

BMV INMOBILIARIA S.A.

Informe del Comisario por el período terminado al 31 de diciembre del 2.011

CONTENIDO

Informe

Balance general

Estado de resultados

Estado de evolución del patrimonio

Notas a los estados financieros

ABREVIATURAS USADAS

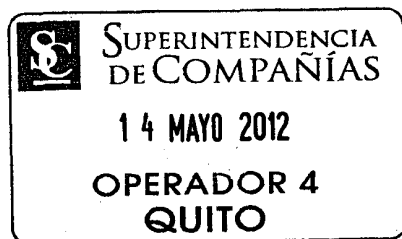
USD Dólares estadounidenses

NEC Normas ecuatorianas de contabilidad

NEA Normas ecuatorianas de auditoria

NIC Normas Internacionales de Auditoria

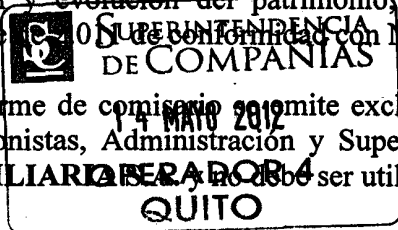
NIIF Normas de Internacionales de Información Financiera



INFORME DEL COMISARIO

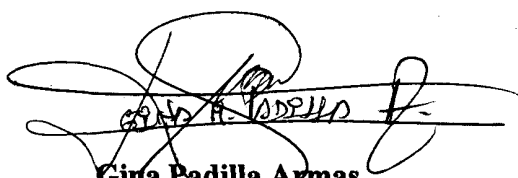
A la Junta de Accionistas

1. He realizado una revisión especial de auditoria al balance general adjunto de **BMV INMOBILIARIA S.A.** al 31 de diciembre del 2.011, y de los correspondientes estado de pérdidas y ganancias y evolución patrimonial del 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.**, sus resultados de operación y evolución del patrimonio, por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2011, de conformidad con Normas Ecuatorianas de Contabilidad.
5. Este informe de comisario 2012, se emite exclusivamente para información y uso de los Accionistas, Administración y Superintendencia de Compañías de **BMV INMOBILIARIA S.A.** y no debe ser utilizado para otros propósitos.



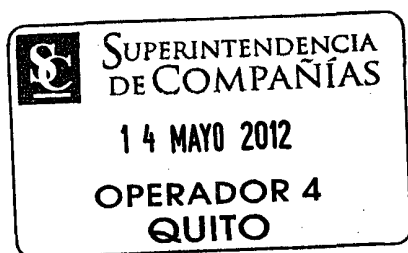
6. De conformidad con la Resolución emitida por la Superintendencia de Compañías todas las sociedades deben cambiar sus estados financieros de manera obligatoria a partir de enero del 2.012 de acuerdo con NIIFs.

Quito, Abril 23 de 2.012



Gina Padilla Armas
COMISARIO
Reg. Nac. 25709

CI 100192993-2



BMV INMOBILIARIA S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA COMPARATIVO
Al 31 de diciembre del 2.011
(En dólares de los Estados Unidos de América)

ACTIVOS

Activos Corrientes

	REF.	2.010	2.011
Efectivo y sus equivalentes		52.944	1.218.242
Cuentas y documentos por cobrar, Neto	Nota 3	268.918	165.823
Inventarios	Nota 4	116.712	833.598
Gastos pagados por anticipado		441	6.869
Total Activos Corrientes		439.015	2.224.533

Propiedad, planta y equipo

Nota 5

Costo reexpresado		37.664	597.932
(-) Dep. acum.		0	-5.260
Total Activos fijos		37.664	592.672

Activos Intangibles

Software		0	30.256
Total Activos Intangibles		0	30.256

Total Activos No Corrientes

37.664 622.928

Total de Activos

476.679 2.847.461

PASIVOS

Pasivos Corrientes

Nota 6

Cuentas por pagar relacionadas	Nota 7	0	6.564
Cuentas por pagar		3.066	32.477
Impuestos por Pagar		3.285	3.808
Obligaciones Instituciones Financieras	Nota 6	0	2.287.038
Pasivos Acumulados		7.261	7.183
Otras Cuentas Por Pagar		0	245.000
Total Pasivos Corrientes		13.612	2.582.069

Pasivos No Corrientes

Cuentas por pagar relacionadas	Nota 7	339.015	339.015
Total Pasivos No Corrientes		339.015	339.015

Total Pasivos

352.627 2.921.084

PATRIMONIO, neto

124.052 -73.623

Total de Pasivos y Patrimonio

476.679 2.847.461

BMV INMOBILIARIA S.A.

