

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los accionistas de:
Consulterms S.A.
16 de abril del 2018

Opinión del auditor

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Consulterms S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2017, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de Consulterms S.A. al 31 de diciembre del 2017, el desempeño 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 emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés).

Fundamentos de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría - NIA. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros".

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para expresar nuestra opinión de auditoría.

Independencia

Somos independientes de Consulterms S.A. de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y hemos cumplido con nuestras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos.

Párrafos aclaratorios:

Las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés) requieren la aplicación inicial de la "NIIF-9: Instrumentos financieros" y la "NIIF-15: Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes" con fecha 1 de enero del 2018 (Ver comentarios adicionales en el literal b) de la Nota 2.3). 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.

Nuestra opinión no es calificada por este asunto. Los estados financieros adjuntos, deben ser leídos considerando esta circunstancia.

A los accionistas de:
Consulterms S.A.
16 de abril del 2018

Información presentada en adición a los estados financieros

La Administración de la Compañía es responsable por la preparación de información adicional, la cual comprende el informe anual de los Administradores que fue obtenido antes de la fecha de nuestro informe de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros de Consulterms S.A., no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

En conexión con la auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer el informe anual de los Administradores, y al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si de otra forma parecería estar materialmente incorrecta.

Si, basados en el trabajo que hemos efectuado sobre esta información, concluimos que existen inconsistencias materiales de esta información, tenemos la obligación de reportar dicho asunto. No tenemos nada que reportar en relación a esta información.

Responsabilidades de la Administración de la Compañía en relación a los estados financieros:

La Administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y el uso de la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra alternativa más realista para evitar el cierre de sus operaciones

La Administración y los accionistas son responsables de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Compañía.

Responsabilidades de los auditores en relación a los estados financieros:

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría – NIA, detectará siempre un error material cuando este exista. Errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría – NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También como parte de nuestra auditoría:

A los accionistas de:
Consulterms S.A.
16 de abril del 2018



- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o vulneración del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración de la Compañía, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluir si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de la realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Informe de cumplimiento tributario:

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

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 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 / Consulterms	-	Consulterms S.A.
BMV Inmobiliaria	-	BMV Inmobiliaria S.A.
Inversiones de la Capital	-	Inversiones de la Capital S.C.
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
PCCA 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 2017 Y 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Nota:	Al 31 de diciembre del:	
		2017	2016
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes	6	30,41	10.647,66
Deudores comerciales	7	2.705.671,09	10.749.911,56
Otras cuentas por cobrar	8	5.004.067,80	600,00
Inventarios	9	164.528,38	-
Activos por impuestos corrientes	10	22.981,28	26.661,80
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		7.897.278,96	10.787.821,02
TOTAL ACTIVOS		7.897.278,96	10.787.821,02

	Nota:	Al 31 de diciembre del:	
		2017	2016
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS CORRIENTE			
Obligaciones financieras	11	12.889,52	-
Acreedores comerciales	12	601.192,46	566.033,40
Otras cuentas por pagar	13	1.147,18	136,73
Pasivos por impuestos corrientes	14	194.504,66	1.823.578,80
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		809.733,82	2.389.748,93
TOTAL PASIVOS		809.733,82	2.389.748,93
PATRIMONIO (Véase Estado Adjunto)			
Capital social	15	10.800,00	10.800,00
Reservas	16	21.729,29	21.729,29
Resultados acumulados	17	7.055.015,85	8.365.542,80
TOTAL PATRIMONIO		7.087.545,14	8.398.072,09
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		7.897.278,96	10.787.821,02



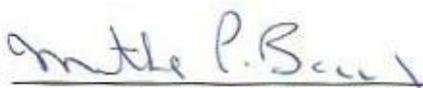
Martha Patricia Baca Samaniego
 Representante legal



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 2017 Y 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

