

## **BMV INMOBILIARIA SA**

Informe del Comisario por el periodo terminado al 31 de diciembre del 2011 y 2012

### **CONTENIDO**

Informe

Balance general

Estado de resultados

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

NEA Normas ecuatorianas de auditoría

NIC Normas Internacionales de Auditoría

NIIF Normas de Internacionales de Información Financiera

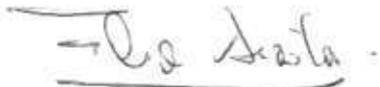
## **INFORME DEL COMISARIO**

### **A la Junta de Accionistas**

1. He realizado una revisión especial de auditoría al balance general adjunto de BMV INMOBILIARIA SA., al 31 de diciembre del 2011 y 2012, y los correspondientes estados de pérdidas y ganancias, 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 Internacionales de Información Financiera)
  - 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 SA, sus resultados de operación y flujos de efectivo, por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2011 y 2012 de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF

5. Este informe de comisario se emite exclusivamente para información y uso de los Accionistas y Administración de BMV INMOBILIARIA SA y no debe ser utilizado para otros propósitos.

Quito, Abril 23 del 2013



FELIPE ACOSTA  
COMISARIO

**BMV INMOBILIARIA SA****ESTADO DE SITUACION FINANCIERA COMPARATIVO (INCLUYE PERIODO DE TRANSICION)**

Al 31 de diciembre del 2011 y 2012

(En dólares de los Estados Unidos de América)

<b>ACTIVOS</b>	<b>Notas</b>	<b>DICIEMBRE 31</b>		<b>ENERO 1</b>
		<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2011</b>
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>				
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
Anticipo impuesto renta		11,998	0	0
<b>Total</b>		<b>4,948,757</b>	<b>2,224,352</b>	<b>439,015</b>
<b>ACTIVOS FIJOS</b>	7	683,757	622,928	37,664
<b>OTROS ACTIVOS INTANGIBLES</b>	8	33,202	0	0
<b>TOTAL</b>		<b>5,665,716</b>	<b>2,847,280</b>	<b>476,679</b>
<b>PASIVOS</b>				
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>				
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
Obligaciones tributarias		19,179	0	0
<b>Total</b>		<b>1,984,109</b>	<b>371,311</b>	<b>352,627</b>
<b>PASIVO LARGO PLAZO</b>	12	3,414,635	2,549,592	0
<b>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS (véase estado adjunto)</b>	13	266,972	(73,623)	124,052
<b>TOTAL</b>		<b>5,665,716</b>	<b>2,847,280</b>	<b>476,679</b>

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

**FATOSLA CA****ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS COMPARATIVO**  
**Por el ejercicio terminado al 31 de diciembre del 2011 y 2012**  
**(En dólares de los Estados Unidos de América)**

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Otros ingresos	26,706	530
<b>Gastos de operación:</b>		
Administrativos	(96,762)	(106,581)
Ventas	(174,207)	(63,433)
Financieros	(3,175)	-
	<u>(274,144)</u>	<u>(170,014)</u>
<b>Pérdida en operación</b>	<b>(247,438)</b>	<b>(169,484)</b>
<b>Otros ingresos (egresos), neto</b>		
Otros	0	(28,191)
	<u>-</u>	<u>(28,191)</u>
<b>(Pérdida) antes de impuesto a la renta empleados e impuesto a la renta</b>	<b>(247,438)</b>	<b>(197,675)</b>
Participación de trabajadores	0	0
Impuesto a la renta	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>(Pérdida) neta</b>	<b><u>(247,438)</u></b>	<b><u>(197,675)</u></b>

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

**BMV INMOBILIARIA SA****ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO – METODO DIRECTO**

Por el ejercicio terminado al 31 de diciembre del 2012 y 2011

(En dólares de los Estados Unidos de América)

	2012	2011
<b>OPERACIÓN</b>		
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(3,583,412)	1,750,212
Otros ingresos (egresos) neto	26,706	530
Efectivo neto provisto por actividades de operación	(3,556,706)	1,750,742
<b>INVERSION</b>		
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)
<b>FINANCIAMIENTO</b>		
Aportes futura capitalización	443,000	-
Obligaciones bancarias	2,289,368	-
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	2,732,368	-
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

**BMV INMOBILIARIA SA**  
**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS**  
 Por el ejercicio terminado al 31 de diciembre del 2010, 2011 y 2012  
 (En dólares de los Estados Unidos de América)

	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 que se adjuntan forman parte integrante de los estados financieros

## **BMV INMOBILIARIA SA**

### **Notas a los Estados Financieros**

#### **NOTA 1.- OPERACIONES**

La Compañía fue constituida, mediante escritura pública del 8 de julio del 2010, y su objeto social principal es el desarrollo y construcción de proyectos inmobiliarios como también ser participe 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. Los estados financieros se han preparado bajo el criterio del costo histórico.

##### **b) 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.

##### **c) 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.

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 periodo 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 periodo de crédito promedio para la compra de ciertos bienes es de 60 días.

#### **d) 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.

#### **e) 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, excepto las formaletas que se carga como parte del inventario, 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	3
Software	3

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.

#### **f) 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.

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.

#### **g) 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.

- 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.

#### **h) Gastos**

Se registran en base a lo devengado.

#### **i) 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

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Caja	492	1.006
Bancos locales	343.341	1.217.236
Total	<u>343.834</u>	<u>1.218.242</u>

#### NOTA 5.- CUENTAS POR COBRAR

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

#### NOTA 6.- INVENTARIOS

	<u>( US\$ )</u>
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	<u>4.416.980</u>

## NOTA 7.- ACTIVOS FIJOS

	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
<b>Costo</b>	<b>597.932</b>	<b>40.970</b>	<b>0</b>	<b>104.500</b>	<b>743.402</b>
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)
<b>Depreciación</b>	<b>(5.260)</b>	<b>(54.385)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(59.645)</b>
<b>Propiedad, planta y equipo, neto</b>	<b>592.672</b>	<b>(13.415)</b>	<b>0</b>	<b>104.500</b>	<b>683.757</b>

## 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 con el Banco Ecuatoriano de la Vivienda.

## NOTA 9.- OBLIGACION BANCARIA

INTITUCION	OBJETO DEL PRESTAMO	TASA DE INTERES	FECHA EMISION	FECHA DE VENCIMIENTO	CAPITAL	TIPO DE GARANTIA
BEV	CAPITAL DE TRABAJO	4.89%	17-Jun-11	2-May-14	499,852.21	HIPOTECA
BEV	CAPITAL DE TRABAJO	6.60%	16-Jul-12	7-May-14	680,494.19	HIPOTECA
					1,180,346.40	

## 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**

	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
<b>Total</b>	<b>596.040</b>	<b>338.835</b>

(1) Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, corresponde a préstamos de accionistas con una tasa de interés del 8% anual con respaldo de pagare.

**NOTA 12.- OBLIGACION BANCARIA LARGO PLAZO**

INTITUCION	OBJETO DEL PRESTAMO	TASA DE INTERES	FECHA EMISION	FECHA DE VENCIMIENTO	CAPITAL	TIPO DE GARANTIA
BEV	CAPITAL DE TRABAJO	4.89%	17-Jun-11	2-May-14	259,223.15	HIPOTECA
BEV	CAPITAL DE TRABAJO	6.60%	16-Jul-12	7-May-14	829,407.92	HIPOTECA
					1,088,631.07	
MIDUVI	CAPITAL DE TRABAJO	0%			1,285,000.00	POLIZAS

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.- EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de emisión del informe, no se produjeron eventos que en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo.