

## **CONSULTERMS S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### **1. OPERACIONES Y HECHOS RELEVANTES**

##### **1.1 Constitución y operaciones**

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. Su casa matriz y sociedad controladora final es Corpedro Holding S.A. Los accionistas controlantes de esta es la familia Baca.

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 beneficiarios del Fideicomiso de Tenencia Bellavista de sus 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 resumidos en la Nota 7.

Los derechos de beneficiarios adquiridos fueron reconocidos como inventarios considerando que estuvieron disponibles para la venta en el giro normal de las operaciones de la Compañía. Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la Compañía no mantiene empleados bajo relación de dependencia.

##### **1.2 Aprobación de los estados financieros**

Los estados financieros de Consulterms S.A. por el año terminado el 31 de diciembre del 2019, han sido emitidos con la autorización de fecha 10 de marzo del 2020 por parte del Gerencia General de la Compañía y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

##### **1.3 Situación económica del país**

En el año 2019 el precio internacional del petróleo se mantuvo en los promedios de los últimos dos años y la balanza comercial no petrolera continúa generando déficit; la deuda pública, interna y externa, se ha incrementado y persiste en este año un déficit fiscal importante. Las protestas y paralizaciones producidas en el mes de octubre produjeron impactos negativos en las operaciones de muchas empresas privadas y públicas y en consecuencia en la economía del país.

Las principales acciones que el Gobierno ha implementado para enfrentar esta situación, han sido: la priorización de la inversión y gasto público; incremento de la inversión extranjera a través de alianzas público-privadas con beneficios tributarios; financiamiento del déficit fiscal mediante la emisión de bonos del Estado, a través de organismos internacionales (Fondo Monetario Internacional) y gobiernos extranjeros (China); reformas tributarias y focalización de subsidios; entre otras medidas.

Estos aspectos serán considerados por la Administración de la Sociedad a fin de asegurar la continuidad de las operaciones de la misma. La Administración de la Sociedad considera que no existe riesgos relevantes que puedan afectar las operaciones de la entidad.

## CONSULTERMS S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

## 2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido diseñadas y aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos estados financieros.

### 2.1. Bases de preparación de estados financieros

De conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, los estados financieros de Consulterms S.A., deben ser incorporados en los estados financieros de Corpcedro Holding S.A. (su controladora). Los presentes estados financieros se presentan por requerimientos de las entidades de control del Ecuador.

Los presentes estados financieros separados de la Compañía están preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales.

Los estados financieros separados se han preparado bajo el criterio del costo histórico.

La preparación de los estados financieros separados conforme a las NIIF requiere el uso de estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. En la Nota 3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros separados. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

### Reestructuración de saldos iniciales

La Administración de Consulterms S.A., con el objeto de uniformar la presentación de los estados financieros al 31 de diciembre del 2019 y 2018, ha reestructurado los saldos al 31 de diciembre del 2018, para presentar el activo por impuesto diferido (Nota 9). Esta reclasificación se efectúa únicamente para fines comparativos, no tiene ninguna incidencia en la determinación de Impuesto a la renta del periodo 2018, a continuación, se detalla el ajuste:

	2018		
	<u>Saldo anterior</u>	<u>Ajuste</u>	<u>Saldo actual</u>
<b>Activos</b>			
Activo por impuesto diferido	-	70,832	70,832
<b>Resultados</b>			
Impuesto a la renta	49,934	(70,832)	(20,898)

## CONSULTERMS S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### 2.2. Nuevos pronunciamientos contables

##### *Adoptadas por la Compañía*

Las siguientes normas y modificaciones han entrado en vigencia al 1 de enero de 2019:

- NIIF 16 – Arrendamientos.
- Características de pago anticipado con compensación negativa – Modificaciones a la NIIF 9.
- Intereses a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos – Modificaciones a la NIC 28.
- Mejoras anuales a las NIIF ciclo 2015 – 2017.
- Modificación, reducción o liquidación del plan: modificaciones a la NIC 19.
- Interpretación 23 incertidumbre frente a los Tratamientos de Impuesto a las Ganancias.

La mayoría de las otras modificaciones no tuvieron impacto material en los importes reconocidos en periodos anteriores y no se espera que afecten significativamente los periodos actuales o futuros.

Al 31 de diciembre de 2019, se han publicado nuevas normas, así como también enmiendas y mejoras a las NIIF existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación.

