

BMV INMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(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.

Con fecha 17 de noviembre del 2015, la Administración inscribió en el Registro Mercantil la última modificación de los estatutos de la Compañía efectuado con el propósito de incrementar su capital social a la suma de US\$1,769,000.00. El capital autorizado de la Compañía es US\$2,898,000.00.

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 Eugenio Espejo s/n y Avenida de los Andes, en la oficina 103 del Centro Comercial Plaza del Rancho, ubicada en el sector de Miravalle de la ciudad de Quito - Ecuador.

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 inmobiliario denominado Divino Niño, ubicado en la parroquia Chillogallo del sector denominado "El Troje" del Distrito Metropolitano de la ciudad de Quito.

Avance de la construcción del Proyecto Divino Niño:

Durante el año 2014, la construcción del proyecto Divino Niño muestra el siguiente avance:

- Se concluyó la construcción de 300 departamentos de la primera etapa del proyecto.
- Estaba por concluir la construcción de 318 departamentos de la segunda etapa del proyecto

Durante el año 2015, la construcción del proyecto Divino Niño muestra el siguiente avance:

- Se concluyó la construcción de 318 departamentos de la segunda etapa del proyecto.
- Se concluyó la construcción de 344 departamentos de la tercera etapa del proyecto.
- Se inició la construcción de 856 departamentos de la cuarta etapa del proyecto

Ventas de departamentos del Proyecto inmobiliario Divino Niño:

Durante el año 2014, la Administración de la Compañía informa que vendió 287 departamentos del proyecto Divino Niño por el valor de US\$6,369,716.00 cuyo costo de construcción ascendió a US\$4,607,068.18.

BMV INMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

Durante el año 2015, la Administración de la Compañía informa que vendió 479 departamentos del proyecto Divino Niño por el valor de US\$11,583,652.00 cuyo costo de construcción ascendió a US\$7,571,633.20.

b) **Compra de derechos de beneficiario del Fideicomiso Bellavista del Sur:**

BMV Inmobiliaria y su compañía relacionada Consulterms mantienen un acuerdo comercial que tiene el objetivo de construir aproximadamente 3,500 departamentos en el proyecto inmobiliario Divino Niño. La construcción de este proyecto inmobiliario se realizará en lotes de terrenos mantenidos por el Fideicomiso de Tenencia Bellavista del Sur.

Compromisos del acuerdo comercial:

El acuerdo comercial mencionado en el párrafo anterior establece los siguientes compromisos asumidos por la Consulterms:

- Comprar los derechos de beneficiario del Fideicomiso Bellavista del Sur que se relacionan con los lotes de terrenos donde se construirá el proyecto Divino Niño.
- Vender a BMV Inmobiliaria los derechos de beneficiario del Fideicomiso Bellavista del Sur que se relacionan con los lotes de terreno donde se construirá el proyecto Divino Niño. El precio de venta de los derechos fiduciarios serán los vigentes en la fecha de la transferencia de los derechos.

Derechos de beneficiario cedidos a BMV Inmobiliaria.

Los derechos de beneficiario adquiridos por Consulterms fueron posteriormente cedidos a BMV Inmobiliaria de acuerdo con el siguiente detalle:

- Con fecha 22 de mayo del 2013, se cedieron los derechos de beneficiario del Fideicomiso Bellavista del Sur relacionados con la titularidad legal de 108 lotes de terreno por el valor de US\$490,231.52.
- Con fecha 28 de abril y 30 de octubre del 2014, se cedieron los derechos de beneficiario del Fideicomiso Bellavista del Sur relacionados con la titularidad legal de 146 lotes de terreno por el valor de US\$1,221,155.36.
- Con fecha 4 de abril y el 11 de junio del 2015, se cedieron los derechos de beneficiario del Fideicomiso Bellavista del Sur relacionados con la titularidad legal de 196 lotes de terreno por el valor de US\$2,060,352.00.

Con posterioridad a la adquisición de los derechos de beneficiario, el Fideicomiso Bellavista del Sur realiza restituciones parciales a favor de la Compañía con el objetivo de entregar la titularidad legal de los lotes de terreno a BMV Inmobiliaria.

Resumen de saldos pendientes de pago a Consulterms.

Al 31 de diciembre del 2015, los estados financieros adjuntos muestran cuentas por pagar a Consulterms incluidas en el rubro acreedores comerciales por el valor de US\$2,647,935.80 (2014: US\$663,286.88) que corresponden a los valores pendientes de pago por los derechos de beneficiario cedidos.

BMV INMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

La Administración de la Compañía informa que los saldos pendientes de pago estiman cancelarse durante el año 2016. Adicionalmente informa que estas cuentas por pagar devengan una tasa de interés del 8% anual desde el 1 de enero del 2015.

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

Con fecha 1 de septiembre del 2014, la Compañía firmó un contrato con Lotercoms 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 2015, la Compañía reconoció ingresos por US\$1,230,197.72 (2014: US\$1,201,465.74) relacionados con los servicios de construcción del proyecto inmobiliario "La Victoria", que incluyen 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 planificando los siguientes proyectos inmobiliarios:

- i) **Proyecto Tumbaco:** Proyecto que plantea la construcción de casas y departamentos en el sector de Tumbaco del Distrito Metropolitano de la ciudad de Quito,
- ii) **Proyecto Bahía:** Proyecto que plantea la construcción de un edificio de departamentos en la ciudad de Bahía de la provincia de Manabí.

La Administración informa que estos proyectos se encuentran en una fase inicial (planificación del proyecto inmobiliario) y que durante el año 2016 y/o 2017 se estima iniciar su proceso de comercialización. Las proyecciones financieras elaborados por la Compañía establecen que no asumirá pérdidas derivados de estos proyectos inmobiliarios.

e) **Bonos de la vivienda recibidos del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda**

Para la construcción del proyecto inmobiliario Divino Niño, la Compañía recibió bonos no reembolsables entregados por el Estado Ecuatoriano (a través del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda) para la construcción de viviendas de interés social de personas de bajos recursos que previamente fueron calificados en el Sistema de Incentivos de Vivienda.

Al 31 de diciembre del 2015, los estados financieros adjuntos muestran anticipos recibidos de clientes por el valor de US\$4,742,139.00 (2014: US\$2,256,500.00) que corresponden a bonos no reembolsables que se encuentran pendientes de liquidar. Estos bonos no reembolsables serán liquidados cuando concluya el proceso legal por medio del cual la Compañía transfiere los departamentos que los clientes (beneficiarios finales del bono) prometieron adquirir

Bonos recibidos para las primeras etapas del proyecto Divino Niño:

Para la construcción de las primeras etapas del proyecto inmobiliario Divino Niño, la Compañía recibió bonos no reembolsables por el valor de US\$3,861,500.00 (2014: US\$3,420,000.00) que sirvieron para financiar la construcción de 769 (2014: 684) departamentos.

Al 31 de diciembre del 2015, la Compañía ha liquidado 303 (2014: 234) bonos no reembolsables que equivalen a US\$2,753,500.00 (2014: US\$1,163,500.00). Por lo tanto, se encuentran pendientes de liquidar bonos no reembolsables por el valor de US\$1,108,000.00 (2014: US\$2,256,500.00).

Bonos recibidos para las nuevas etapas del proyecto Divino Niño:

BMV INMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

Para la construcción de las nuevas etapas del proyecto inmobiliario divino Niño, la Compañía recibió bonos no reembolsables por el valor de US\$3,634,139 que servirán para financiar la construcción de 727 departamentos. Al 31 de diciembre del 2015, la totalidad de estos bonos no reembolsables se encuentran pendientes de liquidar.

f) **Garantías entregadas**

Fideicomiso Mercantil de Administración de Flujos Divino Niño.

Con fecha 29 de septiembre del 2015, la Compañía constituyó el Fideicomiso Mercantil de Administración de Flujos Divino Niño con el objetivo principal de administrar de los recursos económicos del proyecto inmobiliario Divino Niño provenientes de:

- El préstamo recibido del Banco de Desarrollo (Ver comentarios adicionales en la Nota 20)
- Los bonos de desarrollo recibidos del MIDUVI (Ver comentarios adicionales en la primera parte del literal e) de esta Nota)
- Las ventas de los inmuebles construidos en el proyecto inmobiliario Divino Niño (Ver comentarios adicionales en el literal a) de la Nota 1.4)
- Los anticipos recibidos de clientes del proyecto inmobiliario Divino Niño.

En cumplimiento de los objetivos del Fideicomiso Mercantil de Administración de Flujos Divino Niño, los recursos provenientes del proyecto inmobiliario Divino Niño son depositados en una cuenta corriente del Banco Bolivariano S.A. a nombre del Fideicomiso Mercantil de Administración de Flujos Divino Niño. Estos recursos son registrados en calidad de aportes de BMV Inmobiliaria, los cuales podrán ser utilizados para:

- Ejecutar el proyecto inmobiliario Divino Niño conforme al cronograma de obra presentado por BMV Inmobiliaria,
- Cancelar obligaciones financieras con el Banco del Estado (acreedor privilegiado),
- Cancelar obligaciones adquiridas por el Fideicomiso Mercantil de Administración de Flujos Divino Niño, y,
- Devolver los recursos remanentes a BMV Inmobiliaria.

Hipoteca de inmuebles.

La Administración de la Compañía informa que con el objetivo de garantizar el buen uso de los recursos recibidos, hipotecó los siguientes inmuebles:

- Un terreno de propiedad de su compañía relacionada Lotercoms S.A. que tiene una extensión de 274,743.50 metros cuadrados y un avalúo comercial de US\$21,364,054.56. Sobre este inmueble se construye el proyecto inmobiliario "La Victoria".
- 399 lotes de terreno de propiedad de BMV Inmobiliaria con un avalúo comercial de US\$4,302,031.87, Sobre esto inmuebles se construye parte del proyecto Divino Niño.

1.5 **Entorno económico.**

La Compañía realiza sus operaciones en un entorno económico que se ha deteriorado desde el segundo semestre del año 2015. Entre los principales factores que contribuyeron al deterioro de la economía ecuatoriana se incluyen: i) la caída de los precios del petróleo y otras materias primas cuya demanda se redujo significativamente en el mercado internacional derivado de la crisis económica mundial que afecta a muchos de los países que importan productos ecuatorianos, ii) el fortalecimiento del dólar estadounidense que encarece significativamente los precios de los productos ecuatorianos de exportación, iii) la inestabilidad del marco legal ecuatoriano que

BMV INMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

desfavorece a la inversión extranjera y local, y, iv) la falta de fuentes de financiamiento y los altos costos para conseguir recursos. Con estos antecedentes, la Administración de la Compañía informa que no es posible determinar los impactos que podrían existir sobre los estados financieros adjuntos derivado del deterioro de la economía ecuatoriana. Los estados financieros adjuntos deben ser leídos considerando esta circunstancia.

2. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.

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

2.1 Declaración de cumplimiento con las NIIF

Los estados financieros de la Compañía comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2015 y 2014; 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 2015 y 2014.

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.

La elaboración de los estados financieros de acuerdo con la última versión vigente de las NIIF requiere que la Administración: i) ejerza su juicio en el proceso de selección y aplicación de las políticas contables de la Compañía, y, ii) realice estimaciones importantes en la medición de los diferentes rubros incluidos en dichos estados financieros. 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 adjuntos. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

2.2 Valuación de las partidas incluidas en los estados financieros

Las partidas incluidas en los estados financieros adjuntos fueron medidas al costo o a su valor razonable, tal como se describe en las políticas contables mencionadas más adelante. El valor razonable puede ser requerido o permitido por una NIIF para la medición de partidas y/o efectuar revelaciones en las notas de los estados financieros.

El costo histórico de una partida está basado en el valor razonable de la contraprestación pagada en la adquisición de un activo o en el valor razonable de la contraprestación recibida al asumir un pasivo. Por el contrario, el valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de medición.

El valor razonable de una partida puede ser obtenido de datos observables o estimado utilizando otras técnicas de valoración. Las técnicas para estimar el valor razonable utilizan "datos de entrada" que se clasifican en:

- **Datos de entrada de nivel 1:** Si corresponden a precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos en los que la entidad puede acceder a la fecha de medición.
- **Datos de entrada de nivel 2:** Si son distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 y corresponden a datos observables para el activo o pasivo, directa o indirectamente.

BMV INMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

- Datos de entrada de nivel 3: Si corresponden a datos que no son observables para el activo o pasivo.

La determinación del valor razonable de una partida incluida en los estados financieros requiere que la Administración de la Compañía maximice el uso de datos de entrada observables relevantes y minimiza el uso de datos de entrada no observables

2.3 Cambios en las políticas contables

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

No existieron NIIF o CINIIF aplicados por primera vez para el ejercicio financiero que inició a partir de 1 de enero de 2015 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 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 a menos que la Administración de la Compañía decida aplicarlas anticipadamente:

Norma	Tipo de cambio	Aplicación obligatoria a partir de:
NIIF-16	Arrendamientos (NIIF nueva)	1 de enero del 2019
NIIF-15	Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes (NIIF nueva)	1 de enero del 2018
NIIF-14	Cuentas de diferimientos de actividades reguladas (NIIF nueva)	1 de enero del 2016
NIIF-9	Instrumentos financieros - Clasificación y medición de activos y pasivos financieros. Incluye la contabilidad de coberturas (NIIF nueva)	1 de enero del 2018
NIIF-11	Modificación. Establece el tratamiento contable de adquisiciones de participaciones en operaciones conjuntas	1 de enero del 2016
NIIF-10, NIIF-12 y NIC-28	Modificación. Aclara que las entidades de inversión se encuentran exentas de preparar estados financieros consolidados, revelar información adicional y aplicar el método de participación	1 de enero del 2016
NIIF-10	Modificación. Procedimiento para el registro de la pérdida de control de subsidiarias.	No definida
NIC-28	Modificación. Procedimiento para el registro de las ganancias o pérdidas proveniente de las ventas o aportaciones efectuadas por un inversor a sus asociadas o negocios conjuntos	No definida
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-41 y NIC-16	Modificación. Tratamiento contable de plantas productoras (activos biológicos)	1 de enero del 2016
NIC-38 y NIC-16	Modificación. Métodos aceptables para el cálculo de la amortización de activos intangibles y la depreciación de propiedades, planta y	1 de enero del 2016
NIC-1	Modificación. Cambios en la presentación de estados financieros y sus notas.	1 de enero del 2016
	Mejoras anuales del ciclo 2012 - 2014	1 de enero del 2016

"NIIF-16: Arrendamientos"

En enero del 2016 se emitió la "NIIF-16: Arrendamientos", que establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de los efectos económicos derivados de los contratos de arrendamientos, así como incluye lineamientos detallados para poder analizar situaciones específicas. Esta norma reemplazará los requerimientos establecidos en la "NIC-17: Arrendamientos" y las interpretaciones respectivas. Adicionalmente, informamos que se permite la aplicación anticipada de esta norma siempre y cuando la Compañía haya implementado o se encuentre en proceso de implementación de la "NIIF-15: Ingresos procedentes de contratos con los clientes".

El objetivo de la norma es asegurar que los arrendatarios y arrendadores proporcionen información relevante de una manera que represente fielmente los efectos económicos derivados de los contratos de arrendamiento con la intención de que los usuarios de los estados financieros puedan evaluar dichos efectos sobre la situación financiera, el rendimiento de sus operaciones y los flujos de efectivo de la entidad.

La Administración de la Compañía prevé que en la aplicación inicial de esta nueva norma no tendrá efectos significativos sobre los importes reconocidos en los estados financieros adjuntos y sus revelaciones. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

A continuación un resumen de los requerimientos establecidos por la "NIIF-16: Arrendamientos" para arrendatarios y arrendadores:

Requerimientos para arrendatarios:

La "NIIF-16: Arrendamientos" requiere el reconocimiento y medición de los contratos de arrendamiento aplicando el modelo de "derecho de uso". De acuerdo con este modelo, los arrendatarios reconocerán, en el estado de situación financiera, un activo por el derecho de uso y un pasivo por arrendamiento derivados de los contratos de arrendamiento. El activo por derecho de uso se mide inicialmente al costo conformado por: i) el valor del reconocimiento inicial del pasivo por arrendamiento, ii) los pagos anticipados de arrendamiento menos los incentivos recibidos, iii) los costos directos iniciales incurridos como consecuencia de negociar y acordar un contrato de arrendamiento, y, iv) una estimación de los costos de desmantelamiento el activo subyacente. El reconocimiento inicial del pasivo por arrendamiento será el valor presente de los pagos de arrendamiento establecidos por las partes en el contrato.

Con posterioridad al reconocimiento inicial, el activo por derecho de uso puede medirse aplicando el modelo de costo o el modelo de valor razonable. Al aplicar el modelo de costo, el activo por derecho de uso será depreciado durante su vida útil y sujeto a una revisión anual para determinar posibles pérdidas por deterioro. Al aplicar el modelo de valor razonable, el activo por derecho de uso será medido de acuerdo con la naturaleza del activo arrendado y los requerimientos establecidos en la "NIC-40: Propiedades de inversión", o la "NIC-16: Propiedades, planta y equipo".

Los resultados del periodo que se informa incluirán los gastos financieros derivados de los pasivos por arrendamiento con base en el método de la tasa de interés efectiva durante el plazo del contrato de arrendamiento.

Un arrendatario puede optar por no aplicar las políticas mencionadas en los párrafos anteriores en los siguientes casos: i) para contratos de arrendamiento a corto plazo y, ii) para contratos de arrendamiento cuyo activo subyacente es de bajo valor. En estos casos, el arrendatario reconocerá únicamente un gasto por arrendamiento durante el plazo establecido por las partes en el contrato de arrendamiento.

BMV INMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

Requerimientos para arrendadores:

Los arrendadores clasificarán los contratos de arrendamiento como operativos o financieros. Un contrato de arrendamiento se clasifica como financiero si transfiere sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo subyacente. Un contrato de arrendamiento se clasifica como operativo si no transfiere sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo subyacente.

Los contratos de arrendamiento clasificados como financieros se reconocen en el estado de situación financiera como una cuenta por cobrar por un importe igual a la inversión neta en el arrendamiento que comprenden los siguientes pagos por el derecho de uso del activo subyacente: i) el valor presente de los pagos de arrendamiento establecidos por las partes menos los incentivos de arrendamiento por pagar, ii) los pagos de arrendamiento variables, iii) los pagos por garantías proporcionadas por el arrendador al arrendatario, iv) el precio para ejercer la opción de compra en caso de existir certeza razonable de que se efectúe, y, v) los pagos de penalidades por terminación de contrato.

Los resultados del periodo que se informa incluirán: i) un ingreso equivalente al valor del activo subyacente, o, si es inferior, el valor presente de los pagos de arrendamiento establecidos por las partes en el contrato, ii) el costo o valor en libros del activo subyacente menos el valor presente del valor residual no garantizado, iii) la utilidad o pérdida derivada del contrato de arrendamiento clasificado como financiero. Los ingresos financieros derivados de las cuentas por cobrar serán registrados con base en el método de la tasa de interés efectiva durante el plazo del contrato de arrendamiento.

Los arrendadores que mantengan contratos de arrendamiento operativo, reconocerán en los resultados del periodo que se informa: i) un ingreso por arrendamiento durante el plazo establecido por las partes en el contrato de arrendamiento, y ii) la depreciación de los activos arrendados.

"NIIF-15: Ingresos procedentes de contratos con los clientes"

En mayo del 2014 se emitió la "NIIF-15: Ingresos procedentes de contratos con clientes", que establece un modelo extenso y detallado que deberán utilizar las entidades en la medición y reconocimiento de los ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes. Esta norma reemplazará los requerimientos establecidos en la "NIC-18: Ingresos ordinarios", "NIC-11: Contratos de Construcción" y las interpretaciones respectivas. En septiembre del 2015, se estableció que estas modificaciones se aplicarán a partir del 1 de enero del 2018, sin embargo, se permite su aplicación anticipada.

El principio básico de esta norma es que una entidad reconoce los ingresos de actividades ordinarias de forma que representen la transferencia de bienes o servicios comprometidos con los clientes a cambio de un importe que refleje la contraprestación a la cual la entidad espera tener derecho a cambio de dichos bienes o servicios. Una entidad reconoce los ingresos de actividades ordinarias de acuerdo con ese principio básico mediante la aplicación de las siguientes etapas:

- a) **Etapas 1:** Identificar el contrato (o contratos) con el cliente.
- b) **Etapas 2:** Identificar las obligaciones de desempeño en el contrato.
- c) **Etapas 3:** Determinar el precio de la transacción.
- d) **Etapas 4:** Asignar el precio de la transacción entre las obligaciones de desempeño del contrato.
- e) **Etapas 5:** Reconocer el ingreso de actividades ordinarias cuando (o a medida que) la entidad satisface una obligación de desempeño, es decir, cuando el "control" de los bienes o servicios relacionados con una obligación de desempeño particular es transferido al cliente.

BMV INMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

La "NIIF-15: Ingresos procedentes de contratos con clientes" añade lineamientos detallados para poder analizar situaciones específicas, así como también requiere amplias revelaciones

La Administración de la Compañía prevé que en la aplicación inicial de esta nueva norma no tendrá impactos significativos sobre los importes reconocidos en los estados financieros adjuntos y sus revelaciones. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

"NIIF-14: Cuentas de diferimientos de actividades reguladas"

En enero del 2014 se emitió la "NIIF-14: Cuentas de diferimientos de actividades reguladas", que tiene como objetivo especificar los requerimientos de información financiera para los saldos de las cuentas de diferimientos de actividades reguladas que surgen cuando una entidad proporciona bienes o servicios a clientes a un precio o tarifa que está sujeto a regulación.

