

## NEXUSTERRA S.A.

### BALANCE GENERAL

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.012, 2011 Y ENERO 1 DE 2011

(Expresado en dólares)

ACTIVO		Diciembre 31		Enero 01
		2012	2011	2011
ACTIVO CORRIENTE				
Caja y bancos	(Nota 5)	43.740,63	898,50	-
Otras cuentas por cobrar	(Nota 6)	6.382,42	-	-
Crédito Tributario Impuesto a la Renta	(Nota 7)	340,88	-	-
<b>Total del activo corriente</b>		<b>50.463,93</b>	<b>898,50</b>	<b>-</b>
PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO				
Construcciones en curso	(Nota 8)	3.641.794,18	3.170.866,50	1.433.199,00
<b>Total del Activo</b>		<b>3.692.258,11</b>	<b>3.171.765,00</b>	<b>1.433.199,00</b>
PASIVO Y PATRIMONIO		Diciembre 31		Enero 01
		2012	2011	2011
PASIVO CORRIENTE				
Sobregiros Bancarios	(Nota 5)	1.453,31	-	-
Proveedores por pagar	(Nota 9)	36.690,39	35.487,90	15.034,55
Impuesto a la Renta por pagar	(Nota 13)	340,88	103,87	-
Particip. a Trabajadores por pagar	(Nota 15)	141,29	-	-
Otras Cuentas por pagar	(Nota 9)	4.378,59	-	51,60
Anticipos de Clientes	(Nota 9)	524.124,03	-	-
<b>Total del pasivo corriente</b>		<b>567.128,49</b>	<b>35.591,77</b>	<b>15.086,15</b>
Obligaciones con instituciones financieras	(Nota 11)	1.516.314,20	1.561.920,41	-
Cuentas por pagar relacionadas	(Nota 10)	785.527,83	1.580.886,90	1.427.086,90
<b>Total del pasivo largo plazo</b>		<b>2.301.842,03</b>	<b>3.142.807,31</b>	<b>1.427.086,90</b>
<b>Total del Pasivo</b>		<b>2.868.970,52</b>	<b>3.178.399,08</b>	<b>1.442.173,05</b>
<b>Total del Patrimonio (Véase estado Adjunto)</b>	(Nota 12)	<b>823.287,59</b>	<b>-6.634,08</b>	<b>-8.974,05</b>
<b>Total pasivo y patrimonio</b>		<b>3.692.258,11</b>	<b>3.171.765,00</b>	<b>1.433.199,00</b>

Véanse las Notas que acompañan a los Estados Financieros

  
Ruiz Nicolalde Jaime Rodrigo  
Gerente General y Accionista

  
Marlon Bedón  
Contador

## NEXUSTERRA S.A.

### ESTADO DE RESULTADOS

Por los ejercicios del 01 de enero al 31 de diciembre de 2.012 y 2011  
(Expresado en dólares)

VENTAS NETAS	<u>Diciembre 31</u>		
	2012	2011	2010
Otros Ingresos	2.000,26	0,00	0,00
<b>Total Ingresos</b>	<b>2.000,26</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Costo de Ventas</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>UTILIDAD BRUTA</b>	<b>2.000,26</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>GASTOS OPERACIONALES</b>			
Gastos Administrativos	512,95	0,00	0,00
<b>Total Gastos Operacionales</b>	<b>512,95</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Gastos Financieros</b>	<b>545,41</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>UTILIDAD/(PERDIDA) NETA</b>	<b>941,90</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>15 % Participación a trabajadores</b>	<b>141,29</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA</b>	<b>800,61</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Impuesto a la renta</b>	<b>340,88</b>	<b>103,87</b>	<b>0,00</b>
<b>UTILIDAD/(PERDIDA) DEL EJERCICIO</b>	<b>459,73</b>	<b>-103,87</b>	<b>0,00</b>

Véanse las notas que acompañan a los Estados Financieros

  
Ruiz Nicolalce Jaime Rodrigo  
Gerente General y Accionista

  
Marlon Bedón  
Contador

## NEXUSTERRA S.A.

ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.012, 2011 Y ENERO 1 DE 2011  
(Expresado en dólares)

