

**CONSULTERMS S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2015**

**CONSULTERMS S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2015**

**INDICE:**

Informe de los auditores independientes

Estados de situación financiera

Estados de resultados y otros resultados integrales

Estados de cambios en el patrimonio

Estados de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

**Abreviaturas usadas:**

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

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los accionistas de:  
**Consulterms S.A.**  
21 de marzo del 2016

### Estados financieros auditados:

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Consulterms S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2015 y los correspondientes estados de resultados y otros resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas. Los estados financieros correspondientes al año terminado el 31 de diciembre del 2014 y por el año terminado en esa fecha fueron auditados de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y con fecha 23 de marzo del 2015 emitimos un informe que contiene una opinión sin salvedades.

### Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros separados:

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

### Responsabilidad del auditor independiente:

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento, las que requieren que cumplamos con requerimientos éticos y que planifiquemos y realicemos una auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros separados no contienen distorsiones importantes. Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y las revelaciones presentados en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación del riesgo de que los estados financieros separados contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación del riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes de la Compañía, para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye la evaluación de si los principios de contabilidad aplicados son apropiados y si las estimaciones contables realizadas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

A los accionistas de:  
**Consulterms S.A.**  
21 de marzo del 2016

Opinión del auditor independiente:

4. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el párrafo 1 presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Consulterms S.A. al 31 de diciembre del 2015 y los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con la versión completa de las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF.

Asuntos relevantes:

5. Sin calificar nuestra opinión, informamos que 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.345, 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 varios reportes a la Unidad de Análisis Financiero (UAF). Sin embargo, la Administración de la Compañía informa que no está obligada a reportar esta información considerando que no realiza de manera habitual actividades inmobiliarias, tal como lo señala el artículo 6 de la Resolución No.UAF-DG-SO-0013, emitida el 27 de diciembre del 2013. A la fecha de emisión del presente informe, la Compañía se encuentra preparando una declaración juramentada con el objetivo de que la UAF confirme esta aseveración.
6. Sin calificar nuestra opinión, señalamos que los ingresos ordinarios obtenidos por la Compañía durante los años 2015 y 2014 provinieron íntegramente de la venta de derechos fiduciarios a su compañía relacionada BMV Inmobiliaria S.A. (Ver resumen de las transacciones y acuerdos significativos con este cliente en la Nota 1.4). Los estados financieros adjuntos, deben ser leídos considerando esta circunstancia.
7. Sin calificar nuestra opinión, señalamos que tal como se menciona en la Nota 1.5, la Compañía realiza sus operaciones en un entorno económico que se ha deteriorado a partir del segundo semestre del año 2015. Entre los principales factores que contribuyeron al deterioro de la economía ecuatoriana se incluyen: i) la caída de los precios del petróleo y otras materias primas cuya demanda se redujo significativamente en el mercado internacional derivado de la crisis económica mundial que afecta a muchos de los países que importan productos ecuatorianos, ii) el fortalecimiento del dólar estadounidense que encarece significativamente los precios de los productos ecuatorianos de exportación, iii) la inestabilidad del marco legal ecuatoriano que desfavorece a la inversión extranjera y local, y, iv) la falta de fuentes de financiamiento y los altos costos para conseguir recursos. Con estos antecedentes, la Administración de la Compañía informa que no es posible determinar los impactos que podrían existir sobre los estados financieros adjuntos derivado del deterioro de la economía ecuatoriana. Los estados financieros adjuntos deben ser leídos considerando esta circunstancia.

A los accionistas de:  
**Consulterm S.A.**  
21 de marzo del 2016

Informe de cumplimiento tributario:

8. Nuestro informe sobre el cumplimiento por parte de la compañía sobre la determinación y pago de las obligaciones tributarias establecidas por la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento se emitirá por separado.

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

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

**CONSULTERMS S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2015**

**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

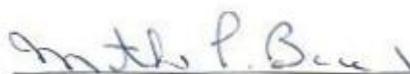
**Abreviaturas usadas:**

Compañía / Consulterms	-	Consulterms S.A.
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

**CONSULTERMS S.A.**  
**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014**  
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Nota:	Al 31 de diciembre del:	
		2015	2014
<b>ACTIVOS</b>			
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>			
Efectivo y equivalentes	6	4.020,76	20.300,30
Deudores comerciales	7	2.647.935,80	663.286,88
Otras cuentas por cobrar	8	49.161,10	600,00
Activos por impuestos corrientes	9	11.945,42	5.962,58
Inventarios	10	402.571,95	461.215,58
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>		<b>3.115.635,03</b>	<b>1.151.365,34</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>3.115.635,03</b>	<b>1.151.365,34</b>

