

BMV INMOBILIARIA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2017

INDICE:

Estados de situación financiera

Estados de resultados y otros resultados integrales

Estados de cambios en el patrimonio

Estados de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

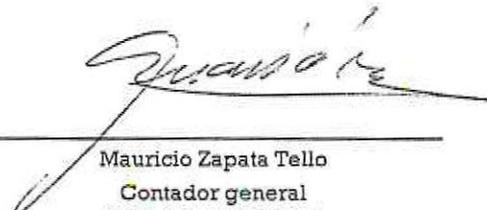
Compañía / BMV	-	BMV Inmobiliaria S.A.
Consulterms	-	Consulterms S.A.
Fideicomiso Bellavista del Sur	-	Fideicomiso de tenencia Bellavista del Sur
Banco de Desarrollo	-	Banco de Desarrollo del Ecuador BP
Miduvi	-	Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda
NIIF	-	Versión completa de las Normas Internacionales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

BMV INMOBILIARIA S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Nota:	<u>Al 31 de diciembre del:</u>	
		<u>2017</u>	<u>2016</u>
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes	6	930,914.90	2,022,996.77
Inversiones	7	1,250,000.00	-
Deudores comerciales	8	7,232,674.04	4,055,031.03
Otras cuentas por cobrar	9	1,711,240.05	827,503.91
Inventarios	10	13,529,631.41	19,139,466.06
Activos por impuestos corrientes	11	332,894.80	396,579.29
Activos no corrientes disponibles para la venta	12	500,000.00	-
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		25,487,355.20	26,441,577.06
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Propiedades de inversión	13	565,472.00	565,472.00
Activos fijos	14	1,070,275.21	1,307,073.06
Activos intangibles	15	49,044.11	71,991.77
Activos por impuestos diferidos	16	13,354.48	9,909.83
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		1,698,145.80	1,954,446.66
TOTAL ACTIVOS		27,185,501.00	28,396,023.72

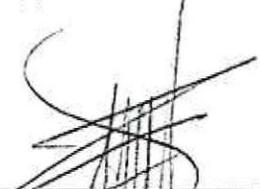
	Nota:	<u>Al 31 de diciembre del:</u>	
		<u>2017</u>	<u>2016</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS CORRIENTE			
Obligaciones financieras	17	2,977,753.72	971,967.41
Acreedores comerciales	18	4,367,071.92	12,704,094.50
Otras cuentas por pagar	19	7,833,467.55	5,658,530.90
Obligaciones laborales	20	739,290.17	590,186.14
Pasivos por impuestos corrientes	21	895,825.40	678,378.09
Provisiones	22	76,195.34	-
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		16,889,604.10	20,603,157.04
PASIVOS NO CORRIENTES			
Obligaciones financieras	17	2,507,326.61	3,122,075.91
Obligaciones laborales	23	85,843.00	60,558.12
Pasivos por impuestos diferidos	24	22,990.00	22,990.00
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES		2,616,159.61	3,205,624.03
TOTAL PASIVOS		19,505,763.71	23,808,781.07
PATRIMONIO (Véase Estado Adjunto)			
Capital social	25	2,400,000.00	2,400,000.00
Reservas	26	529,238.79	291,625.49
Otro resultado integral	27	(3,905.00)	(26,734.00)
Resultados acumulados	28	4,754,403.50	1,922,351.16
TOTAL PATRIMONIO		7,679,737.29	4,587,242.65
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		27,185,501.00	28,396,023.72


Ing. Juan Francisco Merino
Representante legal

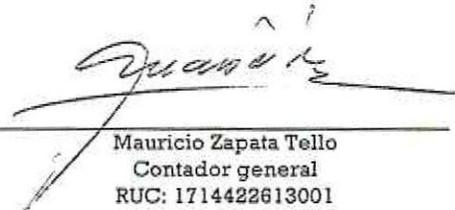

Mauricio Zapata Tello
Contador general
RUC: 1714422613001
Reg. 17-01708

BMV INMOBILIARIA S.A.
ESTADO DE RESULTADOS Y OTROS RESULTADOS INTEGRALES
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

		<u>Al 31 de diciembre del:</u>	
		<u>2017</u>	<u>2016</u>
RESULTADOS			
Ingresos ordinarios	29	26,200,169.98	18,572,173.71
Costos de venta	10	(19,385,475.80)	(13,490,345.38)
Utilidad (pérdida) bruta		<u>6,814,694.18</u>	<u>5,081,828.33</u>
Gastos Administrativos	30	(1,863,071.80)	(1,484,117.71)
Utilidad (pérdida) operativo		<u>4,951,622.38</u>	<u>3,597,710.62</u>
Movimiento financiero	31	(1,019,493.30)	(553,669.86)
Otros ingresos y egresos	32	55,841.31	30,474.33
Utilidad (pérdida) antes del impuestos a la renta		<u>3,987,970.39</u>	<u>3,074,515.09</u>
Impuesto a la renta	21	(892,380.75)	(671,648.13)
Utilidad (pérdida) neta del año		<u><u>3,095,589.64</u></u>	<u><u>2,402,866.96</u></u>
OTROS RESULTADOS INTEGRALES			
<i>Partidas que NO serán reclasificadas en el futuro:</i>		(3,095.00)	(26,734.00)
Ganancias (pérdidas) actuariales	23	(3,095.00)	(26,734.00)
Otros resultados integrales netos		<u>(3,095.00)</u>	<u>(26,734.00)</u>
Utilidad (Pérdida) neta integral total		<u><u>3,092,494.64</u></u>	<u><u>2,376,132.96</u></u>
Ganancias (pérdidas) por acción		1.29	0.99



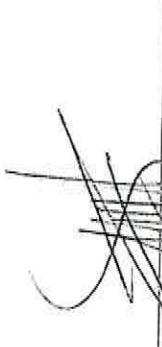
Ing. Juan Francisco Merino
Representante legal

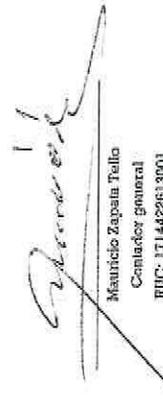


Mauricio Zapata Tello
Contador general
RUC: 1714422613001
Reg. 17-01708

SMV INMOBILIARIA S.A.
ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Capital social	Aportes para futuras capitalizaciones	Reservas patrimoniales	Otros resultados integrales	Resultados acumulados			Total patrimonio neto
					Ganancias acumuladas	Pérdidas acumuladas	Adopción de las NIIF por primera vez	
SALDOS AL 1 DE ENERO DEL 2016	1,759,060.00	1,250,000.00	72,932.03	-	286,255.14	(663,449.22)	59,436.16	4,991,109.69
Distribución de los resultados del año anterior	-	-	218,093.46	-	1,069,241.12	-	-	2,186,334.58
Incrementos (disminuciones) de capital social	631,000.00	-	-	-	(631,000.00)	-	-	(2,186,334.58)
Incrementos (disminuciones) de aportes futuras capitalizaciones	-	(1,250,000.00)	-	-	-	-	-	-
Dividendos distribuidos durante el año	-	-	-	-	(1,200,000.00)	-	-	(1,250,000.00)
Resultados netos del periodo que se informa	-	-	-	-	-	-	-	(1,500,000.00)
Otros resultados integrales netos del periodo que se informa	-	-	-	(26,734.00)	-	-	-	2,402,866.96
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016	2,400,000.00	-	291,025.49	(26,734.00)	123,487.26	(663,449.22)	59,436.16	4,587,242.55
Distribución de los resultados del año anterior	-	-	237,613.30	26,734.00	2,136,519.60	-	-	(2,402,866.96)
Resultados netos del periodo que se informa	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros resultados integrales netos del periodo que se informa	-	-	-	(3,095.00)	-	-	-	3,095,389.64
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017	2,400,000.00	-	529,238.79	(3,095.00)	2,262,016.92	(663,449.22)	59,436.16	3,095,389.64
								1,570,237.29


 Juan Francisco Venti
 Representante legal

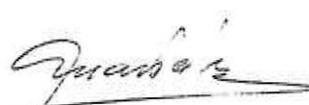

 Mauricio Zapata Tello
 Contador general
 RUC: 1714422613001
 Reg. 17-01708

BMV INMOBILIARIA S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Al 31 de diciembre del:	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Flujo de efectivo de las actividades de operación:		
Recibido de clientes	22,525,991.55	19,717,999.20
Recibido por intereses	32,417.78	29,347.08
Pagado a proveedores	(22,294,523.43)	(17,018,562.08)
Pagado por obligaciones laborales	(904,226.13)	(822,584.64)
Pagado por intereses	(1,051,911.08)	(583,016.94)
Pagado por impuesto a la renta	(614,693.60)	(663,576.57)
Recibido (pagado) por otros ingresos y egresos	(366,638.05)	90,085.96
Efectivo neto recibido (pagado) en las actividades de operación	<u>(2,217,094.15)</u>	<u>899,849.26</u>
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:		
Pagado en la compra o negociación de inversiones	(1,250,000.00)	-
Pagado en la compra o negociación de activos disponibles para la ve	(500,000.00)	-
Recibido de partes relacionadas	1,683,062.86	-
Pagado a partes relacionadas	-	(1,741,249.03)
Pagado a partes no relacionadas	(113,349.97)	-
Baja de propiedades, planta y equipo vendidos	(23,330.58)	-
Pagado en la compra de propiedades, planta y equipo	(62,407.04)	(633,708.14)
Pagado en la compra de activos intangibles	(0.00)	(1,780.80)
Efectivo neto recibido (pagado) en las actividades de inversión	<u>(266,024.73)</u>	<u>(2,376,737.97)</u>
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Recibido de obligaciones financieras	1,391,037.01	810,709.98
Aportes para futuras capitalizaciones devueltas	-	(1,250,000.00)
Dividendos pagados	-	(1,500,000.00)
Efectivo neto recibido (pagado) en las actividades de financiamiento	<u>1,391,037.01</u>	<u>(2,239,290.02)</u>
Flujos de efectivo y equivalentes de efectivo netos del año	<u>(1,092,081.87)</u>	<u>(3,716,178.73)</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	<u>2,022,996.77</u>	<u>5,739,175.50</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del año	<u><u>930,914.90</u></u>	<u><u>2,022,996.77</u></u>



 Juan Francisco Merino
 Representante legal



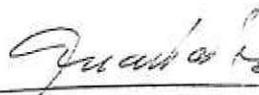
 Mauricio Zapata Tello
 Contador general
 RUC: 1714422613001
 Reg. 17-01708

BMV INMOBILIARIA S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO: CONCILIACION
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Al 31 de diciembre del:	
	2017	2016
Flujo de efectivo de las actividades de operación:		
Resultados del año	3,092,494.64	2,376,132.96
Más (menos) cargos (créditos) a resultados que no representan movimiento de efectivo:		
Deterioro de deudores comerciales	65,466.96	-
Depreciación de propiedades, planta y equipos	13,705.47	14,537.36
Amortización de activos intangibles	22,947.66	26,522.53
Provisión para garantías	53,417.92	-
Provisión para jubilación patronal	15,685.30	30,590.70
Provisión para desahucio	9,599.58	6,905.42
Baja de propiedades, planta y equipos	308,830.00	-
Impuesto a la renta del año	895,825.40	678,378.09
Variaciones en el impuesto a la renta diferido	(3,444.65)	(6,729.96)
Cambios en activos y pasivos:		
Deudores comerciales	(3,243,109.97)	1,268,229.83
Otras cuentas por cobrar	(309,964.72)	(458,013.89)
Inventarios	5,609,834.65	(11,975,465.32)
Activos por impuestos corrientes	63,684.49	(216,902.44)
Acreedores comerciales	(8,337,022.58)	9,502,100.14
Otras cuentas por pagar	31,452.34	36,082.91
Obligaciones laborales	149,104.03	64,155.06
Pasivos por impuestos corrientes	(678,378.09)	(446,674.13)
Provisiones	22,777.42	-
Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de operación	-2,217,094.15	899,849.26



 Sr. Juan Francisco Merino
 Representante legal



 Mauricio Zapata Tello
 Contador general
 RUC: 1714422613001
 Reg. 17-01708

BMV INMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

1. INFORMACION GENERAL

1.1 Responsabilidad de las notas a los estados financieros

La información contenida en los estados financieros adjuntos es responsabilidad de la Administración de la Compañía. Las notas explicativas que se presentan a continuación son parte de los estados financieros.

