

INMOBILIARIA BDM S.A.

**Examen de los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2011**

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los miembros del Directorio y Socios de
INMOBILIARIA BDM S.A.

Informe sobre los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de **INMOBILIARIA BDM S.A.**, que comprenden el balance general al 31 de diciembre del 2011 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de caja por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Gerencia de la Compañía por los estados financieros

La gerencia de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. Esta responsabilidad incluye: el diseño, la implementación, y el mantenimiento de controles internos que son relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de forma que éstos carezcan de errores importantes causados por fraude o error; la selección y aplicación de políticas contables apropiadas; y la elaboración de estimaciones contables que son razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes.

Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación del riesgo de errores importantes en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de que los principios de contabilidad utilizados son apropiados y de que las estimaciones contables hechas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de la **INMOBILIARIA BDM S.A.**, al 31 de diciembre del 2011, el resultado de sus operaciones y sus flujos de caja por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

Asuntos de énfasis

Tal como se indica en la Nota 1, la Compañía no genera ingresos ordinarios. Sus gastos operativos son cubiertos con cargo a su relacionada **UIDESERV CIA. LTDA.**, Los ingresos registrados en 2011 y 2010 corresponden al valor patrimonial proporcional de la inversión del 95% mantenido en **UIDESERV CIA. LTDA.**

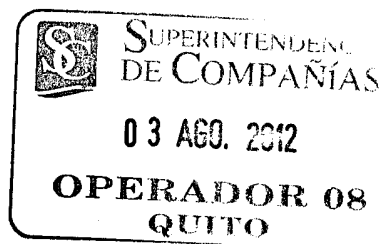
Informes requeridos por otras regulaciones

Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2011, se emite por separado.

Quito, a 26 de junio de 2012

Guerra & Asociados
Registro en la Superintendencia
de Compañías: 060

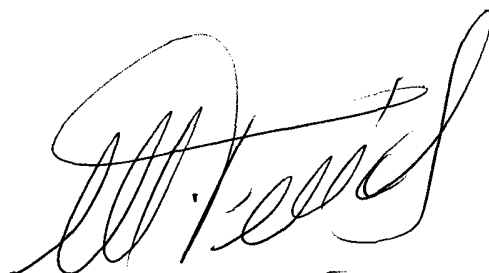
Byron Guerra Villavicencio
BYRON GUERRA VILLAVICENCIO C.P.A.
Socio - Licencia Nro. 2408



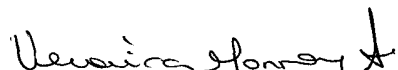
INMOBILIARIA BDM S.A.
Balances Generales
Al 31 de Diciembre del 2011 y 2010
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

	<u>2011</u>	<u>No Auditados 2010</u>
<u>Pasivos Corrientes</u>		
Cuentas por Pagar (Nota 8)	<u>19,844</u>	<u>1,144</u>
Total Pasivos	19,844	1,144
<u>Patrimonio de los Accionistas</u>		
Capital Social(Nota 11)	1,060	1,060
Reserva Legal	530	530
Resultados Acumulados	873,998	693,121
Utilidad del Ejercicio	<u>89,696</u>	<u>473,573</u>
Total Patrimonio de los Accionistas	<u>965,284</u>	<u>1'168,284</u>
Total Pasivos y Patrimonio de los Accionistas	<u>985,128</u>	<u>1'169,428</u>



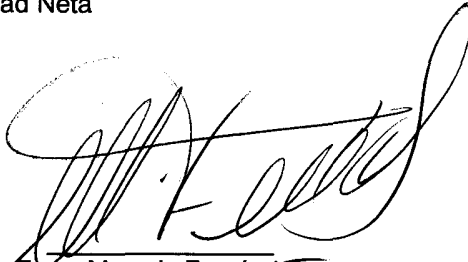
Econ. Marcelo Fernández
Gerente General

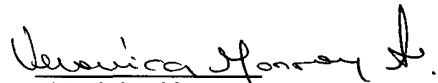


Verónica Monroy
Contadora General

INMOBILIARIA BDM S.A.
Años Terminados el 31 de Diciembre del 2011 y 2010
Estados de Resultados
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	<u>2011</u>	<u>No Auditados 2010</u>
<u>Ingresos</u>		
Ingresos Operacionales	-	-
<u>Gastos de Operación</u>		
Administración	<u>(10,921)</u>	<u>(305)</u>
Total Gastos de Operación	<u>(10,921)</u>	<u>(305)</u>
(Pérdida) en Operaciones	(10,921)	(305)
<u>Otros Ingresos (Egresos)</u>		
Dividendos	<u>102,366</u>	<u>473,878</u>
Total Otros, Neto	<u>102,366</u>	<u>473,878</u>
Utilidad antes de Participación a trabajadores e Impuesto a la Renta	91,445	473,573
<u>Menos:</u>		
Participación Trabajadores (Nota9)	-	-
Impuesto a la Renta (Nota 10)	<u>(1,749)</u>	<u>-</u>
Utilidad Neta	<u>89,696</u>	<u>473,573</u>


Econ. Marcelo Fernández
Gerente General

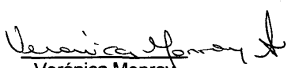

Verónica Monroy
Contadora General

Las notas adjuntas del 1 al 15 son parte integrante de estos estados financieros.

