

**BMV INMOBILIARIA S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2014**

**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
NIF	-	Versión completa de las Normas Internacionales de Información Financiera
CINIF	-	Interpretaciones de la versión completa de las Normas Internacionales de información financiera
IASB	-	International Accounting Standar Board
US\$	-	Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica

**BMV INMOBILIARIA S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013**  
(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.

La última modificación a los estatutos de la Compañía se efectuó el 5 de noviembre del 2014 con el objetivo de incrementar su capital social a la suma de US\$1,449,000.00

**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.

A la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, la Compañía concluyó la construcción de 300 departamentos que corresponden a la primera etapa del proyecto inmobiliario Divino Niño. De estos inmuebles, 287 departamentos fueron vendidos durante el año 2014 y los 13 departamentos restantes serán transferidos durante el primer semestre del 2015.

A la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, la Compañía está por concluir la construcción de 318 departamentos que corresponden a la segunda etapa del proyecto inmobiliario Divino Niño. La Administración de la Compañía estima que gran parte de estos inmuebles serán transferidos a sus clientes cuando en el año 2015 se liquiden las promesas de venta firmados con sus clientes

**BMV INMOBILIARIA S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

**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 Consulterms S.A. parte de los derechos fiduciarios de beneficiario que mantenía en el Fideicomiso de Tononcia Bellavista del Sur por el valor US\$944,834.00. Los derechos fiduciarios transferidos correspondieron a aquellos relacionados con la titularidad legal de 460 lotes de terreno ubicados en la parroquia Chillogallo del sector denominado "El Trojo" del Distrito Metropolitano de la ciudad de Quito.

Con los antecedentes expuestos en el literal a) de la Nota 1.4, informamos que la Compañía mantiene un acuerdo para comprar todos los lotes de terreno a Consulterms S.A. en la medida que avance el mencionado proyecto inmobiliario Divino Niño. En cumplimiento de este acuerdo, durante los años 2014 y 2013 se efectuaron las siguientes ventas de lotes de terreno:

- a) Con fecha 28 de abril y 30 de octubre del 2014, Consulterms S.A. vendió a su compañía relacionada BMV Inmobiliaria S.A. los derechos fiduciarios de beneficiario relacionados con la titularidad legal de 146 lotes de terreno por el valor de US\$1,221,155.36.
- b) Con fecha 22 de mayo del 2013, Consulterms S.A. vendió a su compañía relacionada BMV Inmobiliaria S.A. los derechos fiduciarios relacionados con la titularidad legal de 108 lotes de terreno por el valor de US\$490,231.52.

Al 31 de diciembre del 2014, los estados financieros adjuntos muestran cuentas por pagar por el valor de US\$663,286.88 (2013: US\$480,131.52) que fueron registrados en el rubro acreedores comerciales. Estos valores corresponden a los valores pendientes de pago a Consulterms S.A. derivados de las ventas de los lotes de terreno mencionados en los párrafos anteriores. La Administración de la Compañía estima que los saldos pendientes de pago serán cancelados durante el primer semestre del año 2015.

**c) Contrato de servicios de construcción:**

Con fecha 1 de septiembre del 2014, la Compañía firmó un contrato con Lotercons S.A. con el objetivo de prestar servicios relacionados con la construcción del proyecto inmobiliario denominado "La Victoria" ubicado en el sector de Cumbayá del Distrito Metropolitano de la ciudad de Quito, a cambio de percibir un margen de utilidad del 8% de los costos incurridos en dicho proyecto.

Durante el año 2014, la Compañía reconoció ingresos por US\$1,201,465.74 relacionados con los servicios de construcción del proyecto inmobiliario "La Victoria", de los cuales percibió un margen de utilidad neto del 8% de los costos incurridos en dicho proyecto.

**d) Otros proyectos inmobiliarios:**

A la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, la Compañía se encuentra desarrollando los siguientes proyectos inmobiliarios:

**BMV INMOBILIARIA S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

- i) Proyecto Tumbaco: Proyecto que se encuentra en fase de planificación en el sector de Tumbaco del Distrito Metropolitano de la ciudad de Quito,
- ii) Proyecto Bahía: Donde se construirá un edificio de departamentos en la ciudad de Bahía de la provincia de Manabí, y,

La Administración informa que estos proyectos se encuentran en una fase inicial y que durante el año 2015 se estima iniciar su proceso de comercialización. 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**

Al 31 de diciembre del 2014, los estados financieros adjuntos muestran anticipos recibidos del MIDUVI por US\$2,256,500.00 (2013: US\$3,420,000.00) que corresponden a bonos no reembolsables recibidos del Estado Ecuatoriano para la construcción de viviendas de clientes que previamente fueron calificados en el Sistema de Incentivos de Vivienda. La calificación del Proyecto Divino Niño fue actualizada 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 bonos 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. Durante el año 2014, la Compañía liquidó 234 bonos en la venta de los departamentos de la primera etapa del Proyecto inmobiliario Divino Niño, los mismos que estaban valorados en US\$1,163,500.00

**1.6 Requerimientos de la Unidad de Análisis Financiero**

Mediante resolución No. UAF-DG-SO-2012-0035 (actualizada) publicada en el Registro Oficial No.46 de fecha 24 de mayo del 2012, el Directorio del Consejo Nacional Contra el Lavado de Activos notifica, a las personas jurídicas cuya actividad u objeto social sea la construcción o la inversión e intermediación inmobiliaria, como sujetos obligados a informar a la Unidad de Análisis Financiero (UAF) en los términos previstos en la Ley de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo. La Compañía deberá presentar los siguientes reportes a la Unidad de Análisis Financiero:

- Reporte de operaciones o transacciones económicas inusuales e injustificadas, o de tentativas de operaciones y transacciones económicas inusuales o injustificadas. Se deberá adjuntar todos los sustentos del caso. El reporte de tentativas se doborá realizar sólo cuando se tuviere constancia material del intento del hecho;

**BMV INMOBILIARIA S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

- Reporte de operaciones y transacciones individuales cuya cuantía sea igual o superior a diez mil dólares de los Estados Unidos de América o su equivalente en otras monedas; así como las operaciones y transacciones múltiples que, en conjunto, sean iguales o superiores a dicho valor, cuando sean realizadas en beneficio de una misma persona y dentro de un período de treinta (30) días;
- Reporte de no existencia de operaciones y transacciones económicas que igualen o superen el umbral legal.
- Reporte de operaciones y transacciones individuales propias, nacionales e internacionales, cuya cuantía sea igual o superior a diez mil dólares de los Estados Unidos de América o su equivalente en otras monedas; así como las operaciones y transacciones múltiples que, en conjunto, sean iguales o superiores a dicho valor, cuando sean realizadas en beneficio de una misma persona y dentro de un período de treinta (30) días.

A criterio de la Administración de la Compañía, durante el año 2014 se han entregado los reportes requeridos por la Unidad de Análisis Financiero de forma oportuna, por lo tanto, considera que se ha dado adecuado cumplimiento de estas obligaciones y a los procedimientos y controles internos implementados que constan en el Manual sobre Mecanismos para Control y Prevención al Lavado de Activos. A la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, no se han contratado auditores independientes que expresen una opinión sobre el cumplimiento de los requerimientos establecidos por la Unidad de Análisis Financiero y de los procedimientos y controles establecidos en el Manual elaborado por la Compañía.