	CAPITAL PAGADO	APORTE PARA FUT. CAPITALIZACION	RESERVA LEGAL	PERDIDAS AÑOS ANTERIORES	UTILIDADES AÑOS ANTERIORES	RESULTADO ACUMULADO PRIMERA VEZ NIIF	UTILIDAD/(PERDIDA) DEL EJERCICIO	SALDO FINAL
<b>SALDO AL 1 DE ENERO 2011 (NEC)</b>	<b>800.00</b>	-	<b>8.220,91</b>	<b>-6.258,14</b>	-	-	<b>-11,84</b>	<b>2.750,93</b>
<b>CORRECCION DE ERRORES:</b>								
Baja Maquinaria y Equipo						-12.157,61		-12.157,61
Baja Depreciación Maquinaria y Equipo						4.283,49		4.283,49
Baja Activos Intangibles						-6.140,38		-6.140,38
Baja Amortización Activos Intangibles						2.289,52		2.289,52
Baja Reserva Legal			-8.220,91			8.220,91		-
Baja Pérdidas Acumuladas				6.258,14		-6.258,14		-
<b>SALDOS REEXPRESADOS AL 01 DE ENERO DE 2.011</b>	<b>800.00</b>	-	-	-	-	<b>-9.762,21</b>	<b>-11,84</b>	<b>-8.974,05</b>
<b>CORRECCION DE ERRORES:</b>								
Baja Depreciación Maquinaria y Equipo						1.215,76		1.215,76
Baja Amortización Activos Intangibles						1.228,08		1.228,08
Registro Pérdida 2010				-11,84			11,84	-
Utilidad del Ejercicio 2011							-103,87	-103,87
<b>SALDO REEXPRESADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.011</b>	<b>800.00</b>	-	-	<b>-11,84</b>	-	<b>-7.318,37</b>	<b>-103,87</b>	<b>-6.634,08</b>
Registro Pérdida 2011				-103,87			103,87	-
Utilidad del Ejercicio 2012							459,73	459,73
Aporte para Futura Capitalización		829.461,94						829.461,94
<b>SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.012</b>	<b>800.00</b>	<b>829.461,94</b>	-	<b>-115,71</b>	-	<b>-7.318,37</b>	<b>459,73</b>	<b>823.287,59</b>

Véanse las notas que acompañan a los Estados Financieros

  
Ruiz Nicolalde Jaime Rodrigo  
Gerente General y Accionista

  
Marlon Bedón  
Contador

# NEXUSTERRA S.A.

## ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

Por los ejercicios del 01 de enero al 31 de diciembre de 2.012 y 2011

(Expresado en dólares)

	Diciembre 31	
	2012	2011
<b>EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACION</b>		
UTILIDAD (PERDIDA) DEL EJERCICIO	941,90	-
<b>AJUSTES PARA CONCILIAR LA UTILIDAD/( PERDIDA) CON EL EFECTIVO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACION</b>		
Provision Participación Trabajadores	(141,29)	-
Provisión Impuesto a la Renta	(340,88)	(103,87)
	<b>459,73</b>	<b>(103,87)</b>
<b>CAMBIOS NETOS EN PASIVOS Y ACTIVOS OPERATIVOS</b>		
Cuentas por Cobrar	(6.723,30)	-
Proveedores por Pagar	7.034,39	20.401,75
Participación a trabajadores	141,29	-
Impuesto a la renta	237,01	103,87
<b>EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACION</b>	<b>689,39</b>	<b>20.505,62</b>
<b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSION</b>		
Desembolsos para Obras en Proceso	(470.927,68)	(1.737.667,50)
<b>EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE INVERSION</b>	<b>(470.927,68)</b>	<b>(1.737.667,50)</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PARA ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>		
Préstamos con Instituciones Financieras a largo plazo	(840.965,28)	1.564.364,25
Aporte en efectivo para futuras capitalizaciones	829.461,94	-
Préstamos de Accionistas	-	153.800,00
Anticipos de clientes a largo plazo	524.124,03	-
<b>EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>	<b>512.620,69</b>	<b>1.718.164,25</b>
Aumento (disminución) de efectivo	42.842,13	898,50
Saldo inicial de efectivo	898,50	-
<b>EFFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO</b>	<b>43.740,63</b>	<b>898,50</b>