Los estados financieros adjuntos fueron emitidos con la aprobación de la Administración de la Compañía el 9 de abril del 2018. Dichos estados financieros serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

El domicilio principal de la Compañía es la Avenida Amazonas 40-80 y Unión Nacional de Periodismo de la ciudad de Quito – Ecuador.

Al 31 de diciembre del 2017, BMV Inmobiliaria S.A. tiene un total de 40 empleados (2016: 39 empleados)

1.2 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.

Un resumen de las últimas reformas importantes al estatuto social de la Compañía incluye:

- Con fecha 17 de noviembre del 2015, la Administración de la Compañía inscribió en el Registro Mercantil un incremento del capital social a la suma de US\$1,769,000.00 y obtener un capital autorizado de US\$2,898,000.00
- Durante el año 2016, la Administración de la Compañía inscribió en el Registro Mercantil un incremento del capital social a la suma de US\$2,400.000.00

1.3 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.

1.4 Transacciones significativas.

a) **Acuerdo comercial con Consulterms**

BMV Inmobiliaria y su compañía relacionada Consulterms mantienen un acuerdo comercial con el objetivo de construir aproximadamente 3,500 departamentos en el proyecto inmobiliario Divino Niño ubicado en la parroquia Chillogallo del sector sur del Distrito Metropolitano de la ciudad de Quito. El acuerdo comercial establece los siguientes compromisos significativos asumidos por Consulterms:

- Comprar a la compañía relacionada Inversiones de la Capital S.C. los derechos de beneficiario del Fideicomiso Bellavista del Sur que se relacionan con los lotes de terrenos donde se construirá el proyecto inmobiliario Divino Niño.

BMV INMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

- Ceder a la compañía relacionada BMV Inmobiliaria los derechos de beneficiario del Fideicomiso Bellavista del Sur que se relacionan con los lotes de terreno donde se construirá el proyecto inmobiliario Divino Niño. El precio de la cesión de los derechos de beneficiario serán los vigentes en la fecha de la transferencia de los derechos.

Derechos fiduciarios adquiridos.

Consulterms cedió a favor de la compañía relacionada BMV Inmobiliaria los siguientes derechos de beneficiario del Fideicomiso de Tenencia Bellavista del Sur que se relacionan con los lotes de terreno donde se construirá el proyecto inmobiliario Divino Niño:

<u>Año</u>	<u>Derechos fiduciarios</u>	<u>Valor US\$</u>
2017	28	420,618.60
2016	722	10,716,773.04
2015	196	2,060,352.00
2014	146	1,221,155.36
2013	108	490,231.52
Total	1,168	US\$14,909,130.52

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

Al 31 de diciembre del 2017, Consulterms concluyó con su obligación de vender la totalidad de los derechos de beneficiario del Fideicomiso de Tenencia Bellavista del Sur.

Resumen de saldos pendientes de pago.

Al 31 de diciembre del 2017, el saldo del rubro acreedores comerciales incluye valores pendientes de pago a Consulterms por el valor de US\$2,705,675.04 (2016: US\$10,749,915.50) que provinieron principalmente de la compra de los derechos de beneficiario del Fideicomiso Bellavista del Sur.

Durante el año 2017, el valor pendiente de pago a Consulterms devengó gastos financieros por el valor de US\$586,701.01 (2016: US\$551,533.62) que fueron incluidos en los resultados del periodo que se informa. Los gastos financieros fueron determinados utilizando una tasa de interés efectiva anual del 9.48%. La Administración de la Compañía informa que los saldos pendientes de pago estiman cancelarse durante el año 2018.

b) **Proyecto inmobiliario Divino Niño:**

Un resumen de los ingresos ordinarios y costos de ventas reconocidos en los resultados del periodo que se informa relacionados con el proyecto inmobiliario Divino Niño, se muestra a continuación:

BMV INMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

Composición:

	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ingresos ordinarios	21.532.796,00	15.173.989,00
Costos de venta	-14.661.891,81	-10.650.960,14
Utilidad bruta	6.870.904,19	4.523.028,86
Departamentos vendidos	792,00	586,00
Precio de venta promedio por departamento	27.187,87	25.894,18
Costo unitario promedio por departamento	-18.512,49	-18.175,70

Los ingresos ordinarios y el respectivo costo de ventas fueron reconocidos en la fecha en que la Compañía y los clientes suscribieron la respectiva acta de entrega – recepción de los inmuebles.

c) **Contrato de servicios de construcción y gerencia de proyecto:**

Con fecha 14 de julio del 2014, BMV Inmobiliaria firmó un contrato con la compañía relacionada Lotercoms S.A. con el objetivo de prestar los siguientes servicios al proyecto inmobiliario denominado "La Victoria" ubicado en el sector de Cumbayá del Distrito Metropolitano de la ciudad de Quito:

- Servicios de construcción del proyecto de conformidad con el estudio de suelo, planificación arquitectónica, cálculos estructurales, diseños de instalaciones sanitarias y eléctricas y demás especificaciones técnicas del proyecto. A cambio de estos servicios, la Compañía recibirá el 8% de los costos de construcción del proyecto.
- Servicios de gerencia del proyecto inmobiliario. A cambio de estos servicios, la Compañía recibirá el 3% de los costos directos de construcción del proyecto.

A cambio de los servicios prestados, BMV Inmobiliaria recibirá un margen de utilidad del 8% de los costos incurridos en dicho proyecto.

Un resumen de los ingresos ordinarios y costos de ventas reconocidos en los resultados del periodo que se informa relacionados con el contrato firmado con Lotercoms S.A., se muestra a continuación:

Composición:

	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ingresos ordinarios	4.805.000,00	3.052.168,89
Costos de venta	-4.720.983,99	-2.570.154,67
Utilidad bruta	84.016,01	482.014,22
Margen de utilidad	1,8%	18,8%

Durante el año 2017, las partes acordaron que los ingresos por servicios de construcción y servicios de gerencia de proyectos sean determinados exclusivamente sobre los costos directos del proyecto inmobiliario denominado "La Victoria". Por lo tanto, el margen de utilidad de este proyecto disminuyó con respecto al margen de utilidad reconocida en el año anterior. El margen de utilidad del año 2016 incluye el reconocimiento del 4% de comisiones por venta de inmuebles.

d) **Otros proyectos inmobiliarios:**

A la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, la Administración de Compañía informa que ha iniciado los siguientes proyectos inmobiliarios:

- Proyecto Tumbaco:** Proyecto que plantea la construcción de casas y departamentos en el sector de Tumbaco del Distrito Metropolitano de la ciudad de Quito,

BMV INMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

- ii) **Proyecto Bahía:** Proyecto que plantea la construcción de un edificio de departamentos en la ciudad de Bahía de la provincia de Manabí.

Estos proyectos inmobiliarios se encuentran en una fase de planificación. La Administración de la Compañía estima que la comercialización y el proceso de construcción iniciará durante los años 2018 o 2019.

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 2017, los anticipos recibidos incluidos en el rubro otras cuentas por pagar incluyen US\$4,362,500.00 (2016: US\$2,731,000.00) 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

Los bonos recibidos forman parte de una línea de crédito aprobada a favor de la Compañía por el valor de US\$19,400,000.00 que será desembolsada de la siguiente manera: i) préstamos aprobados por el valor de US\$5,000,000.00 otorgado por el Banco de Desarrollo, y, ii) bonos de la vivienda no reembolsables por el valor de US\$14,400,000.00 otorgados por el MIDUVI.

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 17)
- 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) y b) 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,

BMV INMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

- 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 la 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 los cuales se construirá parte del proyecto Divino Niño.

1.5 Unidad de análisis financiero.

Las transacciones efectuadas por la Compañía relacionadas con la actividad inmobiliaria se encuentran sujetas a las Normas para la Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos emitidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. Mediante Resolución No.UAF-DG-SO-2014-0002, publicada el 1 de octubre del 2014 en el Registro Oficial No.348, el Directorio del Consejo Nacional Contra el Lavado de Activos notifica a las personas jurídicas que de forma habitual se dediquen a la inversión e intermediación inmobiliaria y a la construcción, deberán presentar los siguientes reportes a la Unidad de Análisis Financiero:

- Reporte de operaciones o transacciones económicas inusuales e injustificadas (ROII), o de tentativas de operaciones y transacciones económicas inusuales e injustificadas. Para tal efecto, se deberá adjuntar todos los sustentos del caso. El reporte de tentativas se deberá realizar sólo cuando se tuviere constancia material del intento del hecho;
- Reporte de operaciones y transacciones individuales cuya cuantía sea igual o superior a diez mil dólares de los Estados Unidos de América o su equivalente en otras monedas; así como las operaciones y transacciones múltiples que, en conjunto, sean iguales o superiores a dicho valor, cuando sean realizadas en beneficio de una misma persona y dentro de un período de treinta (30) días (RESU);
- Reporte de operaciones y transacciones individuales propias, nacionales e internacionales, cuya cuantía sea igual o superior a diez mil dólares de los Estados Unidos de América o su equivalente en otras monedas.

A criterio de la Administración de la Compañía, durante el año 2016 se han entregado los reportes requeridos por la Unidad de Análisis Financiero de forma oportuna, por lo tanto, considera que se ha dado adecuado cumplimiento a estas obligaciones y a los procedimientos y controles internos implementados que constan en el Manual sobre Mecanismos para Control y Prevención al Lavado de Activos.

1.6 Entorno económico

BMV INMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

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 fueron: i) la caída de los precios del petróleo y otras materias primas en el mercado internacional provocado por la crisis económica mundial que afectó a muchos de los países importadores de productos ecuatorianos, ii) el fortalecimiento del dólar estadounidense que encareció los precios de los productos ecuatorianos de exportación, iii) las restricciones a las importaciones a través de salvaguardas y derechos arancelarios orientados a proteger la balanza comercial, iv) las pérdidas económicas significativas producidas por el terremoto ocurrido en la provincia de Manabí en el mes de abril del 2016, v) la inestabilidad del marco legal ecuatoriano que desfavorece a la inversión extranjera y local, vi) los retrasos en los pagos de las entidades del sector público a sus proveedores de bienes y servicios provenientes del sector privado, y, vii) la escases de fuentes de financiamiento y/o altas tasas de interés para obtener recursos monetarios.

La Administración de la Compañía informa que no cuenta con todos los elementos que permitan prever razonablemente la evolución futura de la situación financiera mencionada en el párrafo anterior, a pesar de que durante el segundo semestre del año 2017 se han manifestado factores positivos como la recuperación parcial de los precios del petróleo y el debilitamiento del dólar estadounidenses en los mercados internacionales. 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 2017 y 2016, y los correspondientes estados de resultados y otros resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en dichas fechas, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

Los estados financieros adjuntos fueron 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, Valores y Seguros del Ecuador. Dichos estados financieros 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 preparación 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.

La Nota 3 revela 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.

BMV INMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

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.
- 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, modificaciones e interpretaciones de las NIIF:

A continuación, un resumen de las nuevas normas, modificaciones e interpretaciones de las NIIF que fueron aplicadas por primera vez en la emisión de los estados financieros adjuntos.

<u>Norma</u>	<u>Tipo de cambio</u>	<u>Aplicación obligatoria a partir de:</u>
NIC-12:	Reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas en instrumentos de deuda medidos a valor razonable.	1 de enero del 2017
NIC-7:	Revelaciones adicionales por los cambios en los pasivos que surgen de actividades de financiación	1 de enero del 2017
NIIF-2:	Revelaciones adicionales por los cambios en los pasivos que surgen de actividades de financiación	1 de enero del 2017
Mejoras anuales del ciclo 2014 - 2016:	Excepciones a la información a revelar sobre participaciones en otras entidades	1 de enero del 2017

La Administración de la Compañía informa que no existieron efectos significativos provenientes de la aplicación inicial de estas nuevas normas, modificaciones e interpretaciones de las NIIF.

b) Nuevas normas e interpretaciones publicadas:

A continuación, un resumen de las nuevas normas e interpretaciones de las NIIF que no han sido aplicadas en la emisión de los estados financieros adjuntos.