		<u>Al 31 de diciembre del:</u>	
		<u>2017</u>	<u>2016</u>
RESULTADOS			
Ingresos ordinarios	18	420.618,60	10.716.773,04
Costos de venta	19	-	(2.940.051,97)
Utilidad (pérdida) bruta		<hr/> 420.618,60	<hr/> 7.776.721,07
Gastos Administrativos	20	(62.941,01)	(94.373,87)
Utilidad (pérdida) operativo		<hr/> 357.677,59	<hr/> 7.682.347,20
Movimiento financiero	21	526.300,12	509.713,54
Utilidad (pérdida) antes del impuestos a la renta		<hr/> 883.977,71	<hr/> 8.192.060,74
Impuesto a la renta	14	(194.504,66)	(1.823.578,80)
Utilidad (Pérdida) neta integral total		<hr/> <hr/> 689.473,05	<hr/> <hr/> 6.368.481,94
 Ganancias (pérdidas) por acción		 63,84	 589,67



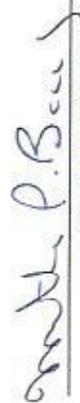
 Martha Patricia Baca-Samariego
 Representante legal



 C.P.A. Francisco Baca
 Contador general

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

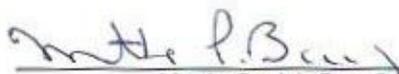
	Nota	Capital social	Reservas patrimoniales	Ganancias acumuladas	Pérdidas acumuladas	Ganancia neta del período	Total patrimonio neto
SALDOS AL 1 DE ENERO DEL 2016		10.800,00	800,00	931.651,78	(114,36)	1.086.452,73	2.029.590,15
Distribución de los resultados del año anterior		-	20.929,29	1.068.523,44	-	(1.086.452,73)	-
Resultados netos del período que se informa		-	-	-	-	6.368.481,94	6.368.481,94
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016		10.800,00	21.729,29	1.997.175,22	(114,36)	6.368.481,94	8.398.072,09
Distribución de los resultados del año anterior		-	-	6.368.481,94	-	(6.368.481,94)	-
Dividendos distribuidos durante el año		-	-	(2.000.000,00)	-	-	(2.000.000,00)
Resultados netos del período que se informa		-	-	-	-	689.473,05	689.473,05
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017		10.800,00	21.729,29	6.365.657,16	(114,36)	689.473,05	7.087.545,14


 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 2017 Y 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Al 31 de diciembre del:	
	2017	2016
Flujo de efectivo de las actividades de operación:		
Recibido de clientes	8.464.859,07	2.614.797,28
Recibido por intereses	586.701,01	551.533,62
Pagado a proveedores	(5.192.310,33)	(2.827.330,47)
Pagado por intereses	(60.400,89)	(41.820,08)
Pagado por impuesto a la renta	(1.819.898,28)	(321.151,76)
Recibido (pagado) por otros ingresos y egresos	(3.467,80)	48.561,10
Recibido (pagado) por otros conceptos menores	-	-
Efectivo neto recibido (pagado) en las actividades de operación	1.976.493,23	16.626,90
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:		
Pagado a partes relacionadas	-	(10.000,00)
Efectivo neto recibido (pagado) en las actividades de inversión	-	(10.000,00)
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Recibido de obligaciones financieras	12.889,52	-
Dividendos pagados	(2.000.000,00)	-
Efectivo neto recibido (pagado) en las actividades de financiamiento	(1.987.110,48)	-
Flujos de efectivo y equivalentes de efectivo netos del año	(10.617,25)	6.626,90
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	10.647,66	4.020,76
Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del año	30,41	10.647,66



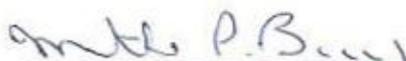
 Martha Patricia Baca Samaniego
 Representante legal



 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 2017 Y 2016
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Al 31 de diciembre del:	
	<u>2017</u>	<u>2016</u> <u>rectificados</u>
Flujo de efectivo de las actividades de operación:		
Resultados del año	689.473,05	6.368.481,94
Más (menos) cargos (créditos) a resultados que no representan movimiento de efectivo:		
Impuesto a la renta del año	194.504,66	1.823.578,80
Cambios en activos y pasivos:		
Deudores comerciales	8.044.240,47	(8.101.975,76)
Otras cuentas por cobrar	(5.003.467,80)	48.561,10
Inventarios	(164.528,38)	402.571,95
Activos por impuestos corrientes	3.680,52	(14.716,38)
Acreedores comerciales	35.159,06	(195.476,58)
Otras cuentas por pagar	1.010,45	(7.962,79)
Pasivos por impuestos corrientes	(1.823.578,80)	(306.435,38)
Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de operación	1.976.493,23	16.626,90