  
Ruiz Nicolalde Jaime Rodrigo  
Gerente General y Accionista

  
Marlon Bedón  
Contador

**NEXUSTERRA S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

## **INMOBILIARIA, CONSTRUCCIONES Y COMERCIO EXTERIOR**

### **NEXUSTERRA S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

#### **AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

#### **1. DESCRIPCION DEL NEGOCIO**

La Compañía fue constituida mediante escritura pública celebrada el 15 de mayo de 1996, en la ciudad de Sangolquí, cabecera del Cantón Rumiñahui, Provincia de Pichincha; mediante escritura pública de 14 de noviembre de 2000 e inscrita en el Registro Mercantil el 16 de abril de 2001 se realiza el aumento de capital y reforma de estatutos; y, el 21 de marzo de 2012 mediante escritura pública y registrada en el Registro Mercantil el 8 de mayo de 2013, se realiza el cambio de domicilio, ampliación del objeto social y reforma de estatutos, quedando como domicilio principal la ciudad de Quito, pero podrá establecer sucursales, oficinas o agencias en otros lugares del país o del exterior.

Su objeto social es 1) Se dedicará a ejercer actividades inmobiliarias, especialmente la compra y venta de toda clase de inmuebles, arrendamientos y administración de edificios, 2) La planificación y construcción de urbanizaciones, cooperativas y lotizaciones, viviendas, edificios, centros comerciales, residencias, condominios e industrias, 3) Podrá realizar la compra y venta de bienes inmuebles, importación y compra y venta de maquinaria, materiales para la construcción y afines, 4) A la comercialización de materiales de construcción ; a la comercialización y corretaje de bienes inmuebles rústicos y urbanos, 5) A la importación y comercialización de maquinaria liviana y pesada para la construcción, así como de otros muebles y enseres relacionados con la construcción de urbanizaciones, lotizaciones, centros comerciales y afines, 6) a la importación, exportación, comercialización y permuta de productos nacionales y extranjeros relacionados con la construcción, 7) Al diseño y construcción de puentes carreteras o calles, 8) Como medios para el cumplimiento de su objeto social, la compañía podrá dedicarse a la representación y administración de

otras empresas o negocios; pudiendo adquirir acciones o participaciones y participar en la constitución de otras compañías.

## **2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

**2.1. Declaración de Cumplimiento.**- Los estados financieros de NEXUSTERRA S.A., han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES)

Los estados financieros de acuerdo a NIIF para las PYMES al 31 de diciembre de 2011 y el estado de situación financiera de apertura al 1 de enero de 2011, han sido preparados exclusivamente para ser utilizados por la Administración de la Compañía como parte del proceso de conversión a NIIF para PYMES para el año terminado el 31 de diciembre de 2012.

Los estados financieros de NEXUSTERRA S.A., al 31 de diciembre de 2010 y 2011 aprobados para su emisión por la Administración de la Compañía, fueron preparados de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, los cuales fueron considerados como los principios de contabilidad previos (PCGA anteriores), tal como se define en la NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera, para la preparación de los estados de situación financiera de acuerdo a NIIF para las PYMES al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2011. Los PCGA anteriores difieren en ciertos aspectos de las NIIF para las PYMES.

A continuación se resumen las principales prácticas contables seguidas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros:

**2.2. Bases de Preparación.**- Los estados financieros de NEXUSTERRA S.A., comprenden los estados de situación financiera al 1 de enero de 2011 (fecha de

inicio de la transición), 31 de diciembre de 2011 (fecha de final de la transición) y 31 de diciembre de 2012 (fecha de adopción), los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre de 2012 y 2011. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES).

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los Estados Financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales. El detalle de las estimaciones y juicios contables críticos se detallan en la Nota 4.

