

BMV INMOBILIARIA S.A.

Informe del Comisario por el período
terminado al 31 de diciembre del 2010

CONTENIDO

Informe

Balance general

Estado de evolución del patrimonio

Estado de flujo de efectivo

Notas a los estados financieros

Información suplementaria

ABREVIATURAS USADAS

USD Dólares estadounidenses

NEC Normas ecuatorianas de contabilidad

NIC Normas Internacionales de Auditoría

NIIF Normas de Internacionales de Información Financiera





SUPERINTENDENCIA
DE COMPAÑÍAS

21 ABR. 2011

OPERADOR 10
QUITO

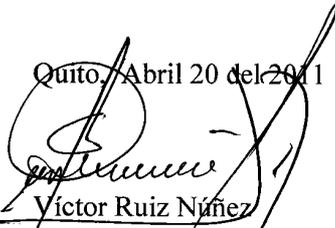
INFORME DEL COMISARIO

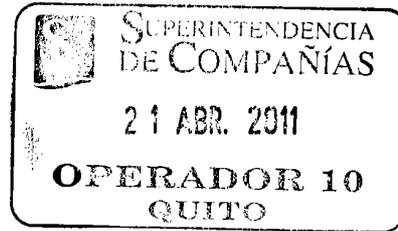
A la Junta de Accionistas

1. He realizado una revisión especial de auditoría al balance general adjunto de BMV INMOBILIARIA S.A., al 31 de diciembre del 2010, y los correspondientes evolución patrimonial y flujos de efectivo por el ejercicio anual terminado en esas fechas. Los estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Mi responsabilidad como Comisario está contemplada en el artículo 279 de la Ley de Compañías codificada.
2. Dando cumplimiento a mis responsabilidades y de acuerdo con lo requerido en las normas legales vigentes, informo que:
 - a) Las cifras presentadas en los estados financieros adjuntos concuerdan con los libros de contabilidad de la Compañía
 - b) Los procedimientos de control interno implantados por la Administración de la Compañía son adecuados y le ayudan a tener un grado razonable (no absoluto de seguridad de que los activos están salvaguardados contra pérdidas por uso o disposición no autorizadas, y que las transacciones han sido efectuadas adecuadamente para permitir la preparación de los estados financieros de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad)
 - c) Los resultados de las pruebas efectuadas no revelaron situaciones que se consideren incumplimientos significativos de normas legales, reglamentarias, estatutarias, y de las resoluciones de la Junta General de Accionistas y del Directorio, por parte de la Administración.
3. En cumplimiento de las normas legales, reglamentarias y estatutarias, así como los criterios de aplicación de dichas normas, son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Tales criterios podrían eventualmente no ser compartidos por las autoridades competentes.
4. En mi opinión, los estados financieros mencionados presentan razonablemente, la situación financiera de BMV INMOBILIARIA S.A., evolución del patrimonio y flujos de efectivo, por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2010 de conformidad con Normas Ecuatorianas de Contabilidad.
5. Este informe de comisario se emite exclusivamente para información y uso de la Superintendencia de Compañías, los Accionistas y Administración de BMV INMOBILIARIA S.A. y no debe ser utilizado para otros propósitos.

6. De conformidad con la Resolución emitida por la Superintendencia de Compañías todas las sociedades deben cambiar sus estados financieros de manera obligatoria a partir de enero del 2012 de acuerdo con NIIFs.

Quito, Abril 20 del 2011


Víctor Ruiz Nájera
COMISARIO
Reg. Nac. 24075



BMV INMOBILIARIA S.A.

**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
Al 31 de diciembre del 2010
(En dólares de los Estados Unidos de América)**

ACTIVOS	REF.	2010
Activos Corrientes		
Efectivo y sus equivalentes		52.944
Cuentas y documentos por cobrar	Nota 3	268.918
Inventarios	Nota 4	116.712
Gastos pagados por anticipado		441
Total		<u>439.015</u>
 Propiedad, planta y equipo	 Nota 5	
Costo reexpresado		37.664
(-) Dep. acum.. reexpresada		0
Total		<u>37.664</u>
 Total de Activos		 <u><u>476.679</u></u>
 PASIVOS		
Pasivos Corrientes		
Cuentas por pagar relacionadas	Nota 6	339.015
Cuentas por pagar		3.066
Impuestos por pagar	Nota 7	3.285
Pasivos acumulados		7.261
Total		<u>352.627</u>
 PATRIMONIO, neto		 <u>124.052</u>
 Total de Pasivos y Patrimonio		 <u><u>476.679</u></u>

Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los estados financieros

BMV INMOBILIARIA S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

Por el ejercicio terminado al 31 de diciembre del 2010

(En dólares de los Estados Unidos de América)