INMOBILIARIA BDM S.A.
Al 31 de Diciembre del 2010 y 2009
Estados de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	<u>Capital Social</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Utilidades Acumuladas</u>	<u>Utilidad del Ejercicio</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31 de Diciembre del 2009 (No Auditados)	<u>1,060</u>	<u>530</u>	-	<u>439,912</u>	<u>441,502</u>
Resultados Acumulados	-	-	439,912	(439,912)	-
Ajuste Valor Patrimonial Proporcional	-	-	253,209	-	253,209
Utilidad Neta	-	-	-	<u>473,573</u>	<u>473,573</u>
Saldo al 31 de Diciembre del 2010 (No Auditados)	<u>1,060</u>	<u>530</u>	<u>693,121</u>	<u>473,573</u>	<u>1'168,284</u>
Resultados Acumulados	-	-	473,573	(473,573)	-
Dividendos por pagar	-	-	(292,696)	-	(292,696)
Utilidad Neta	-	-	-	<u>89,696</u>	<u>89,696</u>
Saldo al 31 de Diciembre del 2011	<u>1,060</u>	<u>530</u>	<u>873,998</u>	<u>89,696</u>	<u>965,284</u>

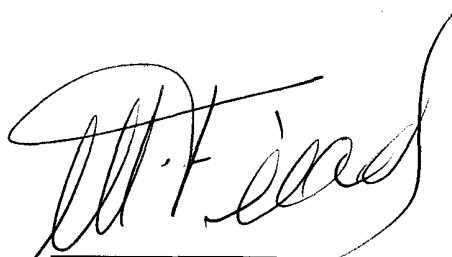

Econ. Marcelo Fernández
Gerente General

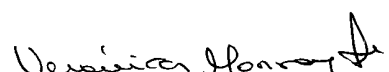

Verónica Monroy
Contadora General

Las notas adjuntas del 1 al 15 son parte integrante de estos estados financieros.

INMOBILIARIA BDM S.A.
Años Terminados el 31 de Diciembre del 2011 y 2010
Estados de Flujos de Efectivo
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	<u>2011</u>	<u>No Auditados 2010</u>
<u>Flujo de Efectivo por las Actividades de Operación:</u>		
Recibido de clientes	(6,430)	7,231
Pagado a proveedores y terceros	6,430	(305)
Otros	<u>-</u>	<u>(6,926)</u>
Efectivo neto proveniente de las actividades de operación	-	-
<u>Flujo Efectivo por las Actividades de Inversión:</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Efectivo neto (utilizado en) las actividades de inversión.	-	-
<u>Flujo Efectivo por las Actividades de Financiamiento:</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Efectivo neto (utilizado en) las actividades de financiamiento.	-	-
Aumento del Efectivo en Caja y Bancos	-	-
Saldo del Efectivo en Caja y Bancos al inicio del año.	<u>1,060</u>	<u>1,060</u>
Saldo del Efectivo en Caja y Bancos al final del año.	<u>1,060</u>	<u>1,060</u>



Econ. Marcelo Fernández
Gerente General



Verónica Monroy
Contadora General

Las notas adjuntas del 1 al 15 son parte integrante de estos estados financieros.

INMOBILIARIA BDM S.A.
Años Terminados el 31 de Diciembre del 2011 y 2010
Estados de Flujos de Efectivo
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Conciliación del resultado del año con el flujo proveniente de las operaciones	<u>2011</u>	<u>No</u> <u>Auditados</u> <u>2010</u>
Utilidad Neta del Ejercicio	89,696	473,573
Partidas que no representan movimiento de efectivo		
Participación Trabajadores	-	-
Impuesto a la Renta	1,749	-
Dividendos	(102,366)	(480,804)
Otros ajustes	10,921	305
Cambios Netos en Activos y Pasivos		
(Aumento) Disminución en cuentas por cobrar	(6,430)	7,231
Disminución en cuentas por pagar	<u>6,430</u>	<u>(305)</u>
Efectivo neto proveniente de las actividades de operación	<u>-</u>	<u>-</u>


Econ. Marcelo Fernández
Gerente General


Verónica Monroy
Contadora General

Las notas adjuntas del 1 al 15 son parte integrante de estos estados financieros.