- 2.3. Efectivo y equivalentes de efectivo.**- Incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobregiros bancarios. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el Estado de Situación Financiera.
- 2.4. Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por pagar.**- Las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Al inicio, las cuentas por cobrar deberán ser registradas al costo de adquisición; en esta cuenta se incluyen principalmente: clientes, empleados y anticipo a proveedores.
- 2.5. Activos por impuestos corrientes.**- Estos importes son registrados al costo y no estarán sujetos a ajuste en su reconocimiento posterior, debido a que no tienen

ningún efecto de modificación en su valor al ser liquidadas a su costo corriente al momento de liquidar el impuesto al valor agregado o impuesto a la renta.

## **2.6. Propiedades y equipos**

Propiedades, planta y equipo se presentan al costo neto de depreciación acumulada, excepto para el caso de ciertos activos que, de acuerdo con la opción permitida por la NIIF 1, han sido valuados a su valor razonable al 1 de enero de 2010 (fecha de transición).

**2.6.1. *Medición en el momento del reconocimiento:*** Las propiedades y equipos son registrados al costo.

El costo de propiedades y equipos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la Administración de la Compañía.

**2.6.2. *Medición posterior al reconocimiento modelo del costo:*** Después del reconocimiento inicial, las instalaciones fijas, mejoras en locales concesionados, herramientas, muebles y enseres, equipos de oficina y equipos de computación son registrados al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

Los desembolsos incurridos después que un activo fijo ha sido puesto en uso, denominados principalmente mantenimientos mayores, se capitalizan como costo adicional del activo únicamente cuando pueden ser medidos confiablemente y es probable que tales desembolsos resulten en beneficios

económicos futuros. Estos desembolsos serán amortizados en línea recta hasta la fecha del siguiente mantenimiento mayor. Los desembolsos para mantenimiento y reparaciones se reconocen como gasto del ejercicio en el que son incurridos.

Las partes y repuestos importantes que la Compañía espera utilizar durante más de un período y que están vinculados a un elemento de propiedades, planta y equipo, son reconocidos como tal en el momento de su adquisición.

Las ganancias o pérdidas resultantes de la venta o retiro de una partida de propiedades, planta y equipo se determina como la diferencia entre el producto de la venta y el valor en libros del activo, las cuales son reconocidas en la ganancia o pérdida del período en el momento en que la venta se considera realizada.

Los trabajos en curso representan activos en construcción y se registran al costo. El costo de éstos activos en proceso incluye honorarios profesionales y, para activos que califican, costos por préstamos obtenidos. Tales activos son posteriormente reclasificados a su categoría de propiedades, planta y equipos una vez concluido el proceso de construcción o adquisición, y los mismos están listos para su uso previsto. Estos activos son depreciados a partir de ese momento de manera similar al resto de las propiedades.

La depreciación de determinados activos se calcula con base en el método de línea recta sobre la vida útil restante estimada por la Compañía y para el caso de los activos presentados a valor razonable en base a la vida útil determinada por los tasadores independientes.

La depreciación se determina siguiendo el método de línea recta en base a la vida útil estimada de los activos, representada por tasas de depreciación

equivalentes. La depreciación anual se reconoce como gasto o costo de otro activo, y se calcula considerando las siguientes vidas útiles estimadas para los diversos rubros:

**2.7. Cuentas por Pagar.**- Las cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Al inicio, las cuentas por pagar deberán ser registradas al costo de adquisición; después del reconocimiento inicial, se deberán medir a su valor razonable.

**2.8. Deterioro del valor de los activos tangibles.**- Al final de cada período, NEXUSTERRA S.A., evalúa los valores en libros de sus activos tangibles a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo o unidad generadora de efectivo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna).

Las pérdidas y reversiones por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados, salvo si el activo se registra a un importe revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro como una disminución o un incremento en la revaluación.