#### **1.7 Precios de transferencia**

El régimen de precios de transferencia incluido en la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno fue establecido con el objetivo de confirmar si las transacciones efectuadas con partes relacionadas fueron realizadas en condiciones similares a las transacciones efectuadas entre partes independientes. Los contribuyentes sujetos al régimen de precios de transferencia deberán cumplir con las siguientes obligaciones tributarias:

- a) Presentar hasta el mes de junio un anexo de precios de transferencia si las transacciones superan los US\$3,000,000.00.
- b) Presentar hasta el mes de junio un informe de precios de transferencia si las transacciones superan los US\$6,000,000.00.
- c) Presentar un informe de precios de transferencia en el caso de que la Administración Tributaria lo requiera.

Con estos antecedentes, la Administración de la Compañía decidió contratar un profesional independiente para elaborar un estudio de "precios de transferencia" que confirme que las transacciones efectuadas con partes relacionadas durante el año 2014 fueron realizadas en condiciones similares a las transacciones efectuadas entre partes independientes. El profesional independiente estima que los resultados del estudio de precios de transferencia estarán disponibles en mayo del 2015; en consecuencia, informamos que no fue posible

**BMV INMOBILIARIA S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

determinar los efectos que podrían existir en los estados financieros separados adjuntos derivados de la aplicación del régimen de precios de transferencia. Los estados financieros separados 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 2014 y 2013; 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 2014 y 2013.

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.

**2.2 Cambios en las políticas contables**

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

No existieron NIIF o CINIF aplicados por primera vez para el ejercicio financiero que inició a partir de 1 de enero de 2014 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 los estados financieros adjuntos. Estas normas serán de aplicación obligatoria en la elaboración de los estados financieros a partir de las fechas indicadas a continuación:

**BMV INMOBILIARIA S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

		Año 2014	
Norma	Tipo de cambio		Aplicación obligatoria a partir de:
NIC-18	Modificación. Aclaraciones de los métodos aceptables de depreciación de activos fijos		1 de enero del 2016
NIC-16	Modificación. Se incorporan al alcance de esta norma a las plantas productoras		1 de enero del 2016
NIC-27	Modificación. Una entidad podrá aplicar el método de la participación en la elaboración de sus estados financieros separados.		1 de enero del 2016
NIC-28	Modificación. Aclaraciones para la aplicación del método de participación cuando existen ventas o aportaciones de activos entre un inversor y sus asociadas o negocios conjuntos		1 de enero del 2016
NIC-38	Modificación. Aclaraciones de los métodos aceptables de amortización de activos intangibles		1 de enero del 2016
NIC-41	Modificación. Se excluyen del alcance de esta norma a las plantas productoras		1 de enero del 2016
NIF-9	Instrumentos financieros - Clasificación y medición de activos y pasivos financieros. Incluye la contabilidad de coberturas		1 de enero del 2016
NIF-10	Modificación. Procedimiento para la contabilización de la pérdida de control de subsidiarias.		1 de enero del 2016
NIF-11	Modificación. Establece el tratamiento contable de adquisiciones de participaciones en operaciones conjuntas		1 de enero del 2016
NIF-14	Cuentas de diferimientos de actividades reguladas		1 de enero del 2016
NIF-15	Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes		1 de enero del 2017
Mejoras anuales del ciclo 2012 - 2014			1 de enero del 2016

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.

### 2.3 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.

### 2.4 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.

**BMV INMOBILIARIA S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013**  
**(Expresado en dólares estadounidenses)**

---

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

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

**BMV INMOBILIARIA S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

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 dinero disponible en efectivo y los depósitos a la vista efectuados en cuentas corrientes bancarias en entidades del sistema financiero ecuatoriano.
- (ii) Deudores comerciales: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por clientes por la venta de departamentos en el curso normal de los negocios. El período promedio de recuperación de los bienes vendidos es inferior a 90 días, plazo en que los clientes obtienen financiamiento de entidades del sistema financiero ecuatoriano para cancelar el valor total de los inmuebles vendidos.
- (iii) Otras cuentas por cobrar: Representadas principalmente por préstamos a compañías relacionadas y otras cuentas por cobrar menores.

e) Deterioro de activos financieros al costo amortizado

Al final del período 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.

**2.6 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; o 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.

**BMV INMOBILIARIA S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

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 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

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 resultare 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) Acreeedores 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 2014 Y 2013**  
**(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.

## **2.7 Instrumentos de patrimonio**

Un instrumento de patrimonio consiste en cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de la Compañía luego de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía se reconocen por los ingresos recibidos, neto de los costos de emisión directos

## **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. Las importaciones en tránsito se encuentran registradas a su costo de adquisición. En caso de ser necesario, los inventarios incluyen una provisión para reconocer pérdidas por obsolescencia, la cual es determinada en función de un análisis de la posibilidad real de utilización en la producción o venta. El valor neto realizable representa el precio de venta estimado menos todos los costos de terminación y los costos necesarios para la venta.

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 provisto 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.

**BMV INMOBILIARIA S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

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.

c) Depreciación

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%
Maquinaria y equipo	10%
Equipo de computación	33%
Otros activos	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

**BMV INMOBILIARIA S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

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 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, 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 omisión de los estados financieros adjuntos, la Compañía no poseía propiedades de inversión sujetos a depreciación. Cuando el valor en libros de una propiedad de inversión excede a su monto recuperable, esto 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 Activos intangibles

a) Medición inicial

Los activos intangibles adquiridos se miden inicialmente por su costo. El costo de los activos intangibles 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 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

**BMV INMOBILIARIA S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013**  
**(Expresado en dólares estadounidenses)**

---

Después del reconocimiento inicial, los activos intangibles, se muestran al costo menos su amortización 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 período en que se producen.

c) Amortización

La amortización de los activos intangibles 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.

Los programas de cómputo se deprecian utilizando una tasa del 10% anual. La Administración de la Compañía estimó que el valor residual de los activos intangibles 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 intangible excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

d) Disposición de activos intangibles

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida del activo intangible es reconocida en los resultados del período 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.

**2.12 Deterioro del valor de los activos no financieros**

Al final de cada período 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 a 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 período sobre el que se informa.

**BMV INMOBILIARIA S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

Las pérdidas por deterioro reconocidas en el pasado pueden ser revertidas 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.

### **2.13 Obligaciones laborales**

Los beneficios laborales comprenden todas las retribuciones que la Compañía proporciona a sus empleados a cambio de sus servicios. Los principales beneficios laborales 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 a 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 clasifica de acuerdo con la función que desempeña el personal que recibirá 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 que establece que los empleadores deben aportar mensualmente al IESS el 12.15% de las remuneraciones percibidas por los empleados.
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.

A la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, los saldos de las provisiones para jubilación patronal y desahucio representan el 100% del valor presente de los flujos de efectivo que la entidad estima cancelar por estos beneficios. La tasa de descuento utilizada

**BMV INMOBILIARIA S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013**  
**(Expresado en dólares estadounidenses)**

---

para determinar el valor presente de las provisiones para jubilación patronal y desahucio fue del 6.54% anual (2013: tasa del 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.

La Compañía determina anualmente el incremento de las provisiones de jubilación patronal y desahucio con base en estudios actuariales practicados por un profesional independiente utilizando el método de la unidad de crédito proyectada (reserva matemática calculada). Bajo el método de la unidad de crédito proyectada, los beneficios laborales definidos son reconocidos durante el periodo que los empleados presten sus servicios en la entidad, considerando las condiciones del plan de beneficios y el uso de hipótesis actuariales para calcular el valor presente de dichos beneficios.

Las hipótesis actuariales utilizadas por un profesional independiente incluyen variables como: tasa de descuento, tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicios, remuneraciones, incremento futuro de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras. Los resultados del estudio actuarial no determinaron valores significativos de ganancias y/o pérdidas actuariales durante los años 2014 y 2013; en consecuencia, los estados financieros adjuntos no muestran las ganancias y/o pérdidas actuariales en otro resultado integral. Los incrementos de la provisión para jubilación patronal y desahucio son reconocidos en los resultados del año, excepto por las ganancias (pérdidas) actuariales que son clasificados en otro resultado integral, en caso de ser significativos.