Esta norma describe los saldos de cuentas de diferimientos de actividades reguladas como los importes de gasto o ingreso que no se reconocería como un activo o un pasivo de acuerdo con otras normas, pero que cumple los requisitos para diferirse de acuerdo con la "NIIF-14: Cuentas de diferimientos de actividades reguladas", porque el importe se incluye, o se espera incluir, por el regulador de la tarifa al establecer los precios que una entidad puede cargar a los clientes. Las principales características de esta norma se resumen a continuación:

- a) Permite que una entidad que adopta las NIIF continúe utilizando, en sus primeros estados financieros conforme a las NIIF y posteriores, sus políticas contables según PCGA anteriores para el reconocimiento, medición, deterioro de valor y baja en cuentas de los saldos de las cuentas de diferimientos de actividades reguladas sin considerar los requerimientos del párrafo 11 de "NIC 8: Políticas contables, cambios en las estimaciones y errores";
- b) Requiere que las entidades presenten los saldos de las cuentas de diferimientos de actividades reguladas como partidas separadas en el estado de situación financiera y presenten los movimientos en dichos saldos de las cuentas como partidas separadas en el estado del resultado del periodo y otro resultado integral; y,
- c) Requiere revelar información específica para identificar la naturaleza y riesgos asociados con la regulación de tarifas que han dado lugar al reconocimiento de saldos de las cuentas de diferimientos de actividades reguladas de acuerdo con esta Norma.

Se permite que una entidad aplique los requerimientos de esta norma en sus primeros estados financieros conforme a las NIIF si y solo si: i) realiza actividades con tarifas reguladas; y, ii) reconoció importes, que cumplen los requisitos de los saldos de las cuentas de diferimientos de actividades reguladas, en sus estados financieros de acuerdo con sus PCGA anteriores.

La Administración de la Compañía prevé que en la aplicación inicial de esta nueva norma no tendrá impactos significativos sobre los importes reconocidos en los estados financieros adjuntos y sus revelaciones. Esta conclusión se basa en que la compañía no tiene actividades con tarifas reguladas.

NIIF-9: Instrumentos financieros

La "NIIF-9: Instrumentos financieros" emitida en noviembre del 2009, introdujo nuevos requisitos para la clasificación y medición de activos financieros. Esta norma se modificó posteriormente en octubre del 2010 para incluir los requisitos para la clasificación y medición de pasivos financieros, así como para su baja en los estados financieros, y, en noviembre del 2013, incluyó nuevos requisitos para la contabilidad de cobertura general. En julio del 2014, se emitió otra versión revisada de esta Norma, para incluir principalmente lo siguiente: i) Requerimientos de deterioro para activos financieros, y, ii) Modificaciones limitadas a los requisitos de clasificación y medición al introducir una categoría de medición a "valor razonable con cambios en otro resultado integral", para ciertos pasivos financieros.

BMV INMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

Todos los activos financieros que se clasifican dentro del alcance de la "NIC-39: Instrumentos financieros" se reconocerán posteriormente a su costo amortizado o valor razonable. Estos activos financieros serán medidos al cierre de cada periodo contable de la siguiente manera:

- a) Son medidos al costo amortizado los instrumentos de deuda que se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo sea el de recaudar los flujos de efectivo contractuales, y que tengan flujos de efectivo contractuales que son únicamente pagos de capital e intereses sobre el capital pendiente,
- b) Son medidos a valor razonable con cambios en el otro resultado integral, los instrumentos de deuda mantenidos en un modelo de negocio cuyo objetivo se cumpla tanto al recaudar los flujos de efectivo contractuales como por la venta de activos financieros, y que tengan términos contractuales del activo financiero que dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo que solo constituyen pagos de capital e intereses sobre el capital pendiente,
- c) Son medidos a valor razonable con cambios en resultados, todas las otras inversiones de deuda y de patrimonio. Esta norma permite que las entidades pueden hacer una elección irrevocable para presentar los cambios posteriores en el valor razonable de una inversión de patrimonio (no mantenida para negociar) en otro resultado integral, y solo el ingreso por dividendos será reconocido en el resultado del periodo.

En la medición de los pasivos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados, la "NIIF-9: Instrumentos financieros" requiere que el importe generado por cambio en el valor razonable del pasivo financiero que sea atribuible a cambios en el riesgo de crédito del referido pasivo, se presente en otro resultado integral, a menos que, el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo en otro resultado integral genere una asimetría contable en el resultado del periodo.

Los cambios en el valor razonable atribuible al riesgo de crédito de un pasivo financiero no son posteriormente reclasificados al resultado del periodo. Según la "NIC-39: Instrumentos financieros", la totalidad del importe del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado a valor razonable con cambios en resultados se presenta en el resultado del periodo.

La Administración de la Compañía prevé que en la aplicación inicial de esta nueva norma puede tener un impacto significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros adjuntos, en relación con los activos financieros y pasivos financieros de la Compañía. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

Modificaciones a la "NIIF-11: Acuerdos conjuntos"

En mayo del 2014 se emitieron modificaciones a la "NIIF-11: Acuerdos conjuntos", que proporcionaron guías sobre la contabilización de las adquisiciones de participaciones en operaciones conjuntas cuya actividad constituye un negocio.

Esta norma requiere que cuando una entidad adquiere una participación en una operación conjunta cuya actividad constituye un negocio, aplicará, en la medida de su participación, todos los principios de contabilización de las combinaciones de negocios de la "NIIF-3: Combinaciones de negocios" y otras NIIF, que no entren en conflicto con las guías de la "NIIF-11: Acuerdos conjuntos" y revelará la información que se requiera en dichas NIIF en relación con las combinaciones de negocios. Esto es aplicable a la adquisición de la participación inicial y participaciones adicionales en una operación conjunta cuya actividad constituye un negocio.

La Administración de la Compañía prevé que en la aplicación inicial de esta nueva norma no tendrá impactos significativos sobre los importes reconocidos en los estados financieros adjuntos y sus revelaciones. Esta conclusión se basa en que la compañía no ha efectuado combinaciones de negocios que incluyan acuerdos conjuntos

BMV INMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

Modificaciones a la "NIIF-10: Estados financieros consolidados", "NIIF-12: Información a revelar sobre participaciones en otras entidades" y "NIC-28: Inversiones en Asociadas"

En diciembre del 2014 se emitieron modificaciones a la "NIIF-10: Estados financieros consolidados", "NIIF-12: Información a revelar sobre participaciones en otras entidades" y "NIC-28: Inversiones en Asociadas", con el objetivo de aclarar la aplicación de la excepción de presentar estados financieros consolidados para entidades de inversión. Esta norma establece que una controladora que es una entidad de inversión:

- a) No presentará estados financieros consolidados si se le requiere medir todas sus subsidiarias a valor razonable con cambios en resultados.
- b) No están obligadas a revelar los requerimientos establecidos en la "NIIF-12: Información a revelar sobre participaciones en otras entidades".
- c) No están obligadas a aplicar el método de participación cuando las subsidiarias se consolidan o miden a valor razonable con cambios en resultados.

La Administración de la Compañía prevé que en la aplicación inicial de esta nueva norma no tendrá impactos significativos sobre los importes reconocidos en los estados financieros adjuntos y sus revelaciones. Esta conclusión se basa en que la compañía no califica como una entidad de inversión.

Modificaciones a la "NIIF-10: Estados financieros consolidados"

En septiembre del 2014 se emitieron modificaciones a la "NIIF-10: Estados financieros consolidados", que proporcionaron guías sobre la contabilización de las pérdidas de control de una subsidiaria. En diciembre del 2015, se estableció que estas modificaciones no tienen una fecha definida para su aplicación inicial, sin embargo, se permite su aplicación anticipada.

Esta norma requiere a una entidad que pierde el control de una subsidiaria, como resultado de una transacción que involucra una venta o aportación de participaciones a una asociada o un negocio conjunto que se contabilicen utilizando el método de la participación, la controladora determinará la ganancia o pérdida en sus estados financieros consolidados de la siguiente manera:

- a) La ganancia o pérdida que procede de la transacción (incluyendo los importes anteriormente reconocidos en otro resultado integral) se reconocerá en el resultado del periodo de la controladora solo en la medida de las participaciones en esa asociada o negocio conjunto de otros inversores no relacionados con el inversor. La parte restante de la ganancia se eliminará contra el importe en libros de la inversión en esa asociada o negocio conjunto.
- b) Si la controladora conserva una inversión en la antigua subsidiaria y ésta es ahora una asociada o un negocio conjunto que se contabiliza utilizando el método de la participación, la controladora reconocerá la parte de la ganancia o pérdida que procede de la nueva medición a valor razonable de la inversión conservada en esa antigua subsidiaria en su resultado del periodo solo en la medida de las participaciones en la nueva asociada o negocio conjunto de otros inversores no relacionados con el inversor. La parte restante de esa ganancia se eliminará contra el importe en libros de la inversión conservada en la antigua subsidiaria.
- c) Si la controladora conserva una inversión en la antigua subsidiaria que se contabiliza ahora de acuerdo con la "NIIF-9: Instrumentos financieros", la parte de la ganancia o pérdida que procede de la nueva medición a valor razonable de la inversión conservada en la antigua subsidiaria se reconocerá en su totalidad en el resultado del periodo de la controladora.

La Administración de la Compañía prevé que en la aplicación inicial de esta nueva norma no tendrá impactos significativos sobre los importes reconocidos en los estados financieros adjuntos y sus revelaciones. Esta conclusión se basa en que la compañía no ha efectuado este tipo de transacciones.

BMV INMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

Modificaciones a la "NIC-28: Inversiones en Asociadas":

En septiembre del 2014 se emitieron modificaciones a la "NIC-28: Inversiones en Asociadas", que proporcionaron guías sobre la contabilización de la venta o aportación de activos de una subsidiaria a una Asociada o Negocio Conjunto, o viceversa. En diciembre del 2015, se estableció que estas modificaciones no tienen una fecha definida para su aplicación inicial, sin embargo, se permite su aplicación anticipada.

Esta modificación aclara las ganancias y pérdidas procedentes de transacciones "ascendentes" y "descendentes" que involucran la venta o aportación de activos, entre una entidad (incluyendo sus subsidiarias consolidadas) y su asociada o negocio conjunto, se reconocerán en los estados financieros de la entidad sólo en la medida de las participaciones en la asociada o negocio conjunto de otros inversores no relacionados con el inversor.

Adicionalmente, se establece que la ganancia o pérdida procedente de una transacción "descendente" que involucra la venta o aportación de activos (efectuados como parte del giro ordinario de negocios) entre una entidad (incluyendo sus subsidiarias consolidadas) y su asociada o negocio conjunto se reconocerá en su totalidad en los estados financieros del inversor.