**2.9. Impuestos** - El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

**2.9.1. *Impuesto corriente*** - Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponderables o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo del Grupo por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

**2.9.2. Impuestos diferidos** - Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

La Compañía compensa activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y solo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

**2.9.3. Impuestos corrientes y diferidos** - Se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

**2.10. Provisiones.**- Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

## **2.11. Beneficios a empleados**

**2.11.1. Beneficios Definidos: Jubilación Patronal y Bonificación por Desahucio** -El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) no han sido considerados por la Compañía en vista que se trata de una empresa con el personal con una antigüedad menor de dos años, por lo que la Administración considera no contratar un estudio actuarial al respecto ya que su provisión no sería significativa.

**2.11.2. Participación a trabajadores.-** La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas de acuerdo con disposiciones legales

**2.12. Reconocimiento de ingresos.-** Se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe del valor de los arriendos cobrados por la Compañía o el momento de la venta cuando se haya realizado la transferencia de dominio del inmueble.

Se reconocen cuando la Compañía transfiere los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes; el importe de los ingresos y los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad y es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

**2.13. Costos v Gastos.-** Los costos y gastos se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

**2.14. Compensación.-** No podrán ser compensados activos con pasivos, ni ingresos con gastos, salvo que la compensación sea requerida o está sustentada por alguna sección de la NIIF para PYMES.

**2.15. Activos financieros.**- Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se observe la presencia de una compra o venta de un activo financiero bajo un contrato cuyas condiciones requieren la entrega del activo durante un período que generalmente está regulado por el mercado correspondiente, y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos financieros clasificados al valor razonable con cambios en resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado o al valor razonable.

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías a valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por cobrar. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La Administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

**2.15.1. *Préstamos y Cuentas por cobrar.***- Los préstamos y cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y cuentas por cobrar incluyen las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar. Ver Nota 2.4.

**2.15.2. *Baja en cuentas de un activo financiero.***- La Compañía dará de baja en cuentas un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconocerá su

participación en el activo y la obligación asociada por los valores que tendría que pagar. Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía continuará reconociendo el activo financiero y también reconocerá un préstamo colateral por los ingresos recibidos.

**2.15.3. Deterioro de activos financieros al costo amortizado.-** Los activos financieros que se miden al costo amortizado, incluyendo los arrendamientos financieros por cobrar, son probados por deterioro al final de cada período. Un activo financiero estará deteriorado si, y solo si, existe evidencia objetiva del deterioro como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y ese evento o eventos causantes de la pérdida tienen un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero.

El importe de la pérdida por deterioro del valor para un préstamo medido al costo amortizado es la diferencia entre el importe en libros del flujo de efectivo estimado futuro, reflejando el efecto del colateral y las garantías, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. Cuando se considera que una cuenta comercial por cobrar es de dudoso cobro, se elimina contra la cuenta de provisión. La recuperación posterior de los valores previamente eliminados se convierte en créditos contra la cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultados.

### **3. ADOPCION POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA PARA PEQUEÑAS Y MEDIANAS ENTIDADES NIIF PARA PYMES**

La Superintendencia de Compañías estableció mediante Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto del 2006, la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y su aplicación obligatoria por parte de las compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia, a partir del 1 de enero de 2009, la cual fue ratificada con la Resolución No. ADM 08199 del 3 de julio de 2008. Adicionalmente, se estableció el cumplimiento de un cronograma de aplicación según lo dispuesto en la Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre de 2008. La Compañía está obligada a presentar sus estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades (NIIF para PYMES) a partir del 1 de enero de 2012. Conforme a esta Resolución, hasta el 31 de diciembre del 2011, la Compañía preparó sus estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. Desde el 1 de enero del 2012, los estados financieros de la Compañía son preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES).

De acuerdo con lo antes indicado, la Compañía definió como su período de transición a las NIIF para PYMES el año 2011, estableciendo como fecha para la medición de los efectos de primera aplicación el 1 de enero del 2011.

La aplicación de las NIIF para PYMES supone, con respecto a los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador que se encontraban vigentes al momento de prepararse los estados financieros correspondientes al año 2012:

- Cambios en las políticas contables, criterios de medición y forma de presentación de los estados financieros.
- La incorporación de un nuevo estado financiero, el estado de resultado integral.
- Un incremento significativo de la información incluida en las notas a los estados financieros.