	2010
Flujos de efectivo en actividades de operación:	
Efectivo recibido de clientes	0
Efectivo pagado a proveedores y empleados	<u>(372.459)</u>
Efectivo neto previsto por las actividades de operación	<u>(372.459)</u>
Flujos de efectivo en actividades de inversión:	
Adquisición de activos fijos	<u>(37.664)</u>
Efectivo neto usado en las actividades de inversión	<u>(37.664)</u>
Flujos de efectivo en actividades de financiamiento:	
Aporte de capital	50.000
Préstamos partes relacionadas	339.015
Aportes futuras capitalizaciones	<u>74.052</u>
Efectivo neto usado en las actividades de financiamiento	<u>463.067</u>
Aumento neto de caja y bancos	52.944
Caja y bancos al inicio del año	0
Caja y bancos al final del año	<u><u>52.944</u></u>
Conciliación de la pérdida neta del año con el efectivo neto proveniente de las actividades de operación:	
Operación antes de cambios en el capital de trabajo:	
(Aumento) en cuentas por cobrar	(268.918)
(Aumento) disminución en inventarios	(116.712)
(Aumento) disminución en gastos pagados por anticipado	(441)
(Aumento) disminución en cuentas por pagar	3.066
Aumento en impuestos por pagar	3.285
Aumento en pasivos acumulados	<u>7.261</u>
Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los estados financieros	

BMV INMOBILIARIA S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
Por el ejercicio terminado al 31 de diciembre del 2010
(En dólares de los Estados Unidos de América)

	Capital Pagado	Aportes para Futura Capitalización	TOTAL
Aporte de capital 8/07/2010	50.000		50.000
Aporte futuro capital		74.052	74.052
Saldos al 31 de diciembre de 2010	50.000	74.052	124.052

Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los estados financieros

BMV INMOBILIARIA S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de Diciembre del 2010

Nota 1.- Operaciones

La compañía fue constituida en Quito – Ecuador, su principal actividad consiste en las actividades de la construcción en todas sus etapas.

Los índices de inflación, relacionados con el comportamiento de la economía ecuatoriana en los tres últimos años, son como sigue:

Diciembre 31	Índice de inflación anual
2010	3.33%
2009	4.44%
2008	8.63%

Nota 2.- Resumen de las Principales Políticas Contables

a Bases Fundamentales

Los estados financieros han sido preparados con base en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC).

Los estados financieros adjuntos, son preparados de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, los cuales requieren que la gerencia de la compañía efectúe estimaciones y supuestos, que afectan los importes de ciertos activos, pasivos, ingresos y gastos, incluidos en dichos estados financieros. Se debe considerar que los resultados reales podrían diferir de esas estimaciones.

b Cuentas por cobrar

Corresponde a los montos adeudados por anticipos a proveedores para el desarrollo de un proyecto habitacional, así como al valor de los gastos incurridos durante el ejercicio que fue asumida por los accionistas. Si se espera cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes. Se presentan a su valor nominal menos los cobros realizados.

c Inventarios

Son presentados a su costo histórico, y corresponde a la activación de los costos iniciales de construcción de un proyecto que será vendido en el futuro.

d Propiedad, Planta y Equipo

Están registrados al costo de adquisición. El costo de los activos son depreciados de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada, en base a los siguientes porcentajes anuales: 10% equipos de construcción; 33% equipos de computación y software.

El gasto por depreciación de activos se registrará en los resultados del año, siguiendo el método de línea recta.

e Cuentas por pagar

Son deudas por la compra de bienes y servicios en el curso normal de negocios, las cuales son clasificadas dependiendo del plazo como corrientes o no corrientes.

f Pasivos acumulados

Corresponde a los beneficios de corto plazo de empleados definidos por las leyes laborales ecuatorianas a cargo de la compañía.

g Impuesto a la renta

La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 25% de las utilidades gravables, la cual se reduce al 15% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente. La Compañía no registró provisiones por este concepto debido a que generó pérdidas en los años 2009 y 2010 y no tiene base gravable sobre la cual tributar. A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de Impuesto a la Renta" cuyo valor es calculado en función de las cifras del año anterior y en base del 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los activos y 0.4% de los ingresos gravables.

