



- Auditoría
- Tributación
- Outsourcing
- Capital Humano
- Soluciones Gerenciales

Quito - Ecuador
Jorge Drom 1439-44 y Perera
Centro de Oficinas (Instituto I)
Piso 7 + Of. 701
Teléfono: (593-2) 2461-080 / 081 / 2252-800
E-mail: info@nunezserrano-asociados.com
www.nunezserrano-asociados.com
www.pwmglobal.net

BMV INMOBILIARIA S.A.

Estados financieros
Al 31 de diciembre del 2012 e
Informe de los auditores independientes

MEMBER OF



PrimeGlobal

*An Association of
Independent Accounting Firms*

BMV INMOBILIARIA S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

CONTENIDO

Informe de los auditores independientes

Estado de situación financiera

Estado de resultados integrales

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

Abreviatura usada:

US\$	-	Dólar estadounidense
NIA	-	Normas Internacionales de Auditoría
NIIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas y Directorio de:
BMV INMOBILIARIA S.A.

Informe sobre los estados financieros

1. Hemos auditado el estado de situación financiera adjunto de BMV INMOBILIARIA S.A., al 31 de diciembre del 2012, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Los estados financieros al 31 de diciembre del 2011 y sus correspondientes notas, han sido incluidos en este informe exclusivamente con fines comparativos, ya que es el primer año que requieren de estados financieros auditados para fines societarios.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía

2. La Administración de BMV INMOBILIARIA S.A., es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno pertinente a la preparación y presentación razonable de los estados financieros para que estén libres de exposiciones erróneas de carácter significativo; seleccionar y aplicar las políticas contables apropiadas; y realizar las estimaciones contables que sean razonables de acuerdo a las circunstancias.

Responsabilidad del Auditor

3. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos, planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener seguridad razonable de que los estados financieros no contienen exposiciones erróneas de carácter significativo. Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y las divulgaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluye evaluación del riesgo de que los estados financieros no contengan presentaciones erróneas de carácter significativo. Al efectuar esta evaluación del riesgo, el auditor toma en consideración el control interno relevante de la Compañía para la preparación y presentación razonable de los estados financieros a fin de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de si los principios de contabilidad aplicados son apropiados y si las estimaciones contables realizadas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

4. En nuestra opinión, el estado financiero arriba mencionado presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de BMV INMOBILIARIA S.A., al 31 de diciembre del 2012, el resultado de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera.

Quito, mayo 24 del 2013

Registro en la
Superintendencia de
Compañías N. 018

Edgar Núñez
Representante Legal

MEMBER OF



PrimeGlobal

*An Association of
Independent Accounting Firms*

BMV INMOBILIARIA S.A.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

(expresado en dólares estadounidenses)

ACTIVOS	Notas	DICIEMBRE 31		ENERO 1
		2012	2011	2011
ACTIVOS CORRIENTES				
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	343.834	1.218.242	52.944
Cuentas por cobrar	5	175.946	172.512	269.359
Inventarios	6	4.416.980	833.598	116.712
Activo por impuesto corriente		11.998	0	0
Total		4.948.757	2.224.352	439.015
ACTIVOS FIJOS				
	7	683.757	622.928	37.664
OTROS ACTIVOS				
	8	33.202	0	0
TOTAL		5.665.716	2.847.280	476.679
PASIVOS				
PASIVOS CORRIENTES				
Obligación bancaria	9	1.180.346	0	0
Proveedores	10	188.543	32.476	3.066
Cuentas por pagar	11	596.040	338.835	349.561
Pasivo por impuesto corriente		19.179	0	0
Total		1.984.109	371.311	352.627
PASIVO LARGO PLAZO				
	12	3.414.635	2.549.592	0
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS (véase estado adjunto)				
	13	266.972	-73.623	124.052
TOTAL		5.665.716	2.847.280	476.679

Las notas explicativas anexas 1 a 15 son parte integrante de los estados financieros

BMV INMOBILIARIA S.A.