**3.1. Conciliación del Patrimonio neto de NEC a NIIF para PYMES al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2011**

La conciliación que se presenta a continuación muestra el impacto de la transición a las NIIF para PYMES sobre la situación financiera ni en el resultado integral y flujos de efectivo previamente informados de NEXUSTERRA S.A. porque se trata de una empresa nueva, es decir que fue adquirida con su único activo que tenía, un predio urbano ubicado en la Ciudad de Santo Domingo de los Colorados, en la Vía a Quito :

	<b>Diciembre 31, 2011</b>	<b>Ene ro 1, 2011</b>
	<b>(En US dólares)</b>	
<b>Patrimonio de acuerdo a PCGA anteriores informado previamente</b>	<b>2.647,06</b>	<b>2.750,93</b>
<i>Ajuste por conversión a NIIF:</i>	<b><u>-9.281,14</u></b>	<b><u>-11.724,98</u></b>
<i>Baja Maquinaria y Equipo</i>		-12.157,61
<i>Baja DepreciaciónMaquinaria y Equipo</i>		4.283,49
<i>Baja Activos Intangibles</i>	1.215,76	-6.140,38
<i>Baja Amortización Activos Intangibles</i>	1.228,08	2.289,52
<i>Baja Reserva Legal</i>		8.220,91
<i>Baja Pérdidas Acumuladas</i>		-6.258,14
<b>Patrimonio de acuerdo a NIIF</b>	<b>-6.634,08</b>	<b>-8.974,05</b>

**4. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES**

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con (NIIF para las PYMES) requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de

determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la Administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

4.1 ***Deterioro de activos*** - A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

4.2 ***Estimación de vidas útiles de Propiedades de Inversión*** - La estimación de las vidas útiles y el valor residual se efectúan de acuerdo a lo mencionado en la Nota 2.6.4

4.3 ***Impuesto a la renta corriente*** - La determinación de las obligaciones y gastos por impuestos requiere interpretaciones a la legislación tributaria aplicable. La Compañía busca asesoría profesional en materia tributaria antes de alguna decisión

sobre asuntos tributarios. Aun cuando la Administración considere que sus estimaciones son prudentes y apropiadas, pueden surgir diferencias de interpretación con la administración tributaria que pudieran afectar los cargos impuestos en el futuro.

*4.4 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.

## 5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Un resumen del efectivo y equivalente de efectivo es como sigue:

	<u>Diciembre 31,</u>		<u>Enero 1,</u>
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>
	(En U.S. dólares)		
Caja	181,24	898,50	0,00
Bancos	<u>43.559,39</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
<b>Total Efectivo</b>	<b><u>43.740,63</u></b>	<b><u>898,50</u></b>	<b><u>0,00</u></b>
<b>Sobregiro Bancario</b>	<b><u>1.453,31</u></b>	<b><u>0,00</u></b>	<b><u>0,00</u></b>
<b>Total Efectivo y Equivalentes</b>	<b><u>42.287,32</u></b>	<b><u>898,50</u></b>	<b><u>0,00</u></b>

Al 31 de diciembre del 2012, bancos representa fondos depositados en cuentas corrientes en bancos locales. Estos fondos se encuentran disponibles y no generan intereses.

## 6. CUENTAS POR COBRAR

Corresponde al saldo pendiente de cobro al 31 de diciembre de 2012:

	<u>Diciembre 31,</u> <u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>Enero 1,</u> <u>2011</u>
	(En U.S. dólares)		
Soluinsa	<u>6.382,42</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>

## 7. IMPUESTOS POR COBRAR

El detalle de esta cuenta, al 31 de diciembre del 2012, es como sigue:

	<u>Diciembre 31,</u> <u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>Enero 1,</u> <u>2011</u>
	(En U.S. dólares)		
Crédito Tributario Impuesto Rta.	<u>340,88</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>