Estas normas e interpretaciones serán de aplicación obligatoria en la elaboración de los estados financieros emitidos a partir de las fechas indicadas a continuación, a menos que, la Administración de la Compañía decida aplicarlas anticipadamente.

BMV INMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Norma</u>	<u>Tipo de cambio</u>	<u>Aplicación obligatoria a partir de:</u>
NIIF-15:	Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes	1 de enero del 2018
NIIF-9:	Instrumentos financieros	1 de enero del 2018
CNIIF-22:	Transacciones en moneda extranjera y contraprestaciones anticipadas	1 de enero del 2018
NIIF-16:	Arrendamientos	1 de enero del 2019
CNIIF-13:	La incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias	1 de enero del 2019
NIIF-17:	Contratos de seguros	1 de enero del 2021

Luego de una evaluación general de los requerimientos de aplicación inicial de estas nuevas normas, la Administración de la Compañía concluyó que 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 esos efectos hasta que concluya el proceso de aplicación inicial de los requerimientos de clasificación, medición y revelación incluidos en dichas normas.

NIIF-15: INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS PROCEDENTES DE CONTRATOS CON 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 los siguientes pasos:

- a) **Paso 1:** Identificar el contrato (o contratos) con el cliente.
- b) **Paso 2:** Identificar las obligaciones de desempeño en el contrato.
- c) **Paso 3:** Determinar el precio de la transacción.
- d) **Paso 4:** Asignar el precio de la transacción entre las obligaciones de desempeño del contrato.
- e) **Paso 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.

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

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)

BMV INMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

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.

Activos financieros

- 1) **Activos financieros - definición:** Un activo financiero es cualquier activo que sea:
- a) Efectivo,
 - b) Un instrumento de patrimonio de otra entidad,
 - c) Un derecho contractual:
 - i) a recibir efectivo u otro activo financiero de otra entidad, o,
 - ii) a intercambiar activos financieros o pasivos financieros con otra entidad, en condiciones que sean potencialmente favorables para la Compañía, y,
 - d) Un contrato que será o podrá ser liquidado utilizando instrumentos de patrimonio propio de la entidad, y sea:
 - i) un instrumento derivado, según el cual la entidad está o puede estar obligada a recibir una cantidad variable de sus instrumentos de patrimonio propios, o,
 - ii) un instrumento derivado que será o podrá ser liquidado mediante una forma distinta al intercambio de un importe fijo de efectivo, o de otro activo financiero, por una cantidad fija de los instrumentos de patrimonio propio de la entidad. A estos efectos los instrumentos de patrimonio propio de la entidad no incluyen los instrumentos financieros con opción de venta clasificados como instrumentos de patrimonio, instrumentos que imponen una obligación a la entidad de entregar a terceros una participación proporcional de los activos netos de la entidad solo en el momento de la liquidación y se clasifican como instrumentos de patrimonio, o los instrumentos que son contratos para la recepción o entrega futura de instrumentos de patrimonio propios de la entidad.
- 2) **Reconocimiento inicial:** La Compañía reconoce un activo financiero en su estado de situación financiera cuando, y solo cuando, se convierte en parte beneficiaria según las cláusulas contractuales del instrumento financiero.
- Las compras o ventas convencionales de activos financieros se reconocen y dan de baja, según corresponda, aplicando la contabilidad de la fecha de contratación o la contabilidad de la fecha de liquidación. La fecha de contratación es la fecha en que una entidad se compromete a comprar o vender un activo financiero.
- La fecha de liquidación es la fecha en que un activo financiero se entrega o recibe por una entidad.
- 3) **Baja de activos financieros:** La Compañía da de baja un activo financiero cuando y solo cuando:
- a) Expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o,
 - b) Se transfiera un activo financiero. Una entidad transfiere un activo financiero si, y solo si: i) son transferidos los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo de un activo financiero, o, ii) se 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 establezca estas condiciones. La transferencia de un activo financiero requiere que la entidad transfiera de forma sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero.
-

- 4) **Clasificación de los activos financieros:** La Compañía clasifica los activos financieros según se miden posteriormente a costo amortizado, a valor razonable con cambios en otro resultado integral o a valor razonable con cambios en resultados sobre la base de los siguientes criterios:
- Son medidos al costo amortizado si cumplen las dos condiciones siguientes: a) los activos financieros se conservan dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener dichos activos para obtener los flujos de efectivo contractuales, y b) las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente,
 - Son medidos a valor razonable con cambios en el otro resultado integral si cumplen las dos condiciones siguientes: a) los activos financieros se conservan dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra obteniendo flujos de efectivo contractuales y vendiendo activos financieros, y b) las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente,
 - Son medidos a valor razonable con cambios en resultados a menos que se mida a costo amortizado o a valor razonable con cambios en el otro resultado integral. Sin embargo, una entidad puede realizar una elección irrevocable en el momento del reconocimiento inicial de presentar los cambios posteriores en el valor razonable en otro resultado integral para inversiones concretas en instrumentos de patrimonio que, en otro caso, se medirán a valor razonable con cambios en resultados.

En el momento del reconocimiento inicial, la Administración de la Compañía puede designar un activo financiero de forma irrevocable como medido al valor razonable con cambios en resultados si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento (asimetría contable) que surgiría al utilizar diferentes criterios para la medición de los activos o pasivos o del reconocimiento de las ganancias y pérdidas de dichas partidas medidas sobre bases diferentes.

- 5) **Medición inicial de los activos financieros:** Excepto las cuentas por cobrar a deudores comerciales, en el reconocimiento inicial, la Compañía mide sus activos financieros por su valor razonable más, en el caso de un activo financiero que no se contabilice a valor razonable con cambios en resultados, los costos de la transacción que sean directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero. Si los activos financieros representan una transacción financiada, dichos activos se miden al valor presente de los flujos futuros esperados descontados a una tasa de interés de mercado.

Las cuentas por cobrar a deudores comerciales se miden inicialmente por su precio de transacción de acuerdo con los requerimientos de la "NIIF-15: Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes"

- 6) **Medición posterior de activos financieros:** Después del reconocimiento inicial, la Compañía mide sus activos financieros de acuerdo con la clasificación a la que pertenecen, es decir, al costo amortizado, al valor razonable con cambios en otro resultado integral o al valor razonable con cambios en resultados.

Los activos financieros se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes

Activos financieros clasificados como medidos al costo amortizado:

BMV INMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

El costo amortizado de los activos financieros pertenecientes a esta categoría se mide 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.

Activos financieros clasificados como medidos a valor razonable con cambios en otro resultado integral:

Las ganancias o pérdidas en un activo financiero medido a valor razonable con cambios en otro resultado integral son reconocidos en otro resultado integral y acumulados en la cuenta patrimonial reserva por valuación de inversiones, excepto las ganancias o pérdidas por deterioro de valor y las ganancias y pérdidas por diferencias de cambio, hasta que el activo financiero se dé de baja en cuentas o se reclasifique.

Cuando un activo financiero clasificado como medido a valor razonable con cambios en otro resultado integral se dé de baja en cuentas, la ganancia o pérdida acumulada en la cuenta patrimonial reserva por valuación de inversiones se reclasificará desde patrimonio al resultado del periodo como un ajuste de reclasificación. Si el activo financiero clasificado como medido a valor razonable con cambios en otro resultado integral se reclasifica, la entidad contabilizará las ganancias o pérdidas acumuladas que estaba previamente reconocida en la cuenta patrimonial reserva por valuación de inversiones de la siguiente manera:

- Si una entidad reclasifica un activo financiero desde la categoría de medición del valor razonable con cambios en otro resultado integral a la de costo amortizado, el activo financiero se reclasificará a su valor razonable en la fecha de reclasificación. Sin embargo, las ganancias o pérdidas acumuladas en la cuenta patrimonial reserva por valuación de inversiones se eliminarán del patrimonio y ajustarán contra el valor razonable del activo financiero en la fecha de reclasificación. Como resultado, el activo financiero se medirá en la fecha de reclasificación como si siempre se hubiera medido al costo amortizado. Este ajuste afecta al otro resultado integral, pero no al resultado del periodo y, por ello, no es un ajuste por reclasificación
- Si una entidad reclasifica un activo financiero desde la categoría de medición de valor razonable con cambios en resultados a la de valor razonable con cambios en otro resultado integral, el activo financiero se continúa midiendo a valor razonable.
- Si una entidad reclasifica un activo financiero desde la categoría de medición de valor razonable con cambios en otro resultado integral a la de valor razonable con cambios en resultados, el activo financiero se continúa midiendo a valor razonable. La ganancia o pérdida acumulada anteriormente reconocida en otro resultado integral se reclasificará desde patrimonio al resultado del periodo como un ajuste de reclasificación

Los dividendos procedentes de las inversiones en instrumentos de patrimonio son reconocidos en los resultados del periodo que se informa cuando surge el derecho legal a recibirlos.

Activos financieros clasificados como medidos a valor razonable con cambios en resultados:

Las ganancias o pérdidas en un activo financiero medido a valor razonable con cambios en resultados son reconocidos en los resultados del periodo que se informa.

- 7) **Deterioro de activos financieros:** En cada fecha de presentación de los estados financieros, la Compañía reconocerá una provisión por pérdidas crediticias esperadas sobre un activo
-

BMV INMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

financiero que se mida al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral. Las pérdidas crediticias son el valor presente de la diferencia entre los flujos de efectivo contractuales que deben a una entidad según el contrato y el valor presente de los flujos de efectivo que la entidad espera recibir.

La Administración de la Compañía determinó la provisión por pérdidas crediticias de todos sus activos financieros aplicando el enfoque general, excepto en el caso de las cuentas por cobrar a deudores comerciales en cuyo caso se aplicó el enfoque simplificado.

Enfoque general: En cada fecha de presentación, una entidad medirá la provisión por pérdidas de un instrumento financiero por un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo, si el riesgo crediticio de ese instrumento financiero se ha incrementado de forma significativa desde su reconocimiento inicial.

Si en la fecha de presentación el riesgo crediticio de un instrumento financiero no se ha incrementado de forma significativa, desde el reconocimiento inicial, una entidad medirá el valor de las pérdidas para ese instrumento financiero a un importe igual a las pérdidas crediticias esperada en los próximos 12 meses.

Entre la evidencia objetiva de que el riesgo crediticio de un instrumento financiero se ha incrementado tenemos: i) retrasos en los pagos por más de 30 días, ii) incumplimientos en la fecha de presentación, iii) incumplimientos en el momento del reconocimiento inicial iv) dificultades financieras de los clientes, v) un entorno económico desfavorable, vi), cambios observables en las condiciones económicas locales y nacionales que se relacionen con el incumplimiento en los pagos.

Enfoque simplificado: Una entidad medirá siempre la corrección de valor por pérdidas a un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo para las cuentas por cobrar comerciales o activos de los contratos que procedan de transacciones que están dentro del alcance de la "NIIF-15: Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes"

Una entidad reconocerá en el resultado del periodo, como una ganancia o pérdida por deterioro de valor, el importe de las pérdidas crediticias esperadas (o reversiones) en que se requiere que sea ajustada la corrección de valor por pérdidas en la fecha de presentación para reflejar el importe que se exige reconocer de acuerdo con esta Norma.

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 con base en las pérdidas crediticias esperadas de un activo financiero aplicando el enfoque simplificado. Cuando la Compañía considera que una cuenta por cobrar comercial no es recuperable, se da de baja afectando la cuenta provisión para cuentas incobrables.