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

(expresado en dólares estadounidenses)

	2012	2011
Otros ingresos	26.706	530
Utilidad bruta	26.706	530
Gastos de operación:		
Administrativos	(96.762)	(106.581)
Ventas	(174.207)	(63.433)
Financieros	(3.175)	-
	(274.144)	(170.014)
Pérdida en operación	(247.438)	(169.484)
Otros ingresos (egresos), neto		
Otros	0	(28.191)
	-	(28.191)
(Pérdida) antes de impuesto a la renta empleados e impuesto a la renta	(247.438)	(197.675)
Participación de trabajadores	0	0
Impuesto a la renta	0	0
(Pérdida) neta	(247.438)	(197.675)

Las notas explicativas anexas 1 a 15 son parte integrante de los estados financieros

BMV INMOBILIARIA S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

(expresado en dólares estadounidenses)

	Capital suscrito	Aporte futura capitalización	Reserva por valuación	Resultados acumulados por conversión a NIIF	Pérdidas acumuladas	Total
Diciembre 31, 2010	50.000	74.052	0	0	0	124.052
Pérdida neta					-197.675	-197.675
Diciembre 31, 2011	50.000	74.052	0	0	-197.675	-73.623
Transferencia					118.274	118.274
Aporte futura capitalización		459.000				459.000
Ajuste por adopción de NIIF				-70.751		-70.751
Superávit por valuación			81.510			81.510
Pérdida neta					-247.438	-247.438
Diciembre 31, 2012	50.000	533.052	81.510	-70.751	-326.839	266.972

Las notas explicativas anexas 1 a 15 son parte integrante de los estados financieros

BMV INMOBILIARIA S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

(Expresados en dólares estadounidenses)

	2012	2011
Flujos de efectivo generados por actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	-	-
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(3.599.413)	1.750.212
Pago por impuesto a la renta corriente	-	-
Otros ingresos (egresos) neto	26.706	530
Efectivo neto provisto por actividades de operación	(3.572.707)	1.750.742
Flujos de efectivo aplicados a las actividades de inversión:		
Disminución (Incremento) de activos fijos	20.681	(585.444)
Ajuste neto por adopción de NIIF	(70.751)	-
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	(50.070)	(585.444)
Flujos de efectivo aplicados a las actividades de financiamiento:		
Aportes futura capitalización	459.000	-
Obligaciones bancarias	2.289.368	-
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	2.748.368	-
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(874.408)	1.165.298
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio de año	1.218.242	52.945
Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del año	343.834	1.218.242

Las notas explicativas anexas 1 a 15 son parte integrante de los estados financieros

BMV INMOBILIARIA S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

(Expresados en dólares estadounidenses)
(continuación)

	2012	2.011
Conciliación del resultado neto del periodo con el flujo de efectivo provistos por actividades de operación		
Resultado integral del año	-247,438	-197,675
Cambios en activos y pasivos corrientes		
Cuentas por cobrar	95,658	96,290
Inventarios	-3,583,382	-716,886
Activo por impuesto corriente	-11,998	376
Otros activos	-33,202	180
Proveedores	-1,128,934	1,314,411
Otras cuentas por pagar	224,932	1,254,046
Pasivo por impuesto corriente	19,179	0
Pasivo por impuesto diferido	22,990	0
Pasivos por impuestos corrientes	19,179	0
Cuentas por pagar relacionadas	1,032,274	0
Jubilación patronal	18,032	0
Transferencia	-118,274	0
	-3,325,269	1,948,417
Efectivo neto provistos por actividades de operación	-3,572,707	1,750,742

Las notas explicativas anexas 1 a 15 son parte integrante de los estados financieros

BMV INMOBILIARIA S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

NOTA 1.- OPERACIONES

La Compañía fue constituida, mediante escritura pública del 8 de julio del 2010, su objeto social principal es el desarrollo de proyectos inmobiliarios, gerencia de proyectos inmobiliarios, construcción de obras civiles, compraventa, arriendo y administración de bienes inmuebles, corretaje de inmuebles, asesoría en temas relacionados con la construcción y el desarrollo de proyectos inmobiliarios, compraventa, importación y exportación de bienes relacionados con la actividad inmobiliaria, etc.. Para el cumplimiento del objeto social la Compañía podrá celebrar cualquier tipo de acto o contrato permitido por la Ley que tenga que ver o guarde relación con su estatuto social, incluso participar en otras sociedades. También podrá participar como constituyente y/o beneficiario de fideicomisos mercantiles.

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

a) Bases para la preparación de los estados financieros

Los presentes estados financieros de BMV INMOBILIARIA S.A., constituyen los primeros estados financieros preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan. Hasta el 31 de diciembre del 2011, los estados financieros se prepararon de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC). Los efectos de la adopción de las NIIF y las excepciones adoptadas para la transición a las NIIF se detallan en la Nota 3. Adicionalmente, los estados financieros al 1 de enero y 31 de diciembre del 2011 han sido reestructurados para poder presentarse en forma comparativa con los del año 2011.

Los estados financieros se han preparado bajo el criterio del costo histórico.