La Administración de la Compañía prevé que en la aplicación inicial de esta nueva norma no tendrá impactos significativos sobre los importes reconocidos en los estados financieros adjuntos y sus revelaciones. Esta conclusión se basa en que la compañía no ha reconocido inversiones en asociadas.

Modificaciones a la "NIC-27: Estados financieros separados"

En agosto del 2014 se emitieron modificaciones a la "NIC-27: Estados financieros separados", con el objetivo de permitir que los estados financieros separados presentados por una entidad muestren sus inversiones en Subsidiarias, inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos aplicando el método de participación.

Los estados financieros separados son los presentados además de los estados financieros consolidados o además de los estados financieros de un inversor que no tiene inversiones en subsidiarias, pero sí tiene inversiones en asociadas o negocios conjuntos en los que la "NIC-28: Inversiones en Asociadas" requiere que dichas inversiones en asociadas o negocios conjuntos se contabilicen utilizando el método de la participación.

La Administración de la Compañía prevé que en la aplicación inicial de esta nueva norma no tendrá impactos significativos sobre los importes reconocidos en los estados financieros adjuntos y sus revelaciones. Esta conclusión se basa en que la compañía no elabora estados financieros consolidados.

Modificaciones a la "NIC-41: Agricultura" y "NIC-16: Propiedades, planta y equipo"

En junio del 2014 se emitieron modificaciones a la "NIC-41: Agricultura" y "NIC-16: Propiedades, planta y equipo", con el objetivo de establecer el y tratamiento contable de plantas productoras relacionadas con la actividad agrícola.

Estas modificaciones establecen que una planta productora es una planta viva que: i) se utiliza en la elaboración o suministro de productos agrícolas, ii) se espera que produzca durante más de un periodo, y, iii) tiene una probabilidad remota de ser vendida como productos agrícolas, excepto por ventas incidentales de raleos y podas. Por lo tanto, según estas modificaciones, las entidades que tengan plantas productoras relacionadas con la actividad agrícola están obligadas a aplicar los principios contenidos en la "NIC-16: Propiedades, planta y equipo" en lugar de las disposiciones contenidas en la "NIC-41: Agricultura"

BMV INMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

La Administración de la Compañía prevé que en la aplicación inicial de esta nueva norma no tendrá impactos significativos sobre los importes reconocidos en los estados financieros adjuntos y sus revelaciones. Esta conclusión se basa en que la compañía no tiene plantas productoras.

Modificaciones a la "NIC-38: Activos intangibles" y "NIC-16: Propiedades, planta y equipos".

En mayo del 2014, se emitieron modificaciones a la "NIC-38: Activos intangibles" y "NIC-16: Propiedades, planta y equipos" relacionados con aclaraciones sobre los métodos aceptables de depreciación y amortización. Las modificaciones se aplican prospectivamente para períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016 o posteriormente.

Estas modificaciones establecen que no es apropiado utilizar métodos de depreciación de propiedades, planta y equipo, ni métodos de amortización de activos intangibles, que se basen en los ingresos ordinarios que se generen por una actividad que incluye el uso de un activo. En el caso de activos intangibles, esta presunción solo puede ser rebatida cuando: i) el activo intangible es expresado como medida de ingreso, y; ii) se pueda demostrar que un ingreso y el consumo de beneficios económicos del activo intangible se encuentran estrechamente relacionados.

A la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, la Compañía usa el método de línea recta para la depreciación de propiedades, planta, equipo y la amortización de activos intangibles. La Administración de la Compañía considera que el método de línea recta es el más apropiado para reflejar el consumo de beneficios económicos inherentes a estos activos, por lo tanto, informa que derivado de la aplicación inicial de estas modificaciones relacionadas con la "NIC-38: Activos intangibles" y "NIC-16: Propiedades, planta y equipos" no tendrán un impacto significativo en los estados financieros adjuntos.

Modificaciones a la "NIC-1: Presentación de estados financieros"

En diciembre del 2014, se emitieron modificaciones a la "NIC-1: Presentación de estados financieros" con la intención de proporcionar guías mejoradas de presentación y revelación para los estándares vigentes y futuros. Adicionalmente, incluye una modificación sobre la presentación de elementos de otro resultado integral proveniente de inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos registradas con base en el método de participación. Un resumen de las principales modificaciones a esta norma incluye:

- a) **Materialidad:** Aclarar que la información útil no debe ser oscurecida mediante agregar o desagregar información y que las consideraciones sobre la materialidad aplican a los estados financieros, a las notas y a cualesquiera requerimientos de revelación contenidos en Las NIIF.
- b) **Estado de situación financiera y estado de resultados y otros resultados integrales:** Aclarar que la lista de los elementos de línea a ser presentados en esos estados puede ser desagregada y agregada cuando sea relevante. Adicionalmente introduce orientación sobre los subtotales contenidos en esos estados.
- c) **Notas a los estados financieros:** Aclarar que las entidades tienen flexibilidad cuando diseñen la estructura de las notas e introduce orientación sobre cómo determinar el orden sistemático de las notas. Además, se propone remover los ejemplos inútiles con relación a la identificación de las políticas de contabilidad importantes.
- d) **Presentación de elementos de otro resultado integral:** Aclarar que la participación que la entidad tiene en otros resultados integrales de sus Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos, aplicando el método de participación, debe ser presentados como partidas reclasificables o no reclasificables de acuerdo con el tratamiento contable requerido para los activos o pasivos que dan origen a otros resultados integrales.

La Administración de la Compañía prevé que en la aplicación inicial de esta nueva norma no tendrá impactos significativos sobre los importes reconocidos en los estados financieros adjuntos y sus revelaciones. Esta conclusión se basa en que la Compañía considera que la presentación de sus estados financieros cumple con estos requerimientos.

Mejoras anuales correspondientes al Ciclo 2012 - 2014

BMV INMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

Las mejoras anuales correspondientes al ciclo 2012 - 2014 incluyen las siguientes modificaciones relevantes:

- Modificaciones a la "NIIF-5: Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas": Esta modificación requiere que los activos mantenidos para su distribución a los propietarios sean incorporados bajo el alcance de la "NIIF-5: Activos no corrientes disponibles para la venta". Por lo tanto, se requiere que los activos mantenidos para su distribución a los propietarios sean medidos, reconocidos y presentados de conformidad con las disposiciones contenidas en dicha norma.
- Modificaciones a la "NIIF-7: Instrumentos financieros – información a revelar": Esta modificación elimina el requerimiento de revelar información adicional sobre la compensación de activos financieros y pasivos financieros cuando una entidad emita estados financieros intermedios. Esta modificación también incluye aclaraciones sobre si los contratos de servicios de administración deben ser considerados como una involucración continuada a efectos de aplicar los requerimientos de información a revelar sobre los activos financieros transferidos que no se den de baja en su totalidad.
- Modificaciones a la "NIC-34: Información financiera intermedia": Esta modificación aclara el significado del requerimiento establecido en la "NIC-34: Información financiera intermedia" relacionada con la información a revelar incorporada mediante referencias cruzadas a otra información debe estar disponible "en los mismos términos" que los estados financieros. Esto significa que los usuarios de los estados financieros deberían tener acceso al material referenciado en las mismas condiciones que tengan para acceder a los estados financieros a los que se hace referencia.
- Modificaciones a la "NIC-19: Beneficios a los empleados": La NIC-19: Beneficios a los empleados" establece que la tasa de descuento que se debe aplicar para descontar los beneficios laborales post-empleo se determinará utilizando como referencia los rendimientos del mercado al final del periodo que se informa correspondientes a bonos empresariales de alta calidad. Esta modificación establece que el mercado al que hace referencia esta norma será establecido con base en la moneda funcional en lugar del mercado de cada país. Por lo tanto, cuando no exista un mercado amplio para bonos empresariales de alta calidad, se utilizarán los rendimientos de mercado (al final del periodo de presentación) de los bonos gubernamentales denominados en esta moneda. La moneda y el plazo de los bonos empresariales o gubernamentales serán congruentes con la moneda y el plazo estimado de pago de las obligaciones por beneficios post-empleo.

Excepto por el párrafo mencionado a continuación, la Administración de la Compañía prevé que en la aplicación inicial de esta nueva norma no tendrá impactos significativos sobre los importes reconocidos en los estados financieros adjuntos y sus revelaciones. Esta conclusión se basa en que la Compañía considera que no mantiene activos mantenidos para su distribución a los propietarios, no ha efectuado compensaciones significativas entre activos financieros y pasivos financieros, y, no publica estados financieros intermedios de propósito general

La Administración de la Compañía prevé que la aplicación inicial de las mejoras correspondientes al ciclo 2012 -2014 relacionados con la tasa de descuento para medir los beneficios laborales post-empleo puede tener impactos significativos sobre los importes reconocidos en los estados financieros adjuntos y sus revelaciones. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

2.4 Moneda funcional y moneda de presentación

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

BMV INMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

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

2.5 Efectivo y equivalentes

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobregiros bancarios no recurrentes. Los sobregiros bancarios recurrentes son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

2.6 Activos financieros

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

a) Reconocimiento y des-reconocimiento

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

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

b) Clasificación de activos financieros

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

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

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:

BMV INMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

- (i) **Efectivo y equivalentes de efectivo:** Muestran el dinero disponible en efectivo y los depósitos a la vista efectuados en entidades del sistema financiero ecuatoriano.
- (ii) **Deudores comerciales:** Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por clientes por la venta de los departamentos mencionado y por la prestación de servicios de construcción mencionados en los literales a) y c) de la Nota 1.4. El período de crédito promedio por la venta de los departamentos y la prestación de servicios de construcción es de 30 a 120 días. En este plazo, los clientes obtienen financiamiento de entidades del sistema financiero para cancelar la totalidad de los inmuebles y servicios vendidos.
- (iii) **Otras cuentas por cobrar:** Representadas préstamos a partes relacionadas y otras cuentas por cobrar menores.

e) **Deterioro de activos financieros al costo amortizado**

Al final del periodo sobre el que se informa, los activos financieros que se miden al costo amortizado, son evaluados para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro. Si existen evidencias, la Compañía determina el importe de cualquier pérdida por deterioro considerando si existe evidencia objetiva individual de deterioro del valor para activos financieros que sean individualmente significativos, e, individual y colectivamente para activos financieros que no sean significativos.

Entre la evidencia objetiva de que los activos financieros medidos al costo amortizado estén deteriorados incluye: i) experiencia pasada de la Compañía, ii) dificultades financieras de los clientes, iii) un entorno económico desfavorable, iv) incrementos en el número de pagos atrasados, v), así como cambios observables en las condiciones económicas locales y nacionales que se relacionen con el incumplimiento en los pagos.

Para los activos financieros registrados al costo amortizado, el importe de la pérdida por deterioro de valor es la diferencia entre el importe en libros y el valor presente de los flujos futuros estimados del activo, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

f) **Baja en cuenta de los activos financieros**

La Compañía da de baja activos financieros únicamente cuando: i) expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o, ii) se transfiera de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero a otra entidad.

Se transfiere un activo financiero si y solo si ha transferido los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo de un activo financiero, o, retiene los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo del activo financiero, pero asume la obligación contractual de pagarlos a uno o más perceptores, dentro de un acuerdo que cumpla con las condiciones.

El importe en libros de los activos financieros se reduce 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 por deterioro de deudores comerciales que se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas por cobrar que se encuentran vencidas.

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

2.7 Pasivos financieros

BMV INMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

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

a) Reconocimiento inicial y des-reconocimiento

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

La Compañía da de baja un pasivo financiero únicamente cuando: i) expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del pasivo financiero, ii) son cancelados o cumplen las 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 recibidos de entidades del sistema financiero nacional que devengan costos financieros a tasas vigentes en el mercado financiero local. Estos préstamos se encuentran garantizados con activos de propiedad de la Compañía y de empresas relacionadas

(ii) Acreedores comerciales: Estas cuentas corresponden a montos adeudados por la Compañía por la compra de bienes y servicios en el curso normal de sus operaciones. El período de pago promedio a sus acreedores comerciales es de 30 a 90 días plazo.

BMV INMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Expresado en dólares estadounidenses).

(iii) Otras cuentas por pagar: Representadas principalmente por préstamos recibidos de partes relacionadas que devengan costos financieros a tasas similares a las vigentes en el mercado financiero nacional y otras cuentas por pagar menores

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

2.8 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

2.9 Inventarios

Los inventarios son presentados al menor valor entre: i) el costo de adquisición y/o producción del inventario, y, ii) el valor neto realizable. Los inventarios adquiridos y producidos son valuados con el método del costo promedio ponderado.

Durante el año 2015, la Administración de la Compañía determinó el costo de construcción de los inmuebles producidos dividiendo los costos incurridos y por incurrir para el número de unidades que se planificó producir en cada etapa del proyecto inmobiliario. El costo unitario determinado fue utilizado para establecer los costos de los bienes vendidos reconocidos en los resultados del periodo que se informa. Durante el año 2016, se mantuvo la política para la determinación de los costos de construcción de los inmuebles producidos modificado únicamente en aquellos casos en que existieron diferencias relevantes con los costos establecidos en el control presupuestario mantenido por la Compañía. Los efectos de este cambio en la política de medición del costo de construcción de los inmuebles producidos se muestran en los estados adjuntos de manera prospectiva.

El valor neto realizable representa el precio de venta estimado menos todos los costos de terminación y los costos necesarios para la venta. 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 o deterioro, las cuales son determinadas en función de un análisis de la posibilidad real de utilización en la producción o venta.

2.10 Activos fijos

a) Medición inicial

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

Los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición de activos aptos (aquellos que requieren de un período 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 2015 Y 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

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 período 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:

(Ver cuadro en la página siguiente)

<u>Activo</u>	<u>Tasas</u>
Muebles y enseres	10%
Maquinaria y equipo	10%
Equipo de computación	33%
Otros activos	---

La Administración 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 los activos fijos excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

d) Disposición de muebles y equipos

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de activos fijos 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.

2.11 Propiedades de inversión

a) Medición inicial

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

Los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición de activos aptos (aquellos que requieren de un período 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, en caso de existir. Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

c) Depreciación

Los terrenos no se deprecian. El costo de las propiedades de inversión 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 la fecha del periodo que se informa, la Compañía no mantiene propiedades de inversión sujetas a depreciación. Cuando el valor en libros de las propiedades de inversión excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

d) Disposición de propiedades de inversión

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida 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.

2.12 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

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 periodo 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 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.

2.13 Deterioro del valor de los activos no financieros

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

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

2.14 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 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 beneficio 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 los siguientes planes de beneficios definidos, normados y requeridos por la legislación laboral ecuatoriana:

BMV INMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

Desahucio: En los casos de terminación de la relación laboral, 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 empresa o empleador.

Jubilación patronal: Los empleados que por veinticinco años o más hubieren prestado servicios, continuada o interrumpidamente, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores. En el caso de los empleados que hubieren cumplido veinte años, y menos de veinticinco años de trabajo, tendrán derecho a la jubilación patronal proporcional de acuerdo con las disposiciones contenidas en el Código de Trabajo.

A la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, los saldos de las provisiones para desahucio y jubilación patronal 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 6.31% anual (2014: 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 desahucio y jubilación patronal 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 el profesional independiente incluyen variables como: tasa de descuento, tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicios, remuneraciones, incrementos futuros de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras.

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

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 paguen.

2.15 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 mínimos del impuesto a la renta.

1) **Retenciones en la fuente:**

Las retenciones en la fuente que le han sido efectuadas a la Compañía durante el periodo que se informa y en periodos anteriores podrán ser utilizadas para: i) el pago del impuesto a la renta

BMV INMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

reconocido en los resultados del periodo que se informa o en el pago del impuesto a la renta reconocido en los resultados de los próximos 3 años, o, ii) recuperado mediante reclamos de pago en exceso o pago indebido antes de que se cumplan los plazos de prescripción de ese derecho legal, es decir, 3 años contados desde la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la renta del año correspondiente.

2) Anticipo mínimo del impuesto a la renta:

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

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

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

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

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

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

b) Pasivos por impuestos corrientes

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

1) Impuesto a la renta causado:

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

Para los años 2015 y 2014, 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

BMV INMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

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:

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

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

Para los años 2015 y 2014, el impuesto reconocido como pasivo por impuesto corriente fue establecido con base en el valor determinado como impuesto a la renta causado

2.16 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
- 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

BMV INMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

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.

2.17 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 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

2.18 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.

2.19 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.

2.20 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.

2.21 Resultados acumulados

- a) **Resultados acumulados a libre disposición**

BMV INMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

Los resultados acumulados a libre disposición corresponden a los obtenidos por la Compañía hasta el 31 de diciembre del 2011 de acuerdo con PCCA 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

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.

2.22 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 describen en las Notas 2.10 y 2.12, 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 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:

El deterioro de los activos no financieros de la Compañía se evalúa al cierre de cada periodo contable con base en las políticas y lineamientos mencionados en la Nota 2.13.

BMV INMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

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 2.14.

d) **Impuestos diferidos:**

La Administración de la Compañía ha realizado la estimación de sus activos y pasivos por impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos se revertirán en el futuro. Las proyecciones financieras de los próximos años determinan que las diferencias temporarias activas podrán ser compensadas en las declaraciones futuras del impuesto a la renta.

4. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

A continuación un resumen de los instrumentos financieros:

(Ver cuadro en la página siguiente)

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Activos financieros corrientes:</u>		
Efectivo y equivalentes	5,739,175.50	418,818.85
Deudores comerciales	5,323,260.86	567,707.70
Otras cuentas por cobrar	225,489.64	69,095.00
<u>Total activos financieros</u>	<u>11,287,926.00</u>	<u>1,055,621.55</u>
<u>Pasivos financieros corrientes:</u>		
Obligaciones financieras a corto plazo	211,768.26	1,030,133.45
Acreedores	3,153,434.88	1,307,389.22
Otras cuentas por pagar	1,858,226.96	1,966,368.08
<u>Total pasivos financieros corrientes:</u>	<u>5,223,430.10</u>	<u>4,303,890.75</u>
<u>Pasivos financieros no corrientes:</u>		
Obligaciones financieras a largo plazo	3,371,565.08	-
<u>Total pasivos financieros</u>	<u>8,594,995.18</u>	<u>4,303,890.75</u>
<u>Posición neta positiva de instrumentos financieros</u>	<u>2,692,930.82</u>	<u>-3,248,269.20</u>
<u>Posición neta de instrumentos financieros corto plazo</u>	<u>6,064,495.90</u>	<u>-3,248,269.20</u>

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

5. GESTION DE RIESGOS FINANCIEROS

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

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

BMV INMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

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 y servicios prestados por la Compañía se modifican frecuentemente en función de los precios establecidos por el mercado para productos o servicios 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 crédito

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

Debido al giro del negocio, la Compañía vende los inmuebles construidos directamente al público en general. 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, así como del Banco de desarrollo de acuerdo con los términos mencionados en los literales e) y f) la Nota 1.5, y, 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. Los servicios de construcción prestados a compañías relacionadas mencionados en el literal c) de la Nota 1.4 son recaudados en plazos que fluctúan entre 30 y 120 días plazo.

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.

BMV INMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

Al 31 de diciembre del 2015, los estados financieros de la Compañía muestran activos financieros superiores a los pasivos financieros por el valor de US\$2,692,930.82 (2014: US\$3,248,269.20 de pasivos financieros superiores a los activos financieros). Los resultados del año 2015 y 2014 contribuyeron significativamente para mantener esta posición financiera y cumplir oportunamente con el pago de sus pasivos financieros. La Administración de la Compañía informa que no espera tener problemas de liquidez durante el año 2016.

Los excedentes de liquidez fueron invertidos a corto plazo en entidades del sistema financiero ecuatoriano en condiciones similares a las del resto del mercado financiero ecuatoriano, que entre otras condiciones establecen el pago de intereses a tasas fijas.

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 2015 representan el 24.6% del activo total. El restante 75.4% de los activos de la Compañía fueron financiados principalmente con:

- 1) Obligaciones financieras a corto y largo plazo recibidos de entidades del sistema financiero nacional y préstamos recibidos de partes relacionadas (incluidas en el rubro otras cuentas por pagar) que devengan costos financieros a tasas similares a las vigentes en el mercado financiero local.
- 2) Obligaciones laborales no corrientes que devengan costos financieros implícitos (Ver comentarios adicionales en la Nota 2.14), y,
- 3) Pasivos por impuestos diferidos, acreedores comerciales, obligaciones laborales corrientes, pasivos por impuestos corrientes y otras cuentas por pagar (préstamos recibidos de partes relacionadas, anticipos recibidos de clientes, obligaciones tributarias no vencidas y otras cuentas por pagar) que no devengan costos financieros.

e) Valor razonable de los instrumentos financieros

La administración considera que, debido a su naturaleza de corto plazo, los importes en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros se aproximan a su valor razonable.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

A continuación un resumen de efectivo y equivalentes de efectivo:

<u>Composición de saldos:</u>		<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bancos locales	(1)	5,739,115.25	416,526.76
Cajas chicas		60.25	2,292.09
Total efectivo y equivalentes de efectivo		5,739,175.50	418,818.85

- (1) Al 31 de diciembre del 2015, el rubro efectivo y equivalentes de efectivo incluye US\$3,687,780.23 depositados en una cuenta corriente del Banco Bolivariano S.A. a nombre del Fideicomiso Mercantil de Administración de Flujos Divino Niño, en cumplimiento de las garantías otorgadas por la Compañía mencionado en el literal g) de la Nota 1.4

BMV INMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

7. DEUDORES COMERCIALES

A continuación un resumen de los deudores comerciales:

<u>Composición de saldos:</u>		<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Clientes no relacionados locales	(1)	4,286,577.93	6,669.61
Ingresos por facturar y otros a clientes relacionados	(2)	1,036,682.93	561,038.09
Total deudores comerciales		5,323,260.86	567,707.70

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

(2) Corresponde principalmente a ingresos por servicios prestados durante el año 2015 que serán facturados en el año 2016 relacionados con el contrato de servicios de construcción a su compañía relacionada Lotercoms S.A. mencionado en el literal c) de la Nota 1.4. Ver resumen de transacciones y saldos con partes relacionadas en la Nota 32.