Estas son de aplicación obligatoria en la preparación de los estados financieros de la compañía a partir de las fechas indicadas a continuación:

Norma	Tema	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIC 1 y NIC 8	Modificaciones para aclarar el concepto de materialidad y alinearlos con otras modificaciones	1 de enero 2020
NIIF 3	Aclaración sobre la definición de negocio	1 de enero 2020
NIIF 17	Norma que reemplazará a la NIIF 4 "Contratos de Seguros".	1 de enero 2021
NIIF 9, NIC 39 e IFRS 7	Cambios a las consideraciones a las tasas de interés (referenciales).	1 de enero 2020

La Administración de la Compañía estima que la adopción de las nuevas normas, enmiendas a las NIIF y las nuevas interpretaciones antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial, pues gran parte de estas normas no son aplicables a sus operaciones.

#### 2.3. 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). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía.

#### 2.4. Efectivo

Incluye el efectivo mantenido en cuentas corrientes locales de disponibilidad inmediata.

## CONSULTERMS S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### 2.5. Activos financieros

##### *Clasificación*

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías:

- Valor razonable con cambios en resultados
- Valor razonable con cambios en otros resultados integrales; o
- Costo amortizado

La clasificación de un activo financiero depende del propósito para el cual se adquirió. La Gerencia determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial y tomando en consideración el modelo de negocio utilizado para la administración de estos instrumentos, así como los términos contractuales de flujo de efectivo.

##### *Medición*

Al momento del reconocimiento inicial, los activos financieros se miden a su valor razonable, sin embargo, en el caso de un activo financiero que no sea a valor razonable a través de resultados (VR-resultados), se reconocen los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero. Los costos de transacción de activos financieros a valor razonable a través de resultados se registran en resultados del ejercicio.

##### - **Instrumentos de deuda**

Los instrumentos de deuda son aquellos instrumentos que cumplen con la definición de un pasivo financiero desde la perspectiva del emisor, tales como préstamos o bonos gubernamentales y corporativos.

La medición subsecuente de los instrumentos de deuda depende del modelo de negocios de la Compañía a administrar el activo y las características de flujo de efectivo del activo. Hay tres categorías de medición de acuerdo a las cuales la Compañía clasifica sus instrumentos de deuda:

- **Costo amortizado:** Los activos que se mantienen para el cobro de flujos de efectivo contractuales cuando dichos flujos de efectivo representan únicamente pagos de principal e intereses se miden a costo amortizado. Los ingresos recibidos de estos activos financieros se incluyen en los ingresos financieros utilizando el método de tasa de interés efectiva. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja en cuentas, se reconoce directamente en resultados y se presenta en otras ganancias/(pérdidas) junto con las ganancias y pérdidas cambiarias. Las pérdidas por deterioro se presentan como una partida separada en el estado de resultados.
- **Valor razonable con cambios en otro resultado integral:** Los activos que se mantienen para el cobro de flujos de efectivo contractuales y para la venta de los activos financieros, cuando los flujos de efectivo de los activos representan únicamente pagos de principal e intereses, se miden a valor razonable a través de otros resultados integrales (VR-ORI). Los movimientos en el valor en libros se reconocen a través de ORI, excepto por el reconocimiento de las ganancias o pérdidas por deterioro, los ingresos por intereses y las

## CONSULTERMS S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

ganancias y pérdidas por tipo de cambio que se reconocen en resultados. Cuando se produce la baja del activo financiero, la ganancia o pérdida acumulada previamente reconocida en ORI se reclasifica desde el patrimonio a resultados y se reconocen en otras ganancias/(pérdidas). Los ingresos por intereses de estos activos financieros se incluyen en ingresos financieros utilizando el método de tasa de interés efectiva. Las ganancias y pérdidas cambiarias se presentan en otras ganancias/(pérdidas) y los gastos por deterioro se presentan como una partida separada en el estado de resultados.

- **Valor razonable con cambios en resultados:** Los activos que no cumplen con los criterios de costo amortizado o VR-ORI se miden a valor razonable a través de resultados. Una ganancia o pérdida en un instrumento de deuda que subsecuentemente se mide a su valor razonable a través de resultados se reconoce en resultados y se presenta en términos netos en otras ganancias/(pérdidas) en el periodo en el que surgen.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la Compañía sólo mantiene activos financieros clasificados en la categoría de activos financieros medidos al costo amortizado. Los activos financieros a costo amortizado son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo, estos activos financieros se mantienen con la finalidad de cobrar sus flujos contractuales. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera. Estos últimos se clasifican como activos no corrientes. Los activos financieros a costo amortizado de la Compañía comprenden el "Efectivo y Cuentas por cobrar a compañías relacionadas", en el estado de situación financiera. Los activos financieros a costo amortizado representan únicamente los pagos de principal e intereses, se reconocen inicialmente a su valor razonable y, posteriormente se miden a su costo amortizado por el método de interés efectivo menos la estimación por deterioro.