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. En la Nota 4 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

Las siguientes Normas son de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas:

NOTA 2.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES
(continuación)

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir</u>
NIIF 1	Exención del requerimiento para remitir la información comparativa para NIIF 9.	Enero 1, 2013
NIIF 7	Revelación – Compensación de activos y pasivos financieros.	Enero 1, 2013
NIIF 9	Clasificación y medición para la contabilización del pasivo financiero.	Enero 1, 2015
NIIF 10	Consolidación de estados financieros.	Enero 1, 2013
NIIF 11	Acuerdos de negocios conjuntos.	Enero 1, 2013
NIIF 12	Revelaciones de intereses en otras entidades.	Enero 1, 2013
NIIF 13	Medición del valor razonable.	Enero 1, 2013
NIC 19	Beneficios para empleados (2011).	Enero 1, 2013
NIC 27	Estados financieros separados (2011).	Enero 1, 2013
NIC 28	Inversiones en asociadas y negocios conjuntos (2011).	Enero 1, 2013
NIC 32	Compensación de activos y pasivos financieros.	Enero 1, 2014
NIC 1	Aclaración de los requerimientos para la información comparativa.	Enero 1, 2013
NIC 16	Clasificación de equipo de servicio.	Enero 1, 2013
NIC 32	Efecto tributario de las distribuciones a los tenedores de instrumentos de patrimonio.	Enero 1, 2013
NIC 34	Información financiera intermedia y segmentos para activos y pasivos totales.	Enero 1, 2013
CINIIF 20	Costo de desmontaje en la fase de producción de una mina a cielo abierto.	Enero 1, 2013

La Compañía estima que la adopción de las enmiendas a las NIIF y las nuevas interpretaciones antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

b) Unidad monetaria

Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía.

c) Efectivo y equivalentes de efectivo

Para propósitos de presentación del estado de flujo de efectivo se incluye en la cuenta caja y bancos valores cuyo vencimiento es menor a tres meses o corresponden a valores de alta liquidez. En caso de los sobregiros bancarios si los hubiere estos se presentan como pasivos corrientes en el balance general.

d) Activos y pasivos financieros

Al 31 de diciembre del 2012, la Compañía mantuvo activos financieros en las categorías de: "cuentas por cobrar". De igual forma mantuvo pasivos financieros en la categoría de: "obligaciones bancarios", "proveedores", "cuentas por pagar relacionada" y "otras cuentas por pagar", cuyas características se explican seguidamente.

NOTA 2.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES **(continuación)**

Las cuentas por cobrar son activos financieros registrados al valor nominal, con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a doce meses.

Las cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Las cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar se clasifican en pasivos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivos no corrientes.

Las obligaciones bancarias representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Estos préstamos se registran subsecuentemente a su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos de transacción) y el valor de redención se reconoce en el estado de resultados durante el período del préstamo usando el método de interés efectivo.

Los préstamos se clasifican como pasivo corriente, excepto cuando existen vencimientos mayores a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

Reconocimiento y medición inicial y posterior:

Reconocimiento -

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

Medición inicial -

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de valor razonable a través de ganancias y pérdidas. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

Medición posterior -

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. Los activos financieros incluyen cuentas por cobrar que se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

Las obligaciones bancarias, después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El gasto por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconoce como costos financieros; las cuentas por pagar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial. El período de crédito promedio para la compra de ciertos bienes es de 60 días.

NOTA 2.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (continuación)

e) Inventarios

Incluye los costos y gastos incurridos por la Compañía en: planificación, diseño topográfico, diseño sanitario, estudio de suelos, cálculo estructural, obras de infraestructura iniciales, construcción de las primeras etapas de departamentos, etc., del Proyecto Habitacional Bellavista del Sur, mismos que no exceden su valor de realización, y se liquidarán por el método de "Porcentaje de Terminación de Obra", de acuerdo con la técnica aplicable a la actividad de la construcción.

El valor neto de realización es el precio de venta estimado en el curso normal de las operaciones, menos los costos necesarios para llevar a cabo la venta.

f) Propiedades y equipos

Se muestra al costo de adquisición menos la depreciación acumulada.

El costo de las propiedades y equipos; 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 causan. Los gastos de mantenimiento y reparaciones menores se cargan a los resultados del año.

La depreciación de los activos fijos se registra con cargo a las operaciones del año, utilizando tasas que se consideran adecuadas para depreciar el valor de los activos durante su vida útil estimada siguiendo el método de la línea recta.

A continuación se presentan las principales partidas de propiedades, planta y equipos, y sus vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación.