Pasivos financieros

1) **Pasivos financieros – definición:** Un pasivo financiero es cualquier pasivo que sea:

a) Una obligación contractual:

- i) a entregar efectivo u otro activo financiero a otra entidad, o,
- ii) a intercambiar activos financieros o pasivos financieros con otra entidad, en condiciones que sean potencialmente desfavorables para la Compañía, y,

BMV INMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

- b) Un contrato que será o podrá ser liquidado utilizando instrumentos de patrimonio propio de la entidad, y sea:
- i) Un instrumento derivado, según el cual la entidad estuviese o pudiese estar obligada a entregar una cantidad variable de los instrumentos de patrimonio propios, o,
 - ii) Un instrumento derivado que será o podrá ser liquidado de una forma distinta al intercambio de un importe fijo de efectivo, o de otro activo financiero, por una cantidad fija de los instrumentos de patrimonio propio de la entidad. A este efecto, los derechos, opciones o certificados de opciones para compra de acciones (warrants) para adquirir una cantidad fija de los instrumentos de patrimonio propio de la entidad por un importe fijo de cualquier moneda son instrumentos de patrimonio si la entidad ofrece los derechos, opciones o certificados de opciones para compra de acciones (warrants) de forma proporcional a todos los propietarios existentes de la misma clase de sus instrumentos de patrimonio no derivados propios. Además, a estos efectos los instrumentos de patrimonio propio de la entidad no incluyen los instrumentos financieros con opción de venta clasificados como instrumentos de patrimonio, instrumentos que imponen una obligación a la entidad de entregar a terceros una participación proporcional de los activos netos de la entidad solo en el momento de la liquidación y se clasifican como instrumentos de patrimonio, o los instrumentos que son contratos para la recepción o entrega futura de instrumentos de patrimonio propios de la entidad.
- 2) **Reconocimiento inicial:** La Compañía reconoce un pasivo financiero en su estado de situación financiera cuando, y solo cuando, se convierte en parte obligada según las cláusulas contractuales del instrumento financiero.
- 3) **Baja de pasivos financieros:** La Compañía da de baja pasivos financieros únicamente cuando, y solo cuando se haya extinguido, es decir, cuando la obligación especificada en el correspondiente contrato haya sido pagada o cancelada, o haya expirado
- 4) **Clasificación de los pasivos financieros:** La Compañía clasifica los pasivos financieros según se miden posteriormente a costo amortizado o a valor razonable con cambios en resultados.

Una entidad puede, en el momento del reconocimiento inicial, designar un pasivo financiero de forma irrevocable como medido al valor razonable con cambios en resultados si haciéndolo, de lugar a información más relevante porque:

- Se elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento (asimetría contable) que surgiría al utilizar diferentes criterios para la medición de los activos o pasivos o del reconocimiento de las ganancias y pérdidas de dichas partidas sobre bases diferentes, o,
 - Un grupo de pasivos financieros o de activos financieros y pasivos financieros, se gestiona y su rendimiento se evalúa según la base del valor razonable, de acuerdo con una estrategia de inversión o de gestión de riesgos documentada, y se proporciona internamente información sobre ese grupo, sobre la base del personal clave de la Administración de la Compañía.
- 5) **Medición inicial de los pasivos financieros:** En el reconocimiento inicial, la Compañía mide sus pasivos financieros por su valor razonable.

Si los pasivos financieros representan una transacción financiada, dichos pasivos se miden al valor presente de los flujos futuros esperados descontados a una tasa de interés de mercado.

- 6) **Medición posterior de pasivos financieros:** Después del reconocimiento inicial, la Compañía mide sus pasivos financieros de acuerdo con la clasificación a la que pertenecen. Por lo tanto, estos pasivos son medidos: a) al costo amortizado, o, b) al valor razonable con cambios en resultados.
-

El costo amortizado de los pasivos financieros pertenecientes a esta categoría se mide utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier posible deterioro. 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.

La medición de los pasivos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados 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 período. Los cambios en el valor razonable atribuible al riesgo de crédito de un pasivo financiero no son posteriormente reclasificados al resultado del período. Las variaciones del valor razonable de estos pasivos se reconocen en los resultados del período.

Los pasivos 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 pasivos no corrientes

CNIIF-22: TRANSACCIONES EN MONEDA EXTRANJERA CON PAGOS ANTICIPADOS

En diciembre del 2016 se emitió la CNIIF-22: Transacciones en moneda extranjera con pagos anticipados” que proporcionaron una aclaración sobre la fecha de la transacción y el tipo de cambio a utilizar en el reconocimiento inicial de un activo, gasto o ingreso.

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.

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

BMV INMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

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.

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.

CNIIF-13: LA INCERTIDUMBRE FRENTE A LOS TRATAMIENTOS DEL IMPUESTO A LAS GANANCIAS

En junio del 2017 se emitió la CNIIF-13: La incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias" que proporcionaron una aclaración sobre cómo aplicar los requerimientos de reconocimiento y medición de la "NIC-12: Impuesto a las ganancias" cuando existe incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias

NIIF-17: CONTRATOS DE SEGURO

En mayo del 2017 se emitió la "NIIF-17: Contratos de seguro", que establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación e información a revelar de los contratos de seguro emitidos. También requiere principios similares a aplicar a contratos de reaseguro mantenido y a contratos de inversión emitidos con componentes de participación discrecional. El objetivo es asegurar que las entidades proporcionen información relevante de forma que represente fielmente esos contratos. Esta norma reemplazará los requerimientos establecidos en "NIIF-4: Contratos de seguro" y se aplicará a periodos anuales que comiencen el 1 de enero del 2021. Se permite su aplicación anticipada.

BMV INMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

c) Modificaciones a las NIIF publicadas:

A continuación, un resumen de las modificaciones de las NIIF que no han sido aplicadas en la emisión de los estados financieros adjuntos.

Estas modificaciones 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.

<u>Norma</u>	<u>Tipo de cambio</u>	<u>Aplicación obligatoria a partir de:</u>
NIIF-2:	Modificaciones a la clasificación y medición de transacciones con pagos basados en acciones	1 de enero del 2018
NIC-40:	Requerimientos para transferencias de propiedades de inversión	1 de enero del 2018
Mejoras anuales del ciclo 2014 - 2016:	Modificaciones al proceso de adopción de las NIIF por primera vez y modificaciones a la aplicación del método de participación en la valuación de inversiones en asociadas y negocios conjuntos	1 de enero del 2018
NIC-28:	Participaciones de largo plazo en asociadas y negocios conjuntos	1 de enero del 2019
NIIF-10:	Procedimiento para el registro de la pérdida de control de subsidiarias.	No definida
NIC-28:	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

La Administración de la Compañía informa que la aplicación inicial de estas modificaciones 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 esos efectos 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.

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

BMV INMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

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 activos financieros de las siguientes categorías: i) préstamos y cuentas por cobrar, ii) mantenidos hasta el vencimiento

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 activos financieros de la Compañía son medidos de la siguiente manera:

Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento y 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.

Activos financieros disponibles para la venta: Se miden al costo de adquisición cuando: i) estas inversiones no tienen precios establecidos por un mercado activo, y, ii) el valor razonable de las inversiones no puede ser medido con fiabilidad. Los demás activos financieros incluidos en esta categoría se miden a su valor razonable al cierre del periodo que se informa; las ganancias y pérdidas originados en los cambios del valor razonable son reconocidos en el otro resultado integral y acumulados en la cuenta patrimonial reserva por valuación de inversiones. Los dividendos procedentes de las inversiones en instrumentos de patrimonio son reconocidos en los resultados cuando surge el derecho legal a recibirlos. Las ganancias o pérdidas derivadas de la disposición de los activos financiero son reconocidas en los resultados del periodo en que ocurren.

Los activos financieros se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes

d) Préstamos y cuentas por cobrar:

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

- (i) Efectivo y equivalentes de efectivo: Muestran el dinero disponible en efectivo y los depósitos a la vista efectuados en entidades del sistema financiero ecuatoriano

BMV INMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

(ii) Deudores comerciales: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por clientes por la venta de bienes en el curso normal de los negocios. El período promedio de cobro de los bienes vendidos es inferior a 90 días.

(i) Otras cuentas por cobrar: Representadas por otras cuentas por cobrar menores.

e) Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento

Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y vencimiento fijo, que la Administración de la Compañía tiene la intención y la capacidad de mantener hasta su vencimiento. Si la compañía vendiese un importe significativo de los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, la categoría completa se reclasificaría como disponible para la venta. Los activos financieros mantenidos hasta el vencimiento incluyen:

(i) Efectivo y equivalentes de efectivo: Muestra las inversiones en entidades del sistema financiero ecuatoriano con vencimientos menores a 90 días contados desde la fecha de contratación de estos instrumentos.

(ii) Inversiones a corto plazo: Muestra las inversiones en entidades del sistema financiero ecuatoriano con vencimientos superiores a 90 días y menores a 1 año, contados desde la fecha de contratación de estos instrumentos.

f) 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.

g) 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

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:** Corresponden a montos adeudados por la Compañía por la compra de bienes y servicios que son adquiridos en el curso normal de sus operaciones. El período promedio de pago a sus acreedores comerciales es inferior a 90 días.

(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 los años 2017 y 2016, la Administración de la Compañía determinó el costo de construcción de los inmuebles producidos mediante la división de 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; sin embargo, informamos que los costos de construcción de los inmuebles producidos fueron modificados en aquellos casos en que existieron diferencias relevantes respecto de los costos establecidos en el control presupuestario mantenido por la Compañía.

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 no corrientes disponibles para la venta

Los activos no corrientes se clasifican como mantenidos para la venta si su valor en libros se espera que sea recuperable a través de una operación de venta y no mediante el uso continuo del activo. Esta condición se considera cumplida únicamente cuando la venta es altamente probable y el activo está disponible para la venta inmediata en su estado actual.

Los activos no corrientes disponibles para la venta se miden al menor entre su valor en libros y el valor razonable menos los gastos asociados a su disposición.

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.

BMV INMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

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

b) Medición posterior al reconocimiento inicial

Después del reconocimiento inicial, 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 de propiedades de inversión es reconocida en los resultados del periodo que se informa y es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo a la fecha de la transacción.

2.12 Activos fijos

a) Medición inicial:

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

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

b) Medición posterior al reconocimiento inicial:

Después del reconocimiento inicial, los muebles y equipos, 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.

BMV INMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

A continuación, se presentan las principales partidas de muebles y equipos y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>Activo</u>	<u>Tasas</u>
Muebles y enseres	10%
Equipos de oficina	10%
Maquinaria y equipo	10%
Equipo de computación	33%

La Administración estimó que el valor residual de los muebles y equipos 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 muebles y equipos 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 muebles y equipos 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 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 amortización 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 amortización 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.

2.14 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 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 aumentan 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.

2.15 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 esperan liquidar totalmente en el término de 12 meses siguientes al cierre del periodo en el que los empleados prestaron sus servicios. Estos beneficios son reconocidos en los resultados del periodo que se informa en la medida en que se devengan. La legislación laboral ecuatoriana vigente establece los siguientes beneficios laborales a corto plazo:

Participación laboral: Corresponde al 15% de participación que los empleados tienen sobre las utilidades líquidas (diferencia entre ingresos y gastos de cada periodo contable) reportadas por los empleadores. La participación laboral determinada se registra con cargo a los resultados del periodo que se informa y se muestra en el estado de resultados integrales de acuerdo con la función que desempeña el personal que recibirá el beneficio. La participación laboral deberá pagarse hasta el 15 de abril de cada año.

Vacaciones: Los empleados que presten sus servicios por más de 12 meses, tienen derecho a gozar anualmente de 15 días de descanso que serán remunerados por el empleador. Este beneficio puede extenderse por 15 días adicionales cuando los empleados superen los 5 años de antigüedad en la misma empresa (1 día vacaciones adicional por cada año de servicio). Las

BMV INMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

vacaciones de los empleados son reconocidas mensualmente en los resultados del periodo que se informa y cancelados en función de los días de vacaciones utilizados por los empleados.

Otros beneficios a corto plazo: La décimo tercera remuneración, el décimo cuarto sueldo, los fondos de reserva y otros beneficios laborales a corto plazo se reconocen mensualmente en los resultados del periodo que se informa. Estos beneficios son cancelados en las fechas exigibles de pago establecidas en legislación laboral vigente.