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.

**2.14 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 en calidad de anticipos del impuesto a la renta.

1) Retenciones en la fuente:

**BMV INMOBILIARIA S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

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 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 lo 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.

1) Impuesto a la renta causado:

**BMV INMOBILIARIA S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013**  
**(Expresado en dólares estadounidenses)**

---

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 2014 y 2013, el impuesto a la renta causado fue calculado con base en la tarifa vigente del 22%; 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) Calculo del pasivo por impuesto corriente:**

Quando 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 respectiva cuota del pago del valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta.

Quando 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 el año 2014, el impuesto reconocido como pasivo por impuesto corriente fue establecido con base en el valor determinado como impuesto a la renta causado (2013: el impuesto reconocido como pasivo por impuesto corriente fue establecido con base en el anticipo mínimo del impuesto a la renta)

**2.15 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:

- Los pasivos por impuestos diferidos fueron reconocidos para todas las diferencias temporarias imponibles

**BMV INMOBILIARIA S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013**  
(Exproado en dólares estadounidenses)

---

- 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.

**2.16 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.

Ingresos por la venta de bienes:

Los ingresos por venta de libros 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

**BMV INMOBILIARIA S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013**  
**(Expresado en dólares estadounidenses)**

---

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

**2.17 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.

**2.18 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.

**2.19 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.

**2.20 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 Socios puede distribuir o disponer el destino de estos resultados.

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

**BMV INMOBILIARIA S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

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 2010 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.

#### **2.21 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.

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 y activos intangibles:**

Como se describe en las Notas 2.9 y 2.11, la Compañía revisa al final de cada periodo contable sus estimaciones de la vida útil y el valor residual de sus activos fijos y activos intangibles. Con

**BMV INMOBILIARIA S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

la misma periodicidad la Compañía también revisa el método utilizado para el cálculo de la depreciación de estos activos.

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 2.12.

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 2.13.

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:

Composición de saldos:

	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>Activos financieros corrientes:</u>		
Efectivo y equivalentes	418,818.85	236,917.44
Documentos por cobrar	113,371.45	-
Otras cuentas por cobrar	69,095.00	45,801.70
<u>Total activos financieros</u>	<u>601,285.30</u>	<u>282,719.14</u>
<u>Pasivos financieros corrientes:</u>		
Obligaciones financieras a corto plazo	1,030,133.45	884,867.25
Acreedores	1,307,389.22	713,600.28
Otras cuentas por pagar	1,986,368.08	1,841,402.41
<u>Total pasivos financieros corrientes:</u>	<u>4,303,890.75</u>	<u>3,439,869.94</u>
<u>Pasivos financieros no corrientes:</u>		
Obligaciones financieras a largo plazo	-	929,644.11
<u>Total pasivos financieros</u>	<u>4,303,890.75</u>	<u>4,369,514.05</u>
<u>Posición neta positiva de instrumentos financieros</u>	<u>-3,702,605.45</u>	<u>-4,086,794.91</u>
<u>Posición neta de instrumentos financieros corto plazo</u>	<u>-3,702,605.45</u>	<u>-3,157,180.80</u>

**BMV INMOBILIARIA S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

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:

- a) Identificar riesgos financieros a los cuales se encuentra expuesta.
- b) Cuantificar la magnitud de los riesgos identificados.
- c) Proponer alternativas para mitigar los riesgos financieros.
- d) Verificar el cumplimiento de las medidas aprobadas por la Administración, y
- e) 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:

**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 en la cotización del dólar estadounidense. Estos cambios pueden provocar modificaciones importantes en los precios de los bienes y servicios importados.

**Riesgo de precio:** Derivado de políticas económicas gubernamentales que restringen las importaciones, la Compañía está expuesta a cambios en los precios de reposición de sus activos importados. La Administración de la Compañía estima que no existirán modificaciones importantes en los precios de compra de los bienes y servicios producidos localmente que serán consumidos durante el desarrollo normal de sus operaciones. Los precios de los bienes vendidos por la Compañía se modifican frecuentemente en función de los precios establecidos por el mercado para productos con características similares

**Riesgo por tasa de interés:** La Compañía está expuesta a cambios no significativos en las tasas de interés pactados en 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 cartera**

**BMV INMOBILIARIA S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

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**

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 2014 muestran pasivos financieros que superan los activos financieros en US\$3,702,605.45 (2013: US\$4,086,794.91). Los resultados favorables del año 2014 contribuyeron significativamente para mejorar su posición financiera respecto del año inmediato anterior, lo que permitió el pago oportuno de sus pasivos financieros.

Con estos antecedentes, la Administración de la Compañía informa que no se espera tener problemas de liquidez durante el año 2015.

**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 principalmente con recursos propios, los mismos que al 31 de diciembre del 2014 representan el 17,0% del activo total. El restante 83,0% de los activos totales provienen principalmente de las siguientes partidas:

- Préstamos recibidos de entidades del sistema financiero nacional que devengan intereses explícitos a tasas similares a las vigentes en el mercado financiero. Estos valores fueron reconocidos como obligaciones financieras a corto plazo.

**BMV INMOBILIARIA S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

- Financiamiento recibido de acreedores comerciales que no devengan costos financieros y tienen vencimientos entre 30 y 120 días plazo,
- Préstamos recibidos de partes relacionadas que devengan costos financieros explícitos a tasas similares a las vigentes en el mercado financiero ecuatoriano, Estos valores fueron reconocidos en el rubro otras cuentas por pagar.
- Bonos recibidos del Miduvi (Ver comentarios adicionales en la Nota 1.5), anticipos recibidos de clientes y obligaciones tributarias no vencidas que no devengan costos financieros y fueron incluidos en el rubro otras cuentas por pagar.
- Obligaciones laborales a corto plazo que no devengan costos financieros.
- Pasivos por impuestos corrientes que se esperan cancelar en abril del año siguiente
- Obligaciones laborales no corrientes (no fondoados) que devengan intereses implícitos a la tasa del 6.54% anual (Ver comentarios adicionales en la Nota 2.13)

**6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

A continuación un resumen del efectivo y equivalentes de efectivo:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Bancos locales	416,526.76	236,124.97
Cajas chicas	2,292.09	792.47
<u>Total efectivo y equivalentes de efectivo</u>	<u>418,818.85</u>	<u>236,917.44</u>

**7. DEUDORES COMERCIALES**

A continuación un resumen de los deudores comerciales:

<u>Composición de saldos:</u>		<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2014</u>	<u>2013</u>
Documentos por cobrar	(1)	6,669.61	-
Por facturar a clientes relacionados locales	(2)	561,038.09	-
<u>Subtotal</u>		<u>567,707.70</u>	<u>-</u>

(1) Corresponde al saldo pendiente de cobro a clientes proveniente de la venta de 287 departamentos del Proyecto Divino Niño (Ver comentarios adicionales en el literal a) de la Nota 1.4.)

(2) Corresponde a ingresos devengados durante el año 2014 pendientes de facturar a la compañía Lotercoms S.A. provenientes del contrato de prestación de servicios cuyos términos y condiciones fueron resumidos en el literal c) de la Nota 1.4. Adicionalmente, ver resumen de transacciones y saldos con partes relacionadas en la Nota 30.

