

INFORME DE COMISARIO

Quito, 30 de Abril del 2014

A los señores Accionistas de **BMV INMOBILIARIA S.A.**

1. He revisado el Estado de Situación Financiera y el Estado de Resultados de **BMV INMOBILIARIA S.A.** del 1 de enero al 31 de diciembre del 2013.

- ✓ La estructura financiera que presenta el Balance de Situación de **BMV INMOBILIARIA S.A.**, es la siguiente:

		AÑO 2012	AÑO 2013	VARIACION
a) Activos	US\$	5,665,716	9,195,688	3,529,972
b) Pasivos	US\$	5,398,744	8,350,701	2,951,957
c) Patrimonio	US\$	266,972	844,987	578,015 (*)

- ✓ (*) En el saldo de patrimonio se incluye la pérdida líquida del ejercicio 2013, el valor de US\$ 388,659
- ✓ En la revisión y conciliación de valores con los registros contables no se encontraron diferencias.
- ✓ Para mayor conocimiento, a continuación se presenta un resumen de las cuentas de balance, correspondiente a los años 2013

BMV INMOBILIARIA S.A.
Estado de Situación Financiera
Saldos al 31 de diciembre del 2013

CUENTA	2012	2013	Variación	%
ACTIVO				
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES	343,834	236,917	(106,916)	-31%
CUENTAS POR COBRAR	138,970	61,786	(77,684)	-56%
INVENTARIO	4,416,980	8,001,675	3,584,694	81%
IMPUESTOS PAGADOS POR ANTICIPADO	11,998	4,054	(7,943)	-66%
ACTIVO POR IMPUESTO DIFERIDO	-	175,929	175,929	100%
CUENTAS POR COBRAR CIAS RELACIONADAS	-	2,800	2,800	100%
CUENTAS POR COBRAR ACCIONISTAS	-	1,000	1,000	100%
ACTIVO CORRIENTE	4,911,781	8,483,661	3,571,880	73%
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	683,757	407,350	(276,408)	-40%
ACTIVO INTANGIBLE	36,976	36,976	-	0%
INVERSIONES LARGO PLAZO	33,202	33,202	-	0%
PROPIEDADES DE INVERSION	-	234,500	234,500	100%
ACTIVO NO CORRIENTE	753,835	712,028	(41,908)	-6%
TOTAL ACTIVO	5,665,716	9,195,688	3,529,972	62%
PASIVO				
OBIGACIONES FINANCIERAS	1,180,346	884,867	(295,479)	-25%
MIDUVI	-	3,420,000	3,420,000	100%
PROVEEDORES	188,543	234,027	45,484	24%
OBIGACIONES LABORALES	24,361	9,974	(14,438)	-59%
OBIGACIONES FISCALES	19,179	11,726	(7,454)	-39%
ANTICIPO CUENTAS	273,348	514,638	241,290	88%
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	264,200	12,283	(251,917)	-95%
CUENTAS POR PAGAR CIAS RELACIONADAS	-	2,259,251	2,259,251	100%
CUENTAS POR PAGAR ACCIONISTAS	1,457	50,000	48,143	2593%
PASIVO CORRIENTE	1,951,835	7,396,715	5,444,880	279%
OBIGACIONES FINANCIERAS	1,088,613	929,644	(158,969)	-15%
MIDUVI	1,285,000	-	(1,285,000)	-100%
JUBILACIÓN PATRONAL	28,032	1,352	(16,680)	-93%
PASIVO POR IMPUESTO DIFERIDO	24,990	22,990	-	0%
CUENTAS POR PAGAR CIAS RELACIONADAS	1,032,274	-	(1,032,274)	-100%
PASIVO NO CORRIENTE	3,446,909	953,986	(2,492,923)	-72%
TOTAL PASIVO	5,398,744	8,350,701	2,951,957	55%
PATRIMONIO				
CAPITAL SUSCRITO Y PAGADO	50,000	50,000	-	0%
APORTES FUTURAS CAPITALIZACIONES	533,052	1,399,000	865,948	162%
SUPERAVIT POR REVALUO	81,510	-	(81,510)	-100%
RESULTADOS ACUMULADOS NIIF	(70,751)	59,436	130,187	184%
RESULTADOS 2011	(79,401)	(79,401)	-	0%
RESULTADOS 2012	(247,438)	(247,438)	-	0%
RESULTADO 2013	-	(469,669)	(469,669)	100%
ORI 2012	-	81,010	81,010	100%
ORI 2013	-	52,049	52,049	100%
TOTAL PATRIMONIO	266,972	844,987	578,015	217%
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO:	5,665,716	9,195,688	3,529,972	62%

Comentarios:

- ✓ El Total de Activos en el 2013 tuvo un incremento del 60% con relación al 2012, siendo el rubro de inventarios el más representativo. A continuación su composición:

Cuenta	2012	2013	Variación	%
Proyecto Bellavista del Sur	4,127,415	7,449,600	3,322,185	80%
Proyecto Cumbaya	-	251,534	251,534	100%
Casa Modelo	112,576	113,931	1,355	1%
Tasas e Impuestos	59,822	72,950	13,128	22%
Proyecto Tumbaco	99,523	60,954	(38,569)	-39%
Remodelación Oficina Casabaca	-	35,062	35,062	100%
Proyecto Bahía	17,644	17,644	-	0%
Total	4,416,980	8,001,675	3,584,694	81%

El proyecto Bellavista del Sur lo constituyen 3500 unidades habitacionales. A diciembre del 2013, 180 departamentos presentan un avance del 90% de su construcción. De acuerdo a la planificación de la compañía los mismos se comercializaran en el primer semestre del 2014 y está prevista la entrega de 90 departamentos en el mes de mayo y 90 en el mes de junio.

Los proyectos Cumbaya, Tumbaco se encuentra en preparación de estudios así como la obtención de permisos necesarios previo el inicio de la construcción.

Dentro del balance existe un saldo de US\$ 17,644.17 por gastos realizados en estudios de factibilidad necesarios para la toma de decisiones sobre la construcción de un proyecto habitacional.

Como un proyecto adicional manejado por BMV durante el 2013, están la adecuaciones para las oficinas de Casabaca en la Agencia Plaza Rancho San Francisco.

- ✓ El terreno que la compañía tiene en Bahía por el valor de US\$ 234,500, se reclasifico desde Propiedad Planta y Equipo al grupo de Propiedad de Inversión.
- ✓ El saldo de Activo por Impuesto Diferido se compone por:

CUENTA	Saldo al 31-12-2013
ACTIVO POR IMPUESTO DIFERIDO 2013	81,010
ACTIVO POR IMPUESTO DIFERIDO 2012	52,049
ACTIVO POR IMPUESTO DIFERIDO 2011	42,870
TOTAL ACTIVO POR IMPUESTO DIFERIDO	175,928.64

- ✓ La Compañía mantiene una línea de crédito con el Banco del Pacífico por US\$1'814,511 a un plazo de 24 meses con vencimiento el 28 de septiembre de 2015 a una tasa nominal del 6.60%
- ✓ Se reclasifico al pasivo corriente US\$ 3'420,000 por concepto de Bonos del Miduv.
- ✓ Los anticipos de clientes al 31-12-2013 corresponden a 950 clientes aproximadamente con un total de aportes de US\$ 514.638.
- ✓ El saldo por jubilación patronal fue reclasificado US\$ 5,808 a la cuenta de Resultados acumulados NIIF y US\$ 10,872 a Otros Ingresos
- ✓ La compañía cuenta con aportes para futuras capitalizaciones por US\$ 1'399.000
- ✓ El saldo de Resultados Acumulados Implementación NIIF presenta el siguiente movimiento:

CUENTA	VALOR
SALDO INICIAL	(70,751)
JUBILACION PATRONAL	5,808
SUPERAVIT REAVAJJO	81,510
ACTIVO POR IMPUESTO DIFERIDO 2011	42,870
CREDITOS 2013	130,187
SALDO AL 31-12-2013	59,436

2. Revisé los libros sociales determinando que los administradores han dado cumplimiento a las normas legales estatutarias, reglamentarias y resoluciones de la Junta General de Accionistas.

Los libros de Actas de la Junta General, libro de Acciones y Accionistas, los comprobantes y libros de contabilidad se llevan y conservan de conformidad con las disposiciones legales.

3. El manejo, custodia y conservación de todos los bienes de la Compañía son adecuados. La Compañía ha establecido y vigilado razonablemente el cumplimiento de las normas y procedimientos de Control Interno.
4. En mi opinión, los Estados Financieros presentan razonablemente la posición financiera de BMV INMOBILIARIA SA, al 31 de diciembre del

2013, y de igual manera los resultados operacionales cortados a esa fecha. Las transacciones registradas son adecuadas y de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

5. En cumplimiento a las Resoluciones de la Superintendencia de Compañías No.SC.DSC.G13.010 de septiembre 30 del 2013 y SC.DSC.G.14.007 de abril 4 de 2014 la Compañía se encuentra elaborando las políticas, norma y procedimientos apropiados con el propósito de controlar y prevenir el lavado de activos provenientes de actividades ilícitas, no existiendo operaciones inusuales e injustificadas que reportar al organismo de control.
6. El Estado de Resultados de BMV INMOBILIARIA SA., cortado a diciembre 31 del 2013, presenta las siguientes cifras:

BMV INMOBILIARIA S.A.
Estado de Resultados
Comparación de saldos ejercicios 2012 – 2013

CONCEPTO	2012	%	2013	%	VARIACION	%
Ventas Netas	19,806	100.00%	-	0.00%	-19,806	-100.00%
- Costo de Ventas	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
Utilidad en Ventas	19,806	100.00%	-	0.00%	-19,806	-100.00%
+ Otros Ingresos Operacionales	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
- Gasto de Ventas y Administración	-270,969	-1368.12%	-500,551	0.00%	-229,582	84.73%
= Utilidad (Pérdida) Operacional	-251,163	-1268.12%	-500,551	0.00%	-249,388	99.29%
+ Otros ingresos no operacionales	6,900	34.84%	30,882	0.00%	23,982	347.55%
- Otros Egresos no operacionales	-3,175	-16.03%	-	0.00%	3,175	-100.00%
= Utilidad (Pérdida) del ejercicio	-247,438	-1249.31%	-469,669	0.00%	-222,231	89.81%
- 15% para empleados	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
- Impuesto a la Renta corriente	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
+ ORI	81,510	411.54%	81,010	0.00%	-500	-0.61%
= Utilidad (Pérdida) Líquida	-165,928	-837.77%	-388,659	0.00%	-222,731	134.23%

Comentarios de las variaciones presentadas en las cuentas de Resultados de los años 2012 y 2013

- ✓ Durante el 2013 BMV Inmobiliaria no registro ventas.
- ✓ La pérdida de la Compañía incremento en el 134.23% pues reconocerá sus ingresos al término de la obra.
- ✓ La composición de gastos de Administración y ventas se muestra a continuación siendo los más relevantes los de Remuneraciones y Beneficios sociales :

Cuenta	Saldo al 31-12-2013	%
Remuneraciones y Beneficios sociales	182,175	36%
Pagos por otros servicios	67,549	13%
Arrendamiento inmuebles	60,250	12%
Honorarios Profesionales	30,185	6%
Impuestos y contribuciones	23,823	5%
Impuestos anticipados	35,224	7%
Otros gastos menores	100,646	20%
Total Gastos al 31-12-2013	500,552	100%

INDICADORES FINANCIEROS

7. INDICADORES QUE MIDEN LA LIQUIDEZ

INDICADORES QUE MIDEN LA LIQUIDEZ					
CONCEPTO	2012	2013	Variación	%	
Capital de Trabajo	2,959,945.96	1,086,945.69	-1,873,000.27	-63%	
Solvencia	2.52	1.15	-1.37	-54%	
Liquidez	0.25	0.07	-0.19	-74%	

Comentarios:

- 7.1 Con los resultados obtenidos, se determina que BMV INMOBILIARIA SA, redujo su Capital de Trabajo en un 63%.
- 7.2 La relación corriente se redujo en un 54% con respecto al año 2012; la Compañía dispone de US\$1.15 para pagar cada US\$1, de sus obligaciones.
- 7.3 Sin tomar en cuenta el realizable de la Compañía, el margen de la liquidez se redujo en un 74% disponiendo de US\$ 0.07 para pagar cada US\$1, de sus obligaciones.

8. INDICADORES QUE MIDEN EL ENDEUDAMIENTO

INDICADORES QUE MIDEN EL ENDEUDAMIENTO					
CONCEPTO	2012	2013	Variación	%	
Solidez	95%	91%	-4.48%	-5%	
Índice de Endeudamiento	20.22	9.88	-1033.95%	-51%	

Comentarios:

- 8.1 La relación de solidez nos indica que del total del activo le corresponde el 91% a terceras personas y el 9 % corresponde a los accionistas.
- 8.2 Con la relación Pasivo - Patrimonio se establece que en la empresa a la fecha del balance, las obligaciones por cumplir son 9.88 veces el Patrimonio.

9. INDICADORES QUE MIDEN LA RENTABILIDAD

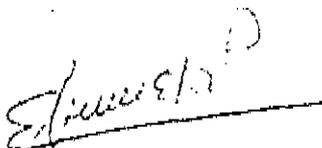
INDICADORES QUE MIDEN LA RENTABILIDAD				
CONCEPTO	2012	2013	Variación	%
UTILIDAD (PERDIDA) SOBRE VENTAS	(13.49)	-	1.249	100.00%
Utilidad (Pérdida) Neta antes de Empleados e Impuestos Ventas Netas	(247,437.77) 19,809.92	(469,868.94) -		
UTILIDAD (PERDIDA) SOBRE EL PATRIMONIO	-62.15%	-46.00%	16.16	-25.99%
Utilidad (Pérdida) Líquida Patrimonio	(165,927.77) 286,071.66	(388,604.01) 844,846.94		
UTILIDAD (PERDIDA) SOBRE EL PASIVO Y PATRIMONIO	-1.93%	-4.23%	-1.30	44.32%
Utilidad (Pérdida) Líquida Pasivo + Patrimonio	(165,927.77) 5,665,715.92	(388,604.01) 9,195,686.29		

Comentarios:

- 9.1 El porcentaje de la pérdida sobre Patrimonio en el 2013 es del 46%.
- 9.2 El porcentaje de pérdida sobre Pasivo y Patrimonio en el 2013 es del 4.23%

Agradezco al Señor Gerente General y al personal de BMV INMOBILIARIA SA., por la colaboración recibida en el cumplimiento de mis funciones.

Atentamente,



Ing. Gladys Vallejo P.
Comisario Principal