

BMV INMOBILIARIA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2013

BMV INMOBILIARIA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2013

INDICE:

Informe de los auditores independientes

Estados de situación financiera

Estados de resultados y otros resultados integrales

Estados de cambios en el patrimonio

Estados de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

Compañía / BMV	-	BMV Inmobiliaria S.A.
NIIF	-	Versión completa de las Normas Internacionales de Información Financiera
PCGA previos	-	Principios contables generalmente aceptados previos
US\$	-	Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores accionistas de
BMV Inmobiliaria S.A.
7 de abril del 2014

Estados financieros auditados:

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de BMV Inmobiliaria S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2013 y los correspondientes estados de resultados y otros resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas. Los estados financieros correspondientes al año terminado el 31 de diciembre del 2012 y por el año terminado en esa fecha fueron auditados por otros profesionales independientes de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y con fecha 21 de mayo del 2013 emitieron un informe que contiene una opinión sin salvedades.

Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros:

2. La Administración de la compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con principios contables generalmente aceptados en Ecuador. Esta responsabilidad incluye: el diseño, implementación y mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de estados financieros que no contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error; la selección y aplicación de políticas de contabilidad apropiadas; y, la elaboración de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del auditor independiente:

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos basados en nuestra auditoría. Excepto por lo mencionado en el párrafo 4, nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento, las que requieren que cumplamos con requerimientos éticos y que planifiquemos y realicemos una auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen distorsiones importantes. Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y las revelaciones presentados en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación del riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes de la Compañía, para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, con el 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 incluye la evaluación de si los principios de contabilidad aplicados son apropiados y si las estimaciones contables realizadas por la gerencia 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 proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Francisco Salazar E10-37 y Luis Tamayo
Edif. Atlantic Business Center Of, 803
Tf's.: (593 9) 98501-210
(593 2) 2525-319
(593 2) 2556-169

E-mail: administracion@bcgdelecuador.com
jefferson.galarzатаbcg.com.ec
Quito - Ecuador



A los señores accionistas de
BMV Inmobiliaria S.A.
7 de abril del 2014
(continuación:)

Limitaciones a nuestro alcance:

4. Durante el año 2011, la Compañía entregó anticipos a proveedores por US\$36,976.08 que corresponden a desembolsos relacionados con el proceso de implementación de un nuevo sistema contable computarizado. Considerando que el proceso de implementación del sistema contable ha sufrido retrasos significativos, la Administración de la Compañía decidió mantener sus registros contables en hojas electrónicas lo que dificultó la elaboración de anexos y auxiliares de las cuentas incluidas en los estados financieros adjuntos. Debido a las limitaciones que representa no mantener un sistema contable computarizado, los registros contables muestran varios ajustes y reclasificaciones por montos individualmente no significativos.

Opinión del auditor independiente:

5. En nuestra opinión, excepto por los efectos que podrían existir derivados de lo mencionado en el párrafo 4, los estados financieros mencionados en el párrafo 1 presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de BMV Inmobiliaria S.A. al 31 de diciembre del 2013 y los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con la versión completa de las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF.

Informes que se emiten por separado:

6. Nuestro informe sobre el cumplimiento por parte de la Compañía de las políticas y procedimientos para prevenir el lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos se emitirá por separado.
7. Nuestro informe sobre el cumplimiento por parte de la Compañía sobre la determinación y pago de las obligaciones tributarias establecidas por la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento se emitirá por separado.

BCG Business Consulting Group

**BCG Business Consulting Group
del Ecuador Cía. Ltda.
Registro Nacional de Auditores
Externos No. SC.RNAE-376**

**M.B.A. Jefferson Galarza Salazar
Socio División de Auditoría
Registro Nacional de Contadores
No.25987**

Francisco Salazar E10 37 y Luis Tamayo
Edif. Atlantic Business Center Of. 803
Tlfs.: (593 9) 98501-210
(593 2) 2525-319
(593 2) 2556-169
E-mail: administracion@bcgdelecuador.com
jefferson.galarza@bcg.com.ec
Quito - Ecuador

BMV INMOBILIARIA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2013

INDICE:

Estados de situación financiera

Estados de resultados y otros resultados integrales

Estados de cambios en el patrimonio

Estados de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

Compañía / BMV	-	BMV Inmobiliaria S.A.
Miduvi	-	Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda
NIIF	-	Versión completa de las Normas Internacionales de Información Financiera
CINIIF	-	Interpretaciones de la versión completa de las Normas Internacionales de información financiera
IASB	-	International Accounting Standar Board
NEC	-	Normas Ecuatorianas de Contabilidad
PCGA previos	-	Principios contables generalmente aceptados previos
US\$	-	Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica

BMV INMOBILIARIA S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
(Expresado en dólares estadounidenses)

ACTIVOS

ACTIVOS CORRIENTES

Efectivo y equivalentes
Otras cuentas por cobrar
Activos por impuestos corrientes
Inventarios

TOTAL ACTIVOS CORRIENTES

ACTIVOS NO CORRIENTES

Activos fijos
Propiedades de inversión
Activos por impuestos diferidos

TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES

TOTAL ACTIVOS

Nota:	Al 31 de diciembre del: 2013	2012	Al 1 de enero del 2012
6	236,917.44	343,833.86	1,718,241.83
7	139,317.97	209,147.64	131,136.11
8	-	11,997.53	6,869.04
9	8,236,174.52	4,651,480.03	833,598.28
	<u>8,612,409.93</u>	<u>5,216,458.76</u>	<u>2,189,845.26</u>
10	407,349.73	449,257.24	462,671.99
11	-	-	234,500.00
12	175,928.64	94,018.65	42,869.61
	<u>583,278.37</u>	<u>544,175.89</u>	<u>740,041.60</u>
	<u>9,195,688.30</u>	<u>5,760,634.65</u>	<u>2,929,886.86</u>

PASIVOS Y PATRIMONIO

PASIVOS CORRIENTE

Obligaciones financieras
Acreedores comerciales
Otras cuentas por pagar
Obligaciones laborales
Pasivos por impuestos corrientes

TOTAL PASIVOS CORRIENTES

PASIVOS NO CORRIENTES

Obligaciones financieras a largo plazo
Beneficios laborales largo plazo
Pasivos por impuestos diferidos

TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES

TOTAL PASIVOS

PATRIMONIO (Véase Estado Adjunto)

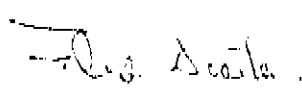
Capital social
Aportes para futuras capitalizaciones
Resultados acumulados

TOTAL PATRIMONIO

TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO

Nota:	Al 31 de diciembre del: 2013	2012	Al 1 de enero del 2012
13	804,067.25	1,180,346.40	2,287,037.50
14	722,883.28	188,543.00	32,476.96
15	5,778,482.55	2,075,858.66	594,386.56
16	9,923.86	24,361.00	7,182.56
17	550.15	-	-
	<u>7,396,715.09</u>	<u>4,269,109.06</u>	<u>2,921,003.58</u>
18	929,644.10	1,088,613.07	-
19	1,352.16	12,224.57	-
20	22,990.00	22,990.00	22,990.00
	<u>953,986.26</u>	<u>1,123,827.64</u>	<u>22,990.00</u>
	<u>8,350,701.35</u>	<u>5,392,936.70</u>	<u>2,944,073.58</u>
21	50,000.00	50,000.00	50,000.00
22	1,388,000.00	833,052.00	74,052.00
23	(604,013.08)	(215,354.05)	(138,538.72)
	<u>844,986.92</u>	<u>367,697.95</u>	<u>(14,186.72)</u>
	<u>9,195,688.30</u>	<u>5,760,634.65</u>	<u>2,929,886.86</u>


Ing. Juan Francisco Merino
Representante legal


C.P.A. Felipe Acosta
Contador general

BMV INMOBILIARIA S.A.
ESTADO DE RESULTADOS Y OTROS RESULTADOS INTEGRALES
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
(Expresado en dólares estadounidenses)

		<u>Al 31 de diciembre del:</u>	
		<u>2013</u>	<u>2012</u>
Gastos Administrativos	24	(468,615.84)	(270,969.21)
Utilidad operativa		(468,615.84)	(270,969.21)
Otros ingresos	25	30,882.43	26,706.28
Otros egresos	26	(8,709.23)	(3,174.84)
Utilidad antes de impuestos sobre las ganancias		(446,442.64)	(247,437.77)
Impuesto a la renta	17	57,783.64	52,049.04
Utilidad (Pérdida) Neta		(388,659.00)	(195,388.73)
Utilidad (Pérdida) neta integral total		(388,659.00)	(195,388.73)
Ganancias (pérdidas) por acción		(1.77)	(3.91)



Ing. Juan Francisco Merino
Representante legal



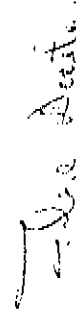
C.P.A. Felipe Acosta
Contador general

BMV INMOBILIARIA S.A.
ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Nota</u>	<u>Capital asignado</u>	<u>Aportes para futuras capitalizaciones</u>	<u>Resultados acumulados</u>			<u>Total patrimonio neto</u>
				<u>Resultados acumulados</u>	<u>Adopción de NIIF por primera vez</u>	<u>Resultados del año</u>	
SALDOS AL 1 DE ENERO DEL 2012		50,000.00	74,052.00	-	59,436.16	(197,674.88)	(14,186.72)
Transferencia de Resultados a otras cuentas patrimoniales							
Aportes para futuras capitalizaciones			577,273.40	(197,674.88)		197,674.88	-
Transferencia de Resultados a otras cuentas patrimoniales			(118,273.40)	118,273.40			577,273.40
Utilidad (pérdida) neta del año 2012					-	(195,388.73)	(195,388.73)
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012		50,000.00	533,052.00	(79,401.48)	59,436.16	(195,388.73)	367,697.95
Transferencia de Resultados a otras cuentas patrimoniales							
Aportes para futuras capitalizaciones			865,948.00	(195,388.73)		195,388.73	-
Utilidad (pérdida) neta del periodo que se informa						(388,659.00)	865,948.00
							(388,659.00)
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013		50,000.00	1,399,000.00	(274,790.21)	59,436.16	(388,659.00)	844,986.95