INMOBILIARIA BDM S.A.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Nota 1 – Operaciones

INMOBILIARIA BDM S.A., se constituyó en la ciudad de Quito, el 15 de noviembre del 1982, e inscrita en el Registro Mercantil el 23 de febrero de 1983.

El objeto social de la Compañía es la actividad inmobiliaria, compra, venta, y administración de bienes inmuebles.

La Compañía no genera ingresos ordinarios, Sus gastos operativos son cubiertos con cargo a su relacionada **UIDESERV CIA. LTDA.**, Los ingresos registrados en 2011 y 2010 corresponden al valor patrimonial proporcional de la inversión del 95% mantenido en **UIDESERV CIA. LTDA.**

Nota 2 – Políticas Contables Significativas

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), las cuales requieren que la Gerencia de la compañía efectúe estimaciones y utilice ciertos supuestos, para determinar el valor de ciertas transacciones incluidas en dichos estados financieros.

Las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) son similares a las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC). Para aquellas situaciones específicas que no estén normadas por las NEC, la Federación Nacional de Contadores del Ecuador recomienda que las NIC provean los lineamientos a seguirse como principios de Contabilidad en Ecuador. A partir del ejercicio fiscal 2012 la Compañía adoptará las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF para la preparación de sus estados financieros

A continuación se resumen las principales políticas contables aplicadas por la Compañía, en la preparación de sus estados financieros, así:

Activo Fijo

La planta y equipos están registrados al costo de adquisición. Las renovaciones y mejoras importantes se capitalizan, mientras que los reemplazos menores, reparaciones y mantenimiento que no mejoran el activo y no alargan su vida útil, se cargan al gasto a medida que se efectúan.

El costo de la planta y equipos se deprecian aplicando el método de línea recta en base a la vida útil estimada de los mismos, como sigue:

<u>Activos Depreciables</u>	<u>Años</u>	<u>Porcentaje de Depreciación</u>
Edificios	20	5

INMOBILIARIA BDM S.A.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Valuación de Inversiones

Las inversiones en acciones se encuentran registradas al costo de adquisición, más las ganancias o pérdidas de la compañía emisora de las acciones. Todas las ganancias o pérdidas se llevan a resultados, mientras que los cambios en el patrimonio de la compañía en la que se mantiene la inversión, diferentes a las ganancias o pérdidas generadas, se llevan directamente al patrimonio de los accionistas.

Gastos

Los gastos son registrados de acuerdo con el método del devengado.

Nota 3 – Índices de Precios al Consumidor

Porcentaje de Variación en los Índices de Precios al Consumidor

La disminución en el poder adquisitivo distorsiona las cifras contables y no permite efectuar una adecuada comparación con períodos anteriores.

El siguiente cuadro presenta información relacionada con el porcentaje de variación en los índices de precios al consumidor preparado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos.

<u>Año Terminado</u> <u>Diciembre 31</u>	<u>Variación</u> <u>Porcentual</u>
2010	3.33
2011	5.41

Nota 4 – Efectivo y Equivalentes de Efectivo

El detalle del Efectivo y Equivalentes de Efectivo al 31 de Diciembre del 2011 y 2010, es como sigue:

	<u>2011</u>	<u>No</u> <u>Auditados</u> <u>2010</u>
Caja	<u>1,060</u>	<u>1,060</u>
Total	<u>1,060</u>	<u>1,060</u>

INMOBILIARIA BDM S.A.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Nota 5 – Cuentas por Cobrar

El detalle de las Cuentas por Cobrar al 31 de Diciembre del 2011 y 2010, es como sigue:

	<u>2011</u>	<u>No Auditados 2010</u>
Clientes	-	4,536
Anticipo proveedores	10,965	-
Credito Tributario Impuesto a la Renta	-	400
Otras Cuentas por cobrar – Uideserv	<u>388,792</u>	<u>681,488</u>
Total	<u>399,757</u>	<u>686,424</u>

Nota 6 – Planta y Equipos

El movimiento de Planta y Equipos durante el año 2011 y 2010, fue como sigue:

	No Auditados		No Auditados		
	Saldo Final <u>2009</u>	<u>Adiciones</u>	Saldo Final <u>2010</u>	<u>Adiciones</u>	Saldo Final <u>2011</u>
Edificios	<u>50,000</u>	-	<u>50,000</u>	-	<u>50,000</u>
Subtotal	50,000	-	50,000	-	50,000
Depreciación	<u>(50,000)</u>	-	<u>(50,000)</u>	-	<u>(50,000)</u>
Total	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

Nota 7 – Inversiones a Largo Plazo

El detalle de las Inversiones a largo plazo Al 31 de Diciembre del 2011 y 2010, es como sigue:

	<u>2011</u>	<u>No Auditados 2010</u>
Inversiones UIDESERV (1)	<u>584,311</u>	<u>481,944</u>
Total	<u>584,311</u>	<u>481,944</u>

(1) Corresponde a las acciones que mantiene Inmobiliaria BDM S.A. en Uideserv Cía. Ltda., cuya participación es del 95%, y es ajustado cada año en base al Valor Patrimonial Proporcional.