**BMV INMOBILIARIA S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

Detalle de las cuentas por cobrar comerciales por vencimientos:

Al 31 de diciembre del 2014, los saldos pendientes de cobro a deudores comerciales corresponden a ingresos por facturar y cartera no vencida.

Movimiento de la provisión para cuentas incobrables:

Durante los años 2014 y 2013, la Compañía no ha reconocido movimientos en la provisión para cuentas incobrables.

**8. 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>2014</u>	<u>2013</u>
Relacionadas	(1)	62,436.62	10,900.00
Anticipos a proveedores	(2)	200,346.49	86,629.86
Anticipos a Empleados		20,913.33	2,832.00
Intereses por cobrar		4,969.38	-
Impuesto al valor agregado		68,383.54	4,054.41
Deudores varios		1,700.00	34,901.70
<u>Total otras cuentas por cobrar</u>		<u>388,737.36</u>	<u>139,317.97</u>

(1) Ver resumen de transacciones y saldos con partes relacionadas en la Nota 30.

(2) Al 31 de diciembre del 2014, corresponde principalmente a un anticipo de US\$117,841.00 para la compra de maquinaria y quipos para la construcción

**9. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES**

A continuación un resumen de los activos por impuestos corrientes:

<u>Composición de saldos:</u>		<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2014</u>	<u>2013</u>
Retenciones en la fuente		6,248.74	-
Plusvalías pagada en la transferencia de inmuebles	(1)	50,382.80	-
Anticipos del impuesto a la renta		39,438.22	-
<u>Total activos por impuestos corrientes</u>		<u>96,069.76</u>	<u>-</u>

**BMV INMOBILIARIA S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

(1) Corresponde al valor de la plusvalía pagada en la transferencia de inmuebles, que de acuerdo con la opinión del asesor tributario de la Compañía, constituyen crédito tributario para el pago del impuesto a la renta

Movimientos de los activos por impuestos corrientes:

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

(Ver cuadro en la página siguiente)

<u>Movimientos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>Saldo inicial</u>	-	11,997.53
<u>Incrementos de:</u>		
Retenciones on la fuente	6,248.74	-
Plusvalías pagada en la transferencia de inmuebles	30,382.80	-
Anticipos del impuesto a la renta	39,438.22	22,668.20
<u>Subtotal</u>	<u>96,069.76</u>	<u>34,668.73</u>
<u>Disminuciones por:</u>		
Compensación con pasivos por impuestos corrientes	-	(22,668.20)
Bajas de impuestos	-	(11,997.53)
<u>Total activos por impuestos corrientes</u>	<u>96,069.76</u>	<u>-</u>

**10. INVENTARIOS**

A continuación un resumen de los inventarios:

<u>Composición de saldos:</u>		<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2014</u>	<u>2013</u>
Proyecto inmobiliario Divino Niño	(1)	6,861,331.60	7,636,480.66
Materialos o bienes para la construcción		111,407.85	-
Proyecto inmobiliario Tumbaco		60,954.29	60,954.29
Proyecto inmobiliario Bahía		25,789.89	17,644.17
Proyecto inmobiliario Cumbaya	(2)	-	251,533.54
Otros menores		-	35,061.86
<u>Total inventarios</u>		<u>6,759,483.63</u>	<u>8,001,674.52</u>

**BMV INMOBILIARIA S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

- (1) Ver un resumen del Proyecto inmobiliario Divino Niño en los literales a) y b) de la Nota 1.4.  
(2) Los costos del proyecto inmobiliario Cumbayá fueron facturados durante el año 2014 a la compañía Lotercoms S.A. con base en el contrato de prestación de servicios cuyos términos y condiciones fueron resumidos en el literal c) de la Nota 1.4.

Durante el año 2014, la Compañía reconoció costos de ventas por el valor de US\$5,711,861.12 que correspondieron principalmente a los siguientes proyectos:

- US\$4,607,088.18 relacionado con la venta de 287 departamentos del proyecto inmobiliario Divino Niño (Ver comentarios adicionales en el literal a) de la Nota 1.4), y,
- US\$1,101,440.48 relacionado con el contrato de prestación de servicios de construcción a la compañía Lotercoms S.A. (Ver comentarios adicionales en el literal c) de la Nota 1.4).

## 11. ACTIVOS FIJOS

A continuación un resumen de los activos fijos:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Muebles y enseres	30,111.64	16,471.28
Maquinaria y equipo	644,832.22	486,641.27
Equipo de computación	48,117.05	20,624.68
Otros activos fijos	5,842.05	-
Subtotal	<u>628,902.96</u>	<u>522,737.18</u>
<u>(-) Depreciación acumulada</u>	<u>(180,405.93)</u>	<u>(113,387.45)</u>
<u>Total activos fijos:</u>	<u>448,497.03</u>	<u>407,349.73</u>

### Movimiento de los activos fijos:

Los movimientos de las propiedades de inversión se resumen a continuación:

<u>Movimientos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Saldo inicial	407,349.73	449,267.24
Adiciones	106,165.78	13,835.56
Depreciación del año	(65,018.48)	(55,743.07)
<u>Total activos fijos</u>	<u>448,497.03</u>	<u>407,349.73</u>

## 12. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

**BMV INMOBILIARIA S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

Al 31 de diciembre del 2014, los estados financieros adjuntos muestran propiedades de inversión por el valor de US\$565,472.00 (2013: US\$234,500.00) que corresponden a terrenos ubicado en la ciudad de Bahía, provincia de Manabí. Estos activos fueron medidos al costo y/o 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.

La Administración de la Compañía informa que los terrenos adquiridos serán utilizados para el desarrollo de futuros proyectos inmobiliarios.

Movimiento de los activos fijos:

Los movimientos de las propiedades de inversión se resumen a continuación:

<u>Movimientos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Saldo inicial	234,500.00	234,500.00
Adiciones (1)	330,972.00	-
<u>Total propiedades de inversión</u>	<u>565,472.00</u>	<u>234,500.00</u>

(1) Con fecha 22 de diciembre del 2014, la Compañía adquirió el 100% de los derechos fiduciarios del Fideicomiso Bahía 2013 propietaria de un terreno en la ciudad de Bahía, provincia de Manabí por el valor de US\$330,972.00, el cual se encuentra pendiente de pago al cierre del periodo que se informa. Este terreno se encuentra ubicado junto a otro inmueble de propiedad de la Compañía

**13. ACTIVOS INTANGIBLES**

A continuación un resumen de los activos intangibles:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Software y similares	98,887.84	-
Subtotal	<u>98,887.84</u>	<u>-</u>
(-) <u>Amortización acumulada</u>	(7,686.38)	-
<u>Total activos intangibles</u>	<u>88,871.16</u>	<u>-</u>

Movimientos del activo intangible:

Los movimientos del activo intangible durante los años 2014 y 2013 se resumen a continuación:

**BMV INMOBILIARIA S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Movimientos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Adiciones	96,657.54	-
Amortización del año	(7,688.38)	-
<u>Total activos intangibles</u>	<u>88,871.16</u>	<u>-</u>

**14. ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS**

Al 31 de diciembre del 2014, los estados financieros adjuntos muestran activos por impuestos diferidos de US\$125,796.54 (2013: US\$175,928.64) 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 2014 de los activos por impuestos diferidos provenientes de las diferencias temporarias activas se resumen a continuación:

<u>Diferencias temporarias activas</u>	<u>2014</u>			
	<u>Saldo inicial</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Disminuciones</u>	<u>Saldo final</u>
Deterioro de inventarios	798,323.46	-	(248,146.13)	550,177.33
Beneficios laborales no corrientes	1,322.18	17,273.00	-	18,595.18
Subtotal	799,645.64	17,273.00	(248,146.13)	571,802.40
<u>Total activos por impuestos diferidos</u>	<u>178,928.64</u>	<u>3,800.08</u>	<u>(83,932.18)</u>	<u>125,796.54</u>
Ajuste por cambio de tasa				(0.01)
<u>Tasa promedio de impuesto a la renta</u>	<u>22.0%</u>			<u>22.0%</u>