Las cuentas por cobrar comerciales son los montos que adeudan los clientes por la venta de productos en el curso normal del negocio. Las cuentas por cobrar comerciales cuentan con un promedio de cobro de aproximadamente 120 días. No existen montos significativos de ventas que se aparten de las condiciones de crédito habituales.

#### **Reconocimiento y baja de activos financieros -**

Las transacciones de compra/venta de activos financieros se reconocen en el que dichas transacciones ocurren, es decir, la fecha en la que la Compañía se compromete a comprar/vender el activo.

#### **Deterioro de activos financieros -**

La Compañía evalúa prospectivamente la pérdida de crédito esperada para los instrumentos de deuda medidos a costo amortizado y a valor razonable con cambios en otro resultado integral. La metodología de deterioro aplicada está sujeta a incrementos significativos en el riesgo de crédito.

Para las cuentas por cobrar comerciales, la Compañía aplica el método simplificado permitido por la NIIF 9, que requiere que la pérdida esperada durante la vida del activo financiero sea reconocida en la medición inicial de la cuenta por cobrar.

## **CONSULTERMS S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

Al 31 de diciembre del 2019, Consulterms S.A. no ha reconocido efectos por pérdidas crediticias esperadas, bajo la consideración de que los instrumentos financieros que registra en sus estados financieros, en su mayoría corresponden a entidades relacionadas y generan intereses sobre dichos saldos.

#### **2.6. Pasivos financieros**

Se registran al valor nominal del desembolso realizado y se liquidan con la recepción del bien o servicio.

##### ***Clasificación, reconocimiento y medición -***

De acuerdo con lo que prescribe la NIIF 9, "Instrumentos Financieros" los pasivos financieros se clasifican, según corresponda, como: (i) pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas, (ii) pasivos financieros al costo amortizado. La Compañía determina la clasificación de sus pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la Compañía sólo mantiene pasivos financieros clasificados en la categoría de pasivos financieros al costo amortizado. Los pasivos financieros incluyen las "Obligaciones financieras", "Cuentas por pagar proveedores" y las "Cuentas por pagar a compañías relacionadas". Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se miden a su costo amortizado. El costo amortizado incorpora los costos directamente atribuibles a la transacción.

##### ***Cuentas por pagar a proveedores -***

Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales o del exterior en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son pagaderas hasta en 90 días. En caso de que sus plazos pactados de pago sean mayores a 12 meses, se presentan como pasivos no corrientes y si generan interés implícito, se reconocen en el estado de resultados integrales bajo el rubro de gastos financieros.

##### ***Cuentas por pagar compañías relacionadas***

Corresponden a obligaciones de pago principalmente por transacciones relacionadas con la inversión en proyectos de construcción, que son exigibles por parte del acreedor en el corto plazo. Devengan intereses, con una tasa de 9.33% de acuerdo con el comportamiento del sector inmobiliario.

#### **2.7. Inventarios**

Los inventarios se registran al costo o a su valor neto realizable, el que resulte menor. El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el curso normal de los negocios, menos los costos de terminación y los costos necesarios para la venta. Son valuados con el método del costo promedio ponderado.

Los inventarios en proceso se presentan al costo de las facturas más otros cargos relacionados con la construcción.

## **CONSULTERMS S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

La estimación para inventarios obsoletos y de lento movimiento determinada por la Administración de la Compañía, en base a una evaluación de la antigüedad de los inventarios y si se encuentran aptos para la utilización y comercialización.

#### **2.8. Impuesto a la renta corriente y diferido**

El gasto por impuesto a la renta comprende el impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto a la renta se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

##### **Impuesto a la renta corriente**

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 25% de las utilidades gravables, la cual se incrementa al 28% si los accionistas finales de la Compañías están domiciliados en paraísos fiscales y se reduce en 10 puntos (15% o 18%) si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente. La Compañía aplica el 25% (2018: 22%) después del análisis realizado.

Las normas exigen el pago de un “anticipo de impuesto a la renta”, cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

En caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo, este último constituye el impuesto a la renta definitivo; el contribuyente puede solicitar al Servicio de Rentas Internas una devolución, de acuerdo con la norma que le aplique en cada año.

Durante el 2019 la Compañía generó pérdida tributaria, por lo cual no reconoció cargos por impuesto a la renta corriente y en el 2018, la Compañía registró como Impuesto a la renta corriente el valor del anticipo mínimo, pues también presentó pérdidas tributarias.