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:

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 jubilación patronal y desahucio representan el 100% del valor presente de los flujos de efectivo que la entidad estima cancelar por estos beneficios. La tasa de descuento utilizada para determinar el valor presente de las provisiones para jubilación patronal y desahucio fue del 4.02% anual (2016: tasa del 4.14% anual) equivalente a la tasa promedio de los bonos corporativos de alta calidad, negociados en los Estados Unidos de Norteamérica. La moneda, el plazo y los términos de los bonos corporativos de alta calidad son congruentes con la moneda y el plazo estimado de pago de las obligaciones por beneficios post-empleo.

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

Las hipótesis actuariales utilizadas por 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 jubilación patronal y desahucio son reconocidos en los resultados del año, excepto por las ganancias (pérdidas) actuariales que son clasificados en otro resultado integral.

c) Beneficios por terminación

BMV INMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

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 período que se pagan.

2.16 Impuestos corrientes

Los impuestos corrientes corresponden a aquellos que la Compañía espera recuperar o pagar al liquidar el impuesto a la renta corriente del período 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 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 en el año 2017 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

BMV INMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

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.

Rebaja del valor a pagar del saldo del anticipo mínimo del impuesto a la renta:

Con fecha 7 de diciembre del 2017, se promulgó el Decreto Ejecutivo No.210 que incluye las siguientes rebajas aplicables al valor a pagar del saldo del anticipo del impuesto a la renta correspondiente al periodo fiscal 2017

- Rebaja del 100% en el valor a pagar del saldo del anticipo del Impuesto a la Renta para los contribuyentes cuyas ventas o ingresos brutos anuales del ejercicio fiscal 2017, sean iguales o menores a US\$500.000,00
- Rebaja del 60% en el valor a pagar del saldo del anticipo de Impuesto a la Renta para los contribuyentes cuyas ventas o ingresos brutos anuales del ejercicio fiscal 2017, estén entre US\$500.000,01 y US\$1000.000,00
- Rebaja del 40% en el valor a pagar del saldo del anticipo de Impuesto a la Renta para los contribuyentes cuyas ventas o ingresos brutos anuales del ejercicio fiscal 2017, sean de US\$1000.000,01 o más.

Exclusivamente para el año 2017, el valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta fue establecido considerando la rebaja mencionada en el Decreto Ejecutivo No.210.

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 2017 y 2016, el impuesto a la renta causado fue calculado con base en la tarifa del 22%; esta tarifa se reduce en 10 puntos porcentuales para la base imponible que se capitalice hasta el 31 de diciembre del siguiente año. Las pérdidas tributarias o bases imponibles negativas otorgan al contribuyente el derecho de amortizar esas pérdidas durante los 5 periodos fiscales siguientes, sin que sobrepase en cada año el 25% de las respectivas bases imponibles.

2) Calculo del pasivo por impuesto corriente:

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 2017 y 2016, el impuesto reconocido como pasivo por impuesto corriente fue establecido con base en el valor determinado como impuesto a la renta causado. L

2.17 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

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.

2.18 Provisiones

La Administración de la Compañía reconoce una provisión cuando: i) la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos pasados, ii) es probable vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación, y, iii) el monto puede estimarse de forma fiable.

Para cumplimiento de obligaciones con clientes:

La Compañía registra una provisión para el cumplimiento de obligaciones con clientes considerando los valores que tendría que desembolsar al cierre del periodo que se informa para cubrir daños y

BMV INMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

reparaciones de los departamentos entregados. Esta provisión fue estimada con base en información histórica mantenida por la Compañía

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

2.20 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.

2.21 Otros resultados integrales

El estado de resultados y otros resultados integrales incluye partidas de ingreso o gasto que no son reconocidos en los resultados del periodo que se informa. Estas partidas de ingreso o gasto son reconocidas en otro resultado integral agrupadas como "partidas que serán reclasificadas posteriormente a resultados" y "partidas que no serán reclasificadas posteriormente a resultados". Las partidas de ingreso o gasto reconocidos en otro resultado integral se acumulan en cuentas patrimoniales del otro resultado integral.

Ganancias y/o pérdidas actuariales:

Los estados financieros adjuntos reportan ganancias y/o pérdidas actuariales provenientes de beneficios laborales post- empleo agrupadas como "partidas que no serán reclasificadas posteriormente a resultados" (ver comentarios adicionales en la Nota 2.13). Las ganancias y/o pérdidas actuariales se acumulan anualmente en la cuenta patrimonial otro resultado integral.

Al inicio de cada periodo contable, el saldo de la cuenta patrimonial otro resultado integral se transfiere íntegramente a la cuenta patrimonial resultados acumulados.

2.22 Reserva legal

BMV INMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

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 puede ser utilizada para distribuir dividendos, pero puede ser capitalizada en su totalidad.

2.23 Resultados acumulados

a) Resultados acumulados a libre disposición

Los resultados acumulados a libre disposición corresponden a los obtenidos por la Compañía hasta el 31 de diciembre del 2011 de acuerdo con PCGA previos más los resultados obtenidos a partir del 1 de enero del 2012 de acuerdo con las disposiciones contenidas en las NIIF.

La Junta General de Socios puede distribuir o disponer el destino de estos resultados.

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

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.

2.24 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 asociadas 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.

BMV INMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

Un resumen de las estimaciones y juicios contables críticos que la Administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables se muestra a continuación:

a) Provisión por deterioro de cuentas por cobrar:

La estimación para cuentas incobrables es determinada por la Administración de la Compañía, utilizando como base los reportes de antigüedad de cartera generados por el departamento de crédito y evaluando la probabilidad de recuperación de las cuentas por cobrar de cada cliente significativo.

La provisión para cuentas incobrables se carga a los resultados del año y las recuperaciones de cuentas provisionadas se acreditan a otros ingresos.

b) Vida útil de activos fijos y activos intangibles:

Como se describe en la Notas 2.12 y 2.13, 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 y amortización de estos activos.

c) Deterioro de activos no financieros y otros activos:

El deterioro de los activos financieros y otros activos de la Compañía se evalúan al cierre de cada periodo contable con base en las políticas y lineamientos mencionados en la Nota 2.14.

d) 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 2.15.

e) Provisión para cumplimiento de obligaciones con clientes

La Compañía registra una provisión para el cumplimiento de obligaciones con clientes considerando los valores que tendría que desembolsar al cierre del periodo que se informa para cubrir daños y reparaciones de los departamentos entregados. Esta provisión fue estimada con base en información histórica mantenida por la Compañía

f) 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

Un resumen de los instrumentos financieros se muestra a continuación:

(Ver cuadro en la página siguiente)

BMV INMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Activos financieros corrientes:</u>		
Efectivo y equivalentes	930.914,90	2.022.996,77
Inversiones a corto plazo	1.250.000,00	-
Deudores comerciales	7.232.674,04	4.055.031,03
Otras cuentas por cobrar	810.671,56	165.401,19
<u>Total activos financieros</u>	<u>10.224.260,50</u>	<u>6.243.428,99</u>
<u>Pasivos financieros corrientes:</u>		
Obligaciones financieras a corto plazo	2.977.753,72	971.967,41
Acreedores	4.367.071,92	12.704.094,50
Otras cuentas por pagar	2.143.484,31	0,00
<u>Total pasivos financieros corrientes:</u>	<u>9.488.309,95</u>	<u>13.676.061,91</u>
<u>Pasivos financieros no corrientes:</u>		
Obligaciones financieras a largo plazo	2.507.326,61	3.122.075,91
<u>Total pasivos financieros</u>	<u>11.995.636,56</u>	<u>16.798.137,82</u>
<u>Posición neta positiva de instrumentos financieros</u>	<u>-1.771.376,06</u>	<u>-10.554.708,83</u>
<u>Posición neta de instrumentos financieros corto plazo</u>	<u>735.950,55</u>	<u>-7.432.632,92</u>

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

5. GESTION DE RIESGOS FINANCIEROS

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

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

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

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

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) de 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 inferiores a 120 días.

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.

Al 31 de diciembre del 2017, los estados financieros de la Compañía muestran pasivos financieros superiores a los activos financieros por el valor de US\$1,771,376.06 (2016: US\$10,554,708.83). Los resultados de los años 2017 y 2016 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 2018 mientras continúe el apoyo financiero de sus compañías relacionadas.

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 ente otras condiciones establecen el pago de intereses a tasas fijas.

d) Riesgo de capital

BMV INMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

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 2017 representan el 28.2% del activo total. El restante 71.7% de los activos de la Compañía son financiados principalmente con:

- 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.
- Obligaciones laborales no corrientes que devengan costos financieros implícitos (Ver comentarios adicionales en la Nota 2.15), y,
- Pasivos por impuestos diferidos, acreedores comerciales, obligaciones laborales corrientes, pasivos por impuestos corrientes, provisiones 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

Un resumen de efectivo y equivalentes de efectivo se muestra a continuación:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Bancos locales	925.285,86	2.022.996,77
Fondos rotativos	71,26	-
Cajas chicas	5.557,78	-
<u>Total efectivo y equivalentes de efectivo</u>	<u>930.914,90</u>	<u>2.022.996,77</u>

7. INVERSIONES A CORTO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2017, los estados financieros adjuntos muestran inversiones a corto plazo por el valor de US\$1,250,000.00 que corresponden a cuatro depósitos a plazo fijo en el Banco Bolivariano C.A. que vencen el 5 de noviembre del 2018 y devengan una tasa de interés efectiva anual del 5.0%.

8. DEUDORES COMERCIALES

Un resumen de los deudores comerciales se muestra a continuación:

BMV INMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Deudores comerciales corrientes</u>		
Clientes no relacionados locales (1)	4.009.438,85	1.897.117,18
Clientes relacionados locales (2)	2.094.032,11	813.820,01
Ingresos por facturar a clientes relacionados (3)	1.194.670,04	1.344.093,84
Subtotal	7.298.141,00	4.055.031,03
Deterioro acumulado de deudores comerciales	(65.466,96)	-
<u>Total deudores comerciales corrientes</u>	<u>7.232.674,04</u>	<u>4.055.031,03</u>

- (1) Corresponde al saldo pendiente de cobro proveniente de la venta de los departamentos del Proyecto Divino Niño (Ver comentarios adicionales en los literales a) y b) de la Nota 1.4.)
- (2) Ver resumen de transacciones y saldos con partes relacionadas en la Nota 31.
- (3) Corresponde a ingresos por servicios prestados que se encuentran pendientes de facturar a la compañía relacionada Lotercoms S.A. provenientes del contrato de servicios de construcción mencionado en el literal c) de la Nota 1.4. Ver resumen de transacciones y saldos con partes relacionadas en la Nota 33.

Detalle de los deudores comerciales por vencimientos:

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, los saldos pendientes de cobro a deudores comerciales corresponden principalmente a cartera no vencida.

Política de provisión por deterioro de deudores comerciales

La Administración de la Compañía realiza un análisis individualizado de su cartera y califica como incobrables los valores pendientes de cobro 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, tres meses desde su vencimiento sin que se haya obtenido el cobro.

Las pérdidas por deterioro de deudores comerciales correspondientes al periodo que se informa fueron determinadas de la siguiente manera:

- Los saldos detallados en los apartados a) y b) se provisionan en su totalidad
- Los saldos detallados en el apartado son provisionados íntegramente cuando tienen un vencimiento de 24 meses
- Los saldos sobre los que existen dudas razonables de su recuperabilidad, bien por la situación del deudor o por las relaciones actuales con la Compañía, independientemente del tiempo transcurrido desde el vencimiento.

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

- Los adeudados por entes públicos, excepto cuando existe evidencia de que dichos valores no puedan ser recuperados,
- 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, y,

BMV INMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

- Los adeudados por empresas del Grupo.

Movimiento de la provisión por deterioro de deudores comerciales:

Un resumen de los movimientos de la provisión por deterioro de cartera se muestra a continuación.

<u>Movimientos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Incrementos	65.466,96	-
Saldo final	65.466,96	-

9. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de las otras cuentas por cobrar se muestra a continuación:

<u>Composición de saldos:</u>		<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Partes relacionadas	(1)	610.833,26	150.411,81
Anticipos a proveedores		436.694,49	596.805,54
Anticipos a Empleados		18.954,45	42.856,99
Crédito tributario por IVA en compras		422.359,36	-
Crédito tributario por retenciones de IVA		22.560,19	22.440,19
Deudores varios		86.488,33	14.989,38
<u>Total otras cuentas por cobrar</u>		<u>1.711.240,05</u>	<u>827.503,91</u>

(1) Ver resumen de transacciones y saldos con partes relacionadas en la Nota 33.