Detalle de los deudores comerciales por vencimientos:

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, los saldos pendientes de cobro a deudores comerciales corresponden a ingresos por facturar y cartera no vencida.

Política de provisión por deterioro de deudores comerciales

La Compañía realiza un análisis individualizado de su cartera y califica como incobrable tomando en cuenta las siguientes consideraciones:

- Cuando el cliente o deudor esté en proceso de declaración de quiebra, en suspensión de pagos, en concurso de acreedores o situaciones análogas
- Créditos reclamados judicialmente o sobre los que el cliente o deudor haya suscitado litigio de cuya resolución dependa, total o parcialmente, su cobro.
- Créditos morosos, considerándose como tales aquellos para los que haya transcurrido, como mínimo, doce meses desde su vencimiento sin que se haya obtenido el cobro.

En ningún caso tendrán la consideración de saldos de dudoso cobro:

- Los adeudados por entes públicos
- Los que corresponden a operaciones avaladas por entes públicos
- Los garantizados por hipoteca, prenda, pacto de reserva de dominio o garantías reales equivalentes, en cuanto a la parte garantizadas, salvo en los casos de pérdida o envilecimiento de la garantía, así como los que haya sido objeto de renovación o prórroga.
- Los adeudados por empresas del Grupo.

Los principios para obtener las correspondientes provisiones serán los siguientes:

- Los saldos detallados en los apartados a) y b) se provisionan en su totalidad
- Los saldos detallados en el apartado c) se provisionarán aplicando la siguiente tabla de porcentajes:

<u>Tiempo transcurrido desde el vencimiento</u>	<u>Porcentaje a provisionar sobre saldos</u>
Más de 12 meses	100%

BMV INMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

Adicionalmente, se provisiona específicamente aquellos saldos sobre los que existen dudas razonables de su recuperabilidad, bien por la situación del deudor o por las relaciones actuales con la Compañía, con independencia del tiempo transcurrido desde el vencimiento.

Movimiento de la provisión por deterioro de deudores comerciales:

Durante los años 2015 y 2014, la Compañía no ha reconocido movimientos en la cuenta deterioro acumulado de deudores comerciales.

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>2015</u>	<u>2014</u>
Relacionadas	(1)	218,830.26	62,435.62
Anticipos a proveedores		113,397.27	200,345.49
Anticipos a Empleados		16,969.74	20,913.33
Crédito tributario por IVA en compras		64,623.29	67,079.61
Crédito tributario por retenciones de IVA		17,428.53	1,303.93
Deudores varios		6,659.38	6,659.38
<u>Total otras cuentas por cobrar</u>		<u>437,908.47</u>	<u>358,737.36</u>

(1) Ver resumen de transacciones y saldos con partes relacionadas en la Nota 32.

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>2015</u>	<u>2014</u>
Retenciones en la fuente		11,696.38	6,248.74
Anticipos del impuesto a la renta		71,293.66	39,438.22
Otros activos por impuestos corrientes	(1)	96,686.81	50,382.80
<u>Total activos por impuestos corrientes</u>		<u>179,676.85</u>	<u>96,069.76</u>

(1) Corresponde al impuesto a la plusvalía pagado por la Compañía en el momento de vender los departamentos mencionados en el literal a) de la Nota 1.4

Movimientos de los activos por impuestos corrientes:

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

BMV INMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Movimientos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Saldo inicial</u>	96,069.76	-
<u>Incrementos de:</u>		
Retenciones en la fuente	11,696.38	6,248.74
Anticipos del impuesto a la renta	71,293.66	39,438.22
Otros activos por impuestos corrientes	96,686.81	50,382.80
<u>Subtotal</u>	<u>275,746.61</u>	<u>96,069.76</u>
<u>Disminuciones por:</u>		
Compensación con pasivos por impuestos corrientes	(96,069.76)	-
<u>Total activos por impuestos corrientes</u>	<u>179,676.85</u>	<u>96,069.76</u>

10. INVENTARIOS

A continuación un resumen de los inventarios:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Materiales o bienes para la construcción	281,876.16	111,407.85
Proyecto inmobiliario Divino Niño (1)	6,811,912.48	6,561,331.60
Proyecto inmobiliario Tumbaco	62,201.83	60,954.29
Proyecto inmobiliario Bahía	8,010.27	25,789.89
<u>Total inventarios</u>	<u>7,164,000.74</u>	<u>6,759,483.63</u>

(1) Corresponde a costos incurridos en la construcción del proyecto inmobiliario Divino Niño (Ver comentarios adicionales en el literal a) de la Nota 1.4). Estos costos incluyen terrenos por el valor de US\$1,951,982.08 (2014: US\$1,275,137.31)

Los resultados del año 2015, muestran costos de construcción por el valor de US\$8,867,408.45 (2014: US\$5,711,661.12) que correspondieron principalmente a los siguientes proyectos:

- US\$7,671,633.020 (2014: US\$4,607,068.18) relacionado con la venta de departamentos del proyecto inmobiliario Divino Niño (Ver comentarios adicionales en el literal a de la Nota 1.4), y,
- US\$1,120,179.99 (2014: US\$1,101,440.49) 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:

BMV INMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Muebles y enseres	35,441.95	30,111.64
Maquinaria y equipo	853,658.11	544,832.22
Equipo de computación	72,433.68	48,117.05
Otros activos fijos	-	5,842.05
Subtotal	961,533.74	628,902.96
(-) Depreciación acumulada	(273,631.46)	(180,405.93)
<u>Total propiedades, planta y equipo:</u>	<u>687,902.28</u>	<u>448,497.03</u>

Movimientos del activo fijo:

Los movimientos del activo fijo durante los años 2015 y 2014 se resumen a continuación:

<u>Movimientos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Saldo inicial</u>	448,497.03	407,349.73
Adiciones	332,630.78	106,165.78
Depreciación anual	-93,225.53	-65,018.48
<u>Saldo final</u>	<u>687,902.28</u>	<u>448,497.03</u>

12. PROPIEDADES DE INVERSION

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, los estados financieros adjuntos muestran propiedades de inversión por el valor de US\$568,472.00 que corresponden a terrenos ubicados en la ciudad de Bahía, provincia de Manabí. Este valor incluye el 100% de los derechos fiduciarios del Fideicomiso Bahía 2013 adquirido por el valor de US\$330,972.00 que mantiene la titularidad legal de uno de los terrenos ubicados en la ciudad de Bahía.

Las propiedades de inversión 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 sobre estos terrenos se planifica la construcción de un edificio de departamentos (Ver comentarios adicionales en el literal d) de la Nota 1.4).

13. ACTIVOS INTANGIBLES

A continuación un resumen de los activos intangibles:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Software y similares	147,636.04	96,587.54
Subtotal	147,636.04	96,587.54
(-) Depreciación acumulada	(50,902.54)	(7,686.38)
<u>Total activos intangibles:</u>	<u>96,733.50</u>	<u>88,901.16</u>

Movimientos del activo intangible:

BMV INMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

Los movimientos del activo intangible durante los años 2015 y 2014 se resumen a continuación:

<u>Movimientos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Saldo inicial</u>	88,871.16	36,976.08
Adiciones	51,078.50	59,581.46
Depreciación del año	-43,216.16	-7,686.38
<u>Saldo final</u>	<u>96,733.50</u>	<u>88,871.16</u>

14. ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS

Al 31 de diciembre del 2015, los estados financieros adjuntos muestran activos por impuestos diferidos de US\$3,179.87 (2014: US\$125,796.54) que provienen de las diferencias temporarias activas identificadas por la Administración de la Compañía.

Los movimientos del año 2015 de los activos por impuestos diferidos provenientes de las diferencias temporarias activas se resumen a continuación:

<u>Diferencias temporarias activas</u>	<u>2015</u>			
	<u>Saldo inicial</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Disminuciones</u>	<u>Saldo final</u>
Pérdidas fiscales	553,177.33	-	(553,177.33)	-
Beneficios laborales no corrientes	18,625.16	-	(4,171.16)	14,454.00
Total diferencias temporarias activas	571,802.49	-	(557,348.49)	14,454.00
<u>Activos por impuestos diferidos determinados</u>	<u>125,796.55</u>	<u>-</u>	<u>(122,616.67)</u>	<u>3,179.88</u>
<u>Tasa promedio de impuesto a la renta</u>	<u>22.0%</u>			<u>22.0%</u>

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>
Pérdidas fiscales	798,323.46	-	(245,146.13)	553,177.33
Beneficios laborales no corrientes	1,352.16	17,273.00	-	18,625.16
Total diferencias temporarias activas	799,675.62	17,273.00	(245,146.13)	571,802.49
<u>Activos por impuestos diferidos determinados</u>	<u>175,928.64</u>	<u>3,800.06</u>	<u>(53,932.15)</u>	<u>125,796.55</u>
<u>Tasa promedio de impuesto a la renta</u>	<u>22.0%</u>			<u>22.0%</u>

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

A continuación un resumen de las obligaciones financieras:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Bancos locales:</u>		
Banco Bolivariano S.A.	(1) 83,333.34	-
Banco de Desarrollo	(2) 128,434.92	-
Banco del Pacífico S.A.	(3) -	1,030,133.45
<u>Total obligaciones financieras a corto plazo:</u>	<u>211,768.26</u>	<u>1,030,133.45</u>

BMV INMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

- (1) Corresponde a un préstamo recibido del Banco Bolivariano S.A. por un valor original de US\$250,000.00 con vencimientos mensuales y sujetos a una tasa de interés anual del 8.72%. Este crédito fue pagado en febrero del 2016.
- (2) Corresponde a la porción no corriente de los préstamos mencionados en la Nota 20.
- (3) Corresponde a un préstamo recibido del Banco del Pacífico S.A. que fue cancelado durante el año 2015, sujeta a una tasa de interés anual del 6,6% y que estuvo garantizado con 245 lotes de terreno donde se construyó parte del proyecto inmobiliario divino Niño.

16. ACREEDORES COMERCIALES

A continuación un resumen de los acreedores comerciales:

<u>Composición:</u>		<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Proveedores relacionados locales	(1)	2,647,935.80	994,258.88
Proveedores no relacionados locales		505,499.08	313,130.34
<u>Total acreedores</u>		<u>3,153,434.88</u>	<u>1,307,389.22</u>

- (1) Corresponde a la compra de derechos de beneficiario del Fideicomiso de Tenencia Bellavista del Sur que se relacionan con la titularidad legal de los terrenos donde se construye parte del proyecto inmobiliario Divino Niño. Ver comentarios adicionales en el literal b) de la Nota 1.4. y en la Nota 32

17. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

A continuación un resumen de las otras cuentas por pagar:

<u>Composición saldos:</u>		<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Partes relacionadas	(1)	1,809,667.48	1,927,744.76
Anticipos recibidos	(2)	5,443,116.58	3,003,550.76
Impuesto al valor agregado - ventas		64,703.81	65,921.63
Retenciones en la fuente		114,627.60	61,023.01
Intereses por pagar		-	31,417.80
Otras cuentas por pagar a no relacionados		48,559.48	7,205.52
<u>Total otras cuentas por pagar</u>		<u>7,480,674.95</u>	<u>5,096,863.48</u>

- (1) Ver un resumen de transacciones y saldos con partes relacionadas en la Nota 32.
- (2) Incluye US\$4,742,139 de bonos no reembolsables recibidos del MIDUVI tal como se aclara en el literal e) de la Nota 1.4.

18. OBLIGACIONES LABORALES

A continuación un resumen de las obligaciones laborales:

<u>Composición</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Remuneraciones	12,890.02	2,555.31
Beneficios legales	6,060.94	10,751.37
Seguridad social	18,194.95	32,541.67
Participación laboral	486,392.72	151,494.23
Otros beneficios	2,492.45	100,000.00
<u>Total obligaciones laborales</u>	<u>526,031.08</u>	<u>297,342.58</u>

BMV INMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

Movimiento de las obligaciones laborales:

Los movimientos de las obligaciones laborales durante los años 2015 y 2014 se resumen a continuación:

Movimiento:	Al 31 de diciembre del	
	2015	2014
<u>Saldo inicial</u>	297,342.58	9,923.86
<u>Incrementos por:</u>		
Remuneraciones al personal	370,290.45	413,682.97
Participación laboral (1)	486,392.72	151,494.23
<u>Subtotal</u>	<u>1,154,025.75</u>	<u>575,101.06</u>
<u>Disminuciones por:</u>		
Pagos de nómina del año	(476,500.44)	(277,758.48)
Pago de participación laboral	(151,494.23)	-
<u>Total obligaciones laborales</u>	<u>526,031.08</u>	<u>297,342.58</u>

(1) Corresponde a la participación de los empleados sobre las utilidades del año 2015 y 2014 calculada de acuerdo con las políticas mencionadas en la Nota 2.14.

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 2012 a 2016 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 2015 y 2014, la Compañía no mantiene pérdidas tributarias pendientes de amortizar.

c) Pasivos por impuestos corrientes

Al 31 de diciembre del 2015, los estados financieros adjuntos muestran pasivos por impuestos corrientes por el valor de US\$446,674.13 (2014: US\$129,147.03) que corresponden al impuesto a la renta por pagar que será cancelado en abril del siguiente año.

BMV INMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

d) Movimientos del pasivo por impuesto corriente

Los movimientos de los pasivos por impuesto corriente durante los años 2015 y 2014 se resumen a continuación:

<u>Movimientos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Saldo inicial</u>	129,147.03	558.15
<u>Incrementos por:</u>		
Impuesto a la renta corriente	446,674.13	129,147.03
Subtotal	575,821.16	129,705.18
<u>Disminuciones por:</u>		
Compensación con activos por impuestos corrientes	(96,069.76)	-
Pagos efectuados en el año	(33,077.27)	(558.15)
<u>Total pasivos por impuestos corrientes</u>	<u>446,674.13</u>	<u>129,147.03</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 2015 y 2014:

<u>Conciliaciones tributarias resumidas</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Utilidad antes del impuesto a la renta	3,242,618.10	1,009,961.52
(-) Participación laboral	(486,392.72)	(151,494.23)
<u>Diferencias temporarias:</u>		
(+) Incrementos de diferencias temporarias activas	-	17,273.00
(-) Amortizaciones de pérdidas fiscales	(553,177.33)	(245,146.13)
(-) Disminuciones de diferencias temporarias activas	(4,171.16)	-
<u>Diferencias NO temporarias:</u>		
(+) Gastos no deducibles o sin efectos fiscales	118,278.25	101,892.33
Base imponible	2,317,155.14	732,486.49
Impuesto a la renta corriente	446,674.13	129,147.03
Impuesto a la renta mínimo	77,542.40	39,438.22
<u>Pasivo por impuesto corriente</u>	<u>446,674.13</u>	<u>129,147.03</u>
<u>Tasa promedio del impuesto a la renta corriente</u>	13.8%	12.8%

f) Conciliación entre el pasivo por impuestos corrientes y el impuesto a la renta del año

A continuación se muestra una conciliación entre el pasivo por impuestos corrientes y el impuesto a la renta del año:

<u>Conciliación:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Impuesto a la renta corriente	446,674.13	129,147.03
Activos por impuestos diferidos - variación (Nota 14)	122,616.67	50,132.09
<u>Impuesto a la renta del año</u>	<u>569,290.80</u>	<u>179,279.12</u>

g) Impuesto a la renta reconocido en los estados de resultados y otros resultados integrales:

BMV INMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

A continuación se muestra el impuesto a la renta reconocido en los estados de resultados y otros resultados integrales:

<u>Composición:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Impuesto a la renta reconocido en resultados	567,184.08	181,201.48
Impuesto a la renta reconocido en otro resultado integral		
Partidas que no serán reclasificadas en el futuro	2,106.72	(1,922.36)
<u>Impuesto a la renta del año</u>	<u>569,290.80</u>	<u>179,279.12</u>

h) Estudio de 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:

- Presentar hasta el mes de junio un anexo de precios de transferencia si las transacciones superan los US\$3,000,000.00.
- Presentar hasta el mes de junio un informe de precios de transferencia si las transacciones superan los US\$15,000,000.00.
- 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 2015 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 2016; en consecuencia, informamos que no fue posible determinar los efectos que podrían existir en los estados financieros adjuntos derivados de la aplicación del régimen de precios de transferencia. Los estados financieros adjuntos deben ser leídos considerando esta circunstancia.

i) Reformas tributarias incluidas en la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal y otras modificaciones posteriores:

Con fecha 29 de diciembre del 2014, se promulgó la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal, la misma que incluye, entre otros aspectos tributarios, los siguientes:

Deducibilidad de gastos:

- No será deducible para el cálculo del impuesto a la renta, la depreciación correspondiente a la revaluación de activos.
- Se establecen nuevas condiciones para la deducibilidad de las pérdidas por deterioro de deudores comerciales
- Se establecieron nuevos límites para establecer la deducibilidad de los gastos de regalías, servicios técnicos, administrativos y de consultoría en general que se efectúen con partes relacionadas.
- Se establecieron límites para el reconocimiento de impuestos diferidos y se aclara que las normas tributarias prevalecen sobre las normas contables.
- Se establecieron condiciones para considerar dividendos anticipados a los préstamos efectuados a partes relacionadas

BMV INMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

- No se permite el deterioro de activos intangibles con vida útil no definida

Tarifa del impuesto a la renta:

- La tarifa general del impuesto a la renta es del 22%, sin embargo, esta tarifa se incrementa al 25% sobre la proporción de la base imponible que corresponda a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, beneficiarios o similares, que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Si dicha participación excede del 50%, la tarifa del impuesto a la renta aplicable será del 25%.
- Los beneficiarios de utilidades o dividendos que se paguen o acrediten al exterior pagarán la tarifa general del impuesto a la renta prevista para sociedades previa la deducción de los créditos tributarios a los que tenga derecho.

Anticipo del impuesto a la renta:

- Para efectos del cálculo del anticipo del impuesto a la renta, no se deberá incluir en la fórmula el valor de la revaluación de activos que se realicen derivados de la aplicación de las NIIF, tanto para el rubro del activo y del patrimonio.
- Se excluirán del cálculo del anticipo del impuesto a la renta los montos referidos a gastos incrementales por la generación de nuevos empleos, adquisición de nuevos activos destinados a la mejora de la productividad e innovación tecnológica y aquellas inversiones nuevas y productivas y gastos efectivamente realizados que se relacionen con los beneficios tributarios para el pago del impuesto a la renta que reconoce el Código de la Producción.

20. OBLIGACIONES FINANCIERAS A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2015, los estados financieros adjuntos muestran obligaciones financieras a largo plazo por el valor de US\$3,371,565.08 que corresponden a la porción no corriente de un préstamo recibido del Banco de Desarrollo por un valor original de US\$3,500,000.00.

Este crédito fue contratado a 5 años plazo y está sujeto a una tasa de interés anual del 6,5% más un año de gracia. Ver detalle de garantías entregadas e información adicional en el literal f) de la Nota 1.4.

El préstamo obtenido forma parte de una línea de crédito de US\$19,400,000.00 aprobada a favor de la Compañía distribuida de la siguiente manera: i) préstamos aprobados de US\$5,000,000.00 otorgada por el Banco de Desarrollo, y, ii) bonos no reembolsables de US\$14,400,000.00 otorgados por el MIDUVI.

21. BENEFICIOS LABORALES NO CORRIENTES

A continuación un resumen de los beneficios laborales no corrientes:

<u>Composición de saldos</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Jubilación Patronal	14,454.00	18,625.16
Desahucio	8,608.00	2,788.00
<u>Total beneficios laborales no corrientes</u>	<u>23,062.00</u>	<u>21,413.16</u>

BMV INMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

Movimiento de los beneficios laborales no corrientes:

Los movimientos de los beneficios laborales no corrientes durante los años 2015 y 2014 se detallan a continuación:

<u>Movimientos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Jubilación Patronal:</u>		
Saldo inicial	18,625.16	1,352.16
Costos de los servicios del año	13,088.00	8,748.00
Costos financieros	1,218.00	445.00
Pérdidas (ganancias) Actuariales	(9,802.00)	8,080.00
beneficios pagados y retiros anticipados	(8,675.16)	-
Saldo final	14,464.00	18,625.16
<u>Desahucio:</u>		
Saldo inicial	2,788.00	-
Costos de los servicios del año	3,472.00	2,049.00
Costos financieros	180.00	81.00
Pérdidas (ganancias) Actuariales	226.00	658.00
Costos por servicios pasados	3,550.00	-
beneficios pagados y retiros anticipados	(1,608.00)	-
Saldo final	8,608.00	2,788.00
<u>Total beneficios laborales no corrientes</u>	<u>23,062.00</u>	<u>21,413.16</u>

(1) Valores reconocidos en otro resultado integral

A continuación se muestran los cambios que podrían existir en las provisiones para jubilación patronal y desahucio reconocidas al 31 de diciembre del 2015 por cambios en las siguientes variables actuariales:

<u>Cambios en las variables actuariales</u>	<u>Jubilación patronal</u>	<u>Desahucio</u>
Aumento en la tasa de descuento en 0.5%	(1,752.00)	(1,037.00)
Disminución en la tasa de descuento en 0.5%	2,018.00	1,193.00
Aumento en la tasa de incremento salarial en 0.5%	2,077.00	1,228.00
Disminución en la tasa de incremento salarial en 0.5%	(1,812.00)	(1,073.00)
Aumento en la tasa de mortalidad en mas de 1 año	(419.00)	(249.00)
Disminución en la tasa de mortalidad en mas de 1 año	415.00	247.00

22. PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, 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 propiedades de inversión). Los pasivos por impuestos diferidos no han tenido movimiento durante los años 2015 y 2014

23. CAPITAL SOCIAL

BMV INMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

Al 31 de diciembre del 2015, los estados financieros de la Compañía muestran un capital social por el valor de US\$1,769,000.00 (2014: US\$1,449,000.00) que se encuentra dividido en 1,769,000 acciones ordinarias (2014: 1,449,000 acciones) cuyo valor nominal es US\$1.00 cada una.

24. APORTES PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES

Al 31 de diciembre del 2015, los estados financieros adjuntos muestran aportes para futuras capitalizaciones por el valor de US\$1,250,000.00 que fueron entregados por los accionistas de la Compañía. La Administración de la Compañía estima que estos valores serán capitalizados durante el año 2016.

25. RESERVAS

Al 31 de diciembre del 2015, los estados financieros de la Compañía muestran reservas patrimoniales por el valor de US\$72,932.03 que corresponden a la reserva legal que fue constituida de conformidad con la política mencionada en la Nota 2.20.

26. RESULTADOS ACUMULADOS

A continuación un resumen de los resultados acumulados:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Utilidades acumulados	286,256.14	-
(-) Pérdidas acumuladas	(663,449.22)	(663,449.22)
Adopción de las NIIF por primera vez (1)	59,436.16	59,436.16
Utilidades del año	2,186,934.58	679,188.17
<u>Total resultados acumulados</u>	<u>1,869,177.66</u>	<u>75,175.11</u>

(1) Ver comentarios adicionales en la Nota 2.21.

Durante los años 2015 y 2014 la Junta General de Accionistas decidió no repartir dividendos.

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.

27. INGRESOS ORDINARIOS

A continuación un resumen de los ingresos ordinarios:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Venta de bienes (1)	11,592,731.46	6,385,042.20
Servicios (2)	1,437,680.19	1,201,465.74
<u>Total ingresos ordinarios</u>	<u>13,030,411.65</u>	<u>7,586,507.94</u>

BMV INMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

- (1) Incluye US\$11,583,652.00 de ingresos por venta de los departamentos del proyecto inmobiliario Divino Niño (Ver comentarios adicionales en el literal a) de la Nota 1.4.
(2) Incluye US\$1,030,197.72 de ingresos por servicios de construcción prestados a su compañía relacionada Lotercoms S.A. provenientes del contrato mencionado en el literal c) de la Nota 1.4.

28. COSTOS DE CONSTRUCCION

Al 31 de diciembre del 2015, los estados financieros de la Compañía muestran costos de construcción por el valor de US\$8,867,408.45 (2014: US\$5,711,661.12) que corresponden principalmente a:

- Costo de construcción de los departamentos vendidos del proyecto inmobiliario Divino Niño por el valor de US\$7,571,633.20 (2014: US\$4,607,068.18). Ver literal a) de la Nota 1.4.
- Costos de construcción por la prestación de servicios a su compañía relacionada Lotercoms S.A. por el valor de US\$1,120,179.99 (2014: US\$1,101,440.49). Ver literal c) de la Nota 1.4

29. 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>2015</u>	<u>2014</u>
Remuneraciones al personal (1)	873,686.87	576,500.20
Honorarios profesionales	7,129.78	25,400.27
Promoción y publicidad	42,222.28	9,650.38
Transporte y movilización	6,207.20	11,302.55
Combustibles y lubricantes	250.63	1,118.30
Gastos de viaje	1,099.73	37.35
Gastos de gestión	25,350.56	22,090.75
Arrendamientos operativos	58,739.18	55,086.79
Suministros y materiales	47,959.90	40,763.90
Mantenimiento y reparación	16,974.57	112,779.87
Seguros y reaseguros	11,644.13	-
Impuestos, contribuciones y otros	45,646.26	50,874.90
Servicios públicos	17,486.74	21,166.20
Servicios de guardianía	-	277.20
Servicios prestados por empresas	80,189.27	1,512.00
Depreciación de activos	25,063.73	23,402.45
Amortización de activos intangibles	21,294.21	7,686.38
Otros menores	164,557.06	111,670.31
Total gastos administrativos	1,445,502.10	1,071,319.80

- (1) Incluye la participación de los empleados sobre las utilidades del año 2015 y 2014 calculada de acuerdo con las políticas mencionadas en la Nota 2.14.

30. MOVIMIENTO FINANCIERO

A continuación un resumen de los movimientos financieros:

<u>Movimiento financiero:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Ingresos financieros:	10,383.02	6,009.49
Gastos financieros	(8,345.46)	(4,611.46)
Total ingresos financieros	2,037.56	1,398.03

BMV INMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

31. OTROS INGRESOS Y EGRESOS

A continuación un resumen de los otros ingresos y egresos:

<u>Otros ingresos y egresos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Otros ingresos	27,110.72	62,280.24
Otros egresos	-	-
<u>Total otros ingresos y egresos</u>	<u>27,110.72</u>	<u>62,280.24</u>

32. TRANSECCIONES Y SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el 2015 y 2014, 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 relacionad</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Activas	2,585,475.67	1,722,452.71
Pasivas	2,368,451.33	1,619,066.91
De ingresos	1,272,677.81	1,236,227.56
De gastos	175,515.87	271,443.20
<u>Total transacciones con relacionadas</u>	<u>6,402,120.68</u>	<u>4,849,190.38</u>

A continuación un resumen de las transacciones con partes relacionadas:

a) Resumen de transacciones con partes relacionadas – activas:

<u>Resumen de transacciones activas:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Compras de activos:</u>		
Consulterms S.A.	2,194,648.92	1,221,155.36
Lotercoms S.A.	91,638.79	84,800.00
Inversiones de la Capital S.C.	91,009.20	35,925.35
Asociación o Cuentas en Participación Interarriendos	6,111.99	8,000.00
Casa Baca S.A.	28,280.02	2,400.00
María José Freile	137,087.54	-
Juan Francisco Merino y otros	-	330,972.00
<u>Prestamos efectuados a:</u>		
Midcansa S.A.	16,000.00	39,200.00
Lotercoms S.A.	20,699.21	-
<u>Total operaciones activas</u>	<u>2,585,475.67</u>	<u>1,722,452.71</u>

b) Resumen de transacciones con partes relacionadas – pasivas:

BMV INMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

Resumen de transacciones pasivas:

	Al 31 de diciembre del	
	2015	2014
Préstamos recibidos:		
Lotercoms S.A.	-	1,060,000.00
Inversiones de la Capital S.C.	1,368,451.33	449,066.91
Asociación en cuentas o participación Interarriendos	-	100,000.00
Casa Baca S.A.	1,000,000.00	10,000.00
Total operaciones activas	2,368,451.33	1,619,066.91

c) Resumen de transacciones con partes relacionadas – de ingresos:

Resumen de transacciones de ingresos:

	Al 31 de diciembre del	
	2015	2014
Prestación de servicios		
Lotercoms S.A.	1,030,197.67	1,216,791.94
Midcansa S.A.	-	18,132.82
1001 Carros	232,380.37	-
Intereses ganados		
Midcansa S.A.	10,099.77	1,302.80
Total operaciones de ingresos	1,272,677.81	1,236,227.56

d) Resumen de transacciones con partes relacionadas – de egresos:

Resumen de transacciones de egresos:

	Al 31 de diciembre del	
	2015	2014
Otros egresos		
Lotercoms S.A.	53,848.00	-
Remuneraciones al personal clave	121,667.87	271,443.20
Total operaciones activas	175,515.87	271,443.20

A continuación un resumen de las cuentas pendientes de cobro o pago a partes relacionadas

a) Incluidas en el rubro deudores comerciales:

Composición de saldos:

	Al 31 de diciembre del	
	2015	2014
Lotercoms S.A.	1,036,682.93	561,038.09
Total otras cuentas por cobrar a relacionadas	1,036,682.93	561,038.09

b) Incluidas en el rubro otras cuentas por cobrar:

Composición de saldos:

	Al 31 de diciembre del	
	2015	2014
Casa Baca S.A.	129,522.19	-
Midcansa S.A.	88,308.07	61,435.62
Martha Baca Samaniego	1,000.00	1,000.00
Total deudores comerciales relacionadas	218,830.26	62,435.62

c) Incluidas en el rubro acreedores comerciales:

BMV INMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Consulterms S.A.	2,647,935.80	663,286.88
Juan Francisco Merino y otros	-	330,972.00
Total acreedores comerciales	2,647,935.80	994,258.88

d) Incluidas en el rubro otras cuentas por pagar:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Lotercoms S.A.	310,792.34	1,218,820.29
Inversiones de la Capital S.C.	1,436,591.20	544,649.00
Casa Baca s.A.	62,280.00	33,999.98
Asociación en Cuentas o Participación Interarriendos	-	112,790.40
Juan Francisco Merino	-	7,500.00
Diego Baca Samaniego	-	5,000.00
Santiago Vivanco Freile	-	5,000.00
Otros menores	3.94	-14.91
Total cuentas por cobrar a relacionadas largo plazo	1,809,667.48	1,927,744.76

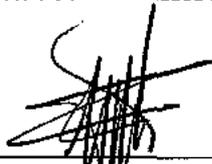
No se han otorgado ni recibido garantías para el cumplimiento de estas obligaciones. Durante los años 2015 y 2014 no se han reconocido pérdidas relacionadas con cuentas incobrables sobre los saldos adeudados por partes relacionadas.

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

Entre el 31 de diciembre del 2015 y la fecha de emisión de estos estados financieros (12 de marzo del 2016) 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.

34. APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros del año terminado el 31 de diciembre del 2015 han sido aprobados por la Administración de la Compañía el 12 de marzo del 2016 y posteriormente serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva. En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta General de Accionistas sin modificaciones.



Ing. Juan Francisco Merino
Representante legal



C.P.A. Lucía Salazar
Contadora general