##### **Impuesto a la renta diferido**

El impuesto a la renta diferido se calcula utilizando el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros. El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

## **CONSULTERMS S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### **2.9. Reserva Legal**

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

#### **2.10. Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos se reconocen al valor razonable de la contraprestación recibida, 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 que se devengan. No se considera presente ningún elemento de financiamiento dado que las ventas se realizan con plazo de crédito de 120 días a terceros y con partes relacionadas se maneja financiamiento del 9,33%, lo cual es considerado consistente con las prácticas del mercado.

##### Ingresos por venta de bienes

Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía puedan ser medidos con fiabilidad y cuando la Compañía transfiere los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de esos bienes y no mantiene el derecho a disponer de ellos, ni a mantener un control sobre los mismos.

##### Ingreso por intereses

Los ingresos provenientes de intereses se reconocen sobre la base de la proporción de tiempo transcurrido, usando el método de interés efectivo con una tasa del 9.33%. Cuando un préstamo o cuenta por cobrar ha sufrido desvalorización o deterioro, la Compañía reduce el valor en libros a su valor recuperable, siendo los flujos de efectivo futuros descontados a la tasa de interés original.

#### **2.11. Costos y gastos**

Los costos y gastos se reconocen en el estado de resultados integrales en medida en que son incurridos, independientemente de la fecha en la que se haya realizado el pago.

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.

### **3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS**

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basadas en la experiencia

## CONSULTERMS S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la administración.

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

- Impuesto a la renta diferido: La Compañía ha realizado la estimación de sus 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.

#### 4. ADMINISTRACION DE RIESGOS

##### 4.1 Factores de riesgos financieros

La actividad de la Compañía la expone a una variedad de riesgos que podrían derivar en impactos financieros, tales como: riesgos de mercado (incluye: riesgo de cambio, riesgo de precio, y riesgo de valor razonable de tasa de interés), riesgo de crédito, riesgo de liquidez. En este ámbito, la gestión de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en la aplicación de estrategias en los diferentes ámbitos del negocio a fin de asegurar el flujo de efectivo necesario para cubrir sus necesidades de capital de trabajo y minimizar potenciales efectos adversos en la rentabilidad de sus unidades de negocio mediante el procedimiento de identificación, medición y control del riesgo.

La Gerencia tiene a su cargo la administración del riesgo de acuerdo con las políticas establecidas y se encargan de identificar, evaluar y cubrir los riesgos financieros.

##### a) **Riesgo de mercado:**

El objetivo de la Administración es controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad o mantenerla en rangos apropiados a sus operaciones.

##### ***Tipo de cambio***

Consulterms S.A. tiene una exposición baja al riesgo cambiario debido a que las compras y ventas realizadas por las operaciones en los distintos mercados destinatarios se realizan exclusivamente en moneda local (dólar de los Estados Unidos de América).

##### ***Riesgo de precio***

La Compañía no está expuesta significativamente al riesgo de precios puesto que las transacciones se desarrollan en moneda local y sus precios de venta son comparables con los de sus competidores del

## CONSULTERMS S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

mercado local, sobre estas actividades comerciales en general, no existen regulaciones por parte del Gobierno.

#### ***Riesgo por tasa de interés***

Al cierre del año 2019, la Compañía presenta obligaciones con sus Compañías relacionadas, las cuales mantienen tasas de interés fijas, por lo tanto, el riesgo por este factor, sería bajo.

#### **b) Riesgo de crédito:**

Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía únicamente mantiene transacciones con sus Compañías relacionadas, por lo cual su riesgo de crédito se considera es bajo, adicionalmente, manejan tasas de interés acorde al mercado inmobiliario, por las transacciones mantenidas.

Respecto a las instituciones financieras donde la Compañía mantiene el efectivo, sus equivalentes y eventualmente las inversiones en instrumentos financieros, generalmente de corto plazo, tienen calificaciones de riesgo independiente que denoten niveles de solvencia y respaldo adecuados; dichas calificaciones deben ser como mínimo de "AAA-". La Compañía a la fecha continúa en proceso de estabilización para el desarrollo adecuado de sus actividades comerciales.

#### **c) Riesgo de liquidez:**

La principal fuente de liquidez de la Compañía es el flujo de caja proveniente de sus actividades comerciales. Para administrar la liquidez de corto plazo, la Compañía se basa en los flujos de caja proyectados para un periodo de doce meses con revisiones periódicas y actualizaciones mensuales.

El cuadro a continuación analiza los pasivos financieros de la Compañía a la fecha del estado de situación financiera hasta la fecha de su vencimiento. Los pasivos financieros incluyen en el análisis si sus vencimientos contractuales son esenciales para la comprensión del tiempo de los flujos de efectivo.