Ing. Juan Francisco Mexino
Representante legal



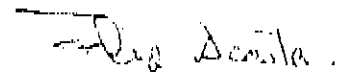
C.P.A. Felipe Acosta
Contador general

BMV INMOBILIARIA S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Al 31 de diciembre del:	
	2013	2012
Flujo de efectivo de las actividades de operación:		
Efectivo procedente de clientes	2,384,820.92	1,814,273.44
Efectivo pagado a proveedores	(3,219,201.36)	(3,726,988.29)
Efectivo pagado por obligaciones laborales	(196,831.42)	(180,833.75)
Efectivo provisto de (pagado a) partes vinculadas, neto	(6,716.28)	(4,183.72)
Efectivo pagado por intereses	108,823.12	29,009.40
Efectivo recibido por intereses	378.82	5,490.23
Efectivo pagado por impuesto a la renta	(10,670.67)	(5,128.49)
Efectivo provisto (pagado) por otros ingresos y egresos	23,770.43	21,216.05
Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las	(948,632.44)	(2,047,055.13)
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:		
Efectivo utilizado para la compra de activos fijos	(13,835.56)	(40,969.47)
Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de inversión	(13,835.56)	(40,969.47)
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Efectivo utilizado para el pago de obligaciones financieras cp	(454,448.12)	(18,078.03)
Efectivo procedente de partes vinculadas	444,052.00	654,420.98
Efectivo procedente de aportes para futuras capitalizaciones	865,948.00	459,000.00
Ajustes a resultados acumulados	-	118,273.40
Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las	855,551.88	1,213,616.33
Flujos de efectivo netos del año	(106,916.12)	(874,408.27)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	343,833.56	1,218,241.83
Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del año	236,917.44	343,833.56



Ing. Juan Francisco Morino
Representante legal



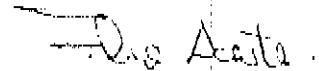
C.P.A. Felipe Acosta
Contador general

BMV INMOBILIARIA S.A.**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO: CONCILIACION****POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012****(Expresado en dólares estadounidenses)**

	Al 31 de diciembre del:	
	2013	2012
Flujo de efectivo de las actividades de operación:		
Resultados del año (antes de participación laboral e impuesto a la renta)	(388,659.00)	(195,388.73)
Más (menos) cargos (créditos) a resultados que no representan movimiento de efectivo:		
Depreciación de activos fijos	55,743.07	54,384.22
Variaciones en el impuesto a la renta diferido	(81,009.99)	(52,049.04)
Provisión para jubilación patronal	(10,872.41)	12,224.57
Cambios en activos y pasivos:		
Otras cuentas por cobrar	69,829.67	(78,011.53)
Activos por impuestos corrientes	11,997.53	(5,128.49)
Inventarios	(3,584,694.49)	(3,583,381.75)
Cuentas por pagar comerciales	534,340.28	156,066.04
Otras cuentas por pagar	2,458,571.89	1,627,051.14
Obligaciones laborales	(14,437.14)	17,178.44
Pasivos por impuestos corrientes	558.15	-
Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de operación	(948,632.44)	(2,047,055.13)



Ing. Juan Francisco Merino
Representante legal



C.P.A. Folipo Acosta
Contador general

BMV INMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
(Expresado en dólares estadounidenses)

1. INFORMACION GENERAL

1.1 Establecimiento y últimas reformas importantes a su estatuto social.

La Compañía fue constituida en la ciudad de Quito el 27 de agosto del 2010 (fecha de inscripción en el Registro Mercantil) con el nombre de BMV Inmobiliaria S.A.

1.2 Objeto social.

El objeto social de la Compañía corresponde al desarrollo de proyectos inmobiliarios, construcción de obras civiles, compra - venta, arriendo y administración de bienes inmuebles, así como el corretaje de inmuebles, asesoría en temas relacionados con la construcción y desarrollo de proyectos inmobiliarios, importación y exportación de bienes relacionados con la actividad inmobiliaria, etc.

Para el cumplimiento del objeto social de 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 con otras sociedades. También podrá participar como constituyente y/o beneficiario de Fideicomisos Mercantiles.

1.3 Domicilio principal.

La dirección de la Compañía y sede de su domicilio principal es la Avenida 10 de Agosto N21-281 y calle Carrión de la ciudad de Quito - Ecuador, en la planta baja del edificio Casa Baca.

1.4 Proyectos inmobiliarios significativos

a) Proyecto inmobiliario Divino Niño:

Durante el año 2010, la Compañía inició el proceso de construcción de aproximadamente 3,500 departamentos en el proyecto denominado Divino Niño ubicado en la parroquia Chillogallo del sector El Troje del Distrito Metropolitano de la ciudad de Quito. La Administración de la Compañía estima que la construcción y comercialización de 612 de estos departamentos concluirá durante el año 2014.

b) Terrenos donde se construye el proyecto inmobiliario Divino Niño:

Con fecha 19 de marzo del 2013, Inversiones de la Capital S.C. cedió a favor de Consultermis S.A. los derechos fiduciarios de beneficiario sobre el Fideicomiso de Tenencia Bellavista del Sur, relacionados con 460 lotes de terreno.

Con fecha 22 de mayo del 2013, BMV Inmobiliaria S.A. adquirió a Consultermis S.A. los derechos fiduciarios de beneficiario del Fideicomiso Bellavista del Sur relacionados con los 108 lotes de terreno por el valor de US\$490,231.52 los cuales se esperan cancelar durante el primer semestre del año 2014

BMV INMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
(Expresado en dólares estadounidenses)

A la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, la transferencia de los terrenos adquiridos por BMV Inmobiliaria S.A. se encuentra en proceso de legalización

c) Otros proyectos inmobiliarios:

A la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, la Compañía inició los siguientes proyectos inmobiliarios que se encuentran en ejecución:

- i) Proyecto Cumbayá: Proyecto de casas y departamentos con terrazas en el sector de Cumbayá del Distrito Metropolitano de la ciudad de Quito
- ii) Proyecto Tumbaco: Proyecto que se encuentra en fase de planificación en el sector de Tumbaco del Distrito Metropolitano de la ciudad de Quito,
- iii) Proyecto Bahía: Donde se construirá un edificio de departamentos en la ciudad de Bahía de la provincia de Manabí, y,
- iv) Remodelación de las oficinas: Proyecto de prestación de servicios de remodelación de oficinas de la compañía Casa Baca Holding.

La Administración informa que los tres primeros proyectos se encuentran en una fase inicial y que durante el año 2014 se estima iniciar su proceso de comercialización. El cuarto proyecto se estima finalizar durante el primer trimestre del año 2014.

Las proyecciones financieras elaborados por la Compañía establecen que no asumirá pérdidas derivados de estos proyectos inmobiliarios.

1.5 Bonos de la vivienda recibidos del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2013 muestran valores recibidos del MIDUVI por US\$3,420,000.00 (2012: US\$1,285,000.00) que corresponden a valores recibidos del Estado Ecuatoriano en calidad de anticipos de bonos no reembolsables para la construcción de viviendas de los clientes de la Compañía que previamente fueron calificados en el Sistema de Incentivos de Vivienda. El proyecto inmobiliario Divino Niño fue actualizado por última vez ante el MIDUVI el 7 de julio del 2013

Estos bonos fueron recibidos directamente por la Compañía para financiar la construcción de 684 departamentos en el Proyecto inmobiliario Divino Niño (Ver comentarios adicionales en el literal a) de la Nota 1.4), para lo cual entregó pólizas de fiel cumplimiento emitidas por la compañía Seguros Oriente S.A. en calidad de garantía por el buen uso de los anticipos recibidos. Estas pólizas son renovadas trimestralmente.

Los anticipos recibidos serán liquidados cuando concluya el proceso legal por medio del cual la Compañía transfiera los departamentos que los clientes (beneficiarios finales del bono para la construcción de vivienda) prometieron adquirir.

BMV INMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
(Expresado en dólares estadounidenses)

1.6 Precios de transferencia

La Ley de Régimen Tributario Interno vigente establece el régimen de "precios de transferencia" cuyo objetivo principal consiste en regular con fines tributarios las transacciones efectuadas entre partes relacionadas. Este régimen establece que las transacciones realizadas entre partes relacionadas, deben efectuarse en condiciones similares a las transacciones que se realizan entre partes independientes. Con estos antecedentes informamos que la Administración de la Compañía se encuentra revisando los precios y demás condiciones pactados en las transacciones efectuadas con partes relacionadas.

La Administración de la Compañía no ha establecido los efectos que podrían existir en los estados financieros adjuntos derivados de la aplicación del régimen de "precios de transferencia". La Compañía tampoco ha contratado profesionales independientes para la elaboración de un estudio y/o anexo de precios de transferencia. Los estados financieros adjuntos deben ser leídos considerando esta circunstancia.

2. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas por la Administración de la Compañía en la elaboración de estos estados financieros.

2.1 Declaración de cumplimiento con las NIIF

Los estados financieros de la Compañía comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2013 y 2012; incluyen además los estados de resultados y otros resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2013 y 2012.

Los estados financieros mencionados han sido elaborados de acuerdo con la versión completa de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, emitidas y traducidas oficialmente al idioma castellano por el IASB, de acuerdo con las disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. Los estados financieros adjuntos muestran la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y su aplicación de manera uniforme a los periodos contables que se presentan.

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 3 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.