## 8. PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

<u>CONSTRUCCIONES EN CURSO</u>	Saldo al 01/01/2011	Ajustes NIIF	Saldo Ajustado al 01/01/2011	Saldo al 31/12/2011	Ajustes NIIF	Saldo Ajustado al 31/12/2011	Adiciones	Saldo Ajustado al 01/01/2012
Terreno y Urbanización Los Almendros	6.112,10	1.427.086,90	1.433.199,00	6.112,10	1.427.086,90	1.433.199,00	408.229,59	1.841.428,59
Terreno y Centro Comercial Vía a Quevedo				-	1.670.114,20	1.670.114,20	130.251,39	1.800.365,59
<b>Total</b>	<b>6.112,10</b>	<b>1.427.086,90</b>	<b>1.433.199,00</b>	<b>6.112,10</b>	<b>3.097.201,10</b>	<b>3.103.313,20</b>	<b>538.480,98</b>	<b>3.641.794,18</b>

### Terreno y Urbanización Los Almendros

Mediante préstamo del Accionista principal, adquirió la empresa NEXUSTERRA S.A. el terreno de 30.000 m2. de superficie ubicado en la Vía a Quito, con un valor total de USD 1.433.199,00, sobre el mismo se está construyendo la Urbanización Los Almendros.

## Terreno y Centro Comercial Vía a Quevedo

Mediante préstamo hipotecario con la Corporación Financiera Nacional, se adquiere en remate un lote de terreno de 27.785 m2 más la construcción, ubicado en la Ciudad de Santo Domingo de los Colorados, el Km.2 de la Vía a Quevedo, por un valor de USD 1.538.000,00, pagaderos en cinco años.

### 9. CUENTAS POR PAGAR

La composición de las cuentas por pagar, al 31 de diciembre del 2012, es como sigue:

	<u>Diciembre 31,</u> <u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>Enero 1,</u> <u>2011</u>
	(En U.S. dólares)		
Proveedores por pagar	36.690,39	35.487,90	15.034,55
Otras Cuentas por pagar (1)	4.378,59	-	51,60
Anticipos de Clientes (2)	524.124,03	-	-

(1) Corresponden a Beneficios Sociales, Aporte Patronal y Retenciones de IVA e Impuesto a la Renta.

(2) Corresponden a los anticipos entregados por los Clientes que van a adquirir una propiedad en los Proyectos Urbanísticos Los Almendros y Senya.

### 10. PRÉSTAMOS DE ACCIONISTAS

Al 31 de diciembre del 2012, esta cuenta incluye los valores que el accionista mayoritario ha entregado dineros para la compra de terreno y gastos de operación..

	<u>Diciembre 31,</u> <u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>Enero 1,</u> <u>2011</u>
	(En U.S. dólares)		
<u>Econ. Jaime Ruiz</u>			
Saldo al inicio	1.580.886,90	1.427.086,90	1.427.086,90
Préstamos adicionales	34.102,87	153.800,00	-
Aporte para futura capitalización	829.461,94	-	-
Saldo al Final	<u>785.527,83</u>	<u>1.580.886,90</u>	<u>1.427.086,90</u>

Los saldos por pagar a entidades relacionadas no tienen vencimiento, no generan intereses y no tienen garantías específicas.

## 11. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

La obligación que la empresa tiene es con la Corporación Financiera Nacional al participar NEXUSTERRA S.A. en un remate de un terreno de 27.785 m2. ubicado en el Km 2 de la Vía Santo Domingo - Quevedo en el Cantón Santo Domingo. El préstamo fue otorgado el 23 de febrero de 2011 por un valor de USD 1.538.000,00 que es el valor del predio. La empresa canceló en efectivo USD 153.800,00 y la diferencia se financió a cinco años con vencimiento el 5 de enero de 2016.