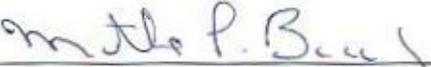
	Nota:	Al 31 de diciembre del:	
		2015	2014
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>			
<b>PASIVOS CORRIENTE</b>			
Acreedores	11	761.509,98	-
Otras cuentas por pagar	12	18.099,52	6,00
Pasivos por impuestos corrientes	13	306.435,38	208.221,92
<b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>		<b>1.086.044,88</b>	<b>208.227,92</b>
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>1.086.044,88</b>	<b>208.227,92</b>
<b>PATRIMONIO (Véase Estado Adjunto)</b>			
Capital social	14	10.800,00	10.800,00
Reservas	15	800,00	800,00
Resultados acumulados	16	2.017.990,15	931.537,42
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<b>2.029.590,15</b>	<b>943.137,42</b>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>		<b>3.115.635,03</b>	<b>1.151.365,34</b>

  
 \_\_\_\_\_  
 Martha Patricia Baca-Samariego  
 Representante legal

  
 \_\_\_\_\_  
 C.P.A. Francisco Baca  
 Contador general

**CONSULTERMS S.A.**  
**ESTADO DE RESULTADOS Y OTROS RESULTADOS INTEGRALES**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

		<u>Al 31 de diciembre del:</u>	
		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>RESULTADOS</b>			
Ingresos ordinarios	17	2.060.352,00	1.221.155,36
Costos de venta	10	(375.010,19)	(267.059,00)
Utilidad (pérdida) bruta		<u>1.685.341,81</u>	<u>954.096,36</u>
Gastos Administrativos	18	(426.739,66)	(23.501,82)
Utilidad (pérdida) operativo		<u>1.258.602,15</u>	<u>930.594,54</u>
Movimiento financiero	19	134.285,96	(13,74)
Utilidad (pérdida) antes del impuestos a la renta		<u>1.392.888,11</u>	<u>930.580,80</u>
Impuesto a la renta	13	(306.435,38)	(208.221,92)
Utilidad (Pérdida) neta integral total		<u><u>1.086.452,73</u></u>	<u><u>722.358,88</u></u>


---

Martha Patricia Baca Samaniego  
Representante legal


---

P.A. Francisco Baca  
Contador general

CONSULTERMS S.A.  
 ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO  
 POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014  
 (Expresado en dólares estadounidenses)

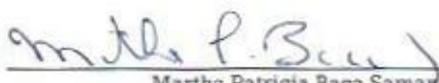
Nota	Resultados acumulados					Total patrimonio neto
	Capital social	Reservas patrimoniales	Ganancias acumuladas	Pérdidas acumuladas	Ganancia neta del periodo	
<b>SALDOS AL 1 DE ENERO DEL 2014</b>	800,00	800,00	209.292,90	(114,36)	210.092,90	210.778,54
Distribución de los resultados del año anterior					(210.092,90)	10.000,00
Incrementos (disminuciones) de capital social	10.000,00	-	-	-	722.358,88	722.358,88
Resultados netos del periodo que se informa						
<b>SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014</b>	10.800,00	800,00	209.292,90	(114,36)	722.358,88	943.137,42
Distribución de los resultados del año anterior			722.358,88		(722.358,88)	-
Resultados netos del periodo que se informa					1.086.452,73	1.086.452,73
<b>SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015</b>	10.800,00	800,00	931.651,78	(114,36)	1.086.452,73	2.029.590,15

  
 Martha Patricia Baca Samaniego  
 Representante legal

  
 C.P.A. Francisco Baca  
 Contador general

**CONSULTERMS S.A.**  
**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014**  
**(Expresado en dólares estadounidenses)**

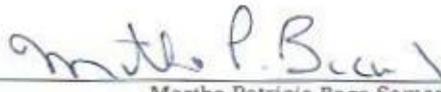
	<b>Al 31 de diciembre del:</b>	
	<b>2015</b>	<b>2014</b>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de operación:</b>		
Efectivo recibido de clientes	75.703,08	1.038.000,00
Efectivo recibido por intereses	134.296,92	-
Efectivo pagado a proveedores	(22.063,82)	(968.087,92)
Efectivo pagado por intereses	(10,96)	(13,74)
Efectivo pagado por impuesto a la renta	(214.204,76)	(61.756,80)
<b>Efectivo neto recibido (pagado) en las actividades de operación</b>	<b>(26.279,54)</b>	<b>8.141,54</b>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:</b>		
Efectivo recibido de partes vinculadas	10.000,00	-
Efectivo recibido por incrementos de capital social	-	10.000,00
<b>Efectivo neto recibido (pagado) en las actividades de financiamiento</b>	<b>10.000,00</b>	<b>10.000,00</b>
<b>Flujos de efectivo y equivalentes de efectivo netos del año</b>	<b>(16.279,54)</b>	<b>18.141,54</b>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año</b>	<b>20.300,30</b>	<b>2.158,76</b>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del año</b>	<b>4.020,76</b>	<b>20.300,30</b>