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>	<u>2013</u>			
	<u>Saldo inicial</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Disminuciones</u>	<u>Saldo final</u>
Pérdidas fiscales	431,448.42	366,875.04	-	798,323.46
Beneficios laborales no corrientes	12,324.57	-	(10,872.41)	1,322.18
Subtotal	443,772.99	366,875.04	(10,872.41)	798,675.62
<u>Total activos por impuestos diferidos</u>	<u>84,818.88</u>	<u>80,712.81</u>	<u>(3,391.93)</u>	<u>175,239.76</u>
Ajuste por cambio de tasa				2,688.41
<u>Total activos por impuestos diferidos</u>				<u>178,928.64</u>
<u>Tasa promedio de impuesto a la renta</u>	<u>21.4%</u>			<u>22.0%</u>

**BMV INMOBILIARIA S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013**  
(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.

**15. OBLIGACIONES FINANCIERAS - CORTO PLAZO**

Al 31 de diciembre del 2014, los estados financieros adjuntos muestran obligaciones financieras a corto plazo por el valor de US\$1,030,133.45 (2013: US\$884,867.25) que corresponden a la porción corriente del préstamo recibido del Banco del Pacífico S.A. (Ver comentarios adicionales en la Nota 20).

**16. ACREEDORES COMERCIALES**

A continuación un resumen de los acreedores comerciales:

<u>Composición:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Proveedores locales no relacionados	313,130.34	233,468.76
Proveedores locales relacionados (1)	994,268.88	480,131.52
<u>Total acreedores</u>	<u>1,307,399.22</u>	<u>713,600.28</u>

(1) Incluye cuentas por pagar de US\$663,286.88 (2013: US\$480,131.52) a la compañía Consulterms S.A. por la compra de terrenos donde se construye el proyecto inmobiliario Divino Niño (Ver comentarios adicionales en el literal b) de la Nota 1.4., y, US\$330,972.00 derivados de la compra de un terreno ubicado en la ciudad de Bahía, provincia de Manabí reconocido en el rubro propiedades de inversión (Ver comentarios adicionales en la Nota 12)

**17. OTRAS CUENTAS POR PAGAR**

A continuación un resumen de las otras cuentas por pagar:

**BMV INMOBILIARIA S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Composición saldos:</u>		<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2014</u>	<u>2013</u>
Partes vinculadas	(1)	1,862,197.60	1,689,052.00
Anticipos recibidos	(2)	3,003,550.76	3,934,637.62
Retenciones en la fuente		61,023.01	11,725.62
Impuesto al valor agregado - ventas		68,921.63	-
Intereses por pagar	(1)	96,964.96	140,067.41
Otras cuentas por pagar		7,205.52	12,283.00
<u>Total otras cuentas por pagar</u>		<u>6,096,863.48</u>	<u>6,787,768.65</u>

(1) Ver resumen de transacciones y saldos con partes relacionadas en la Nota 30.

(2) Ver comentarios adicionales en la Nota 1.5

**18. OBLIGACIONES LABORALES**

A continuación un resumen de las obligaciones laborales:

(Ver cuadro en la página siguiente)

<u>Composición</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Remuneraciones	2,555.31	81.42
Beneficios legales	110,761.37	3,690.76
Seguridad social	32,541.67	6,251.68
Participación laboral	161,494.23	-
<u>Total obligaciones laborales</u>	<u>297,342.58</u>	<u>9,923.86</u>

Movimiento de las obligaciones laborales:

Los movimientos de las obligaciones laborales durante los años 2014 y 2013 se resumen a continuación:

**BMV INMOBILIARIA S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

Movimiento:	Al 31 de diciembre del	
	2014	2013
<u>Saldo inicial</u>	9,923.86	24,361.00
<u>Incrementos por:</u>		
Romuneraciones al personal	413,682.97	182,094.28
Participación laboral (1)	151,494.23	-
<b>Subtotal</b>	<b>575,101.06</b>	<b>206,455.28</b>
<u>Disminuciones por:</u>		
Pagos de nómina del año	(277,768.48)	(196,831.42)
<b>Total obligaciones laborales</b>	<b>297,342.88</b>	<b>9,923.86</b>

(1) Incluye la participación de los empleados sobre las utilidades del año 2014 y 2013 calculada de acuerdo con las políticas mencionadas en la Nota 2.13.

**19. 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).

Por lo tanto, en caso de que la Administración Tributaria lo requiera, los años 2011 a 2014 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) períodos impositivos siguientes sin que exceda, en cada período, 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\$553,177.33

**c) Pasivos por impuestos corrientes**

**BMV INMOBILIARIA S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

Al 31 de diciembre del 2014, los estados financieros adjuntos muestran pasivos por impuestos corrientes de US\$129,147.03 (2013: US\$558.15) que corresponden al impuesto a la renta por pagar que se espera liquidar en abril del siguiente periodo contable.

**d) Movimientos del pasivo por impuesto corriente**

Los movimientos de los pasivos por impuesto corriente durante los años 2014 y 2013 se resumen a continuación:

<u>Movimientos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>Saldo inicial</u>	558.15	-
<u>Incrementos por:</u>		
Impuesto a la renta corriente	129,147.03	23,226.35
<u>Subtotal</u>	<u>129,705.18</u>	<u>23,226.35</u>
<u>Disminuciones por:</u>		
Compensación con activos por impuestos corrientes	-	(22,668.20)
Pagos efectuados en el año	(858.15)	0.00
<u>Total pasivos por impuestos corrientes</u>	<u>129,147.03</u>	<u>558.15</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 2014 y 2013:

**BMV INMOBILIARIA S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Conciliaciones tributarias resumidas</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Utilidad antes del impuesto a la renta	1,009,961.62	(446,442.64)
(-) Participación laboral	(151,494.23)	-
<u>Diferencias temporarias:</u>		
(-) Amortización de pérdidas fiscales	-245,146.13	-
<u>Diferencias no temporarias:</u>		
(+) Gastos no deducibles o gastos sin efectos fiscales	119,185.33	79,567.60
<b>Base imponible</b>	<b>732,486.49</b>	<b>(366,875.04)</b>
Impuesto a la renta corriente	129,147.03	-
Impuesto a la renta mínimo	39,438.22	23,226.35
<b>Pasivo por impuesto corriente</b>	<b>129,147.03</b>	<b>23,226.35</b>
<u>Tasa promedio del impuesto a la renta corriente</u>	<u>12.8%</u>	<u>9.2%</u>

**f) Impuesto a la renta reconocido en el estado de resultados y otros resultados integrales:**

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

<u>Composición:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Impuesto a la renta reconocido en resultados	181,201.48	(57,783.64)
Impuesto a la renta reconocido en otro resultado integral		
Partidas que no serán reclasificadas en el futuro	(1,922.36)	-
<b>Impuesto a la renta del año</b>	<b>179,279.12</b>	<b>(57,783.64)</b>

**g) 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>2014</u>	<u>2013</u>
<u>Impuesto a la renta corriente</u>	<u>129,147.03</u>	<u>23,226.35</u>
Variación neta de la cuenta activos por impuestos diferidos (Ver Nota 14)	50,132.09	(78,320.58)
Ajuste en los activos por impuestos diferidos por cambios en la tasa del impuesto a la renta (Ver Nota 14)	0.01	(2,689.41)
<b>Impuesto a la renta del año</b>	<b>179,279.13</b>	<b>(57,783.64)</b>

**BMV INMOBILIARIA S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013**  
 (Expresado en dólares estadounidenses)

**20. OBLIGACIONES FINANCIERAS A LARGO PLAZO**

Al 31 de diciembre del 2013, los estados financieros adjuntos muestran *obligaciones financieras a largo plazo* por el valor de US\$929,644.10 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.