Activo	Vida útil años
Herramientas	10
Muebles y enseres	10
Equipo de construcción	10
Instalaciones	10
Equipo de Computación	33
Software	33

El valor en libros de un activo se castiga inmediatamente a su valor recuperable si el valor en libros del activo es mayor que el estimado de su valor recuperable.

g) Impuesto a la renta diferido

El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros. El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

NOTA 2.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES **(continuación)**

El impuesto a la renta diferido activo sólo se reconoce en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

h) Beneficios a los trabajadores

Beneficios de corto plazo. - se registran en el rubro de provisiones del estado de situación financiera y corresponden principalmente a:

Participación de los trabajadores en las utilidades que se calcula en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación vigente y se registra con cargo a resultados.

Vacaciones que se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre una base devengada.

Décimo tercer y décimo cuarto que se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente.

Beneficios de largo plazo (jubilación patronal y desahucio). - esta provisión es determinada anualmente con base en un estudio actuarial practicado por un profesional independiente, aplicando el método de Costeo de Crédito Unitario Proyectado y representa el valor presente de las obligaciones a la fecha del estado de situación financiera, el cual es obtenido descontando los flujos de salida de efectivo, equivalente a la tasa promedio de los bonos de gobierno, publicada por el Banco Central del Ecuador, que están denominados en la misma moneda en la que los beneficios serán pagados y que tienen términos que se aproximan a los términos de las obligaciones por pensiones hasta su vencimiento.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes a la provisión, basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales, se cargan a resultados en el periodo en el que surgen.

i) Reconocimiento de los ingresos.-

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de los productos (NIC 18- Alcance- Párrafo 3) son reconocidos considerando el grado de terminación de la prestación final del periodo sobre el que se informa. El resultado de una transacción puede ser estimado con fiabilidad cuando se cumplan todas y cada una de las siguientes condiciones:

NOTA 2.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (continuación)

- El importe de los ingresos de actividades ordinarias puede medirse con fiabilidad;
- Sea probable que la entidad reciba los beneficios económicos asociados a la transacción;
- El grado de realización de la transacción, al final del periodo sobre el que se informa, pueda ser medido con fiabilidad; y

Los costos ya incurridos en la prestación, así como los que quedan por incurrir hasta completarla, puedan ser medidos con fiabilidad.

j) Gastos

Se registran en base a lo devengado.

k) Resultados acumulados por conversión a NIIF

Corresponde a la contrapartida del ajuste de las cuentas activas por aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera.

Los ajustes de la adopción por primera vez de las NIIF, se registrarán en el patrimonio en la subcuenta denominada "Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF, separada del resto de los resultados acumulados, y su saldo acreedor no podrá ser distribuido entre los accionistas o socios, no será utilizado en aumentar el capital, en virtud que no corresponde a resultados operacionales, motivo por el que los trabajadores tampoco tendrán derecho a una participación sobre éste. De existir saldo acreedor, éste podrá ser utilizado en enjugar pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere, o devuelto a los accionistas o socios en caso de liquidación de la Compañía.

NOTA 3.- ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA NIIF.

En Noviembre del 2008, la Superintendencia de Compañías estableció un cronograma de aplicación obligatoria de las NIIF por medio del cual estas normas entrarían en vigencia a partir del 1 de enero del 2010 hasta el 1 de enero del 2012, dependiendo del grupo de empresas en que se ubique la Compañía. Las NIIF entraron en vigencia a partir del 1 de enero del 2012, fecha en que las NEC quedarán derogadas. Observando aspectos de dicha Resolución, la Compañía elaboró un cronograma de implementación y una conciliación del patrimonio neto reportado bajo NEC al patrimonio neto reportado bajo NIIF al 1 de enero del 2011, debidamente aprobada por la Junta General de Accionistas. Los ajustes efectuados al término del periodo de transición, fueron contabilizados en enero del 2012.

NOTA 4.- EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES

Al 31 de diciembre, comprende:

	2012	2011
Caja	492	1.006
Bancos locales	343.341	1.217.236
Total	343.834	1.218.242

NOTA 5.- CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre corresponden a:

	2012	2011
Deudores varios	36.976	75.154
Accionistas	2.085	0
Anticipo a proveedores	110.659	23.098
Otros	26.226	10.289
Total	175.946	108.541

NOTA 6.- INVENTARIOS

Al 31 de diciembre del 2012 corresponden a:

	(US\$)
Bodega	1.893.854
Planificación Bella Vista del Sur	345.774
Urbanización Bella Vista del Sur	191.296
Construcción Bella Vista del Sur	991.219
Tasas e imptos Bella Vista del Sur	59.822
Indirectos Bella Vista del Sur	817.847
Proyecto Bahía	17.644
Proyecto Tumbaco	99.523
Total	4.416.980

NOTA 7.- ACTIVOS FIJOS

Al 31 de diciembre, corresponden a:

	31/12/2011	adiciones	bajas	Reavalúo	31/12/2012
Terreno	130.000	0	0	104.500	234.500
Herramientas	393.810	19.367	0	0	413.177
Muebles y enseres	5.160	7.564	0	0	12.724
Equipo de construcción	18.614	6.451	0	0	25.065
Instalaciones	40.131	0	0	0	40.131
Equipo de Computación	10.217	7.588	0	0	17.805
Costo	597.932	40.970	0	104.500	743.402
Herramientas	(43)	(43.521)	0	0	(43.564)
Muebles y enseres	(310)	(778)	0	0	(1.088)
Equipo de construcción	(1.007)	(1.392)			(2.399)
Instalaciones	(1.238)	(3.375)			(4.613)
Equipo de Computación	(2.662)	(5.319)			(7.981)
Depreciación	(5.260)	(54.385)	0	0	(59.645)
Propiedad, planta y equipo, neto	592.672	(13.415)	0	104.500	683.757

NOTA 8.- OTROS ACTIVOS

Al 31 de diciembre del 2012 por US\$ 33.202, corresponde a derechos fiduciarios que la Compañía mantiene en el Fideicomiso de Administración Seguimiento y Control Inmobiliario, como constituyente adherente.

NOTA 9.- OBLIGACION BANCARIA

Al 31 de diciembre del 2012 por US\$ 1.180.346 incluye: US\$ 499.852 y US\$ 680.494 de porción corriente de dos préstamos de US\$ 1.000.000 y US\$ 1.500.000 otorgados por el Banco Ecuatoriano de la Vivienda, a 36 meses plazo con tasas de interés anual de 4,89% y 6,60% respectivamente, mediante tablas de amortización. Garantiza éstas obligaciones una hipoteca del terreno en el que se desarrollará el Proyecto Bellavista del Sur. (Véase Nota 12)

NOTA 10.- PROVEEDORES

Al 31 de diciembre del 2012 por US\$ 188.543, corresponde a facturas pendientes de pago a proveedores de bienes y servicios.

NOTA 11.- CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre corresponde a:

	2012	2011
Obligaciones laborales	24.361	0
Anticipos Ventas	273.348	0
Inversiones de la Capital S.C. (1)	245.000	338.835
Intereses	32.274	0
Otras	21.057	0
Total	596.040	338.835

- (1) Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, corresponde a un préstamo concedido por accionistas de la Compañía a un año plazo, al 8% de interés anual.

NOTA 12.- PASIVO LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre, corresponde a:

	2012	2011
Banco Ecuatoriano de la Vivienda (1)	1.088.613	1.000.000
MIDUVI (2)	1.285.000	1.285.000
Relacionadas (3)	1.000.000	264.592
Jubilación patronal	18.032	0
Pasivo por impuesto diferido	22.990	0
Total	3.414.635	2.549.592

- (1) Al 31 de diciembre del 2012, corresponde al saldo pendiente de pago de dos préstamos de US\$ 1.000.000 y US\$ 1.500.000 otorgados por el Banco Ecuatoriano de la Vivienda, a 36 meses plazo con tasas de interés anual de 4,89% y 6,60% respectivamente, mediante tablas de amortización (neto de porción corriente por US\$ 1.180.346). (Véase Nota 9)
- (2) Corresponde al bono de vivienda recibido del MIDUVI, que respalda la construcción del Proyecto Habitacional Bellavista del Sur ubicado en la ciudad de Quito, por el valor de US\$ 5.000 por casa. Sobre estos bonos existen pólizas de buen uso del anticipo.
- (3) Corresponde a dos préstamos otorgados por Casabaca S.A. de US\$ 980.000 y US\$ 20.000, a un año plazo, al 8% de interés anual, con garantías de firmas.

NOTA 13.- CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, el capital suscrito de la Compañía asciende a US\$ 50.000, dividido en 50.000 acciones ordinarias y nominativas de un valor de US\$ 1 cada una.

NOTA 14.- PRECIOS DE TRANSFERENCIA

De acuerdo con disposiciones tributarias vigentes en el Ecuador, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado dentro de un mismo período fiscal, operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, por un importe acumulado superior a US\$ 3.000.000, se encuentran obligados a presentar a la Administración Tributaria un anexo de precios de transferencia; y si el importe supera US\$ 5.000.000, deberán presentar adicionalmente al anexo de precios de transferencia, el informe integral de precios de transferencia. Al respecto la Compañía nos ha informado que no mantiene transacciones con partes relacionadas.

NOTA 15.- EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de emisión del informe de los auditores externos, Mayo 21 del 2013, no se produjeron eventos que en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros, y que no estuvieran revelados en los mismos o en sus notas.