

**CPARMAS AUDITORES & CONSULTORES**  
**DR. PATRICIO ARMAS DE LA BASTIDA**  
**CPA – AUDITOR EXTERNO**

**DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los señores Accionistas y Directores de

**NEXUSTERRA S.A.**

**Informe sobre los estados financieros**

1. He auditado los estados financieros de **NEXUSTERRA S.A.**, al 31 de diciembre del 2015 y 2014, los Estados de Resultados Integrales, de Cambios en el Patrimonio y de Flujo de Efectivo, por los años terminados en esas fechas y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

**Responsabilidad de la Gerencia con respecto a los estados financieros**

2. La Gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros consolidados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera, y respecto a aquel control interno que la Gerencia determine que es necesario para permitir la preparación de estados financieros que no contengan errores materiales, ya sea debido a fraude o error.

**Responsabilidad del auditor**

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con

# **CPARMAS AUDITORES & CONSULTORES**

## **DR. PATRICIO ARMAS DE LA BASTIDA**

### **CPA – AUDITOR EXTERNO**

Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable que los estados financieros están libres de errores materiales.

4. Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación del riesgo de errores importantes en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación que las políticas contables utilizadas son apropiadas y que las estimaciones contables hechas por la administración 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 sustentar nuestra opinión de auditoría.

#### **Bases para calificar la opinión**

5. El 12 de diciembre de 2015 en Junta Extraordinaria Universal de la Compañía NEXUSTERRA S.A. deciden por unanimidad pagar al accionista Jaime Rodrigo Ruiz Nicolalde el valor de USD \$ 2.961.547,90 mediante la transferencia de dominio en dación de pago del bien inmueble de 27.785 m<sup>2</sup>, ubicado en la Av. Quevedo Km 2 de la ciudad de Santo Domingo de los Colorados, incluyendo todas las obras de infraestructura realizadas hasta esa

# **CPARMAS** AUDITORES & CONSULTORES

**DR. PATRICIO ARMAS DE LA BASTIDA**  
**CPA – AUDITOR EXTERNO**

fecha en dichas instalaciones, considerando además que todos los costos y gastos que impliquen esta transacción, no serán de responsabilidad de la Compañía, además de cinco inmuebles del Proyecto Urbanístico de la Urbanización Los Almendros, las viviendas de 132 m2 de la Mz. 1 lotes 1, 17, 18, 20 y 24. Esta resolución es elevada a escritura pública por el Estudio Jurídico Hidalgo & Velasco Law Buffete, en trámite hasta la presente fecha y no se ha formalizado todavía la transferencia de dominio de dichos bienes, lo que representa una subvaloración de USD \$ 2.961.547,90 tanto en los activos (Construcciones en Curso) como una subvaloración de los pasivos (Cuentas por Pagar Relacionadas).

## **Opinión**

6. En mi opinión, excepto por los efectos de aquellos ajustes, si los hubiere, que podrían haberse determinado que son necesarios, si no hubieran existido las limitaciones a nuestro alcance de nuestro trabajo y que está detallado en el punto 5, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de **NEXUSTERRA S.A.**, al 31 de diciembre del 2015 y 2014, el resultado de sus operaciones y sus flujos de caja por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, aceptadas en el Ecuador.

## **Asuntos de énfasis**

7. Sin calificar la opinión, informo que:

- 7.1. De acuerdo a la Resolución de la Superintendencia de Compañías del 2 de

# CPARMAS AUDITORES & CONSULTORES

## DR. PATRICIO ARMAS DE LA BASTIDA

### CPA – AUDITOR EXTERNO

diciembre de 2013 y publicada en el R.O. No. 146 del 18 de diciembre de 2013, se expide el "Reglamento De Funcionamiento De Las Compañías Que Realizan Actividad Inmobiliaria", y en el Tercer Artículo establece que: *"Artículo Tercero.- Las compañías obligadas a aplicar el presente reglamento, que para el desarrollo proyectos inmobiliarios requieran de recursos dinerarios provenientes de promesas de compraventa de las unidades inmobiliarias de tales proyectos, deberán constituir de forma previa a su celebración un encargo fiduciario para que una administradora de fondos y fideicomisos administre dichos recursos."*. NEXUSTERRA S.A. no ha cumplido con esta Resolución porque sus proyectos inmobiliarios, fueron anteriores a la expedición de este Reglamento y está en estudio de sus asesores, el cumplimiento del mismo.