## 12. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2012, el capital suscrito y pagado de la Compañía está conformado por cuatrocientas acciones ordinarias y nominativas de US\$ 1,00, cada una, distribuidas de la siguiente forma:

<u>Nombre del Accionista</u>	<u>No. Acciones</u>	<u>Valor</u>	<u>% Participación</u>
Econ Jaime Rodrigo Ruiz Nicolalde	793	1,00	99,1%
Sra. María Patricia Ruiz Rivera	5	1,00	0,6%
Sra Laura Beatriz ruiz Almeida	2	1,00	0,3%
<b>Total</b>	<b>800</b>		<b>100,0%</b>

**Aportes para Futura Capitalización:** Comprende los aportes efectuados por el socio principal Econ. Jaime Ruiz para futuras capitalizaciones que tienen un acuerdo formal de capitalización a corto plazo, y que por lo tanto califican como patrimonio.

**Resultados Años Anteriores.-** Los Resultados de Años Anteriores corresponden a Pérdidas Acumuladas desde el año 2010 que es cuando empezó a funcionar la Compañía.

De acuerdo a lo establecido en el Capítulo IV Depuración de los Ingresos, en el

artículo 25 Gastos generales deducibles, del Reglamento para la aplicación de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno: “Las pérdidas declaradas luego de la conciliación tributaria de ejercicios anteriores. Su amortización se efectuará dentro de los cinco períodos impositivos siguientes a aquel en que se produjo la pérdida, siempre que tal amortización no sobrepase del 25% de la utilidad gravable realizada en el respectivo ejercicio.”. En el ejercicio 2012, la Compañía logró resultados positivos pero no amortizó las pérdidas acumuladas de los años 2008 y 2009.

### **13. IMPUESTO A LA RENTA**

#### **a. Tasa de impuesto**

La tasa del impuesto a la renta vigente para el año terminado el 31 de diciembre de 2012, es del 23% de la utilidad tributable y del 13% sobre las utilidades reinvertidas, conforme lo dispuesto en la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, publicado en el Suplemento del Registro Oficial No. 484, de 31 de diciembre de 2001.

#### **b. Revisión de impuestos**

Las declaraciones de impuesto a la renta, retenciones en la fuente e impuesto al valor agregado no han sido revisadas por parte de las autoridades tributarias desde la fecha de su constitución.

### **Aspectos Tributarios de la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado**

Con fecha noviembre 24 de 2011 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 583 la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado, la misma que incluye entre otros aspectos tributarios, la tarifa del Impuesto a la Salida de Divisas - ISD se incrementó del 2% al 5%. Por presunción se considera hecho generador de este impuesto el uso de dinero en el exterior y se establece como exento de este impuesto el pago de dividendos a compañías o personas naturales que no estén domiciliadas en paraísos fiscales. Los pagos de este impuesto en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital, que consten en el listado que establezca el Comité de Política Tributaria y que sean utilizados en procesos productivos, pueden ser utilizados como crédito tributario de impuesto a la renta.

## 14. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

### **Gestión de riesgos financieros**

En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

La Compañía dispone de una organización y de sistemas de información, administrados por la Gerencia General, que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer al Directorio medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

A continuación se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y cuantificación de éstos y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía, si es el caso.

#### ***I. Riesgo de crédito***

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. La Compañía ha adoptado una política de únicamente involucrarse con partes solventes y obtener suficientes colaterales, cuando sea apropiado, como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos. La Compañía únicamente realiza transacciones con Compañías o personas que cuentan con la misma o mejor calificación de riesgo.

#### ***II. Riesgo de liquidez***

La Administración es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez. La Administración ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la gerencia pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo así como la gestión de liquidez de la Compañía. La Compañía maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas, facilidades financieras y

de préstamo adecuados de los socios, monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

**III. Riesgo de capital**

La Compañía gestiona su capital para asegurar que estará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximiza el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y patrimonio.

**15. PARTICIPACIÓN DE UTILIDADES DE TRABAJADORES**

De acuerdo a las leyes laborales vigentes, la Compañía debe destinar el 15% de su utilidad anual antes del impuesto a la renta, para repartirlo entre sus trabajadores. En el año 2012 existe una provisión de USD 141,29 por este concepto.

**16. EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de preparación del presente informe, no se han producido eventos que, en opinión de la administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros.

Atentamente,



Marlon Bedon  
CONTADOR