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS COMPARATIVO

Por el ejercicio terminado al 31 de diciembre del 2.011

(En dólares de los Estados Unidos de América)

	REF.	2.010	2.011
Ventas netas		0	0
Gastos de Operación		0	-197.675
Resultado Antes de participación trabajadores e impuesto a la renta		0	-197.675
15% Participación Trabajadores		0	0
25% Impuesto a la Renta		0	0
Utilidad Neta		0	-197.675

BMV INMOBILIARIA S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Por el ejercicio terminado al 31 de diciembre del 2.011

(En dólares de los Estados Unidos de América)

	Capital Pagado	Aportes para Futuras Capitalizaciones	TOTAL
Saldos al 31 de diciembre de 2.010	50.000		50.000
Aporte Futuro Capital		74.052	74.052
Saldos al 31 de diciembre de 2.011	50.000	74.052	124.052
Pérdida del Ejercicio			-197.675
Saldos al 31 de diciembre de 2.011	50.000	74.052	-73.623

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2.011

Nota 1.- Operaciones

La compañía fue constituida en Quito – Ecuador, el 08 de Julio del 2.010, e inscrita en el Registro Mercantil el 18 de Agosto del 2.010, su objeto principal entre otros es el desarrollo de proyectos inmobiliarios; gerencia de proyectos inmobiliarios; construcción de obras civiles; compra-venta, arriendo y administración de bienes inmuebles.

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
2011	5,41%
2010	3,33%
2009	4,44%

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 expresados en dólares estadounidenses son presentados en forma comparativa a partir del ejercicio 2.010 en base a los requerimientos de la NEC No. 1.

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.

La Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador mediante Resolución No. 08.G.DSC-010 de 31 de diciembre del 2.008 publicada en el Registro Oficial 498 de 31 de diciembre de 2.008, resolvió que la aplicación de las Normas de Internacionales de Información Financiera (NIIF"s) y Normas Internacionales de Contabilidad (NIC"s) para la preparación de estados financieros en la República del Ecuador se aplicarán a partir del año 2.010 para los entes sujetos y regulados por la Ley de Mercado de Valores, así como las compañías que ejercen actividades de auditoría

externa; a partir del 2.011 las compañías que tengan activos totales iguales o superiores a USD 4'000.000 al 31 de diciembre de 2.007, las holding, de economía mixta, y sucursales de compañías extranjeras; y , desde el 2.012 el resto de sociedades.

b. Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar corresponden a los montos por anticipos a proveedores para el desarrollo de proyectos habitacionales, así como el valor entregado por garantías. Son reconocidas y registradas a su valor nominal menos los cobros realizados. Si se espera cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes.

c. Inventarios

Son presentados a su costo histórico y corresponde a la activación de los costos iniciales de construcción de proyectos que serán vendidos 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% muebles y enseres, equipos de oficina, instalaciones y 33% equipos de computación.

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

e. Cuentas por pagar

Las cuentas por pagar son deudas por la compra de bienes y servicios en el curso normal del negocio, las cuales normalmente son clasificadas y registradas dependiendo del plazo como corrientes o no corrientes.

f. Impuesto a la renta

De acuerdo con disposiciones tributarias, las Sociedades pueden calcular la tarifa del 15% de impuesto sobre el valor de las utilidades, siempre que estas se capitalicen por lo menos por un monto de las utilidades reinvertidas, perfeccionando con la inscripción en el registro Mercantil hasta el 31 de diciembre del 2.012; realizando la adquisición de maquinaria nueva, la cual permanezca por dos años en la Compañía. De no cumplir con estas condiciones, deberán presentar la declaración sustitutiva con la reliquidación del impuesto; o calcular la tarifa del 24% de impuesto sobre el valor de las utilidades.

Al 31 de diciembre del 2.011, la Compañía no registró provisiones por este concepto debido ya que generó pérdida y no tiene base gravable sobre la cual tributar.

A partir del ejercicio fiscal 2.010 entró en vigencia la norma que exige el pago de un Anticipo Mínimo de Impuesto a la Renta, cuyo valor es calculado 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 menos 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.

g. 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 2.011 tiene un monto de aportes por US.\$ 74.052, aporte que realizó un accionista en el año 2.010.

h. Transacciones con partes relacionadas

Las operaciones con partes relacionadas se registran en los términos pactados entre partes, las cuales se encuentran debidamente reveladas considerando su origen.

i. Transición a Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF"

En Noviembre del 2.008 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 2.010 hasta el 1 de Enero del 2.012. Para el caso de BMV INMOBILIARIA S.A., las NIIF entrarán en vigencia a partir del 1 de enero del 2.012, fecha en la cual las NEC quedarán derogadas.