7.2. Como se explica con más detalle en la nota 2, la Compañía ha adoptado las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's), emitidas por el IASB vigentes internacionalmente, en cumplimiento de lo establecido por la Superintendencia de Compañías desde el 1 de enero de 2012.

8. El artículo 32 de las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y otros Delitos, expedidas mediante Resolución No. SCV.DSC.14.009, de 30 de junio de 2014, publicada en el Registro Oficial No. 292 de 18 de julio de 2014, prescribe: "En las compañías controladas que tengan la obligación de contar con auditor externo, dicha auditoría deberá verificar el cumplimiento de lo previsto en esta norma respecto a las políticas, procedimientos y mecanismos implementados por el sujeto obligado para la prevención del lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos, valorar su eficacia operativa y proponer, de ser el caso, eventuales rectificaciones o mejoras"

# **CPARMAS** AUDITORES & CONSULTORES

## **DR. PATRICIO ARMAS DE LA BASTIDA**

### **CPA – AUDITOR EXTERNO**

La Resolución No. SCVS.DNPLA.15.008 del 26 de mayo de 2015 determina e instruye a Los Auditores Externos que debe incluir en su informe una opinión sobre el procedimiento indicado en dicha resolución, para lo cual informo:

- 1) Con fecha 24 de octubre de 2013, se obtiene la calificación del oficial de cumplimiento con código SEC19-NEXUST10257-OCT1.
- 2) Está en proceso de elaboración el Manual de Prevención que establece las normas y procedimientos de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo.
- 3) En el Manual de Prevención en proceso, se está estudiando la posibilidad que cada compañía del grupo tenga su oficial de cumplimiento.
- 4) El Oficial de Cumplimiento preparó y presentó el informe anual ante la Junta de Accionistas.
- 5) Se verificó lo siguiente:
  - a) La información Consolidada mensual de las transacciones, individuales, cuyos montos superaron el umbral legal (US\$ 10.000), originadas en los pagos efectuados por los clientes de la compañía, a través de los medios de pago que se encuentran definidos en la estructura de reporte de la Unidad de Análisis Financiero.
  - b) Se verificó el reporte mensual (RESU) enviado por la compañía a la Unidad de Análisis Financiero en los meses escogidos para la muestra.
  - c) Se verificó que los clientes que superaron el umbral legal, fueron reportados a la UAF en el mes correspondiente.

# **CPARMAS AUDITORES & CONSULTORES**

**DR. PATRICIO ARMAS DE LA BASTIDA**  
**CPA – AUDITOR EXTERNO**

d) No pude verificar que de los clientes seleccionados cumplan con las políticas de la compañía, ya que el Manual de Prevención, está en proceso.

6) Sin que esté estipulado en forma escrita, el proceso utilizado por la compañía, en cuanto a la custodia y confidencialidad de los expedientes proporciona la seguridad necesaria de la información física y digital.

7) Está en desarrollo la matriz de riesgo, así como la documentación soporte de su aplicación como herramienta de mitigación de posibles procesos de delito de lavado de activos.

## **Otro asunto**

9. Mi opinión sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias, correspondiente al año terminado al 31 de diciembre del 2015, de **NEXUSTERRA S.A.**, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo No. 213 del Reglamento para la aplicación de la Ley de Régimen Tributario y sus reformas, publicado en el Registro Oficial No. 484 del 31 de diciembre del 2001, emitiré por separado.



**DR. CELSO PATRICIO ARMAS DE LA BASTIDA**  
**SC-RNAE No 584**

**Santo Domingo de los Colorados, 4 de julio de 2016**

---

Quito - Guayaquil - Santo Domingo de los Colorados  
Teléfono: 02-2864901/02-2767820/0994195160/0995586332  
e-mail: [cparmas@yahoo.com](mailto:cparmas@yahoo.com) - [cparmas@hotmail.com](mailto:cparmas@hotmail.com)