**21. BENEFICIOS LABORALES NO CORRIENTES**

A continuación un resumen de los beneficios laborales a largo plazo:

<u>Composición de saldos</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Jubilación Patronal	18,628.16	1,352.16
Desahucio	2,788.00	-
<b>Total beneficios laborales no corrientes</b>	<b>21,413.16</b>	<b>1,352.16</b>

Movimiento de los beneficios laborales a largo plazo:

Los movimientos de los beneficios laborales a largo plazo durante los años 2014 y 2013 se detallan a continuación:

<u>Movimientos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>Jubilación Patronal:</u>		
Saldo inicial	1,352.16	12,224.68
Costos de los servicios del año	8,748.00	772.63
Costos financieros	445.00	54.09
Pérdidas (ganancias) Actuariales	(1) 8,080.00	-
beneficios pagados y retiros anticipados	-	(11,699.14)
Saldo final	18,628.16	1,352.16
<u>Desahucio:</u>		
Costos de los servicios del año	2,049.00	-
Costos financieros	81.00	-
Pérdidas (ganancias) Actuariales	(1) 658.00	-
Saldo final	2,788.00	-
<b>Total beneficios laborales no corrientes</b>	<b>21,413.16</b>	<b>1,352.16</b>

(1) Valores reconocidos en otro resultado integral

**BMV INMOBILIARIA S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

A la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, los saldos de las provisiones para jubilación patronal y desahucio representan el 100% del valor presente de los flujos de efectivo que la entidad estima cancelar por estos beneficios. La tasa de descuento utilizada para determinar el valor presente de las provisiones para jubilación patronal y desahucio fue del 6.54% anual (2013: tasa del 6.54% 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.

La Compañía determina anualmente el incremento de las provisiones de jubilación patronal y desahucio con base en estudios actuariales practicados por un profesional independiente utilizando el método de la unidad de crédito proyectada (reserva matemática calculada). Bajo el método de la unidad de crédito proyectada, los beneficios laborales definidos son reconocidos durante el período que los empleados prestan sus servicios en la entidad, considerando las condiciones del plan de beneficios y el uso de hipótesis actuariales para calcular el valor presente de dichos beneficios.

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. Los incrementos de la provisión para jubilación patronal y desahucio son reconocidos en los resultados del año, excepto por las ganancias (pérdidas) actuariales que son clasificados en otro resultado integral.

A continuación se muestran los cambios que tendría que reconocer la Compañía en la provisión para jubilación patronal por variaciones en las principales variables actuariales:

<u>Cambios en las variables actuariales</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Aumento en la tasa de descuento en 0.5%	(2,429.00)	no disponible
Disminución en la tasa de descuento en 0.5%	2,827.00	no disponible
Aumento en la tasa de incremento salarial en 0.8%	2,917.00	no disponible
Disminución en la tasa de incremento salarial en 0.8%	(2,617.00)	no disponible
Aumento en la tasa de mortalidad en mas de 1 año	(839.00)	no disponible
Disminución en la tasa de mortalidad en mas de 1 año	634.00	no disponible

A continuación se muestran los cambios que tendría que reconocer la Compañía en la provisión para desahucio por variaciones en las principales variables actuariales:

<u>Cambios en las variables actuariales</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Aumento en la tasa de descuento en 0.5%	(370.00)	no disponible
Disminución en la tasa de descuento en 0.5%	431.00	no disponible
Aumento en la tasa de incremento salarial en 0.5%	446.00	no disponible
Disminución en la tasa de incremento salarial en 0.5%	(383.00)	no disponible
Aumento en la tasa de mortalidad en mas de 1 año	(81.00)	no disponible
Disminución en la tasa de mortalidad en mas de 1 año	80.00	no disponible

**BMV INMOBILIARIA S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

**22. PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS**

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, los estados financieros adjuntos 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 2014 y 2013

**23. CAPITAL SOCIAL**

Al 31 de diciembre del 2014, el capital social de la Compañía ascendió a US\$1,449,000.00 (2013: US\$50,000.00) que se encuentra dividido en 1,449,000 acciones cuyo valor nominal es US\$1.00 cada una (2013: se encontraba dividido en 50,000 acciones cuyo valor nominal fue de US\$1.00 cada una).

**24. APORTES PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES**

Al 31 de diciembre del 2013, los estados financieros adjuntos muestran aportes para futuras capitalizaciones por el valor de US\$1,399,000.00 que fueron utilizados durante el año 2014 para efectuar el incremento de capital mencionado en la Nota 23.

**25. RESULTADOS ACUMULADOS**

A continuación un resumen de los resultados acumulados:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Utilidades acumulados	(663,449.22)	(274,790.22)
Adopción de las NIIF por primera vez (1)	89,436.16	89,436.16
Utilidades del año	679,188.17	(388,659.00)
<u>Total resultados acumulados</u>	<u>75,175.11</u>	<u>(604,013.06)</u>

(1) Ver comentarios adicionales en la Nota 2.20

De acuerdo a la legislación tributaria vigente en el Ecuador, 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.

**BMV INMOBILIARIA S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

**26. INGRESOS ORDINARIOS**

A continuación un resumen de los otros ingresos:

<u>Composición de saldos:</u>		<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2014</u>	<u>2013</u>
Venta de bienes	(1)	6,369,716.00	-
Servicios	(2)	1,216,791.94	-
<u>Total ingresos ordinarios</u>		<u>7,586,507.94</u>	<u>-</u>

(1) Corresponde a las ventas de 287 departamentos del Proyecto Divino Niño (Ver comentarios adicionales en el literal a) de la Nota 1.4.)

(2) Corresponde principalmente a ingresos devengados durante el año 2014 por servicios prestados a la compañía Lotocom S.A. provenientes del contrato de servicios cuyos términos y condiciones fueron resumidos en el literal c) de la Nota 1.4.

**27. GASTOS ADMINISTRATIVOS**

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

<u>Composición de saldos:</u>		<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2014</u>	<u>2013</u>
Remuneraciones al personal		413,682.97	182,094.28
Jubilación patronal y desahucio		11,323.00	167.60
Participación laboral	(1)	161,494.23	-
Honorarios profesionales		26,400.27	30,184.56
Arrendamientos operativos		55,086.79	60,950.05
Mantenimiento y reparaciones		112,779.87	9,726.01
Combustibles y lubricantes		1,118.30	1,739.83
Seguros y reaseguros		-	7,946.11
Transporte y movilización		11,302.65	12,587.51
Gastos de gestión		22,090.75	6,162.10
Gastos de viaje		37.36	-
Servicios públicos		21,166.20	16,586.33
Impuestos contribuciones y otros		92,087.38	1,166.24
Depreciaciones de activos fijos		23,402.48	16,911.67
Amortizaciones		7,686.38	-
Detrioro de instrumentos financieros		-	22,492.99
Suministros y materiales		40,763.80	10,826.88
Servicio de guardiana		277.20	-
Servicios recibidos de empresas		1,612.00	-
Otros menores		117,476.73	89,085.68
<u>Total gastos administrativos</u>		<u>1,068,690.32</u>	<u>468,616.84</u>

**BMV INMOBILIARIA S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

(1) Incluye la participación de los empleados sobre las utilidades del año 2014 y 2013 calculada de acuerdo con las políticas mencionadas en la Nota 2.13.