  
 \_\_\_\_\_  
 Martha Patricia Baca Samartiego  
 Representante legal

  
 \_\_\_\_\_  
 C.P.A. Francisco Baca  
 Contador general

**CONSULTERMS S.A.**  
**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO: CONCILIACION**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014**  
**(Expresado en dólares estadounidenses)**

	Al 31 de diciembre del:	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de operación:</b>		
Resultados del año	1.086.452,73	722.358,88
<b>Más (menos) cargos (créditos) a resultados que no representan movimiento de efectivo:</b>		
<b>Cambios en activos y pasivos:</b>		
Documentos por cobrar	(1.984.648,92)	(183.155,36)
Otras cuentas por cobrar	(48.561,10)	246,48
Activos por impuestos corrientes	(5.982,84)	(2.181,52)
Inventarios	58.643,63	267.059,00
Acreedores comerciales	761.509,98	(944.833,58)
Otras cuentas por pagar	8.093,52	1,00
Pasivos por impuestos corrientes	98.213,46	148.646,64
<b>Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de operación</b>	-26.279,54	8.141,54

  
 \_\_\_\_\_  
 Martha Patricia Baca Samaniego  
 Representante legal

  
 \_\_\_\_\_  
 C.P.A. Francisco Baca  
 Contador general

## **1. INFORMACION GENERAL**

### **1.1 Establecimiento y últimas reformas importantes a su estatuto social.**

La Compañía fue constituida en la ciudad de Quito el 17 de marzo del 2011 (fecha de inscripción en el Registro Mercantil) con el nombre de Consulterms S.A.

La última reforma a los estatutos sociales de la Compañía se efectuó con fecha 29 de julio del 2014, con el objetivo de incrementar su capital social a la suma de U\$10,800.00.

### **1.2 Objeto social.**

El objeto social de la Compañía incluye las siguientes actividades: administración, compra, venta, permuta, agenciamiento, corretaje y arrendamiento de bienes inmuebles, en los sectores urbanos y rurales del territorio ecuatoriano.

Durante los años 2015 y 2014, la Compañía se dedicó principalmente a comprar derechos de beneficiario del Fideicomiso de Tenencia Bellavista del Sur relacionados con la titularidad legal de lotes de terreno con el objetivo de venderlos posteriormente a su compañía relacionada BMV Inmobiliaria S.A. con base en los acuerdos y condiciones mencionados en la Nota 1.4.

Los derechos de beneficiario adquiridos fueron reconocidos como inventarios considerando que estuvieron disponibles para la venta en el giro normal de las operaciones de la Compañía.

### **1.3 Domicilio principal.**

La dirección de la Compañía y sede de su domicilio principal es la oficina 1108 ubicada en el edificio Almagro Plaza en la calle Pedro Ponce Carrasco E806 y Avenida Diego de Almagro de la ciudad de Quito – Ecuador.

### **1.4 Transacciones significativas.**

#### **a) Antecedentes.**

Consulterms y su compañía relacionada BMV Inmobiliaria S.A. mantienen un acuerdo comercial que tiene 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 asumidos por Consulterms:

- Comprar los derechos fiduciarios de beneficiario relacionados con los lotes de terrenos para el proyecto inmobiliario Divino Niño a precios que fueron previamente establecidos con Inversiones de la Capital S.C.
- Vender los derechos fiduciarios de beneficiario relacionados con los lotes de terreno a BMV Inmobiliaria S.A. a precios vigentes en la fecha de la transferencia de los derechos. Los precios de venta son significativamente superiores a los valores pagados por la compra de estos activos.
- Reconocer los ingresos ordinarios proveniente de la venta de los derechos fiduciarios de beneficiario relacionados con los lotes de terreno y los costos asociados con dichos ingresos.

#### **b) Derechos de beneficiario adquiridos el 19 de marzo del 2013.**

Con fecha 19 de marzo del 2013, Inversiones de la Capital S.C. cedió a favor de Consulterms parte de los derechos de beneficiario que mantenía en el Fideicomiso de Tenencia Bellavista del Sur por el valor US\$944,834.00. Los derechos fiduciarios de beneficiario cedidos fueron aquellos relacionados con la titularidad legal de 460 lotes de terreno.