INMOBILIARIA BDM S.A.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Nota 8 – Cuentas por Pagar

El detalle de las Cuentas por Pagar Al 31 de Diciembre del 2011 y 2010, es como sigue:

	<u>2011</u>	<u>No Auditados 2010</u>
Proveedores	9,492	-
Cuentas por Pagar Accionistas	-	1,142
Otras cuentas por pagar - Uideserv	10,352	-
Otras cuentas por pagar	<u>-</u>	<u>2</u>
Total	<u>19,844</u>	<u>1,144</u>

Nota 9 – Participación a Trabajadores

La conciliación de la utilidad según estados financieros del año 2011 y 2010, la base de cálculo de la participación a trabajadores, es como sigue:

	<u>2011</u>	<u>No Auditados 2010</u>
Utilidad del ejercicio (Base de cálculo)	<u>91,445</u>	<u>473,573</u>
15% Participación Trabajadores (1)	<u>-</u>	<u>-</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, la Compañía no mantiene personal bajo relación de dependencia (nómina).

INMOBILIARIA BDM S.A.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Nota 10 – Impuesto a la Renta

La conciliación de la utilidad según estados financieros y la base de cálculo del impuesto a la renta son como sigue:

	<u>2011</u>	<u>No Auditados 2010</u>
Utilidad del año terminado al 31 de diciembre	91,445	473,573
<u>Menos:</u>		
Participación a trabajadores	-	-
Ingresos Exentos – Dividendos	102,366	473,878
<u>Más:</u>		
Gastos no deducibles	-	-
Gastos incurridos para generar ingresos exentos	10,921	-
Participación Trabajadores atribuible a ingresos exentos	<u>-</u>	<u>-</u>
Base imponible para el impuesto a la renta	<u>-</u>	<u>(305)</u>
(A) Anticipo calculado	1,749	0
(B) Impuesto a la renta causado	<u>-</u>	<u>-</u>
Impuesto a la renta (mayor entre A y B)	1,749	-
<u>Menos:</u>		
Anticipo Impuesto a la renta	1,749	0
Retenciones en la fuente	<u>-</u>	<u>-</u>
Impuesto por pagar	<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>

Nota 11 – Capital Social

Al 31 de Diciembre del 2011 y 2010, el capital social suscrito está constituido por 1.060 acciones a US\$ 1,00 cada una de valor nominal unitario.

INMOBILIARIA BDM S.A.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Nota 12 – Reserva Legal

La Ley de Compañías de la República del Ecuador requiere que las Compañías Limitadas transfieran a reserva legal, por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta igualar por lo menos, el 50% del capital social de la Compañía. Dicha reserva no está sujeta a distribución, excepto en el caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para aumentos de capital o para cubrir pérdidas en las operaciones.

Nota 13 – Saldos con Compañías Relacionadas

La composición de los saldos con compañías y partes relacionadas al 31 de diciembre del 2011 y 2010, es como sigue:

	Cuentas por cobrar		Cuentas por pagar	
		No		No
		Auditados		Auditados
	2011	2010	2011	2010
UIDESERV CÍA. LTDA.	<u>388,792</u>	<u>681,488</u>	<u>10,351</u>	<u>-</u>
Total	<u>388,792</u>	<u>681,488</u>	<u>10,351</u>	<u>-</u>

Nota 14 – Situación Fiscal

La Compañía no ha sido fiscalizada por las Autoridades Tributarias desde la fecha de su constitución.

Revisión Tributaria

De acuerdo con lo establecido en el Artículo 94 del Código Tributario, la facultad de la entidad supervisora para determinar la obligación tributaria, sin que requiera pronunciamiento previo caduca:

- a) En tres años, contados desde la fecha de la declaración, en los tributos que la ley exija determinación por el sujeto pasivo;
- b) En seis años a partir de la fecha en que se vence el plazo para presentar la declaración cuando no se hubieren declarado en todo o en parte; y;

INMOBILIARIA BDM S.A.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

- c) En un año, cuando se trate de verificar un acto de determinación practicada por el sujeto pasivo o en forma mixta, contado desde la fecha de notificación de tales actos.

La facultad de las autoridades tributarias para revisar las declaraciones de impuesto a la renta hasta el ejercicio 2008, de acuerdo con lo indicado en el literal a) anterior, aún no ha prescrito.

Nota 15 – Eventos Subsecuentes

A la fecha de emisión del informe por parte de los Auditores Externos, no han sucedido situaciones, que a criterio de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros.