**28. OTROS INGRESOS**

A continuación un resumen de los otros ingresos:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Ingresos por intereses	6,009.49	372.82
Otros ingresos	62,280.24	30,509.81
<u>Total otros ingresos</u>	<u>68,289.73</u>	<u>30,882.43</u>

**29. OTROS EGRESOS**

A continuación un resumen de los otros egresos:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Gastos por intereses	1,620.82	5,108.78
Comisiones	3,090.64	926.48
Otros gastos	2,629.48	2,673.97
<u>Total otros egresos</u>	<u>7,240.94</u>	<u>8,709.23</u>

**30. TRANSACCIONES Y SALDOS CON PARTES RELACIONADAS**

- a) El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el 2014 y 2013, 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 socios y administradores representativos en la Compañía.

<u>Resumen de transacciones efectuadas con partes relacionadas:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Activas	1,591,327.36	490,231.52
Pasivas	1,619,066.91	2,011,216.91
De ingresos	1,236,227.56	-
De gastos	402,668.65	258,053.81
<u>Total transacciones con relacionadas</u>	<u>4,849,190.38</u>	<u>2,759,502.24</u>

**BMV INMOBILIARIA S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

A continuación un resumen de las transacciones activas con partes relacionadas:

<u>Resumen de transacciones activas:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>Préstamos efectuados a:</u>		
Midcansa S.A.	39,200.00	-
<u>Compras de activos a:</u>		
Consulterm S.A.	1,221,155.36	490,231.52
Juan Francisco Merino y otros	330,972.00	-
<u>Total operaciones activas</u>	<u>1,591,327.36</u>	<u>490,231.52</u>

A continuación un resumen de las transacciones pasivas con partes relacionadas:

<u>Resumen de transacciones pasivas:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>Préstamos recibidos de:</u>		
Lotercoms S.A.	1,080,000.00	80,000.00
Inversiones de la Capital S.C.	449,066.91	591,216.91
Asociación en cuentas y participación Interarriendos	100,000.00	100,000.00
Casa Baca S.A.	10,000.00	240,000.00
Casa Baca Holding	-	1,000,000.00
Distribuidora Comercial Automotriz Dicomtriz S.A.	-	-
<u>Total operaciones pasivas</u>	<u>1,619,066.91</u>	<u>2,011,216.91</u>

A continuación un resumen de las transacciones de ingresos con partes relacionadas:

<u>Resumen de transacciones de ingresos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>Ingresos por ventas:</u>		
Lotercoms S.A.	1,216,791.94	-
Midcansa S.A.	18,132.82	-
<u>Intereses implícitos:</u>		
Midcansa S.A.	1,302.80	-
<u>Total operaciones de ingresos</u>	<u>1,236,227.56</u>	<u>-</u>

**BMV INMOBILIARIA S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

A continuación un resumen de las transacciones de gastos con partes relacionadas:

<u>Resumen de transacciones de egresos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>Gastos pagados a:</u>		
Lotercoms S.A.	84,800.00	80,490.69
Inversiones de la Capital S.C.	35,925.35	59,656.74
Asociación en cuentas y participación Interarriondos	8,000.00	4,790.40
Casa Baca S.A.	2,400.00	1,699.98
<u>Remuneraciones al personal clave</u>	<u>271,443.20</u>	<u>111,516.00</u>
<u>Total operaciones de gastos</u>	<u>402,568.55</u>	<u>258,053.81</u>

- b) El siguiente es un resumen de los saldos pendientes de cobro o pago con partes relacionadas al 31 de diciembre del 2014 y 2013:

Valores incluidos en el rubro deudores comerciales:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Lotercoms S.A.	561,038.09	-
<u>Total deudores comerciales relacionadas</u>	<u>561,038.09</u>	<u>-</u>

Valores incluidos en el rubro otras cuentas por cobrar:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Midcansa S.A.	61,435.62	2,800.00
Martha Baca Samaniego	1,000.00	1,000.00
Francisco Baca	-	7,100.00
<u>Total otras cuentas por cobrar a relacionadas</u>	<u>62,435.62</u>	<u>10,900.00</u>

Valores incluidos en el rubro acreedores comerciales:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Consultorms S.A.	663,286.88	480,131.62
Juan Francisco Merino y otros	330,972.00	-
<u>Total acreedores comerciales relacionados</u>	<u>994,258.88</u>	<u>480,131.62</u>

**BMV INMOBILIARIA S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

Valores incluidos en el rubro otras cuentas por pagar:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Lotercoms S.A.	1,218,820.29	1,060,000.00
Inversiones de la Capital S.C.	544,649.00	449,052.00
Asociación en cuentas y participación Interarriendos	112,790.40	100,000.00
Casa Baca S.A.	33,999.98	30,000.00
Corporación Casa Baca Holding	-14.91	32,500.00
Juan Francisco Merino	7,500.00	7,500.00
Diego Baca Samanlego	5,000.00	5,000.00
Santiago Vivanco Freile	5,000.00	5,000.00
<u>Total otras cuentas por pagar a relacionadas</u>	<u>1,927,744.76</u>	<u>1,689,052.00</u>

Los préstamos recibidos de partes relacionadas generan una tasa de interés del 8% anual y fueron entregados a la Compañía mediante pagarés firmados onto 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 2014 y 2013 no se han reconocido pérdidas relacionadas con cuentas incobrables sobre los saldos adeudados por partes relacionadas.

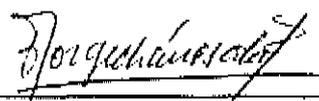
**31. HECHOS OCURRIDOS DESPUES DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA**

Entre el 31 de diciembre del 2014 y la fecha de emisión de estos estados financieros (15 de marzo del 2015) 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.

**32. APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Los estados financieros del año terminado el 31 de diciembre del 2014 han sido aprobados por la Administración de la Compañía el 15 de marzo del 2015 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

  
\_\_\_\_\_  
Ing. Jorge Chávez Escobar  
Contador General

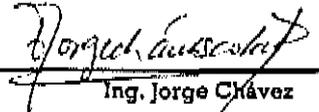
\*\*\*

**BMV INMOBILIARIA S.A.**  
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

		<b>Al 31 de diciembre del:</b>	
	<b>Nota:</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>ACTIVOS</b>			
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>			
Efectivo y equivalentes	6	418.818,85	236.917,44
Deudores comerciales	7	667.707,70	-
Otras cuentas por cobrar	8	358.737,36	139.317,97
Activos por impuestos corrientes	9	96.069,76	-
Inventarios	10	6.789.483,63	8.001.674,82
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>		<b>8.200.817,30</b>	<b>8.377.909,93</b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>			
Activos fijos	11	448.497,03	407.349,73
Propiedades de inversión	12	666.472,00	234.500,00
Activos intangibles	13	88.871,16	-
Activos por impuestos diferidos	14	128.798,84	175.928,84
<b>TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES</b>		<b>1.228.636,73</b>	<b>817.778,37</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>9.429.454,03</b>	<b>9.195.688,30</b>

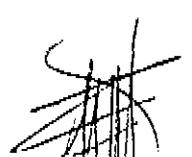
		<b>Al 31 de diciembre del:</b>	
	<b>Nota:</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>			
<b>PASIVOS CORRIENTE</b>			
Obligaciones financieras	15	1.030.133,45	884.887,25
Acreedores	16	1.307.389,22	713.600,28
Otras cuentas por pagar	17	5.086.863,48	8.787.765,53
Obligaciones laborales	18	297.342,58	9.923,86
Pasivos por impuestos corrientes	19	129.147,03	588,16
<b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>		<b>7.860.875,76</b>	<b>7.396.718,09</b>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES</b>			
Obligaciones financieras a largo plazo	20	-	929.644,11
Beneficios laborales largo plazo	21	21.413,16	1.352,16
Pasivos por impuestos diferidos	22	22.990,00	22.990,00
<b>TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES</b>		<b>44.403,16</b>	<b>953.986,27</b>
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>7.905.278,92</b>	<b>8.350.701,36</b>
<b>PATRIMONIO (Véase Estado Adjunto)</b>			
Capital social	23	1.449.000,00	50.000,00
Aportes para futuras capitalizaciones	24	-	1.399.000,00
Resultados acumulados	25	75.176,11	(604.013,06)
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<b>1.524.176,11</b>	<b>844.986,94</b>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>		<b>9.429.454,03</b>	<b>9.195.688,30</b>

  
Ing. Juan Francisco Merino  
Representante legal

  
Ing. Jorge Chávez  
Contador general

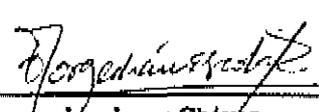
**BMV INMOBILIARIA S.A.**  
**ESTADO DE RESULTADOS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013**  
**(Expresado en dólares estadounidenses)**

		<u>Al 31 de diciembre del:</u>	
		<u>2014</u>	<u>2013</u>
Ingresos ordinarios	26	7.586.507,94	-
Costos de venta	10	(5.711.681,12)	-
Utilidad (pérdida) bruta		<u>1.874.846,82</u>	-
Gastos Administrativos	27	(1.068.690,32)	(468.615,84)
Utilidad (pérdida) operativo		<u>806.156,50</u>	(468.615,84)
Otros ingresos	28	68.289,73	30.882,43
Otros egresos	29	(7.240,94)	(8.709,23)
Utilidad (pérdida) antes del impuestos a la renta		<u>867.205,29</u>	(446.442,64)
Impuesto a la renta	19	(181.201,48)	57.783,64
Utilidad (pérdida) nota del año		<u>686.003,81</u>	(388.659,00)
Otros resultados integrales			
<i>Partidas que no serán reclasificadas en el futuro:</i>			
Ganancias (pérdidas) actuariales	21	(6.815,64)	-
Impuesto a la renta	19	(8.738,00)	-
		1.922,38	-
Otros resultados integrales notas		<u>(6.815,64)</u>	-
Utilidad (Pérdida) neta integral total		<u>679.188,17</u>	(388.659,00)
Ganancias (pérdidas) por acción		0,47	(7,77)


---

 Ing. Juan Francisco Morino  
 Representante legal

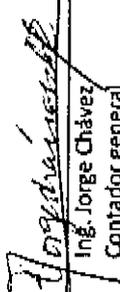

---

 Ing. Jorge Chávez  
 Contador general

**BMV INMOBILIARIA S.A.**  
**ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013**  
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Nota	Resultados acumulados				Total patrimonio neto
		Capital social	Aportes para futuras capitalizaciones	Resultados acumulados	Adopción de NIIF por primera vez	
<b>SALDOS AL 1 DE ENERO DEL 2013</b>		50.000,00	533.057,00	(79.401,49)	59.436,16	367.697,94
Aumento (disminución) de aportes para futuras capitalizaciones			865.948,00			865.948,00
Distribución de los resultados del año anterior				(195.388,73)		-
Resultados del año 2013					(388.659,00)	(388.659,00)
<b>SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013</b>		50.000,00	1.399.000,00	(274.790,22)	59.436,16	844.986,94
Aumento (disminución) de capital social		1.399.000,00	(1.399.000,00)			-
Distribución de los resultados del año anterior				(388.659,00)		-
Resultados del año 2014					388.659,00	388.659,00
Otros resultados integrales (neto) del año 2014					686.003,81	686.003,81
					(6.815,64)	(6.815,64)
<b>SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014</b>		1.449.000,00	-	(663.449,22)	59.436,16	679.188,17
						1.524.175,11

  
 Ing. Juan Francisco Merino  
 Representante legal

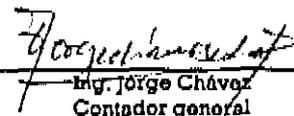
  
 Ing. Jorge Chávez  
 Contador general

**BMV INMOBILIARIA S.A.**  
**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013**  
**(Expresado en dólares estadounidenses)**

	<b>Al 31 de diciembre del:</b>	
	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de operación:</b>		
Efectivo procedente de clientes	6.188.836,81	2.398.716,72
Efectivo pagado a proveedores	(4.778.044,73)	(3.283.397,17)
Efectivo pagado por obligaciones laborales	(277.758,48)	(196.531,42)
Efectivo provisto de (pagado a) partes vinculadas, neto	187.157,14	437.335,72
Efectivo pagado por intereses	(113.281,07)	101.757,91
Efectivo recibido por intereses	1.050,11	372,82
Efectivo pagado por impuesto a la renta	(96.627,90)	(10.670,67)
Efectivo provisto (pagado) por otros ingresos y egresos	88.850,76	27.835,84
<b>Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las</b>	<b>1.189.002,64</b>	<b>(504.580,45)</b>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de inversión:</b>		
Efectivo utilizado para la compra de activos fijos	(108.165,78)	(13.835,56)
Efectivo utilizado para la compra de activos intangibles	(96.557,54)	-
<b>Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de inversión</b>	<b>(202.723,32)</b>	<b>(13.835,56)</b>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:</b>		
Efectivo utilizado para el pago de obligaciones financieras cp	(784.377,91)	(454.448,11)
Efectivo recibido por incrementos de capital social	-	865.948,00
<b>Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las</b>	<b>(784.377,91)</b>	<b>411.499,89</b>
<b>Flujos de efectivo netos del año</b>	<b>181.901,41</b>	<b>(108.916,12)</b>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año</b>	<b>236.917,44</b>	<b>343.833,56</b>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del año</b>	<b>418.818,85</b>	<b>236.917,44</b>



Ing. Juan Francisco Merino  
 Representante legal



Ing. Jorge Chávez  
 Contador general

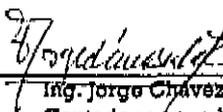
**BMV INMOBILIARIA S.A.**  
**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO: CONCILIACION**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013**  
**(Expresado en dólares estadounidenses)**

	<b>Al 31 de diciembre del:</b>	
	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de operación:</b>		
Resultados del año	678.188,17	(388.658,00)
<b>Más (menos) cargos (créditos) a resultados que no representan movimiento de efectivo:</b>		
Depreciación de activos fijos	65.018,48	55.743,07
Amortización de activos intangibles	7.888,38	-
Variaciones en el impuesto a la renta diferido	50.132,10	(81.009,99)
Provisión para jubilación patronal	20.061,00	(10.872,42)
<b>Cambios en activos y pasivos:</b>		
Documentos por cobrar	(567.707,70)	-
Otras cuentas por cobrar	(218.419,39)	69.828,67
Activos por impuestos corrientes	(98.069,78)	11.997,53
Inventarios	1.242.190,89	(3.584.694,48)
Acroedores	262.816,94	525.037,28
Otras cuentas por pagar	(890.802,07)	2.911.808,89
Obligaciones laborales	287.418,72	(14.437,14)
Pasivos por impuestos corrientes	128.588,88	558,15
<b>Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de operación</b>	<b>1.169.002,64</b>	<b>(504.580,45)</b>


---

 Ing. Juan Francisco Merino  
 Representante legal


---

 Ing. Jorge Chavez  
 Contador general