(2) Corresponden a anticipos entregados a proveedores que la Administración de la Compañía estima que serán cancelados durante el año 2017. Estos anticipos corresponden principalmente a honorarios arquitectónicos, por servicios prestados y para la compra de activos fijos.

10. INVENTARIOS

Un resumen de los inventarios se muestra a continuación:

<u>Composición de saldos:</u>		<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Materiales o bienes para la construcción		576.775,84	112.639,97
Terrenos	(1)	7.442.852,15	10.546.957,56
Proyecto inmobiliarioa Divino Niño	(2)	4.795.450,00	7.936.040,57
Proyecto inmobiliario Tumbaco	(3)	536.676,48	527.427,11
Proyecto inmobiliario Bahía		15.777,86	11.748,27
Repuestos, herramientas y accesorios		162.099,08	4.652,58
<u>Total inventarios</u>		<u>13.529.631,41</u>	<u>19.139.466,06</u>

(1) Corresponde principalmente a la compra de derechos fiduciarios de beneficiario que se relacionan con los lotes de terrenos donde se construirá el proyecto Divino Niño. Ver comentarios adicionales en el literal a) de la Nota 1.4

(2) Corresponde a costos incurridos en la construcción del proyecto inmobiliario Divino Niño (Ver comentarios adicionales en el literal b) de la Nota 1.4).

BMV INMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

(3) Corresponde a costos incurridos en el proyecto Tumbaco (Ver comentarios adicionales en el literal d) de la Nota 1.4).

Costo de ventas:

Los resultados del año 2017 muestran costos de construcción por el valor de US\$19,385,475.80 (US\$13,490,345.38) que correspondieron principalmente a los siguientes proyectos:

- US\$14,661,891.81 (2016: US\$10,650,960.14) relacionado con las ventas de departamentos del proyecto inmobiliario Divino Niño (Ver comentarios adicionales en el literal b) de la Nota 1.4), y,
- US\$4,720,983.99 (2016: US\$2,570,154.67) 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 POR IMPUESTOS CORRIENTES

Un resumen de los activos por impuestos corrientes se muestra a continuación:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Retenciones en la fuente	48.499,30	30.742,47
Anticipos del impuesto a la renta	143.275,84	125.653,20
Impuesto a la salida de divisas	14.607,85	4,95
Otros activos por impuestos corrientes	126.511,81	240.178,67
<u>Total activos por impuestos corrientes</u>	<u>332.894,80</u>	<u>396.579,29</u>

Movimientos de los activos por impuestos corrientes:

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

<u>Movimientos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Saldo inicial</u>	396.579,29	179.676,85
<u>Incrementos de:</u>		
Retenciones en la fuente	48.499,30	30.742,47
Anticipos del impuesto a la renta	143.275,84	125.653,20
Impuesto a la salida de divisas	14.602,90	4,95
Otros activos por impuestos corrientes	41.477,20	240.178,67
Subtotal	644.434,53	576.256,14
<u>Disminuciones por:</u>		
Compensación con pasivos por impuestos corrientes	(311.539,73)	(179.676,85)
<u>Total activos por impuestos corrientes</u>	<u>332.894,80</u>	<u>396.579,29</u>

12. ACTIVOS NO CORRIENTES DISPONIBLES PARA LA VENTA

Al 31 de diciembre del 2017, los estados financieros de la Compañía muestran activos no corrientes disponibles para la venta por US\$500,000.00 que corresponden al 63.42% de las acciones de la compañía El Motilón Sociedad Civil y Comercial que la Administración de la Compañía decidió vender.

BMV INMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

La Compañía procedió a clasificar este terreno como parte de los activos no corrientes disponibles para la venta considerando que, al 31 de diciembre del 2017, se cumplían las siguientes condiciones:

- a) A esa fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, la Administración de la Compañía había diseñado un plan debidamente estructurado y bajo su control para la venta de estas acciones.
- b) Se esperaba que la recuperación del valor en libros de esta inversión provenga principalmente a través de la venta y no a través de su uso continuo.

13. PROPIEDADES DE INVERSION

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, los estados financieros adjuntos muestran propiedades de inversión por el valor de US\$565,472.00 que corresponden a terrenos ubicados en la ciudad de Bahía, provincia de Manabí.

Las propiedades de inversión corresponden al 100% de los derechos fiduciarios del Fideicomiso Bahía 2013 que fueron adquiridos por el valor de US\$330,972.00, los cuales representan la titularidad legal de los terrenos ubicados en la ciudad de Bahía.

En la fecha de aplicación inicial de las NIIF, las propiedades de inversión fueron medidos en US\$65,472.00 que represente el costo atribuido establecido con base en un avalúo elaborado por un perito independiente calificado por la Superintendencia de Compañías. Con estos antecedentes, la Administración de la Compañía informa que reconoció un crédito a la cuenta patrimonial adopción de las NIIF por primera vez por el valor de US\$234,500.00

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).

14. ACTIVOS FIJOS

Un resumen de los activos fijos se muestra a continuación:

Composición de saldos:

	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Muebles y enseres	58.143,44	54.558,81
Equipo de oficina	13.135,88	8.210,00
Maquinaria y equipo	1.444.713,85	1.546.428,62
Equipo de computación	99.437,98	83.053,08
Subtotal	1.615.431,15	1.692.250,51
<u>(-) Depreciación acumulada</u>	<u>(545.155,94)</u>	<u>(385.177,45)</u>
<u>Total propiedades, planta y equipo:</u>	<u>1.070.275,21</u>	<u>1.307.073,06</u>

Movimientos de los activos fijos:

Un resumen de los movimientos de los activos fijos se muestra a continuación:

BMV INMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Movimientos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Saldo inicial</u>	1.307.073,06	687.902,28
Adiciones	208.680,06	730.716,77
Ventas y bajas, netas	(1) -285.499,42	-
Depreciación anual	-159.978,49	-111.545,99
<u>Saldo final</u>	<u>1.070.275,21</u>	<u>1.307.073,06</u>

(1) Durante el año 2017, la Compañía reconoció una reversión de la compra de maquinarias y equipos por el valor de US\$285,499.42 considerando que el proveedor del exterior incumplió compromisos contractuales relacionados con la mencionada compra.

15. ACTIVOS INTANGIBLES

Un resumen de los activos intangibles se muestra a continuación:

(Ver cuadro en la página siguiente)

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Software y similares	149.416,84	149.416,84
Subtotal	149.416,84	149.416,84
(-) Depreciación acumulada	(100.372,73)	(77.425,07)
<u>Total activos intangibles:</u>	<u>49.044,11</u>	<u>71.991,77</u>

Movimientos de los activos intangibles:

Un resumen de los movimientos de los activos intangibles se muestra a continuación:

<u>Movimientos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Saldo inicial</u>	71.991,77	96.733,50
Adiciones	-	1.780,80
Depreciación del año	-22.947,67	-26.522,53
<u>Saldo final</u>	<u>49.044,11</u>	<u>71.991,77</u>

16. ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS

Al 31 de diciembre del 2017, los estados financieros adjuntos muestran activos por impuestos diferidos de US\$13,354.48 (2016: US\$9,909.83) que provienen de las diferencias temporarias activas identificadas por la Administración de la Compañía.

Movimiento de los activos por impuestos diferidos:

Un resumen de los movimientos de los activos por impuestos diferidos provenientes de las diferencias temporarias activas se muestra a continuación:

BMV INMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Diferencias temporarias activas</u>	2017			
	<u>Saldo inicial</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Disminuciones</u>	<u>Saldo final</u>
Beneficios laborales no corrientes	45.044,70	-	(45.044,70)	-
Provisión para cumplimiento a clientes	-	53.417,92	-	53.417,92
Total diferencias temporarias activas	45.044,70	53.417,92	(45.044,70)	53.417,92
<u>Activos por impuestos diferidos determinados</u>	9.909,83	11.751,94	(9.909,83)	11.751,94
Ajuste por cambio de tasa				1.602,54
<u>Total activos por impuestos diferidos</u>	<u>9.909,83</u>			<u>13.354,48</u>
<u>Tasa promedio de impuesto a la renta</u>	<u>22,0%</u>			<u>25,0%</u>

Un resumen de los movimientos de los activos por impuestos diferidos provenientes de las diferencias temporarias activas se muestra a continuación:

<u>Diferencias temporarias activas</u>	2016			
	<u>Saldo inicial</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Disminuciones</u>	<u>Saldo final</u>
Beneficios laborales no corrientes	14.454,00	30.590,70	-	45.044,70
Total diferencias temporarias activas	14.454,00	30.590,70	-	45.044,70
<u>Activos por impuestos diferidos determinados</u>	3.179,87	6.729,95	-	9.909,82
Ajuste por cambio de tasa				0,01
<u>Total activos por impuestos diferidos</u>				<u>9.909,83</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.

17. OBLIGACIONES FINANCIERAS

Un resumen de las obligaciones financieras se muestra a continuación:

		<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>	<u>Total</u>
<u>Al 31 de diciembre del 2017</u>				
Banco Bolivariano	(1)	1.500.000,00	-	1.500.000,00
Bede	(2)	1.247.115,24	2.507.326,61	3.754.441,85
Sobregiros bancarios		230.638,48		230.638,48
Subtotal		2.977.753,72	2.507.326,61	5.485.080,33
<u>Al 31 de diciembre del 2016</u>				
Bede	(2)	971.967,41	3.122.075,91	4.094.043,32
Subtotal		971.967,41	3.122.075,91	4.094.043,32

(1) Corresponden a dos préstamos recibidos del Banco Bolivariano S.A. por el valor de US\$1,500,000.00 que vencen de la siguiente manera: i) US\$1,250,000.00 el 1 de octubre del 2018, y, ii) US\$250,000.00 el 2 de enero del 2018. Estos préstamos devengan costos financieros a tasas de interés efectivas anuales que oscilan entre 6.98% y 9.33%. Estos créditos fueron obtenidos sobre firmas.

(2) Corresponde a un préstamo recibido del Banco de Desarrollo por un valor original de US\$3,500,000.00 que fue contratado a 5 años plazo y devenga costos financieros a la tasa del 6,5% anual más un año de gracia. Ver detalle de garantías entregadas e información adicional en el literal f) de la Nota 1.4.

Los préstamos recibidos forman parte de una línea de crédito aprobada a favor de la Compañía por el valor de US\$19,400,000.00 que será desembolsada de la siguiente manera: i) préstamos

BMV INMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

aprobados por el valor de US\$5,000,000.00 otorgado por el Banco de Desarrollo, y, ii) bonos de la vivienda no reembolsables por el valor de US\$14,400.000.00 otorgados por el MIDUVI.

18. ACREEDORES COMERCIALES

Un resumen de los acreedores comerciales se muestra a continuación:

<u>Composición:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Acreedores comerciales corrientes:</u>		
Proveedores relacionados locales (1)	2.705.675,04	10.749.915,51
Proveedores no relacionados locales	1.381.798,25	1.395.777,50
Proveedores no relacionados del exterior	(2.223,06)	433.736,00
Otros proveedores no relacionados locales	281.821,69	124.665,49
<u>Total acreedores comerciales</u>	<u>4.367.071,92</u>	<u>12.704.094,50</u>

(1) Corresponde a los saldos pendientes de pago a Consulterms provenientes de la cesión 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 33

19. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de las otras cuentas por pagar se muestra a continuación:

<u>Composición saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Partes relacionadas (1)	2.143.484,31	-
Banco de Desarrollo (2)	3.625.000,00	1.935.000,00
Bonos recibidos del Miduvi (3)	737.500,00	796.000,00
Anticipos recibidos (4)	461.676,82	2.589.712,24
Retenciones en la fuente del impuesto a la renta	85.465,78	80.083,68
Retenciones en la fuente del impuesto al valor agregado	172.957,24	149.696,00
Impuesto al valor agregado - ventas	607.383,40	108.038,98
<u>Total otras cuentas por pagar</u>	<u>7.833.467,55</u>	<u>5.658.530,90</u>

(1) Corresponde a un préstamo recibido de Inversiones de la Capital S.C.C. por el valor de US\$2,000,000.00 más los intereses devengados hasta el 31 de diciembre del 2017 por el valor de US\$143,484.31. Este préstamo devenga costos financieros a la tasa de interés efectiva anual del 9.33%. Los la Ver un resumen de transacciones y saldos con partes relacionadas en la Nota 33.