BMV INMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
(Expresado en dólares estadounidenses)

2.2 Estados financieros reestructurados

Los estados financieros de la Compañía, al 31 de diciembre y 1 de enero del 2012, fueron elaborados de acuerdo con la versión completa de las NIIF; sin embargo, informamos que estos estados financieros fueron reestructurados para que sean comparables con los emitidos en el año 2013 debido a que la Administración de la Compañía detectó errores en la determinación del valor de los activos por impuestos diferidos, en el valor de los beneficios laborales no corrientes y en la utilización de la cuenta patrimonial Superávit por revaluación reportados en los estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre y 1 de enero del 2012.

Con estos antecedentes, informamos que durante el año 2013 se incorporaron en los registros contables los ajustes requeridos para corregir los errores detectados en la determinación de los activos por impuestos diferidos, beneficios laborales no corrientes y en la utilización de la cuenta patrimonial Superávit por revaluación.

A continuación un resumen de los efectos y las partidas modificadas en la reestructuración de los estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre y 1 de enero del 2012:

a) En el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2012:

<u>Componentes:</u>	<u>Según estados financieros financieros adjuntos (reestructurados)</u>	<u>Según estados financieros emitidos el año anterior</u>	<u>Diferencia</u>
Activos:			
Activo por impuestos diferidos	94,918.65	-	94,918.65
Patrimonio			
Beneficios laborales no corrientes	12,224.57	18,032.21	-5,807.64
Resultados acumulados			
Resultados del año 2012	-195,388.73	-247,437.77	52,049.04
Adopción NIIF por primera vez	99,436.16	-70,751.09	130,187.25
Superávit por Revaluación	-	81,510.00	-81,510.00
	-123,728.00	-218,646.65	94,918.65

b) En el estado de resultados y otros resultados integrales por el año terminado el 31 de diciembre del 2012:

BMV INMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
(Expresado en dólares estadounidenses)

Componentes:	Según estados financieros financieros adjuntos (reestructurados)	Según estados financieros emitidos el año anterior	Diferencia
Resultados:			
Impuesto a la renta	-52,049.04	-	52,049.04
Deterioro de activos intangibles (1)	-	-	-
Total	-52,049.04	-	52,049.04

c) En el estado de situación financiera al 1 de enero del 2012:

Componentes:	Según estados financieros financieros adjuntos (reestructurados)	Según estados financieros emitidos el año anterior	Diferencia
Activos:			
Activo por impuestos diferidos	42,869.61	-	42,869.61
Patrimonio			
Beneficios laborales no corrientes	-	5,807.64	-\$,807.64
Resultados acumulados			
Adopción NIIF por primera vez	59,436.16	-70,751.00	130,187.25
Superávit por Revaluación	-	81,510.00	-81,510.00
	59,436.16	16,860.55	42,869.61

Aclaraciones de los ajustes ingresados:

Activos por impuestos diferidos: Los estados financieros reestructurados reconocen los activos por impuestos diferidos derivados de las pérdidas fiscales que la compañía presentó en sus declaraciones del impuesto a la renta de los años 2012 y 2011, tal como lo requiere la "NIC-12: Impuestos sobre las ganancias". La Administración de la Compañía estima que estas pérdidas fiscales serán compensadas en sus declaraciones del impuesto a la renta de los años 2014 en adelante.

Beneficios laborales no corrientes: Estos beneficios laborales fueron eliminados de los estados financieros al 1 de enero y 31 de diciembre del 2011 considerando que su valor no fue significativo y que el monto registrado contablemente correspondía al valor total que la Compañía tendría que cancelar por jubilación patronal si sus empleados tuvieran edad para jubilarse al 31 de diciembre del 2011. De conformidad con la "NIC-19: beneficios laborales" el monto de la jubilación patronal que debe reconocerse en los estados financieros corresponde al valor presente del valor total que la Compañía tendría que pagar por este concepto, prorrateado para el número de años que los empleados presten sus servicios a la entidad.

Superávit por revaluación: El saldo de la cuenta patrimonial superávit por revaluación fue transferido totalmente a la cuenta patrimonial resultados acumulados por la adopción de las NIIF por primera vez, debido a que con fecha 1 de enero del 2011, la Compañía decidió medir sus

BMV INMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
(Expresado en dólares estadounidenses)

propiedades de inversión al costo atribuido con base en el avalúo efectuado por un perito independiente calificado por la Superintendencia de Compañías. La "NIIF-1: Adopción de las NIIF por primera vez" establece que la contrapartida de los ajustes derivados de la aplicación inicial de las NIIF sea la cuenta patrimonial Adopción de las NIIF por primera vez.

2.3 Cambios en las políticas contables

a) Aplicación inicial de nuevas normas y/o modificaciones a las NIIF existentes:

No existieron NIIF o CINIIF aplicados por primera vez para el ejercicio financiero que inició a partir de 1 de enero de 2013 que hayan tenido un efecto significativo sobre los estados financieros de la Compañía.

b) Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones publicadas:

A continuación un resumen de las nuevas normas, modificaciones e interpretaciones emitidas por el IASB y que no fueron adoptadas anticipadamente por la Administración de la Compañía en la emisión de sus estados financieros. Estas normas serán de aplicación obligatoria en la elaboración de los estados financieros de la Compañía a partir de las fechas indicadas a continuación:

Norma	Tipo de cambio	Aplicación obligatoria a partir de:
NIC-19	Mejoras. Tratamiento contable de las aportaciones de los empleados al contabilizar los planes de beneficios definidos	1 de julio del 2014
NIC-36	Mejoras. Revelación de montos recuperables de activos no financieros	1 de enero del 2014
NIC-39	Mejoras. Razones para interrumpir la contabilidad de coberturas	1 de enero del 2014
NIIF-9	Instrumentos financieros - Especifica la clasificación y medición de activos y pasivos financieros	1 de enero del 2015
CINIIF-21	Cravámenes. Aclara los criterios de reconocimiento de un pasivo y sus revelaciones	1 de enero del 2014
	Mejoras anuales del ciclo 2010 - 2012	1 de julio del 2014
	Mejoras anuales del ciclo 2011 - 2013	1 de julio del 2014

La Administración de la Compañía estima que la adopción de las nuevas normas, enmiendas, mejoras e interpretaciones, no tendrán un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

2.4 Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). La Administración de la Compañía estableció que el dólar estadounidense es la moneda funcional y moneda de presentación de sus estados financieros

A menos que se indique lo contrario, las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses.

BMV INMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
(Expresado en dólares estadounidenses)

2.5 Efectivo y equivalentes

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobregiros bancarios no recurrentes.

Los sobregiros bancarios recurrentes son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

2.6 Activos financieros

Los activos financieros son instrumentos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

a) Reconocimiento y des-reconocimiento

Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja en la fecha de negociación, es decir, cuando se observe la presencia de una compra o venta de un activo financiero bajo un contrato cuyas condiciones requieren la entrega del activo durante un período que generalmente está regulado por el mercado correspondiente.

La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando: i) expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y, ii) transfieran de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero.

b) Clasificación de activos financieros

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: i) a valor razonable con cambios en resultados, ii) activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, iii) préstamos y cuentas por cobrar, y, iv) activos financieros disponibles para la venta. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

A la fecha de los estados financieros adjuntos, la Compañía mantiene básicamente préstamos y cuentas por cobrar que se clasifican en activos corrientes.

c) Medición inicial y posterior

Los activos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más los costos relacionados con su adquisición, excepto si el acuerdo constituye una transacción financiada en cuyo caso la Compañía mide el activo financiero al valor presente de los flujos futuros esperados descontados a una tasa de interés de mercado.

Después del reconocimiento inicial, los préstamos y cuentas por cobrar se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier posible deterioro. Los ingresos por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocen y se

BMV INMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
(Expresado en dólares estadounidenses)

calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial.

Los activos financieros 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

d) Préstamos y cuentas por cobrar:

Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Los préstamos y cuentas por cobrar incluyen:

- (i) Efectivo y equivalentes de efectivo: Muestra el efectivo disponible y los depósitos a la vista efectuados en cuentas corrientes y/o ahorros en entidades del sistema financiero ecuatoriano.
- (ii) Otras cuentas por cobrar: Representadas principalmente por otras cuentas por cobrar menores.

e) Deterioro de activos financieros al costo amortizado

Al final del periodo sobre el que se informa, los activos financieros que se miden al costo amortizado, son evaluados por deterioro. El importe en libros de los activos financieros se reducen directamente por cualquier pérdida por deterioro, excepto para las cuentas por cobrar comerciales, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de activo denominada provisión para cuentas incobrables que se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas por cobrar que se encuentran vencidas.

Cuando la Compañía considera que una cuenta por cobrar comercial no es recuperable, se da de baja afectando la cuenta provisión para cuentas incobrables.

2.7 Pasivos financieros

Los instrumentos de deuda son clasificados como pasivos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo; ó como patrimonio de conformidad con la esencia del acuerdo contractual.

a) Reconocimiento inicial y des-reconocimiento

La Compañía reconoce sus pasivos financieros en el estado de situación financiera cuando, y sólo cuando se convierta en parte obligada, según las cláusulas contractuales del instrumento financiero.

La Compañía da de baja un pasivo financiero únicamente cuando: i) expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del pasivo financiero, ii) son cancelados o cumplen las

BMV INMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
(Expresado en dólares estadounidenses)

obligaciones contractuales asumidas por la Compañía, y, iii) se transfieran de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del pasivo financiero.

b) Clasificación de pasivos financieros

La Compañía clasifica sus pasivos financieros en las siguientes categorías: i) a valor razonable con cambios en resultados, y, ii) medidos al costo amortizado. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La Administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

A la fecha de los estados financieros adjuntos, la Compañía mantiene básicamente pasivos medidos al costo amortizado que se clasifican como pasivos corrientes. La Compañía no ha reportado pasivos financieros medidos al valor razonable con cambios en resultados.

c) Medición inicial y posterior de pasivos financieros medidos al costo

Los pasivos financieros son medidos inicialmente al costo histórico, neto de los costos relacionados con su adquisición, excepto si el acuerdo constituye una transacción financiada en cuyo caso la Compañía mide el pasivo financiero al valor presente de los flujos futuros que se espera cancelar descontados a una tasa de interés de mercado.