La referida norma estableció que en caso de que el Impuesto a la Renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en Impuesto a la Renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo

h Aportes para futuras capitalizaciones

La cuenta Aportes para futuras capitalizaciones presenta el monto al cierre de cada año de los aportes realizados por los accionistas, los cuales se resuelven por la Junta General de Accionistas. La Compañía en el 2010 ha recibido aportes por USD 74.052 de un accionista.

i Transición a Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF”

En Noviembre del 2008 la Superintendencia de Compañías, mediante Resolución No.08.G.DSC.010 estableció un cronograma de aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF” por medio del cual éstas normas entrarán en vigencia a partir del 1 de enero del 2010 hasta el 1 de enero del 2012. Para el caso de BMV INMOBILIARIA S.A., las NIIF entrarán en vigencia a partir del 1 de enero del 2012, fecha en la cual las NEC quedarán derogadas. Entre otros aspectos de dicha resolución y de la Circular No. SC.ICIG.2010.024 del 15 de marzo del 2010, se establece que la Compañía deberá elaborar obligatoriamente, hasta abril del 2011 un cronograma de implantación, hasta septiembre del 2011 la conciliación del patrimonio neto reportado bajo NEC al patrimonio neto reportado bajo NIIF al 1 de enero del 2010 y, posteriormente, efectuar dicha conciliación al 31 de diciembre del 2011. Los ajustes efectuados al término del periodo de transición, esto es para la Compañía, al 31 de diciembre del 2011 deben ser contabilizados el 1 de enero del 2012. La información antes indicada debe contar con la aprobación de la Junta General de Accionistas.

En diciembre del 2009 la Superintendencia de Compañías mediante Resolución SC.DS.G.09.006 emitió el instructivo complementario para la implementación de las NIIFs, el cual, entre otros aspectos, indica que las NIIF que deben aplicarse son aquellas vigentes, traducidas al idioma castellano por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad –IASB, siguiendo el cronograma de implementación antes señalado.

La Compañía a la fecha de este reporte no ha presentado el cronograma de implementación y aún se encuentra en el proceso de determinación de los ajustes preliminares de la conversión a NIIF y se estima registrara los ajustes una vez que sean aprobados por la Junta de Accionistas.

Nota 3.- Cuentas y Documentos por Cobrar

La composición de la cuenta al 31 de diciembre del 2010 es el siguiente:

DETALLE	2010 (US Dólares)
Anticipos a proveedores	144.190
Deudores varios	64.511
Accionistas	60.217
	<u>268.918</u>

Nota 4.- Inventarios

Los inventarios al 31 de diciembre del 2010, consisten en lo siguiente:

	2.010 (US Dólares)
Materiales directos	36.455
Costo indirectos	80.257
	<u>116.712</u>

Nota 5.- Propiedades y Equipos

El movimiento de propiedades y equipos durante el año 2010 es como sigue:

DETALLE	Saldo al 31/12/2009	Adiciones	Bajas	Saldo al 31/12/2010
Costo				
Equipo de construcción	0	378	0	378
Equipos de Computación	0	915	0	915
Adecuaciones	0	36.191	0	36.191
Sistemas de computación	0	180	0	180
Propiedad y Equipo Neto:	<u>0</u>	<u>37.664</u>	<u>0</u>	<u>37.664</u>

Nota 6.- Saldos y transacciones con compañías relacionadas

Durante los años 2010 se han efectuado transacciones por USD 339.015 con partes relacionadas. Se incluye bajo la denominación de compañías relacionadas a las entidades con accionistas comunes y, con participación accionaria significativa en la Compañía.

Nota 7.- Impuestos por pagar

Los impuestos por pagar al 31 de diciembre del 2010, consisten en lo siguiente:

	2.010 (US Dólares)
Retenciones en la fuente	2.716
Retenciones de IVA	<u>569</u>
	<u><u>3.285</u></u>

Nota 8.- Participación de los Trabajadores

Según disposiciones legales establecidas por el Código de Trabajo, la Compañía entrega a sus empleados y trabajadores una participación del 15% sobre las utilidades del ejercicio antes de impuestos, estableciendo su provisión correspondiente al 31 de diciembre del 2010, Durante el año 2010 no existió participación de utilidades para trabajadores.

Nota 9.- Impuesto a la renta

Durante el año 2010 la compañía no genero utilidades tributarias que le generen impuesto a la renta.

Nota 10.- Situación tributaria

(a) Situación fiscal -

A la fecha de emisión de estos estados financieros los años comprendidos entre el 2008 al 2010 están sujetos a una posible fiscalización por parte del Servicio de Rentas Internas.

(b) Otros asuntos -

El 29 de diciembre de 2010 se publicó el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones que entró en vigencia a partir de enero de 2011.

Entre algunos de los temas se incluyen: determinación y pago del salario digno, establecimiento de zonas especiales de desarrollo económico como un destino aduanero, reformas tributarias aduaneras (exigibilidad, extinción, exenciones), exoneración del pago del impuesto a la renta hasta por 5 años para el desarrollo de inversiones nuevas y

productivas, nuevas deducciones del 100% adicional por depreciación de maquinarias y equipos que preserven el medio ambiente y la reducción progresiva del Impuesto a la Renta hasta llegar al 22% en el 2013.

Nota 11.- Eventos subsecuentes

A la fecha de la emisión de este informe, 20 de abril del 2011, no se conocen hechos o circunstancias que en opinión de la Administración, puedan tener un efecto significativo sobre los estados financieros,