(2) Corresponde a valores recibidos del Banco de Desarrollo con base en los acuerdos mencionados en el literal e) de la Nota 1.4. Un resumen del movimiento de esta cuenta se muestra a continuación:

BMV INMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

Composición saldos:

	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Saldo inicial	1.935.000,00	3.634.139,00
Bonos recibidos (a)	3.510.000,00	685.861,00
Bonos redimidos (b)	(1.820.000,00)	(2.385.000,00)
Saldo final	3.625.000,00	1.935.000,00

Corresponde a bonos de la Vivienda a favor de los clientes de la Compañía que fueron:

- (a) Recibidos durante el periodo que se informa
 - (b) Redimidos durante el periodo que se informa con departamentos entregados en el Proyecto inmobiliario Divino Niño
- (3) Corresponde a valores recibidos del Miduvi con base en los acuerdos mencionados en el literal e) de la Nota 1.4. Un resumen del movimiento de esta cuenta se muestra a continuación:

Composición saldos:

	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Saldo inicial	796.000,00	1.108.000,00
Bonos recibidos (a)	-	341.500,00
Bonos redimidos (b)	(31.500,00)	(566.500,00)
Devoluciones (c)	(27.000,00)	(87.000,00)
Saldo final	737.500,00	796.000,00

Corresponde a bonos de la Vivienda a favor de los clientes de la Compañía que:

- (a) Recibidos durante el periodo que se informa
 - (b) Redimidos durante el periodo que se informa con departamentos entregados en el Proyecto inmobiliario Divino Niño
 - (c) Devueltos durante el periodo que se informa
- (4) Corresponde a anticipos recibidos de clientes del proyecto inmobiliario Divino Niño. Ver comentarios adicionales en el literal b) de la Nota 1.4

20. OBLIGACIONES LABORALES

Un resumen de las obligaciones laborales se muestra a continuación:

Composición

	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Remuneraciones por pagar	116,29	7.454,29
Beneficios legales	9.798,34	8.846,23
Seguridad social	19.972,27	19.261,62
Participación laboral	703.149,29	554.392,69
Otros beneficios	6.253,98	231,31
Total obligaciones laborales	739.290,17	590.186,14

Movimiento de las obligaciones laborales:

Un resumen de los movimientos de las obligaciones laborales durante se muestra a continuación:

BMV INMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

Movimiento:	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Saldo inicial</u>	590.186,14	526.031,08
<u>Incrementos por:</u>		
Remuneraciones al personal	345.590,08	348.895,98
Participación laboral (1)	703.213,31	537.843,72
Subtotal	<u>1.638.989,53</u>	<u>1.412.770,78</u>
<u>Disminuciones por:</u>		
Pagos de nómina del año	357.970,66	(352.740,89)
Pago de participación laboral	(1.257.670,02)	(469.843,75)
<u>Total obligaciones laborales</u>	<u>739.290,17</u>	<u>590.186,14</u>

(1) Corresponde a la participación de los empleados sobre las utilidades del año 2017 calculada de acuerdo con las políticas mencionadas en la Nota 2.15.

21. 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 2014 a 2017 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 2017 y 2016, la Compañía no mantiene pérdidas tributarias pendientes de amortizar.

c) Pasivos por impuestos corrientes

Al 31 de diciembre del 2017, los estados financieros adjuntos muestran pasivos por impuestos corrientes por el valor de US\$895,825.40 (2016: US\$678,378.09) que corresponden al impuesto a la renta por pagar que se espera liquidar en abril del período siguiente al que se informa.

d) Resumen de los movimientos del pasivo por impuesto corriente

BMV INMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Movimientos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Saldo inicial</u>	678.378,09	446.674,13
<u>Incrementos por:</u>		
(+/-) Valores incluidos en la utilidad neta de ejercicio	895.825,40	678.378,09
Subtotal	1.574.203,49	1.125.052,22
<u>Disminuciones por:</u>		
Compensación con activos por impuestos corrientes	(311.539,73)	(179.676,85)
Pagos efectuados en el año	(366.838,36)	(266.997,28)
<u>Total pasivos por impuestos corrientes</u>	<u>895.825,40</u>	<u>678.378,09</u>

e) Utilidad neta antes del reconocimiento de la participación laboral y el impuesto a la renta

<u>Conciliaciones tributarias resumidas</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Utilidad neta del ejercicio	3.092.494,64	2.376.132,96
(+/-) Valores incluidos en la utilidad neta de ejercicio		
Participación laboral	703.213,31	537.843,72
Impuesto a la renta	892.380,75	671.648,13
Utilidad neta antes del reconocimiento de la participación laboral y el impuesto a la renta del año	4.688.088,70	3.585.624,81

f) Cálculo del pasivo por impuesto corriente – conciliación tributaria

<u>Conciliaciones tributarias resumidas</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Utilidad antes del impuesto a la renta	4.688.088,70	3.585.624,81
(-) Participación laboral	(703.213,31)	(537.843,72)
<u>Diferencias temporarias:</u>		
(+) Incrementos de diferencias temporarias activas	53.417,92	30.590,70
(-) Disminuciones de diferencias temporarias activas	(45.044,70)	-
<u>Diferencias NO temporarias:</u>		
(+) Gastos no deducibles o sin efectos fiscales	85.547,54	132.437,69
(-) Ingresos exentos o no gravados	(6.862,50)	-
Base imponible	4.071.933,65	3.210.809,48
Impuesto a la renta corriente	895.825,40	678.378,09
Impuesto a la renta mínimo	174.018,31	125.653,20
<u>Pasivo por impuesto corriente</u>	<u>895.825,40</u>	<u>678.378,09</u>
<u>Tasa promedio del impuesto a la renta corriente</u>	19,1%	18,9%

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

BMV INMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Conciliación:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Impuesto a la renta corriente	895.825,40	678.378,09
Activos por impuestos diferidos - variación (Ver Nota 15)	(1.842,11)	(6.729,95)
Activos por impuestos diferidos - ajuste por cambios en la tasa del impuesto a la renta (Ver Nota 14)	(1.602,54)	(0,01)
<u>Impuesto a la renta del año</u>	<u>892.380,75</u>	<u>671.648,13</u>

h) Estudio de precios de transferencia

De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta se encuentran exentos de presentar un estudio de Precios de Transferencia, cuando cumplan los siguientes criterios:

- Tengan un impuesto causado superior al 3% (tres por ciento) de sus ingresos gravables;
- No realicen operaciones con residentes en paraísos fiscales o regímenes fiscales preferentes
- No mantengan suscrito con el Estado contratos para la exploración y explotación de recursos no renovables.

Las operaciones de la Compañía con partes relacionadas durante el año 2016 cumplen las características mencionadas anteriormente, razón por la que la Compañía no prepara un informe de precios de transferencia.

i) Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera:

Con fecha 29 de diciembre del 2017, se promulgó la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera. Estas reformas son aplicables a partir del ejercicio fiscal 2018 y entre otros aspectos incluye las siguientes reformas tributarias relevantes:

Deducibilidad de gastos:

- Será deducible los pagos efectuados por concepto de desahucio y de pensiones jubilares patronales, conforme a lo dispuesto en el Código del Trabajo, que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios fiscales anteriores, como deducibles o no, para efectos de impuesto a la renta, sin perjuicio de la obligación del empleador de mantener los fondos necesarios para el cumplimiento de su obligación de pago de la bonificación por desahucio y de jubilación patronal
- Se establece que los gastos superiores a US\$1,000.00 deberán ser bancarizados; por lo tanto, toda transacción que supere este valor deberá realizarse a través del sistema financiero

Tarifa del impuesto a la renta:

- La tarifa general del impuesto a la renta será del 25% a partir del 1 de enero del 2018; sin embargo, esta tarifa se incrementa al 28% 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 a toda la base imponible será del 28%.

BMV INMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

- 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.
- Reducción de la tarifa de impuesto a la renta para micro y pequeñas empresas o exportadores habituales del 3% en la tarifa de impuesto a la renta. Para exportadores habituales, esta tarifa se aplicará siempre que en el correspondiente ejercicio fiscal se mantenga o incremente el empleo.
- Los pagos efectuados a paraísos fiscales o regímenes de menor imposición estarán sujetos a la retención del impuesto a la renta del 35%. Los dividendos pagados a contribuyentes domiciliados en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición estarán sujetos a retención en la fuente del 35% menos el porcentaje del impuesto a la renta que dichas utilidades hayan pagado en el Ecuador.
- Las sociedades exportadoras habituales, así como las que se dediquen a la producción de bienes, incluidas las del sector manufacturero, que posean 50% o más de componente nacional y aquellas sociedades de turismo receptivo que reinviertan sus utilidades en el país, podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales en la tarifa general del impuesto a la renta sobre el monto reinvertido en activos productivos, siempre y cuando lo destinen a la adquisición de:
 - maquinarias nuevas o equipos nuevos,
 - todo tipo de insumo vegetal para producción agrícola, acuícola, forestal, ganadera y de floricultura, y,
 - bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren la productividad, generen diversificación productiva e incremento de empleo.

Anticipo del impuesto a la renta:

- Se excluirán del cálculo del anticipo del impuesto a la renta en el rubro costos y gastos, los sueldos y salarios, la decimotercera y decimocuarta remuneración, así como los aportes patronales al seguro social obligatorio
- Se excluirán del cálculo del anticipo del impuesto a la renta de los rubros correspondientes a activos, costos y gastos deducibles de dicho impuesto y patrimonio, cuando corresponda, los montos referidos a gastos incrementales por generación de nuevo empleo, así como la adquisición de nuevos activos productivos que permitan ampliar la capacidad productiva futura, generar un mayor nivel de producción de bienes o provisión de servicios.
- El Servicio de Rentas Internas podrá devolver total o parcialmente el excedente entre el anticipo pagado y el impuesto a la renta causado, siempre que se verifique que se ha mantenido o incrementado el empleo neto

Otras reformas:

- Se establece la devolución ISD para exportadores habituales, en la parte que no sea utilizada como crédito tributario.
 - Serán válidos los pactos entre accionistas que establezcan condiciones para la negociación de acciones. Sin embargo, tales pactos no serán oponibles a terceros, sin perjuicio de las
-

BMV INMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

responsabilidades civiles a que hubiere lugar, y en ningún caso podrán perjudicar los derechos de los accionistas minoritarios

- Los medios de pago electrónicos serán implementados y operados por las entidades del sistema financiero nacional de conformidad con la autorización que le otorgue el respectivo organismo de control.