Después del reconocimiento inicial, estos activos se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Los gastos por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocen y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto cuando el reconocimiento del interés resultará inmaterial.

Los pasivos financieros 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

d) Pasivos financieros identificados:

Son pasivos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Los pasivos financieros incluyen:

- (i) Obligaciones financieras a corto y largo plazo: Corresponden a préstamos a corto y largo plazo recibidos de entidades del sistema financiero ecuatoriano. Estos préstamos se encuentran garantizados con activos de propiedad de la Compañía y devengan intereses explícitos a tasas vigentes en el mercado financiero.
- (ii) Acreedores comerciales: Estas cuentas corresponden a montos adeudados por la Compañía por la compra de bienes y servicios en el curso normal de sus operaciones. El período de pago promedio a sus acreedores comerciales es de 30 a 60 días que se pueden extender hasta 120 días.

BMV INMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
(Expresado en dólares estadounidenses)

- (iii) Otras cuentas por pagar: Representadas principalmente por préstamos recibidos de partes relacionadas que devengan intereses explícitos a tasas vigentes en el mercado financiero ecuatoriano y otras cuentas por pagar menores
- (iv) Partes relacionadas a largo plazo: Corresponden a préstamos recibidos de partes relacionadas a largo plazo que devengan intereses explícitos a tasas vigentes en el mercado financiero ecuatoriano.

La Compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios acordados.

2.8 Inventarios

Los inventarios son presentados al costo de adquisición o al valor neto realizable, el menor. Son valuados con el método del costo promedio ponderado. El valor neto realizable representa el precio de venta estimado menos todos los costos de terminación y los costos necesarios para la venta. En caso de ser necesario, los inventarios incluyen una provisión para reconocer pérdidas por deterioro, la cual es determinada en función de un análisis de la posibilidad real de comercializar estos activos.

Excepto por el proyecto remodelación de oficinas, los costos relacionados con el desarrollo de los proyectos inmobiliarios mencionados en la Nota 1.4 son reconocidos como inventarios y están sujetos a las políticas mencionadas en el párrafo anterior.

2.9 Activos fijos

a) Medición inicial

Las partidas de activos fijos se miden inicialmente por su costo. El costo de los activos fijos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación de los activos, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la gerencia y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y/o retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación de los activos.

Los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición de activos aptos (aquellos que requieren de un periodo sustancial antes de estar listos para su uso o venta) son considerados como parte del costo de dichos activos.

b) Medición posterior al reconocimiento inicial

Después del reconocimiento inicial, los activos fijos, se muestran al costo menos su depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor, en caso de existir. Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el periodo en que se producen.

BMV INMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
(Expresado en dólares estadounidenses)

c) **Depreciación**

Los terrenos no se deprecian. El costo de los activos fijos se deprecia de acuerdo con sus vidas útiles estimadas mediante el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación se presentan las principales partidas de activos fijos y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>Activo</u>	<u>Tasas</u>
Muebles y enseres	10%
Equipo de oficina	10%
Equipo de computación	33%
Repuestos y herramientas	10%

La Administración de la Compañía estimó que el valor residual de los activos fijos no es significativo y por lo tanto no fue incluido en el cálculo de la depreciación de dichos activos.

Cuando el valor en libros de un activo fijo excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

d) **Disposición de activos fijos**

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida del activo fijo es reconocida en los resultados del periodo que se informa y es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo a la fecha de la transacción.

2.10 Propiedades de inversión

a) **Medición inicial**

Las propiedades de inversión son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los desembolsos relacionados a su adquisición.

El costo de las propiedades de inversión comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento; incluye además una estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y/o retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación de los activos.

Los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición de activos aptos (aquellos que requieren de un período sustancial antes de estar listos para su uso o venta) son considerados como parte del costo de dichos activos.

BMV INMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
(Expresado en dólares estadounidenses)

b) Medición posterior al reconocimiento inicial

Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se muestran al costo menos su depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor. Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el periodo en que se producen.

c) Depreciación

Los terrenos no se deprecian. La depreciación de las propiedades de inversión se calcula de acuerdo con sus vidas útiles estimadas mediante el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, la Compañía no posea propiedades de inversión sujetos a depreciación.

Cuando el valor en libros de una propiedad de inversión excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

d) Disposición de propiedades de inversión

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades de inversión es reconocida en los resultados del periodo que se informa y es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo a la fecha de la transacción.

2.11 Deterioro del valor de los activos no financieros

Al final de cada periodo sobre el que se informa, la Compañía evalúa información interna y externa del negocio con el fin de establecer la existencia de indicios de deterioro de los valores en libros de sus activos.

Para los activos con indicios de deterioro se calcula el importe recuperable del activo evaluado con el fin de determinar las posibles pérdidas por deterioro. Cuando no es posible estimar el importe recuperable de un activo individual, la Compañía calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo.

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos los costos directamente relacionados a su potencial venta y el valor en uso. Al estimar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados utilizando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las valoraciones actuales del mercado respecto al valor temporal del dinero y los riesgos específicos para el activo para los cuales no se han ajustados los estimados de flujo de efectivo futuros. Se reconoce una pérdida por deterioro en los resultados del año cuando el importe recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es menor que su importe en libros al final de cada periodo sobre el que se informa.

BMV INMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
(Expresado en dólares estadounidenses)

Las pérdidas por deterioro reconocidas en el pasado pueden ser reversadas en caso de que mejore el importe recuperable en el futuro. En estos casos, las reversiones de las pérdidas por deterioro aumenta el valor en libros del activo de tal manera que no exceda al importe en libros que habría tenido si no se hubieran registrado tales pérdidas en años anteriores. El reverso de una pérdida por deterioro es reconocido en los resultados del año.

2.12 Obligaciones laborales

Los beneficios laborales comprenden todas las retribuciones que la Compañía proporciona a sus empleados a cambio de sus servicios. Los principales beneficios proporcionados por la Compañía comprenden:

a) Beneficios a corto plazo

Son beneficios a corto plazo aquellos que se liquidan en el término de 12 meses siguientes al cierre del periodo en el que los empleados prestaron sus servicios. Los beneficios corto plazo son reconocidos en los resultados del año en la medida en que se devengan.

La legislación laboral vigente establece que los trabajadores tienen derecho a recibir el 15% de las utilidades líquidas o contables de la Compañía. La participación laboral se registra con cargo a los resultados del ejercicio con base en las sumas por pagar exigibles por los trabajadores y se presenta como parte del costo de ventas, los gastos administrativos o gastos de ventas en función de la labor de la persona beneficiaria de este beneficio.

b) Beneficios post-empleo

Son beneficios post-empleo aquellos que se liquidan después de que el empleado ha concluido su relación laboral con la Compañía, diferentes de los beneficios por terminación. Los beneficios post-empleo que poseen los empleados de la Compañía son:

1. Planes de aportaciones definidas (aportes al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - IESS): El costo de estos planes fueron determinados con base en la legislación laboral vigente, la cual establece que los empleadores deberán pagar al IESS el 12.15% de las remuneraciones mensuales percibidas por los empleados durante el periodo que se informa.
2. Planes de beneficios definidos (no fondeados): La Compañía tiene un plan de beneficio definido para jubilación patronal, normado y requerido por la legislación laboral ecuatoriana. Adicionalmente, la legislación laboral establece que en los casos de terminación laboral por desahucio solicitado por el empleador o trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma Compañía o empleador, este beneficio se denomina desahucio.

BMV INMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
(Expresado en dólares estadounidenses)

La Compañía determina anualmente el incremento de la provisión para jubilación patronal con base en estudios actuariales practicados por un profesional independiente utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada. Estas obligaciones representan el valor actual de las obligaciones a la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, el cual es obtenido descontando los flujos de salida de efectivo a una tasa de 7% anual 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 hipótesis actuariales utilizadas por el profesional independiente incluyen variables como: tasa de descuento, tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicios, remuneraciones, incremento futuros de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras. Al cierre del año las provisiones cubren la totalidad de los trabajadores que se encontraban trabajando para la Compañía.

El incremento de la provisión para jubilación patronal es reconocido en los resultados del año, excepto por las ganancias (pérdidas) actuariales que son reconocidos en otro resultado integral. La Administración de la Compañía decidió no presentar las ganancias y/o pérdidas actuariales en el otro resultado integral por considerar que estos valores no son significativos.

Adicionalmente informamos que la Administración de la Compañía decidió no reconocer una provisión para el pago del desahucio a sus trabajadores.

c) Beneficios por terminación

Son beneficios por terminación aquellos que se liquidan cuando una de las partes da por terminado el contrato de trabajo. Los beneficios por terminación son reconocidos en los resultados del periodo que se pagan.

2.13 Impuestos corrientes

Los impuestos corrientes corresponden a aquellos que la Compañía espera recuperar o pagar al liquidar el impuesto a la renta corriente del periodo que se informa; estas partidas se muestran en el estado de situación financiera como activos y pasivos por impuestos corrientes.

a) Activos por impuestos corrientes

Los activos por impuestos corrientes incluyen las retenciones en la fuente que le han sido efectuadas a la Compañía y los pagos efectuados durante el año en calidad de anticipos del impuesto a la renta.

BMV INMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
(Expresado en dólares estadounidenses)

1) Retenciones en la fuente:

Las retenciones en la fuente que le han sido efectuadas a la Compañía durante el periodo que se informa y en periodos anteriores podrán ser utilizadas para: i) el pago del impuesto a la renta reconocido en los resultados del periodo que se informa o en el pago del impuesto a la renta reconocido en los resultados de los próximos 3 años, o, ii) recuperado mediante reclamos de pago en exceso o pago indebido antes de que se cumplan los plazos de prescripción de ese derecho legal, es decir, 3 años contados desde la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la renta del año correspondiente.

2) Anticipo mínimo del impuesto a la renta:

La legislación tributaria vigente establece que los contribuyentes deben pagar un anticipo mínimo del impuesto a la renta que será determinado mediante la suma aritmética de los siguientes rubros:

- El 0.4% del Activo total, menos ciertas deducciones
- El 0.4% del total de ingresos gravables para el cálculo del impuesto a la renta
- El 0.2% del patrimonio, sin incluir pérdidas del año y de años anteriores.
- El 0.2% del total de costos y gastos deducibles para el cálculo del impuesto a la renta, incluyendo las deducciones por incremento neto de empleados y pagos al personal discapacitado.

El valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta será cancelado por los contribuyentes de la siguiente manera:

Primera cuota: En julio del año siguiente, se pagará el equivalente al 50% de la diferencia establecida entre el valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta y la totalidad de las retenciones en la fuente que le hayan sido efectuadas a la Compañía en el año anterior.

Segunda cuota: En septiembre del año siguiente, se pagará un valor igual al determinado en la primera cuota.

Tercera cuota: En abril del año subsiguiente, se pagará la diferencia establecida entre el valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta y los pagos efectuados en la primera y segunda cuotas. Este remanente podrá ser cancelado con retenciones en la fuente que le hayan sido efectuadas a la Compañía durante el periodo que se informa.

b) Pasivos por impuestos corrientes

El pasivo por impuesto corriente se calcula estableciendo el mayor valor entre el impuesto a la renta causado y el anticipo mínimo del impuesto a la renta.

BMV INMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
(Expresado en dólares estadounidenses)

1) Impuesto a la renta causado:

El cálculo del impuesto a la renta causado se basó en las ganancias fiscales (base imponible del impuesto) registradas durante el año, es decir, sobre los ingresos gravados del periodo fiscal menos los gastos deducibles en ese mismo periodo. La utilidad contable difiere de la base imponible por la existencia de: 1) Ingresos exentos, ingresos no gravados o ingresos que serán gravables en el futuro, 2) Gastos no deducibles, gastos sin efectos fiscales o gastos que serán deducibles en el futuro, 3) amortizaciones de pérdidas tributarias que se hayan obtenido en los últimos 5 ejercicios tributarios anteriores, y, 4) otras partidas deducibles establecidas en la legislación tributaria vigente.

Para los años 2013 y 2012, el impuesto a la renta causado fue calculado con base en la tarifa vigente del 22% y 23% respectivamente; esta tarifa se reduce en 10 puntos porcentuales para la base imponible que se capitalice hasta el 31 de diciembre del siguiente año. Las pérdidas tributarias o bases imponibles negativas otorgan al contribuyente el derecho de amortizar esas pérdidas durante los 5 periodos fiscales siguientes, sin que sobrepase en cada año el 25% de las respectivas bases imponibles.

2) Cálculo del pasivo por impuesto corriente:

Cuando el impuesto causado sea superior al anticipo mínimo del impuesto a la renta, el contribuyente deberá cancelar la diferencia utilizando las retenciones en la fuente que le hayan sido efectuadas durante el periodo fiscal que no hayan sido previamente utilizadas para cancelar la tercera cuota del pago del valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta.

Cuando el valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta sea superior al impuesto a la renta causado, el contribuyente podrá solicitar a la Administración fiscal la devolución del anticipo pagado, cuando por caso fortuito o fuerza mayor, se haya visto afectado gravemente la actividad económica del sujeto pasivo; esta opción está disponible para los contribuyentes cada trienio. En caso de que la Administración de la Compañía decida no solicitar la devolución del anticipo, este valor se constituirá en un pago definitivo del impuesto a la renta.

Para los años 2013 y 2012, el impuesto reconocido como pasivo por impuesto corriente fue establecido con base en el valor determinado por la Compañía como anticipo mínimo del impuesto a la renta.

2.14 Impuestos diferidos

El impuesto diferido fue reconocido con base en las diferencias temporarias entre el importe en libros de los activos y pasivos de la Compañía y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la ganancia fiscal, de la siguiente manera:

BMV INMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
(Expresado en dólares estadounidenses)

- Los pasivos por impuestos diferidos fueron reconocidos para todas las diferencias temporarias imponibles
- Los activos por impuestos diferidos fueron reconocidos para todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la entidad disponga de ganancias fiscales futuras que permitan su utilización.

La medición de los pasivos por impuestos diferidos y los activos por impuestos diferidos reflejará las consecuencias fiscales que se derivarán de la forma en que la entidad espera, al final del periodo sobre el que se informa, recuperar o liquidar el importe en libros de sus activos y pasivos. Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas del impuesto a la renta que se espera sean utilizadas en el periodo en que el activo se realice y el pasivo se cancele.

El estado de situación financiera de la Compañía presenta sus activos y pasivos por impuestos diferidos por separado, excepto cuando: i) existe el derecho legal de compensar estas partidas ante la misma autoridad fiscal, y, ii) se derivan de partidas con la misma autoridad fiscal y, iii) la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos por impuestos diferidos como netos.

a) Ajustes por cambios en la tasa del impuesto a la renta y otros ajustes

El impuesto diferido, correspondiente a cambios en la tasa del impuesto a la renta, la reestimación de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo, se reconoce en los resultados del periodo que se informa, excepto en la medida en que se relacionen con partidas previamente reconocidas fuera de los resultados del periodo que se informa.

b) Registro de los impuestos corrientes y diferidos

Los impuestos corrientes y diferidos, fueron reconocidos como ingresos o gastos e incluidos en el estado de resultados del periodo que se informa, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o sucesos que se reconoce fuera de dicho estado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado.

2.15 Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias

Los ingresos se reconocen al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar. Los ingresos por venta de bienes son reconocidos en los resultados del año a medida en que se devengan.

BMV INMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
(Expresado en dólares estadounidenses)

Ingresos por la venta de bienes:

Los ingresos por venta de bienes son reconocidos cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones: i) Se ha transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos, derivados de la propiedad de dichos bienes, ii) La Compañía no conserva para sí ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos, iii) Se puede medir con fiabilidad el importe de los ingresos, así como los correspondientes costos incurridos o por incurrir relacionados a dichos ingresos, iv) Es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción, y, v) El importe de los ingresos ordinarios puede medirse con fiabilidad.

Ingresos por la prestación de servicios de construcción:

Los ingresos por servicios prestados son reconocidos cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones: i) El importe de los ingresos ordinarios puede medirse con fiabilidad, ii) Es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción, iii) El grado de realización de la transacción, al final del periodo sobre el que se informa, pueda ser medido con fiabilidad, y, iv) Los costos ya incurridos en la prestación, así como los costos que quedan por incurrir hasta completarla, puedan ser medidos con fiabilidad.

2.16 Costos y gastos

Los costos y gastos, incluyendo la depreciación de los activos fijos y la amortización de activos intangibles se reconocen en los resultados del año en la medida en que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago.

Como norma general en los estados financieros no se compensan los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

2.17 Aportes para futuras capitalizaciones

Los aportes para futuras capitalizaciones son reconocidos cuando la Junta General de Accionistas de la Compañía decidió efectuar el aporte o cuando la esencia del instrumento financiero evidencia un interés residual en los activos de la Compañía luego de deducir todos sus pasivos.

Los aportes para futuras capitalizaciones se reconocen al valor razonable de los activos recibidos y son dados de baja cuando: i) Son devueltos por decisión mayoritaria de la Junta General de Accionistas, o, ii) cuando se inscribe en el Registro Mercantil la culminación del incremento del capital social de la Compañía.

BMV INMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
(Expresado en dólares estadounidenses)

2.18 Reserva legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

2.19 Resultados acumulados

a) Resultados acumulados a libre disposición

Los resultados acumulados a libre disposición corresponden a los obtenidos por la Compañía hasta el 31 de diciembre del 2011 de acuerdo con PCGA previos más los resultados obtenidos a partir del 1 de enero del 2012 de acuerdo con las disposiciones contenidas en las NIIF. La Junta General de Accionistas puede distribuir o disponer el destino de estos resultados.

b) Resultados acumulados establecidos en el proceso adopción de las NIIF por primera vez

Los resultados acumulados establecidos en el proceso de adopción de las NIIF por primera vez incluyen los efectos que surgen del proceso de conversión de los estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre del 2011 y 2012 de conformidad con lo mencionado en la "NIIF-1: Adopción de las NIIF por primera vez".

El saldo acreedor de esta cuenta podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las pérdidas del periodo que se informa, así como utilizado en absorber pérdidas o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía. El saldo deudor de esta cuenta podrá ser absorbido por las utilidades acumuladas y las utilidades del periodo que se informa.

2.20 Dividendos

La distribución de dividendos a los accionistas de la Compañía disminuye el patrimonio y se reconocen como pasivos corrientes en los estados financieros en el periodo en el que los accionistas resuelven en Junta General declarar y distribuir dividendos.

3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros y sus notas relacionadas. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales bajo ciertas condiciones.

BMV INMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
(Expresado en dólares estadounidenses)

En la aplicación de las políticas contables de la Compañía, la Administración debe hacer juicios, estimados y presunciones que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados, así como en la revelación de activos y pasivos contingentes. Los estimados y presunciones asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran como relevantes, sin embargo, debido a la subjetividad en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración. Los estimados y presunciones subyacentes se revisan sobre una base regular. Los efectos de los cambios en las estimaciones se reconocen de manera prospectiva, es decir, en el periodo de la revisión y en periodos futuros.

A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

a) Vida útil de activos fijos:

Como se describen en la Nota 2.8, la Compañía revisa al final de cada periodo contable sus estimaciones de la vida útil y el valor residual de sus activos fijos. Con la misma periodicidad la Compañía también revisa el método utilizado para el cálculo de la depreciación de los activos fijos.

b) Deterioro de activos no financieros y otros activos:

El deterioro de los activos no financieros y otros activos de la Compañía se evalúan al cierre de cada periodo contable con base en las políticas y lineamientos mencionados en la Nota 2.10.

c) Beneficios sociales post-empleo:

Las principales hipótesis utilizadas en la elaboración de los cálculos actuariales para medir las provisiones de jubilación patronal y desahucio se detallan en la Nota 2.11.

d) Impuestos diferidos:

La Administración de la Compañía ha realizado la estimación de sus activos y pasivos por impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos se revertirán en el futuro.

Las proyecciones financieras de los próximos años determinan que las diferencias temporarias activas podrán ser compensadas en las declaraciones futuras del impuesto a la renta.

4. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

A continuación un resumen de los instrumentos financieros:

(Ver cuadro en la página siguiente)

BMV INMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>Activos financieros corrientes:</u>		
Efectivo y equivalentes	236,917.44	343,833.56
Otras cuentas por cobrar	45,801.70	61,512.56
<u>Total activos financieros</u>	<u>282,719.14</u>	<u>405,346.12</u>
<u>Pasivos financieros corrientes:</u>		
Obligaciones financieras a corto plazo	884,867.25	1,180,346.40
Acreedores comerciales	722,883.28	188,543.00
Otras cuentas por pagar	1,832,119.41	298,331.24
<u>Total pasivos financieros corrientes:</u>	<u>3,439,869.94</u>	<u>1,667,220.64</u>
<u>Pasivos financieros no corrientes:</u>		
Obligaciones financieras a largo plazo	929,644.10	1,088,613.07
Partes relacionadas a largo plazo	-	1,000,000.00
<u>Total pasivos financieros</u>	<u>4,369,514.04</u>	<u>3,755,833.71</u>
<u>Posición neta de instrumentos financieros</u>	<u>-4,086,794.90</u>	<u>-3,350,487.59</u>
<u>Posición neta de instrumentos financieros corto plazo</u>	<u>-3,157,150.80</u>	<u>-1,261,874.52</u>

Todos los activos y pasivos financieros incluidos en el cuadro anterior fueron medidos al costo o costo amortizado

5. GESTION DE RIESGOS FINANCIEROS

Como parte del giro normal de negocios, la Compañía se encuentra expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera significativa la situación financiera de la Compañía, el resultado de sus operaciones y su capacidad para generar flujos en el futuro.

Como parte de sus funciones, la Administración de la Compañía ha establecido procedimientos de información para:

- Identificar riesgos financieros a los cuales se encuentra expuesta.
- Cuantificar la magnitud de los riesgos identificados.
- Proponer alternativas para mitigar los riesgos financieros.
- Verificar el cumplimiento de las medidas aprobadas por la Administración, y
- Controlar la efectividad de las medidas adoptadas.

A continuación presentamos un resumen de los principales riesgos financieros identificados por la Compañía, su cuantificación y un resumen de las medidas de mitigación que actualmente están en uso por parte de la Compañía:

BMV INMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
(Expresado en dólares estadounidenses)

a) Riesgo de mercado

Los riesgos de mercado incluyen riesgos de cambio, riesgos de precio y riesgos por la tasa de interés. A continuación los riesgos detectados:

Riesgo de cambio: Debido al giro normal de negocios, la Compañía está expuesta a cambios no significativos en la cotización del dólar estadounidense. Estos cambios pueden provocar modificaciones en los precios de los bienes y servicios importados.

Riesgo de precio: Derivado de políticas económicas emitidas por el Gobierno Ecuatoriano, relacionadas con restricciones a las importaciones, la Compañía está expuesta a cambios en los precios de los materiales de construcción importados. La Administración de la Compañía estima que no existirán modificaciones importantes en los precios de los bienes y servicios locales consumibles durante el desarrollo normal de sus operaciones. Los precios de los bienes comercializados por la Compañía se modifican frecuentemente en función de los precios establecidos por el mercado para productos con características similares. Sin embargo, estos precios se mantienen fijos una vez que el cliente ha firmado la promesa de compra de los departamentos y ha cumplido con el pago del anticipo establecido en dicha promesa.

Riesgo por tasa de interés: La Compañía está expuesta a cambios no significativos en las tasas de interés que devengan sus obligaciones financieras. La tasa de interés establecida en sus obligaciones financieras es similar a la vigente en el mercado financiero ecuatoriano para este tipo de operaciones financieras.

b) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito corresponde al riesgo de que una de las partes de un instrumento financiero incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía.

Debido al giro del negocio, la Compañía vende sus departamentos directamente al público. Los fondos recaudados por la Compañía provienen de: i) anticipos recibidos de clientes de acuerdo con las condiciones establecidos en las promesas de venta de los inmuebles que fueron firmadas con cada beneficiario, ii) bonos de la vivienda recibidos del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda de acuerdo con los términos mencionados en la Nota 1.5, iii) recaudación de cualquier valor pendiente de cobro a los clientes en el momento de la firma de las escrituras de venta de los departamentos. Previo a la firma de las promesas de venta de los inmuebles, los clientes deben llenar solicitudes que son revisadas por el departamento de crédito, quienes establecen cupos, plazos y demás condiciones de pago.

Por otro lado, la Administración de la Compañía mantiene como política efectuar inversiones a corto plazo únicamente en entidades financieras cuyas calificaciones de riesgo independientes determinen niveles de solvencia que garanticen estabilidad, dinámica y respaldo de las inversiones efectuadas.

c) Riesgo de liquidez

BMV INMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
(Expresado en dólares estadounidenses)

El riesgo de liquidez corresponde al manejo adecuado de la liquidez de manera que la Administración pueda atender los requerimientos de financiamiento de la Compañía a corto, mediano y largo plazo.

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2013 muestran una posición neta negativa entre activos y pasivos financieros de US\$4,086,794.90 (2012: US\$3,350,487.59). Esta posición financiera neta es consecuencia de que la Compañía se encuentra en el proceso de construcción de los departamentos. A pesar del déficit entre activos y pasivos financieros, la Administración de la Compañía ha cumplido oportunamente con el pago de sus pasivos financieros.

Por otro lado, la Administración informa que los accionistas de la Compañía se encuentran comprometidos para apoyar financieramente para que BMV Inmobiliaria S.A. continúe como una empresa en marcha. Por lo tanto, siempre que continúe el apoyo financiero de sus accionistas, la Administración informa que no se espera tener problemas de liquidez durante el año 2014

d) Riesgo de capital

La Administración gestiona su capital para asegurar que la Compañía estará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximiza el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los gastos, deuda y patrimonio.

La Administración de la Compañía financia sus activos con recursos propios, los mismos que al 31 de diciembre del 2013 representan el 9.2% del activo total. El restante 90.8% de los activos totales provienen principalmente de las siguientes partidas: i) obligaciones financieras a corto y largo plazo recibidas de entidades del sistema financiero ecuatoriano que devengan costos financieros y son pagados con base en tablas de amortización, ii) préstamos recibidos de partes relacionadas que devengan costos financieros explícitos y tienen vencimientos menores a 1 año plazo, iii) bonos de la vivienda recibidos del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda que no devengan costos financieros explícitos (Ver comentarios adicionales en la Nota 1.5), iv) anticipos recibidos de los clientes con base en las promesas de venta de los inmuebles que no devengan costos financieros explícitos, y, v) financiamiento recibido de sus acreedores comerciales que no devengan costos financieros y que son pagados entre 30 y 90 días plazo.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

A continuación un resumen de efectivo y equivalentes de efectivo:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Bancos locales	236,124.97	343,341.09
Cajas chicas	792.47	492.47
<u>Total efectivo y equivalentes de efectivo</u>	<u>236,917.44</u>	<u>343,833.56</u>

BMV INMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
(Expresado en dólares estadounidenses)

7. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

A continuación un resumen de las otras cuentas por cobrar:

<u>Composición de saldos:</u>		<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2013</u>	<u>2012</u>
Relacionadas	(1)	10,900.00	4,183.72
Anticipos a proveedores		86,629.86	147,635.08
Anticipos a Empleados		2,832.00	-
Impuesto al valor agregado - compras		4,054.41	-
Deudores varios		34,901.70	57,328.84
<u>Total otras cuentas por cobrar</u>		<u>139,317.97</u>	<u>209,147.64</u>

(1) Ver resumen de transacciones y saldos con partes relacionadas en la Nota 27.

8. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2012 muestran activos por impuestos corrientes por US\$11,997.53 que corresponden al pago del anticipo mínimo del impuesto a la renta de dicho año

Movimientos de los activos por impuestos corrientes:

Los movimientos de los activos por impuesto a la renta corrientes se resumen a continuación:

<u>Movimientos:</u>		<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>Saldo inicial</u>		11,997.53	6,869.04
<u>Incrementos de:</u>			
Anticipos del impuesto a la renta		22,668.20	11,997.53
<u>Subtotal</u>		<u>34,665.73</u>	<u>18,866.57</u>
<u>Disminuciones por:</u>			
Compensación con pasivos por impuestos corrientes		(22,668.20)	(6,869.04)
Bajas de impuestos		(11,997.53)	-
<u>Total activos por impuestos corrientes</u>		<u>-</u>	<u>11,997.53</u>

BMV INMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
(Expresado en dólares estadounidenses)

9. INVENTARIOS

A continuación un resumen de los inventarios:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Proyecto inmobiliario Divino Niño	7,036,480.66	4,299,800.36
Proyecto inmobiliario Cumbaya	251,533.54	-
Proyecto inmobiliario Bahía	252,144.17	252,144.17
Proyecto inmobiliario Turnbaco	60,954.29	99,535.50
Remodelación de las oficinas de Casa Baca Holding	35,061.86	-
<u>Total inventarios</u>	<u>8,236,174.52</u>	<u>4,651,480.03</u>

Ver descripción de los proyectos inmobiliarias en los literales a) y c) de la Nota 1.4

10. ACTIVOS FIJOS

A continuación un resumen de los activos fijos:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Muebles y enseres	16,471.25	12,722.99
Maquinaria y equipo	72,464.30	65,196.02
Equipo de computación	20,624.66	17,805.64
Repuestos y herramientas	413,176.97	413,176.97
Subtotal	522,737.18	508,901.62
<u>(-) Depreciación acumulada</u>	<u>(115,387.45)</u>	<u>(50,644.38)</u>
<u>Total activos fijos:</u>	<u>407,349.73</u>	<u>449,257.24</u>

Movimientos del activo fijo:

Los movimientos del activo fijo durante los años 2013 y 2012 se resumen a continuación:

<u>Movimientos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Saldo inicial	449,257.24	462,671.99
Adiciones	13,835.56	40,969.47
Ventas	-	-
Depreciación del año	(55,743.07)	(54,384.22)
<u>Total activos fijos</u>	<u>407,349.73</u>	<u>449,257.24</u>

BMV INMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
(Expresado en dólares estadounidenses)

11. PROPIEDADES DE INVERSION

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2011 muestran propiedades de inversión por el valor de US\$234,500.00 que corresponden a un terreno ubicado en la ciudad de Bahía, provincia de Manabí. Estos activos fueron medidos a su costo atribuido establecido en la aplicación inicial de las NIIF con base en el avalúo elaborado por un perito independiente calificado por la Superintendencia de Compañías. El costo de adquisición del terreno fue de US\$130,000.

Durante el año 2012, estas propiedades de inversión fueron transferidas al inventario para formar parte de los costos de construcción del Proyecto Bahía (Ver comentarios adicionales en el literal c) de la Nota 1.4). El terreno fue transferido al inventario en US\$234,500, es decir, al costo atribuido del activo en la fecha de aplicación inicial de las NIIF

12. ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2013 muestran activos por impuestos diferidos por el valor de US\$175,928.64 (2012: US\$94,918.65) que provienen de las diferencias temporarias activas identificadas por la Administración de la Compañía.

Movimiento de los activos por impuestos diferidos:

Los movimientos del año 2013 de los activos por impuestos diferidos provenientes de las diferencias temporarias activas se resumen a continuación:

<u>Diferencias temporarias activas</u>	2013			
	Saldo inicial	Adiciones	Disminuciones	Saldo final
Beneficios laborales no corrientes	-	1,352.17	-	1,352.17
Pérdidas fiscales	431,448.42	300,079.04	-	799,323.46
Subtotal	431,448.42	300,227.21	-	799,675.63
Total activos por impuestos diferidos	94,918.05	81,009.89	-	175,928.64
Tasa promedio de impuesto a la renta	22.0%			22.0%

Los movimientos del año 2012 de los activos por impuestos diferidos provenientes de las diferencias temporarias activas se resumen a continuación:

<u>Diferencias temporarias activas</u>	2012			
	Saldo inicial	Adiciones	Disminuciones	Saldo final
Pérdidas fiscales	194,861.87	230,380.25	-	431,448.42
Subtotal	194,861.87	230,380.25	-	431,448.42
Total activos por impuestos diferidos	42,869.81	54,414.01	-	97,884.32
Ajuste por cambio de tasa				(2,385.87)
Total activos por impuestos diferidos				94,918.65
Tasa promedio de impuesto a la renta	22.0%			22.0%

BMV INMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
(Expresado en dólares estadounidenses)

Las proyecciones financieras elaborados por la Administración de la Compañía para los próximos años determinan que las diferencias temporarias activas podrán ser compensadas en las declaraciones futuras del impuesto a la renta.

13. OBLIGACIONES FINANCIERAS CORTO PLAZO

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2013 muestran obligaciones financieras a corto plazo por el valor de US\$884,867.25 (2012: US\$1,180,346.40) que corresponden a la porción corriente del préstamo recibido del Banco del Pacífico S.A. (Ver comentarios adicionales en la Nota 18).

14. ACREEDORES COMERCIALES

A continuación un resumen de los acreedores comerciales:

<u>Composición:</u>		<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2013</u>	<u>2012</u>
Proveedores locales no relacionados		233,468.76	188,543.00
Proveedores locales relacionados	(1)	480,131.52	-
Otros menores		9,283.00	-
<u>Total acreedores comerciales</u>		<u>722,883.28</u>	<u>188,543.00</u>

(1) Corresponde a cuentas por pagar a la Compañía Consultermis S.A. por la compra de 108 lotes de terrenos donde se está construyendo el Proyecto inmobiliario Divino Niño. Ver comentarios adicionales en el literal b) de la Nota 1.4

15. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

A continuación un resumen de las otras cuentas por pagar:

<u>Composición saldos:</u>		<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2013</u>	<u>2012</u>
Partes vinculadas	(1)	1,689,052.00	1,245,000.00
Miduvi	(2)	3,420,000.00	1,285,000.00
Anticipos de clientes		514,637.52	273,347.94
Retenciones en la fuente		11,725.62	19,179.48
Intereses por pagar	(1)	140,067.41	32,274.24
Otras cuentas por pagar		3,000.00	21,057.00
<u>Total otras cuentas por pagar</u>		<u>5,778,482.55</u>	<u>2,875,858.66</u>

(1) Ver resumen de transacciones y saldos con partes relacionadas en la Nota 27.

(2) Ver comentarios adicionales en la Nota 1.5

BMV INMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
(Expresado en dólares estadounidenses)

16. OBLIGACIONES LABORALES

A continuación un resumen de las obligaciones laborales:

<u>Composición</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Remuneraciones	81.42	3,855.31
Beneficios legales	3,046.91	6,409.70
Seguridad social	6,251.68	13,552.14
Otros beneficios	543.85	543.85
<u>Total obligaciones laborales</u>	<u>9,923.86</u>	<u>24,361.00</u>

Movimiento de las obligaciones laborales:

Los movimientos de las obligaciones laborales durante los años 2013 y 2012 se resumen a continuación:

<u>Movimiento:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>Saldo inicial</u>	24,361.00	7,182.56
<u>Incrementos por:</u>		
Gastos de nómina del año	182,094.28	198,012.19
<u>Subtotal</u>	<u>206,455.28</u>	<u>205,194.75</u>
<u>Disminuciones por:</u>		
Pagos de nómina del año	(196,531.42)	(180,833.75)
<u>Total obligaciones laborales</u>	<u>9,923.86</u>	<u>24,361.00</u>

17. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

a) Situación fiscal

Con base en la opinión de sus asesores legales, la administración de la Compañía considera que ha satisfecho adecuadamente sus obligaciones establecidas por la legislación tributaria vigente. Este criterio podría eventualmente ser ratificado o no por la administración tributaria en una eventual revisión fiscal.

La normativa tributaria vigente establece que la Administración Tributaria puede fiscalizar las operaciones de las compañías para los últimos 3 años (contados desde la fecha de presentación de las declaraciones de impuesto a la renta) o 6 años (contados desde la fecha en que debió presentarse la declaración de impuesto a la renta).

BMV INMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
(Expresado en dólares estadounidenses)

Por lo tanto, en caso de que la Administración Tributaria lo requiera, los años 2010 a 2013 podrían estar sujetos a posibles procesos de determinación.

b) Amortización de pérdidas tributarias

De acuerdo con disposiciones legales vigentes, las pérdidas tributarias pueden ser compensadas con las utilidades gravables que se obtengan dentro de los cinco (5) periodos impositivos siguientes sin que exceda, en cada periodo, del 25% de las utilidades gravables.

Al 31 de diciembre del 2013, la Compañía mantiene pérdidas tributarias pendientes de amortizar por el valor de US\$798,323.46

c) Pasivos por impuestos corrientes

Los estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre del 2013 muestran pasivos por impuestos corrientes por el valor de US\$558.15 que se espera liquidar en abril del siguiente año cuando se presente la declaración del impuesto a la renta del periodo que se informa.

d) Movimientos del pasivo por impuesto corriente

Los movimientos de los pasivos por impuesto corriente durante los años 2013 y 2012 se resumen a continuación:

Movimientos:	Al 31 de diciembre del	
	2013	2012
<u>Saldo inicial</u>	-	-
<u>Incrementos por:</u>		
Impuesto a la renta corriente	23,226.35	-
Subtotal	23,226.35	-
<u>Disminuciones por:</u>		
Compensación con activos por impuestos corrientes	(22,668.20)	(6,869.04)
Pagos efectuados en el año	0.00	6,869.04
<u>Total pasivos por impuestos corrientes</u>	<u>558.15</u>	<u>-</u>

e) Cálculo del pasivo por impuesto corriente

A continuación los cálculos del impuesto a la renta a pagar reconocido como pasivo por impuesto corriente en el estado de situación financiera de los años 2013 y 2012:

BMV INMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Conciliaciones tributarias resumidas</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Utilidad antes del impuesto a la renta	(440,442.04)	(247,437.77)
<u>Diferencias no temporarias:</u>		
(+) Gastos no deducibles o gastos sin efectos fiscales	79,567.60	10,851.22
Base imponible	(366,875.04)	(236,586.55)
Impuesto a la renta corriente	-	-
Impuesto a la renta mínimo	23,226.35	11,439.38
<u>Pasivo por impuesto corriente</u>	<u>23,226.35</u>	<u>11,439.38</u>
<u>Tasa promedio del impuesto a la renta corriente</u>	5.2%	4.6%

f) Conciliación entre el impuesto a la renta corriente y el impuesto a la renta devengado

A continuación se muestra una conciliación entre el impuesto a la renta corriente y el impuesto a la renta devengado:

<u>Conciliación:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>Impuesto a la renta corriente</u>	23,226.35	-
Variación neta de la cuenta activos por impuestos diferidos (Ver Nota 12)	(81,009.99)	(54,414.91)
Ajuste en los activos por impuestos diferidos por cambios en la tasa del impuesto a la renta (Ver Nota 12)	-	2,365.87
<u>Impuesto a la renta devengado en el año</u>	<u>(57,783.64)</u>	<u>(52,049.04)</u>

18. OBLIGACIONES FINANCIERAS A LARGO PLAZO

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2013 muestran obligaciones financieras a largo plazo por el valor de US\$929,644.10 (2012: US\$1,088,613.07) que corresponden a la porción no corriente de un préstamo recibido del Banco del Pacífico que vence durante el año 2015 con base en una tabla de amortización.

Este crédito devenga una tasa de interés anual del 6.60% y está garantizado con 245 lotes de terreno de propiedad del Fideicomiso de Tenencia Bellavista del Sur.

BMV INMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
(Expresado en dólares estadounidenses)

19. BENEFICIOS LABORALES NO CORRIENTES

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2013 muestran beneficios laborales no corrientes por el valor de US\$1,352.16 (2012: US\$12,224.57) que corresponden la provisión para el pago de jubilación patronal de acuerdo con las políticas mencionadas en la Nota 1.12.

Movimiento de los beneficios laborales a largo plazo:

Los movimientos de los beneficios laborales a largo plazo durante los años 2013 y 2012 se detallan a continuación:

<u>Movimientos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>Jubilación Patronal:</u>		
Saldo inicial	12,224.57	-
Costos de los servicios del año	599.46	12,224.57
Costos financieros	54.09	-
Pérdidas (ganancias) Actuariales	(1) 173.18	-
beneficios pagados y retiros anticipados	(11,699.13)	-
Saldo final	1,352.16	12,224.57

(1) Valores que debieron reconocerse en el otro resultado integral y que la Administración de la Compañía decidió no hacer por considerar que este valor no es significativo

El valor actual de la reserva matemática al 31 de diciembre del 2013 a ser capitalizada actuarialmente a partir del siguiente ejercicio fue calculado en base al método de "unidad de crédito proyectado" por un profesional independiente, considerando una tasa anual estimada de incremento en el haber jubilatorio del 7.0% acumulativo, aplicable a los valores vigentes al cierre del cada ejercicio. Al cierre del año el saldo de dicha provisión por US\$1,352.16 representa el 100% del valor actual de la reserva matemática calculada para todos los trabajadores de la Compañía

20. PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2013 y 2012 muestran pasivos por impuestos diferidos por el valor de US\$22,990.00 que provienen de las diferencias temporarias pasivas identificadas por la Administración de la Compañía (revaluación de terrenos incluidos en el rubro inventarios). Los pasivos por impuestos diferidos no han tenido movimiento durante los años 2013 y 2012

BMV INMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
(Expresado en dólares estadounidenses)

21. CAPITAL SOCIAL

El capital social de la Compañía asciende a US\$50,000.00 dólares al 31 de diciembre del 2013 y 2012. El capital social de la compañía se encuentra dividido en 50,000 acciones cuyo valor nominal es US\$1.00 cada una

22. APORTES PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2013 muestran aportes para futuras capitalizaciones por US\$1,399,000.00 (2012: 533,052.00). La Administración de la Compañía estima que estos aportes serán capitalizados en el futuro

23. RESULTADOS ACUMULADOS

A continuación un resumen de los resultados acumulados:

<u>Composición de saldos:</u>		<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2013</u>	<u>2012</u>
(-) Pérdidas acumuladas		(274,790.21)	(79,401.48)
Adopción de las NIIF por primera vez	(1)	59,436.16	59,436.16
(-) Pérdida del año		(388,659.00)	(195,388.73)
<u>Total resultados acumulados</u>		<u>(604,013.05)</u>	<u>(215,354.05)</u>

(1) Ver comentarios adicionales en la Nota 2.19.

La legislación tributaria vigente establece que los dividendos distribuidos a favor de accionistas que son personas naturales residentes en el Ecuador y de sociedades domiciliadas en paraísos fiscales, o en jurisdicciones de menor imposición, se encuentran gravados con el impuesto a la renta en el Ecuador. Este impuesto deberá ser retenido en la fuente por parte de la Compañía en el momento del pago o crédito en cuenta de los dividendos declarados.

24. GASTOS ADMINISTRATIVOS

A continuación un resumen de la composición de los gastos de venta, establecido con base en la naturaleza del gasto:

(Ver cuadro en la página siguiente)

BMV INMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Remuneraciones al personal	182,094.28	198,012.19
Jubilación patronal y desahucio	167.60	-
Honorarios profesionales	30,184.56	-
Mantenimiento y reparaciones	9,726.01	-
Arrendamientos operativos	60,950.05	57,451.56
Combustibles	1,739.83	-
Seguros y reaseguros	7,946.11	-
Transporte	12,587.51	5,293.60
Gastos de gestión	6,162.10	2,020.12
Telecomunicaciones, energía y agua potable	16,586.33	1,826.61
Impuestos contribuciones y otros	1,155.24	-
Depreciación de activos fijos	16,911.67	-
Deterioro de instrumentos financieros	22,492.99	-
Suministros y materiales	10,825.88	2,053.72
Otros menores	89,085.68	4,311.41
<u>Total gastos administrativos</u>	<u>468,615.84</u>	<u>270,969.21</u>

25. OTROS INGRESOS

A continuación un resumen de los otros ingresos:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Intereses financieros	372.82	5,490.23
Otros ingresos	30,509.61	21,216.05
<u>Total otros ingresos</u>	<u>30,882.43</u>	<u>26,706.28</u>

26. OTROS GASTOS

A continuación un resumen de los otros egresos:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Costos financieros explícitos	1,043.57	3,174.84
Comisiones	926.48	-
Otros gastos financieros	6,739.18	-
<u>Total otros gastos</u>	<u>8,709.23</u>	<u>3,174.84</u>

BMV INMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
(Expresado en dólares estadounidenses)

27. TRANSACCIONES Y SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el 2013 y 2012, con partes vinculadas. Se considera partes vinculadas si una Compañía tiene capacidad para controlar a otra o puede ejercer una influencia importante en la toma de sus decisiones financieras u operativas. Se incluye también a los accionistas y administradores representativos en la Compañía.

Resumen de transacciones de egresos:

	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>Préstamos recibidos de:</u>		
Lotercons S.A.	80,000.00	980,000.00
Inversiones de la Capital S.C.	591,216.91	245,000.00
 Asociación en cuentas y participación Interamniendos	100,000.00	-
Casa Baca S.A.	240,000.00	20,000.00
Casa Baca Holding	1,000,000.00	413,052.00
<u>Intereses devengados a favor de:</u>		
Lotercons S.A.	80,490.69	-
Inversiones de la Capital S.C.	59,656.74	-
 Asociación en cuentas y participación Interamniendos	4,790.40	-
Casa Baca S.A.	1,599.98	-
<u>Compra de activos a:</u>		
Consultorms S.A.	490,231.52	-
<u>Nuevos Aportes para futuras capitalizaciones</u>		
Accionistas	1,399,000.00	459,000.00
<u>Aportes para futuras capitalizaciones devueltos</u>		
Accionistas	533,052.00	-
<u>Remuneraciones al personal clave</u>	111,516.00	94,807.00
 <u>Total operaciones de gastos</u>	<u>4,691,554.24</u>	<u>2,211,859.00</u>

A continuación un resumen de las cuentas pendientes de cobro a partes relacionadas incluidas en el rubro otras cuentas por cobrar:

Composición de saldos:

	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Francisco Baca	7,100.00	-
Midcarsa S.A.	2,800.00	1,098.72
Martha Baca Samaniego	1,000.00	3,085.00
 <u>Total otras cuentas por cobrar a relacionadas</u>	<u>10,900.00</u>	<u>4,183.72</u>

BMV INMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
(Expresado en dólares estadounidenses)

A continuación un resumen de las cuentas pendientes de pago a partes relacionadas incluidas en el rubro acreedores comerciales:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Consulterm S.A.	480,131.52	-
<u>Total acreedores comerciales relacionados</u>	<u>480,131.52</u>	<u>-</u>

A continuación un resumen de las cuentas pendientes de pago a partes relacionadas incluidas en el rubro otras cuentas por pagar:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Letercons S.A.	1,060,000.00	980,000.00
Inversiones de la Capital S.C.	449,052.00	245,000.00
Asociación en cuentas y participación Interarriendos	100,000.00	-
Casa Baca S.A.	30,000.00	20,000.00
Corporación Casa Holding S.A.	32,500.00	-
Juan Francisco Merino	7,500.00	-
Diego Baca Samaniego	5,000.00	-
Santiago Vivanco Freile	5,000.00	-
<u>Total otras cuentas por pagar a relacionadas</u>	<u>1,689,052.00</u>	<u>1,245,000.00</u>

Los préstamos recibidos de partes relacionadas generan una tasa de interés del 8% anual y fueron entregados a la Compañía mediante pagarés firmados entre las partes que tienen fechas de vencimiento inferiores a un año.

No se han otorgado ni recibido garantías para el cumplimiento de estas obligaciones. Durante los años 2013 y 2012 no se han reconocido pérdidas relacionadas con cuentas incobrables sobre los saldos adeudados por partes relacionadas.

28. HECHOS OCURRIDOS DESPUES DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2013 y la fecha de emisión de estos estados financieros (15 de marzo del 2014) no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

BMV INMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
(Expresado en dólares estadounidenses)

29. APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros del año terminado el 31 de diciembre del 2013 han sido aprobados por la Administración de la Compañía el 15 de marzo del 2014 y posteriormente serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva. En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta General de Accionistas sin modificaciones.



Ing. Juan Francisco Merino
Representante legal



C.P.A. Felipe Acosta
Contador general