En diciembre del 2.009 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.

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 registrará 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 2.011 es el siguiente:

DETALLE	2.010 (US Dólares)	2.011
Anticipo a Proveedores	144.190	23.098
Deudores Varios	64.511	78.754
Accionistas	60.217	63.971
	<u>268.918</u>	<u>165.823</u>

Nota 4.- Inventarios

Los inventarios al 31 de diciembre del 2.011, consisten en lo siguiente:

DETALLE	2.010 (US Dólares)	2.011
Materiales Directos	36.455	681.346
Materiales Indirectos	80.257	152.253
	<u>116.712</u>	<u>833.598</u>

Nota 5.- Propiedades y Equipos

El movimiento de propiedades y equipos durante el año 2.011 de esta Empresa es como sigue en miles:

DETALLE	Saldo al 31/12/2.010	Adiciones	Bajas	Saldo al 31/12/2.011
Costo				
Terrenos	0	130.000	0	130.000
Instalaciones	0	40.131	0	40.131
Herramientas	0	393.810	0	393.810
Equipo de Construcción	378	18.236	0	18.614
Muebles y Enseres	0	5.160	0	5.160
Equipo de Cómputo	915	9.302	0	10.217
Adecuaciones	36.191	0	36.191	0
Sistemas de Computación	180	30.076	0	30.256
Depreciación Acumulada	0	0	-5.260	-5.260
Propiedad y Equipo Neto:	37.664	626.715	30.931	622.928

Nota 6.- Cuentas y documentos por pagar

Las cuentas por pagar al 31 de diciembre del 2.011, consisten fundamentalmente en cuentas por pagar a proveedores nacionales.

DETALLE	2.010 (US Dólares)	2.011 (US Dólares)
Cuentas por pagar relacionadas	0	6.564
Proveedores nacionales	3.066	32.477
Impuestos por pagar	3.285	3.808
Pasivos Acumulados	7.261	7.183
Obligaciones Bancarias	0	2.287.038
Otras cuentas por pagar	0	245.000
	13.612	2.582.069

Nota 7.- Transacciones con partes relacionadas

El Decreto Ejecutivo N° 2430 publicado en el Suplemento al Registro Oficial N° 494 del 31 de diciembre de 2.004, incorporó a la legislación tributaria, con vigencia a partir del año 2.005, nuevas normas sobre la determinación de resultados tributables

originados en operaciones con partes relacionadas; que consisten entre otras, la presentación a la Autoridad Tributaria de un Informe Integral de Precios de Transferencia. Adicionalmente, el 30 de diciembre de 2.005, el Servicio de Rentas Internas a través de la resolución N° NAC-DGER2008-0464, publicada en el registro Oficial N° 324 del 25 de abril de 2.008, modificó los requisitos para la presentación de información con partes relacionadas domiciliadas en el exterior en el mismo período fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a USD 5.000.000.

A la fecha de este informe 20 de Abril del 2.012 la Compañía tiene un monto de US.\$ 6.564 con partes relacionadas a corto plazo y un monto de US.\$ 339.015 a largo plazo. Se incluyen bajo la denominación de compañías relacionadas a las entidades con accionistas comunes y con participación accionaria significativa en la Compañía.

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, la Compañía durante el año 2.011 no provisionó este valor debido a que obtuvo pérdida en el ejercicio 2.011.

Nota 9.- Impuesto a la Renta

Durante el año 2.011 la Compañía no generó utilidades tributarias que le generen Impuesto a la Renta.

Nota 10.- Capital Pagado

Al 31 de diciembre de 2.011, el capital pagado está constituido por 50.000,00 acciones ordinarias con un valor nominal de US. \$ 1.

Nota 11.- Situación tributaria

Situación fiscal.-

De acuerdo con disposiciones legales, las autoridades tributarias tienen facultad de revisar las declaraciones de impuesto a la renta de la compañía dentro del plazo de tres años a partir de la fecha de presentación de la declaración.

Otros Asuntos.-

El 29 de Diciembre del 2.010 se publicó el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones que entró en vigencia a partir de enero del 2.011.

Entre algunos 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 2.013.

Nota 12.- Cumplimiento de las Normas sobre derechos de autor

Hasta la fecha de emisión del presente informe 23 de abril de 2.012, he verificado principalmente que la Compañía mantenga licencias de uso de los sistemas utilizados.

Nota 13.- Eventos subsecuentes

A la fecha de la emisión de este informe 23 de Abril de 2.012, no se conocen hechos o circunstancias que en opinión de la Administración, puedan tener un efecto significativo sobre los estados financieros.

