 9 y 17.

Eventos posteriores.- Entre diciembre 31 del 2013 y 2012 (fecha de cierre de los estados financieros) y mayo 15 del 2014, la Administración considera que no existen eventos significativos que afecten la presentación de los estados financieros del año 2013.

Cumplimiento de medidas correctivas de control interno.- Durante el año 2013 y 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.