22. PROVISIONES

Al 31 de diciembre del 2017, los estados financieros separados de la Compañía muestran provisiones por el valor de US\$76,195.34 que corresponde a una provisión para desembolsos relacionados con daños y reparación de los inmuebles entregados. La provisión para daños y reparaciones fue reconocida con cargo a los resultados del año 2017

23. BENEFICIOS LABORALES NO CORRIENTES

Un resumen de los beneficios laborales no corrientes se muestra a continuación:

<u>Composición de saldos</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Jubilación Patronal	60.730,00	45.044,70
Desahucio	25.113,00	15.513,42
<u>Total beneficios laborales no corrientes</u>	<u>85.843,00</u>	<u>60.558,12</u>

Movimiento de los beneficios laborales no corrientes:

Los movimientos de los beneficios laborales no corrientes durante los años 2017 y 2016 se detallan a continuación:

<u>Movimientos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Jubilación Patronal:</u>		
Saldo inicial	45.044,70	14.454,00
Costos de los servicios del año	18.075,00	5.978,00
Costos financieros	1.867,00	912,00
Pérdidas (ganancias) Actuariales	(1) 84,00	23.896,00
beneficios pagados y retiros anticipados	(4.340,70)	(195,30)
Saldo final	<u>60.730,00</u>	<u>45.044,70</u>
<u>Desahucio:</u>		
Saldo inicial	15.513,42	8.608,00
Costos de los servicios del año	5.955,00	3.765,00
Costos financieros	633,58	535,00
Pérdidas (ganancias) Actuariales	(1) 3.011,00	2.838,00
beneficios pagados y retiros anticipados	-	(232,58)
Saldo final	<u>25.113,00</u>	<u>15.513,42</u>
<u>Total beneficios laborales no corrientes</u>	<u>85.843,00</u>	<u>60.558,12</u>

(1) Valores reconocidos en otro resultado integral

Análisis de sensibilidad:

A continuación, se muestran los cambios que podrían existir en las provisiones para jubilación patronal y desahucio reconocidas al 31 de diciembre del 2017 por cambios en las siguientes variables actuariales:

BMV INMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Cambios en las variables actuariales</u>	Jubilación patronal	Desahucio
Tasa de descuento aplicada	4,02%	4,02%
Tasa de incremento salarial	2,50%	2,50%
Tasa de rotación	15,15%	15,15%
Tasa de mortalidad e invalidez	TM IESS 2002	TM IESS 2002

<u>Cambios en las variables actuariales</u>	Jubilación patronal	Desahucio
Aumento en la tasa de descuento en 0.5%	(5.509,00)	(1.195,00)
Disminución en la tasa de descuento en 0.5%	6.095,00	1.318,00
Aumento en la tasa de incremento salarial en 0.5%	6.159,00	1.391,00
Disminución en la tasa de incremento salarial en 0.5%	(5.613,00)	(1.276,00)
Aumento en la tasa de mortalidad en mas de 1 año	(2.622,00)	(1.093,00)
Disminución en la tasa de mortalidad en mas de 1 año	2.735,00	1.145,00

24. PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, 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).

25. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, los estados financieros de la Compañía muestran un capital social por el valor de US\$2,400,000.00 que se encuentra dividido en 2,400,000 acciones ordinarias cuyo valor nominal es US\$1.00 cada una.

26. RESERVAS

Al 31 de diciembre del 2017, los estados financieros muestran reservas por un valor de US\$529,238.79 (2016: US\$291,625.49) que corresponde a la reserva legal que fue constituida de conformidad con la política mencionada en la Nota 2.22.

27. OTROS RESULTADOS INTEGRALES

Al 31 de diciembre del 2017, los estados financieros adjuntos muestran otros resultados integrales por un valor negativo de US\$3,095.00 (2016: US\$26,734.00) que corresponden a ganancias (pérdidas) actuariales provenientes de los beneficios laborales no corrientes.

Con fecha 1 de enero del 2017, el saldo de la cuenta patrimonial otro resultado integral fue transferido íntegramente a la cuenta patrimonial resultados acumulados. Ver comentarios adicionales en la Nota 23.

28. RESULTADOS ACUMULADOS

Un resumen de los resultados acumulados se muestra a continuación:

BMV INMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Utilidades acumulados	2.262.016,92	123.497,26
(-) 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	3.092.494,64	2.376.132,96
<u>Total resultados acumulados</u>	<u>4.750.498,50</u>	<u>1.895.617,16</u>

(1) Ver comentarios adicionales en la Nota 2.21.

Movimientos de los resultados acumulados:

Un resumen de los movimientos de los resultados acumulados se muestra a continuación:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Saldos iniciales	2.499.630,22	2.473.190,72
(-) Transferencia a la reserva legal	(237.613,30)	(218.693,46)
(-) Dividendos distribuidos	-	(1.500.000,00)
(-) Capitalización de resultados acumulados	-	(631.000,00)
<u>Total resultados acumulados</u>	<u>2.262.016,92</u>	<u>123.497,26</u>
(+) Utilidad neta del año	3.092.494,64	2.376.132,96
<u>Total resultados acumulados</u>	<u>5.354.511,56</u>	<u>2.499.630,22</u>

La apropiación de la reserva legal, los dividendos distribuidos y la capitalización de resultados acumulados, fueron autorizados por la Junta General de Accionistas.

De acuerdo con 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.

29. INGRESOS ORDINARIOS

Un resumen de los ingresos ordinarios se muestra a continuación:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Venta de bienes	(1) 21.654.611,46	15.248.923,23
Servicios	(2) 4.545.558,52	3.323.250,48
<u>Total ingresos ordinarios</u>	<u>26.200.169,98</u>	<u>18.572.173,71</u>

(1) Incluye US\$21,532,796.00 (2016: US\$15,173,989.00) de ingresos por venta de los departamentos del proyecto inmobiliario Divino Niño (Ver comentarios adicionales en el literal b) de la Nota 1.4.

(2) Incluye US\$4,805,000.00 (2016: US\$3,052,168.89) de ingresos por servicios de construcción prestados a la compañía relacionada Lotercoms S.A. provenientes del contrato mencionado en el literal c) de la Nota 1.4.

BMV INMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

30. GASTOS ADMINISTRATIVOS

Un resumen de la composición de los gastos de administrativos, establecido con base en la naturaleza del gasto, se muestra a continuación:

(Ver cuadro en la página siguiente)

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Remuneraciones al personal (1)	1.075.520,04	897.501,82
Honorarios profesionales	15.855,71	11.523,94
Promoción y publicidad	57.323,17	33.845,83
Transporte y movilización	9.015,87	14.284,59
Combustibles y lubricantes	128,00	-
Gastos de viaje	2.832,38	1,39
Gastos de gestión	32.851,99	22.360,30
Arrendamientos operativos	105.683,07	91.076,94
Suministros y materiales	19.837,66	20.169,00
Mantenimiento y reparación	139.558,30	43.551,90
Seguros y reaseguros	943,78	912,51
Impuestos, contribuciones y otros	53.930,42	130.962,49
IVA cargado al gasto	83,94	-
Servicios públicos	23.863,07	21.003,09
Servicios de guardiana	5.069,20	-
Servicios prestados por empresas	55.487,04	64.942,41
Depreciación de activos	13.705,47	14.537,36
Amortización de activos intangibles	22.947,66	26.522,53
Otros menores	109.550,15	90.921,61
<u>Total gastos administrativos</u>	<u>1.863.071,80</u>	<u>1.484.117,71</u>

(1) Incluye la participación de los empleados sobre las utilidades del año 2017 y 2016 calculada de acuerdo con las políticas mencionadas en la Nota 2.15.

31. MOVIMIENTO FINANCIERO

Un resumen del movimiento financiero se muestra a continuación:

<u>Movimiento financiero:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ingresos financieros:	32.417,78	29.347,08
Gastos financieros (1)	(1.051.911,08)	(583.016,94)
<u>Total ingresos financieros</u>	<u>(1.019.493,30)</u>	<u>(553.669,86)</u>

(1) Los gastos financieros incluidos en los estados financieros separados corresponden a:

BMV INMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Gastos financieros</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Costo de transacción	91.978,27	5.163,47
Gastos por intereses bancarios	283.984,56	26.319,85
Gastos por intereses no bancarios	(2) 675.948,25	551.533,62
<u>Total gastos financieros</u>	<u>1.051.911,08</u>	<u>583.016,94</u>

(2) Incluye gastos financieros reconocidos a favor de la compañía relacionada Consulterms de conformidad con los acuerdos mencionados en el literal a) de la Nota 1.4

32. OTROS INGRESOS Y EGRESOS

Al 31 de diciembre del 2017, los estados financieros de la Compañía muestran otros ingresos netos de egresos por el valor de US\$55,841.31 (2016 US\$30,474.33) que corresponden principalmente a multas cobradas por incumplimientos contractuales por parte de los clientes de la Compañía.

33. TRANSACCIONES Y SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el 2017 y 2016, 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 relacion</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Activas	724.923,16	11.027.349,15
Pasivas	2.000.000,00	3.590.000,00
De ingresos	4.557.016,85	3.371.801,56
De gastos	852.404,66	702.741,10
<u>Total transacciones con relacionadas</u>	<u>8.134.344,67</u>	<u>18.691.891,81</u>

Un resumen de las transacciones con partes relacionadas se muestra a continuación:

a) Resumen de transacciones con partes relacionadas – activas:

BMV INMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Resumen de transacciones activas:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Compras de activos:</u>		
Consulterms S.A.	420.618,60	10.716.773,04
Inversiones de la Capital Sociedad Civil	-	58.528,09
María José Freile	-	72.816,90
Casabaca Cía. Ltda.	-	50.020,82
<u>Prestamos efectuados a:</u>		
Midcansa Cía. Ltda.	231.500,00	129.210,30
Lotercoms	72.804,56	-
<u>Total operaciones activas</u>	<u>724.923,16</u>	<u>11.027.349,15</u>

b) Resumen de transacciones con partes relacionadas – pasivas:

<u>Resumen de transacciones pasivas:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Prestamos recibidos de:</u>		
Inversiones de la Capital Sociedad Civil	2.000.000,00	2.500.000,00
Casabaca S.A.	-	1.090.000,00
<u>Total operaciones pasivas</u>	<u>2.000.000,00</u>	<u>3.590.000,00</u>

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

(Ver cuadro en la página siguiente)

<u>Resumen de transacciones de ingresos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Ventas de bienes:</u>		
Lotercoms S.A.	4.540.558,52	3.052.168,89
Casabaca S.A.	5.000,00	309.033,01
Inversiones de la Capital Sociedad Civil	-	85,64
<u>Ingresos financieros</u>		
Midcansa Cía. Ltda.	11.458,33	10.514,02
<u>Total operaciones de ingresos</u>	<u>4.557.016,85</u>	<u>3.371.801,56</u>

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

<u>Resumen de transacciones de egresos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Casabaca S.A.	10.235,34	39.223,48
<u>Intereses implícitos</u>		
Consulterms	586.701,01	551.533,62
Inversiones de la Capital	143.484,31	-
<u>Remuneraciones al personal clave</u>	<u>111.984,00</u>	<u>111.984,00</u>
<u>Total operaciones de egresos</u>	<u>852.404,66</u>	<u>702.741,10</u>

Un resumen de los saldos pendientes con partes relacionadas se muestra a continuación

BMV INMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

a) Incluidas en el rubro deudores comerciales:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Lotercoms S.A.	3.288.702,15	1.980.524,98
Casabaca S.A.	-	177.388,87
<u>Total otras cuentas por cobrar a relacionadas</u>	<u>3.288.702,15</u>	<u>2.157.913,85</u>

b) Incluidas en el rubro otras cuentas por cobrar:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Midecansa	250.681,92	149.411,81
Consulterms	25.476,24	-
Martha Baca	1.000,00	1.000,00
María Teresa Freire	333.675,10	-
<u>Total otras cuentas por cobrar relacionadas</u>	<u>610.833,26</u>	<u>150.411,81</u>

c) Incluidas en el rubro acreedores comerciales:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Consulterms S.A.	2.705.675,04	10.749.915,51
<u>Total acreedores comerciales</u>	<u>2.705.675,04</u>	<u>10.749.915,51</u>

d) Incluidas en el rubro otras cuentas por pagar:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Inversiones de la Capital Sociedad Civil	2.143.484,31	-
<u>Total otras cuentas por pagar a relacionadas</u>	<u>2.143.484,31</u>	<u>-</u>

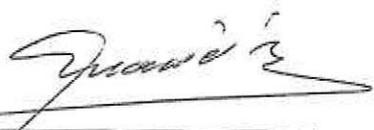
No se han otorgado ni recibido garantías para el cumplimiento de estas obligaciones. Durante los años 2017 y 2016 no se han reconocido pérdidas relacionadas con cuentas incobrables sobre los saldos adeudados por partes relacionadas.

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

Entre el 31 de diciembre del 2017 y la fecha de emisión de estos estados financieros (2 de marzo del 2018) 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.



Ing. Juan Francisco Merino
Representante legal



Mauricio Zapata Tello
Contador general
Ruc: 1714422613001
Reg. 17-01708