 Martha Patricia Baca Samaniego
 Representante legal



 C.P.A. Francisco Baca
 Contador general

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 30 de marzo 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 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.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, Consulterms S.A. no tiene empleados en relación de dependencia

1.2 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.

Con fecha 29 de julio del 2014, la Administración de la Compañía inscribió en el Registro Mercantil un aumento del capital social de la empresa a la suma de US\$10,800.00

1.3 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 últimos años, 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.

1.4 Proyecto inmobiliario Divino Niño.

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 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.
- 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.

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

- 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 fiduciarios adquiridos

Un resumen de las adquisiciones, costos y cesión de derechos de beneficiario del Fideicomiso de Tenencia Bellavista del Sur relacionados con los lotes de terreno se muestra a continuación:

<u>Composición de saldos:</u>		Movimiento en cantidades de derechos fiduciarios de beneficiario	Movimiento en valores de derechos fiduciarios de beneficiario	Valor de venta de los derechos fiduciarios de beneficiario
Saldo al 1 de enero del 2013		-	-	
Derechos fiduciarios adquiridos	(1)	460	944.833,58	
Derechos fiduciarios vendidos	(2)	-108	-216.559,00	490.231,52
Saldo al 31 de diciembre del 2013		352	728.274,58	
Derechos fiduciarios adquiridos		(1)	-	
Derechos fiduciarios vendidos	(2)	-146	-267.059,00	1.221.155,36
Saldo al 31 de diciembre del 2014		206	461.215,58	
Derechos fiduciarios adquiridos	(1)	164	316.366,56	
Derechos fiduciarios vendidos	(2)	-196	-375.010,19	2.060.352,00
Saldo al 31 de diciembre del 2015		174	402.571,95	
Derechos fiduciarios adquiridos	(1)	548	2.537.480,02	
Derechos fiduciarios vendidos	(2)	-722	-2.940.051,97	10.716.773,04
Saldo al 31 de diciembre del 2016		-	-	

- (1) Corresponde a derechos de beneficiario del Fideicomiso de Tenencia Bellavista del Sur que Inversiones de la Capital cedió a favor de la compañía relacionada Consulterms durante los años 2013 a 2016.
- (2) Corresponde a derechos de beneficiario del Fideicomiso de Tenencia Bellavista del Sur que Consulterms cedió a favor de la compañía relacionada BMV Inmobiliaria durante los años 2013 a 2016.

Durante el año 2017, Consulterms reconoció ingresos provenientes de la cesión de 28 derechos de beneficiario del Fideicomiso de Tenencia Bellavista del Sur por el valor de US\$420,618.60. La Administración de la Compañía informa que:

- Estos ingresos fueron reconocidos durante el año 2017 considerando que: i) la Compañía resolvió favorablemente varias contingencias que impedían la cesión de los derechos de beneficiario del Fideicomiso de Tenencia Bellavista del Sur, y, ii) luego de resolver favorablemente las contingencias antes mencionadas, la Compañía pudo ceder los derechos de beneficiario del Fideicomiso de Tenencia Bellavista del Sur a la compañía relacionada BMV Inmobiliaria S.A.
- Al 31 de diciembre del 2016, la Compañía reconoció como costos de la cesión de derechos la totalidad de los valores pagados en la adquisición de los derechos de beneficiario del Fideicomiso de Tenencia Bellavista del Sur. La Administración de la Compañía tomó esta decisión considerando que, a esa fecha, era probable que las contingencias mencionadas en el párrafo anterior se resuelvan desfavorablemente. Con estos antecedentes, la Administración de Compañía informa que los resultados del año 2017 no muestran costos asociados a la cesión de derechos de beneficiario del Fideicomiso de Tenencia Bellavista del Sur.