Los montos revelados en el cuadro son los flujos de efectivo no descontados.

	Menos de 1 año	Mayor a 1 año
<u>Al 31 de diciembre de 2019</u>		
Cuentas por pagar a proveedores	1,262,057	1,250,000
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	665,520	-
	<u>1,927,577</u>	<u>1,250,000</u>
<u>Al 31 de diciembre de 2018</u>		
Cuentas por pagar a proveedores	1,320,270	2,500,000
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	606,498	-
	<u>1,926,768</u>	<u>2,500,000</u>

## CONSULTERMS S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### 4.2 Administración del riesgo de capital

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar su capacidad de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus accionistas y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

La Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula como la deuda neta dividida entre el capital total. La deuda neta se calcula como el total de los recursos ajenos (incluyendo cuentas por pagar a proveedores y, compañías relacionadas) menos el efectivo. El capital total se calcula como el "patrimonio neto" más la deuda neta.

Los ratios de apalancamiento al 31 de diciembre del 2019 y 2018 fueron los siguientes:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Cuentas por pagar a proveedores	2,512,057	3,820,270
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	665,520	606,498
Menos: Efectivo	<u>(56)</u>	<u>(3,036)</u>
Deuda neta	3,177,521	4,423,732
Total Patrimonio	<u>6,627,143</u>	<u>6,825,099</u>
Capital total	<u>9,804,664</u>	<u>11,248,831</u>
<b>Ratio de apalancamiento</b>	<b>32%</b>	<b>39%</b>

El ratio de apalancamiento refleja que la Compañía al 31 de diciembre del 2019, ha reducido sus deudas en 7%, en relación al año 2018, esto debido a la liquidación de ciertos pasivos que mantenía en 2018.

## CONSULTERMS S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

#### 5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

##### 5.1. Categorías de instrumentos financieros

A continuación se presentan los valores libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre del ejercicio:

	2019		2018	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
<b>Activos financieros medidos al costo amortizado</b>				
Cuentas por cobrar a Compañías relacionadas	-	-	1,054,099	-
<b>Total activos financieros</b>	-	-	1,054,099	-
<b>Pasivos financieros medidos al costo amortizado</b>				
Cuentas por pagar a proveedores	1,262,057	1,250,000	1,320,270	2,500,000
Cuentas por pagar a Compañías relacionadas	665,520	-	606,498	-
<b>Total pasivos financieros</b>	1,927,577	1,250,000	1,926,768	2,500,000

##### Valor razonable de instrumentos financieros

El valor en libros de cuentas por cobrar corrientes, efectivo y otros activos y pasivos financieros se aproxima al valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos.

#### 6. EFECTIVO

	2019	2018
Caja Chica	-	30
Banco (1)	56	3,006
	<u>56</u>	<u>3,036</u>

- (1) Mantenidos en la cuenta corriente con el Banco Bolivariano. La Sociedad mantiene su efectivo en instituciones financieras con calificación AAA de acuerdo con los datos obtenidos por la superintendencia de Bancos al 31 de diciembre de 2019.

## CONSULTERMS S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### 7. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de los saldos mantenidos en los años 2019 y 2018 con compañías relacionadas:

<u>Sociedad</u>	<u>Transacción</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Cuentas por cobrar compañía relacionadas</u>			
BMV Inmobiliaria S.A. (1)	venta	-	1,054,099
<u>Cuentas por pagar compañías relacionadas</u>			
Inversiones de la Capital S.C.(2)	Compra	665,520	606,498
<u>Anticipos recibidos</u>			
BMV Inmobiliaria S.A. (3)	Anticipo	1,206,153	-

- (1) En el año 2019 parte la cuenta por cobrar fue liquidada con las cuentas por pagar a External S.A. con el pago que realizaba BMV Inmobiliaria S.A. de letras de cambio giradas con vencimiento a 365 día desde la fecha de inscripción de la escritura definitiva con External S.A., avaladas por una institución financiera y en el año 2018 incluye el valor pendiente de cobro a BMV Inmobiliaria S.A. por la cesión de derechos de beneficiario del Fideicomiso de Tenencia Bellavista del Sur, en los años 2013 a 2016. Estas cuentas por cobrar devengaban ingresos financieros, sujetos a una tasa de interés efectiva anual del 9.33%.
- (2) En el año 2019, corresponde a los intereses generados por la compra de derechos fiduciarios y en el año 2018, incluye el capital por pagar a la Compañía Inversiones de la Capital S.C. provenientes de la compra de los derechos Fiduciarios Tenencia Bellavista del Sur - Lote I. Estas cuentas por pagar generan gastos financieros, sujetos a una tasa de interés efectiva anual del 9.33%.
- (3) Incluye principalmente el anticipo entregado por BMV inmobiliaria para cumplir con las obligaciones de derechos fiduciario con el Fideicomiso Mercantil de tendencias y administración del Flujos Bella vista del Sur – Lote II, por la compra de un nuevo terreno y para cancelar de la tercera y cuarta cuota de las letras de cambios (avales) del año 2019, las cuales generan una tasa de intereses del 4,8% anual.