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

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

c) Saldos pendientes de cobro a BMV Inmobiliaria

Al 31 de diciembre del 2017, los estados financieros adjuntos muestran deudores comerciales por el valor de US\$2,705,671.09 (2016: US\$10,749,911.56) que corresponden a los valores pendientes de cobro a BMV Inmobiliaria S.A. por la cesión de los derechos de beneficiario del Fideicomiso de Tenencia Bellavista del Sur.

Estas cuentas por cobrar devengan ingresos financieros sujetos a la tasa de interés efectiva anual del 9.33% (2016: 9.48%). La Administración de la Compañía estima que los saldos pendientes de cobro serán recuperados durante el año 2018.

d) Saldos pendientes de pago a Inversiones de la Capital

Al 31 de diciembre del 2017, los estados financieros adjuntos muestran acreedores comerciales por el valor de US\$601,192.46 (2016: US\$566,033.40) que corresponden principalmente a cuentas por pagar a la compañía relacionada Inversiones de la Capital por el valor de US\$557,343.45 (2016: US\$547,480.02) provenientes de la compra de los derechos de beneficiario del Fideicomiso de Tenencia Bellavista del Sur.

Estas cuentas por pagar devengan gastos financieros sujetos a la tasa de interés efectiva anual del 9.33%. La Administración de la Compañía estima que los saldos pendientes de pago serán cancelados durante el año 2018.

e) Impactos en los resultados del periodo que se informa:

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, los resultados de la Compañía muestran los siguientes ingresos ordinarios y costos de cesión de derechos del Fideicomiso de Tenencia Bellavista del Sur:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ingresos ordinarios	420.618,60	10.716.773,04
Costos de venta	-	(2.940.051,97)
Utilidad bruta	420.618,60	7.776.721,07

Adicionalmente, los resultados de los años 2017 y 2016 muestran los siguientes movimientos financieros:

- Ingresos financieros por el valor de US\$586,701.01 (2016: US\$551,533.62) provenientes de las cuentas por cobrar a la compañía relacionada BMV Inmobiliaria S.A.
- Gastos financieros incluidos en el rubro inventarios en tránsito por el valor de US\$11,023.36 provenientes de las cuentas por pagar a la compañía relacionada Inversiones de la Capital

1.5 Contrato de promesa de compra de un inmueble.

Con fecha 2 de junio del 2017, Consulterms firmó un contrato con la compañía External S.A. por medio del cual promete comprar un terreno de aproximadamente 221,400 metros cuadrados por el valor de US\$10,000,000.00. Este inmueble se encuentra ubicado en San Antonio de Pichincha.

La forma de pago del inmueble prometido en compra será mediante: i) un pago anticipado por el valor US\$5,000,000.00, y, ii) cuatro cuotas de US\$1,250,000.00 con vencimiento anual a partir de la firma del contrato definitivo. Estas cuentas por pagar devengarán intereses a la tasa anual efectiva del 4,8% y serán avaladas por una institución financiera nacional y la compañía relacionada BMV Inmobiliaria S.A.

1.6 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.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 los siguientes reportes a la Unidad de Análisis Financiero.

Sin embargo, con fecha 5 de octubre del 2016, la UAF emitió el oficio No.UAF-DAJ-DG-2016-1446 por medio del cual señala que la Compañía no está obligada a reportar esta información considerando que no realiza de manera habitual actividades inmobiliarias. Este oficio aclara que la Compañía deberá reportar la información requerida por la UAF cuando vuelva a realizar actividades inmobiliarias de manera habitual.

1.7 Entorno económico

La Compañía realiza sus operaciones en un entorno económico que se ha deteriorado desde el segundo semestre del año 2015. Entre los principales factores que contribuyeron al deterioro de la economía ecuatoriana 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.

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.

Norma	Tipo de cambio	Aplicación obligatoria a partir de:
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.

Norma	Tipo de cambio	Aplicación obligatoria a partir de:
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) 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 transfiere 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