## CONSULTERMS S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

Las principales transacciones con partes relacionadas son:

<u>Sociedad</u>	<u>Trasacción</u>	<u>Descripción</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Inversiones de la Capital S.C.	Compras	Compra de derechos fiduciarios	-	606,498
Inversiones de la Capital S.C.	Intereses	Intereses pagados	59,022	60,222
BMV Inmobiliaria S.A.	Ventas	Cesión de derechos	-	1,054,099
BMV Inmobiliaria S.A.	Intereses	Intereses ganados	49,757	146,467
BMV Inmobiliaria S.A.	Anticipo	Anticipo recibido	1,206,156	-
BMV Inmobiliaria S.A.	Intereses	Interes por pagar avales	69,802	-
			<u>1,384,737</u>	<u>1,867,286</u>

#### Remuneraciones del personal clave de la gerencia

En la actualidad la alta gerencia comprende únicamente la Gerencia General. Los costos por remuneraciones del personal clave se detallan a continuación:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Honorarios personal clave	<u>4,410</u>	<u>4,875</u>

## 8. INVENTARIO

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Construcciones en proceso (1)	10,711,064	10,000,000
Otros costos	195,276	167,166
	<u>10,906,340</u>	<u>10,167,166</u>

- (1) En el año 2019, corresponde a la nueva cesión de derechos a favor de Consulterms S.A. con el Fideicomiso Mercantil de tendencias y administración de Flujos Bellas vista del Sur - Lote II, por la compra de un nuevo terreno valorado en US\$1,766,380. El valor pagado al cierre del ejercicio es de US\$711,065 de acuerdo con las fechas de aportes establecido en el contrato de cesión de derechos firmado el 14 de junio de 2019.

En el año 2018, Consulterms S.A. firmó un contrato con la compañía External S.A. por medio de la cual se promete a comprar un terreno de aproximadamente 221,400 metros cuadrados por el valor de US\$10,000,000. Este inmueble se encuentra ubicado en San Antonio de Pichincha. La forma de pago del inmueble prometido en compra fue mediante: i) un pago anticipado por el valor US\$5,000,000 y, ii) cuatro cuotas de US\$1,250,000 con vencimiento anual a partir de la firma del contrato definitivo. Estas cuentas por pagar devengan intereses a la tasa anual efectiva del 4,8% y son avaladas por una institución financiera nacional y la compañía relacionada BMV Inmobiliaria

## CONSULTERMS S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

S.A. quien se encuentra financiado a Consulterms para realizar el pago de los avales durante el año 2019.

Al 31 de diciembre del 2019, estos activos se mantienen como garantía por US\$8,700,721 con Banco Bolivariano.

#### 9. IMPUESTOS

##### (a) Composición:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Impuestos por recuperar</u>		
Crédito Tributario por Impuesto a la renta	5536	2,469
Impuesto al Valor Agregado en compras	<u>7,613</u>	<u>6,339</u>
	<u>13,149</u>	<u>8,808</u>
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Impuestos por pagar</u>		
Retenciones de Impuesto a la renta	1261	2140
Impuesto predial (1)	<u>42,270</u>	<u>-</u>
	<u>43,531</u>	<u>2,140</u>
<u>Impuesto a la renta por pagar</u>	<u>-</u>	<u>49,934</u>

(1) Corresponde a la provisión de impuesto predial por pagar por un terreno de aproximadamente 221,400 metros cuadrados por el valor de US\$10,000,000.

##### (b) Impuesto a la renta corriente

La composición del impuesto a la renta es el siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Impuesto a la renta corriente	-	(49,934)
Impuesto a la renta diferido	<u>64,027</u>	<u>70,832</u>
	<u>64,027</u>	<u>20,898</u>

**CONSULTERMS S.A.****NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

**(c) Conciliación contable tributaria**

Composición	<u>2019</u>	<u>2018</u>
(Pérdida) Utilidad del año antes de participación laboral	(261,984)	(283,344)
Menos - Participación a los trabajadores	-	-
(Pérdida) Utilidad antes de Impuesto a la Renta	<u>(261,984)</u>	<u>(283,344)</u>
Más - Gastos no deducibles (1)	5,876	15
Base tributaria	(256,108)	(283,329)
Tasa impositiva	<u>25%</u>	<u>25%</u>
Impuesto a la renta causado	-	-
Anticipo de impuesto a la renta	-	49,934
Impuesto por pagar	<u>-</u>	<u>(49,934)</u>
Impuesto a la renta diferido	<u>64,027</u>	<u>70,832</u>
Impuesto a la renta	<u>64,027</u>	<u>20,898</u>

La relación entre el gasto por impuesto y la utilidad antes de impuestos de los años 2019 y 2018 se muestra a continuación:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
(Pérdida) Utilidad del año antes de impuestos	(261,984)	(283,344)
Tasa impositiva vigente	<u>25%</u>	<u>25%</u>
Impuesto a la renta	-	-
Anticipo calculado	-	49,934
Efecto fiscal de los gastos no deducibles al calcular la ganancia fiscal	-	-
Más - Gastos no deducibles	<u>5,876</u>	<u>15</u>
Impuesto a la renta por pagar	<u>-</u>	<u>(49,934)</u>
Impuesto a la renta diferido	<u>64,027</u>	<u>70,832</u>
Total impuesto a la renta	<u>64,027</u>	<u>20,898</u>
Tasa efectiva	0%	0%

**CONSULTERMS S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

**(d) Impuesto a la renta diferido**

El movimiento de la cuenta impuesto a la renta diferido es el siguiente:

	<u>Activos</u>
	<u>Amortización de pérdidas tributarias (1)</u>
Saldo al 1 de enero del 2018	-
Movimiento del año	70,832
Al 31 de diciembre de 2018	<u>70,832</u>
Movimiento del año	64,027
Al 31 de diciembre de 2019	<u><u>134,859</u></u>

(1) Corresponde a la amortización de la pérdida tributaria generada en el año 2018 y 2019 por US\$256,108 y en el año 2018 por US\$289,668 cuya amortización será por un plazo de cinco años de acuerdo con la normativa vigente en el Ecuador.

**(e) Situación fiscal**

Los años 2017 al 2019 aún están sujetos a una posible fiscalización.

**(f) Legislación sobre precios de transferencia**

Las normas tributarias vigentes incorporan el principio de plena competencia para las operaciones realizadas con partes relacionadas. Por su parte el Servicio de Rentas Internas solicita se prepare y remita por parte de la empresa un Anexo de operaciones con partes relacionadas siempre y cuando se hayan efectuado operaciones con sus compañías relacionadas domiciliadas en el exterior o locales en el mismo período fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US\$3,000,000, y un informe de precios de transferencia, si tal monto es superior a US\$15,000,000. Se incluye como partes relacionadas a las empresas domiciliadas en paraísos fiscales y regímenes fiscales preferentes. El indicado estudio debe ser remitido hasta el mes de septiembre del 2019 conforme el noveno dígito del RUC. Adicionalmente, exige que en su declaración de impuesto a la renta anual declare las operaciones de activos, pasivos, ingresos y egresos.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la Compañía no ha llegado a los montos establecidos en el párrafo anterior, por lo que no está obligada a presentar el estudio integral de precios de transferencia.

## **CONSULTERMS S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### **(g) Otros asuntos - Reformas Tributarias**

El 31 de diciembre del 2019 se publicó la “Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria” en el Primer Suplemento del Registro Oficial No. 111. Las principales reformas que introdujo el mencionado cuerpo legal son las siguientes:

- Se elimina el anticipo obligatorio de impuesto a la Renta, este podrá anticiparse de forma voluntaria, y será equivalente al 50% del impuesto a la Renta causado del ejercicio fiscal anterior, menos las retenciones en la fuente efectuadas en dicho ejercicio fiscal.
- Se crea una contribución única y temporal (2020, 2021 y 2022) para sociedades que hayan generado ingresos brutos superiores a 1 millón de dólares en el año 2018 de acuerdo con los siguientes niveles de ingresos: entre 1 y 5 millones impuesto del 0,10%; entre 5. y 10 millones impuesto del 0,15%; y, más de 10 millones impuesto del 0,20%. Esta contribución no puede ser utilizada como crédito tributario, ni como gasto deducible para la determinación y liquidación de otros tributos durante los años 2020, 2021 y 2022.
- Para que sean deducibles los intereses provenientes de créditos otorgados directa o indirectamente por partes relacionadas para sociedades que no sean bancos, compañías aseguradoras y entidades de la Economía popular y solidaria el monto total de interés neto no deberá ser mayor al 20% de la utilidad antes de la participación laboral, más intereses, depreciaciones y amortizaciones correspondientes al respectivo ejercicio fiscal.
- Se incluye un nuevo tratamiento tributario para la distribución de dividendos. Se considera como ingreso gravado el 40% del monto distribuido. Solo estarán exonerados los dividendos distribuidos a sociedades residentes en Ecuador.
- Los ingresos provenientes de actividades agropecuarias en la etapa de producción y/o comercialización local o que se exporten, podrán acogerse a un impuesto a la renta único en base a una tarifa progresiva del 0% al 1.8% para productores y venta local y del 1.3% al 2% para exportadores.
- Se considera ingreso de fuente ecuatoriana las provisiones efectuadas para atender el pago de jubilación patronales o desahucio que hayan sido utilizadas como gasto deducible conforme lo dispuesto en esta Ley y que no hayan sido efectivamente pagados a favor de los beneficiarios de tal provisión.
- Se entiende por domicilio de las personas jurídicas y de las sociedades nacionales y extranjeras que son sujetos pasivos del Impuesto de patentes municipales y metropolitanas, y del 1.5 por mil sobre los activos totales, al señalado en la escritura de constitución de la compañía, sus respectivos estatutos o documentos constitutivos, y para establecimiento, aquel o aquellos que se encuentren registrados como sucursales, agencias y/o establecimientos permanentes en el Registro Único de Contribuyentes, conforme la información reportada por el Servicio de Rentas Internas.

La Administración de la Compañía considera que las mencionadas reformas no tendrán un impacto significativo en los estados financieros del año 2019.

## CONSULTERMS S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

#### 10. CUENTAS POR PAGAR A PROVEEDORES

	Menos de 1 año	Mayor a 1 año
<u>Al 31 de diciembre de 2019</u>		
External S.A. (1)	1,250,000	1,250,000
Otros	12,057	-
	<u>1,262,057</u>	<u>1,250,000</u>
<u>Al 31 de diciembre de 2018</u>		
External S.A. (1)	1,250,000	2,500,000
Otros	70,270	-
	<u>1,320,270</u>	<u>2,500,000</u>

- (1) Corresponde a los valores entregados por la adquisición de la hacienda Oasis de 22,14 hectáreas ubicada en la parroquia de San Antonio de Pichincha del Cantón Quito. Por estos valores Consulterms ha firmado a favor del Banco Bolivariano y con el aval de BMV Inmobiliaria S.A. cuatro pagarés de US\$1,250,000 cada uno, por un importe total de US\$5,000,000, pagaderos en 4 años a una tasa de interés de 4.8% anuales, sobre los saldos pendientes de pago para cada año. Esta adquisición será utilizada para la construcción de un proyecto inmobiliario en conjunto con BMV Inmobiliaria S.A.

#### 11. CAPITAL SOCIAL

El capital social autorizado consiste de 10,800 de acciones de US\$1.00 valor nominal unitario, las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.

#### 12. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Impuestos y contribuciones	51,593	63,769
Honorarios profesionales	9,628	17,618
Otros gastos	7,669	62,778
	<u>68,890</u>	<u>144,165</u>

**CONSULTERMS S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

**13. INGRESOS FINANCIEROS**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Intereses ganados (1)	28,482	146,467
Otros ingresos financieros	-	85,285
	<u>28,482</u>	<u>231,752</u>

(1) Corresponde a los intereses ganados por los importes pendientes de cobro a BMV Inmobiliaria S.A. Ver Nota 7.

**14. GASTOS FINANCIEROS**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Intereses pagados (1)	235,223	369,949
Otros gastos financieros	2,936	982
	<u>238,159</u>	<u>370,931</u>

(1) En el año 2019, corresponde principalmente a los intereses pagados por las transacciones mantenidas con External S.A. por US\$175,000 (2018: US\$223,685) e Inversiones de la Capital C.S por US\$60,222 (2018: US\$60,222).

**15. EVENTOS SUBSECUENTES**

A finales del 2019, surgieron noticias de China sobre el COVID-19 (Coronavirus). La situación al final del año era que un número limitado de casos de un virus desconocido habían sido reportados a la Organización Mundial de la Salud. En los primeros meses del 2020, el virus se propagó a nivel mundial. La Compañía considera que este brote es un evento posterior que no genera ajuste a los estados financieros al 31 de diciembre del 2019. Actualmente, la Compañía no puede evaluar el impacto total del virus COVID-19 en su posición financiera futura y los resultados de las operaciones, sin embargo, dependiendo de los desarrollos futuros, puede tener un impacto negativo en la Compañía.

\* \* \* \*