

NEXUSTERRA S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**

NEXUSTERRA S.A.

BALANCE GENERAL

Al 31 de diciembre de 2014, con cifras comparativas de 2013

(Expresado en dólares)

<u>ACTIVO</u>		<u>Diciembre 31</u>	
		<u>2014</u>	<u>2013</u>
ACTIVO CORRIENTE			
Caja y bancos	(Nota 4)	3.907,82	11.715,74
Cuentas por cobrar Clientes	(Nota 5)	373.487,56	15.341,26
Crédito Tributario IVA / Renta	(Nota 5)	443,99	12.844,58
Otras cuentas por cobrar	(Nota 5)	886,81	5.990,44
Inventarios - Obras en Construcción	(Nota 6)	4.089.386,51	4.068.647,26
Total del activo corriente		4.468.112,69	4.114.539,28
Total del Activo		4.468.112,69	4.114.539,28
<u>PASIVO Y PATRIMONIO</u>		<u>Diciembre 31</u>	<u>Diciembre 31</u>
		<u>2014</u>	<u>2013</u>
PASIVO CORRIENTE			
Sobregiros Bancarios	(Nota 4)	17.898,25	2.851,32
Proveedores por pagar	(Nota 7)	39.678,81	50.829,96
Impuesto a la Renta por pagar	(Nota 12)	10.843,58	20.283,44
Particip. a Trabajadores por pagar	(Nota 14)	17.398,11	10.666,00
Otras Cuentas por pagar	(Nota 7)	8.025,12	11.352,97
Anticipos de Clientes	(Nota 7)	804.442,28	620.011,97
Total del pasivo corriente		898.286,15	715.995,66
Obligaciones con instituciones financieras	(Nota 9)	1.010.876,13	1.516.314,20
Cuentas por pagar relacionadas	(Nota 8)	1.516.924,97	926.323,69
Ingresos Diferidos	(Nota 10)	130.314,72	85.474,44
Total del pasivo largo plazo		2.658.115,82	2.528.112,33
Total del Pasivo		3.556.401,97	3.244.107,99
Total del Patrimonio (Véase estado Adjunto)	(Nota 11)	911.710,72	870.431,29
Total pasivo y patrimonio		4.468.112,69	4.114.539,28

Véanse las Notas que acompañan a los Estados Financieros

Ing. Paola Manzano
Gerente General

Ing. Marlon Bedón
Contador

NEXUSTERRA S.A.

ESTADO DE RESULTADOS

Del 01 de enero al 31 de diciembre de 2014, con cifras comparativas de 2013

(Expresado en dólares)

	<u>Diciembre 31</u>	
<u>VENTAS NETAS</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Venta de Inmuebles	374.322,86	177.863,96
Otros Ingresos	3.712,84	7.465,50
Total Ingresos	378.035,70	185.329,46
 Costo de Ventas	 235.132,96	 83.624,26
 UTILIDAD BRUTA	 142.902,74	 101.705,20
 <u>GASTOS OPERACIONALES</u>		
Gastos Administrativos	70.056,83	24.016,85
Gastos de Ventas	1.939,26	6.581,71
Total Gastos Operacionales	71.996,09	30.598,56
 Gastos Financieros	 0,00	 0,00
 UTILIDAD/(PERDIDA) NETA	 70.906,65	 71.106,64
 15% Participación a trabajadores	 10.636,00	 10.666,00
 UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	 60.270,65	 60.440,64
 Impuesto a la renta	 18.991,22	 13.296,94
 UTILIDAD/(PERDIDA) DEL EJERCICIO	 41.279,43	 47.143,70

Véanse las notas que acompañan a los Estados Financieros

Ing. Paola Manzano
Gerente General

Ing. Marlon Bedón
Contador

NEXUSTERRA S.A.

ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO

Al 31 de diciembre de 2014, con cifras comparativas de 2013

(Expresado en dólares)

	CAPITAL PAGADO	APORTE PARA FUT. CAPITALIZACION	RESERVA LEGAL	PERDIDAS AÑOS ANTERIORES	UTILIDADES AÑOS ANTERIORES	RESUL ACUM ADO PCION PRIMERA VEZ NIIF	UTILIDAD/(PERDIDA) DEL EJERCICIO	SALDO FINAL
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.012	800,00	829.461,94	-	-115,71	-	-7.318,37	459,73	823.287,59
Registro Utilidad 2012					459,73		-459,73	-
Utilidad del Ejercicio 2013							47.143,70	47.143,70
Reserva Legal año 2012			45,97		-45,97			-
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.013	800,00	829.461,94	45,97	-115,71	413,76	-7.318,37	47.143,70	870.431,29
Registro Utilidad 2013					47.143,70		-47.143,70	-
Reserva Legal año 2013			4.714,37		-4.714,37			-
Utilidad del Ejercicio 2014							41.279,43	41.279,43
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.013	800,00	829.461,94	4.760,34	-115,71	42.843,09	-7.318,37	41.279,43	911.710,72

Véanse las notas que acompañan a los Estados Financieros

Ing. Paola Manzano
Gerente General

Ing. Marlon Bedón
Contador

NEXUSTERRA S.A.

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

Del 01 de enero al 31 de diciembre de 2014, con cifras comparativas de 2013

(Expresado en dólares)

	<u>Diciembre 31</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACION		
UTILIDAD (PERDIDA) DEL EJERCICIO	(57.630,88)	71.106,64
AJUSTES PARA CONCILIAR LA UTILIDAD/(PERDIDA) CON EL EFECTIVO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACION		
Provision Participación Trabajadores	-	(10.666,00)
Provisión Impuesto a la Renta	(18.928,06)	(13.296,94)
	(76.558,94)	47.143,70
CAMBIOS NETOS EN PASIVOS Y ACTIVOS OPERATIVOS		
Clientes	(358.146,30)	(15.341,26)
Cuentas por Cobrar	17.504,21	(12.111,72)
Inventarios	107.798,28	(426.853,08)
Proveedores por Pagar	567,93	22.511,96
Participación a trabajadores	(3.903,89)	10.524,71
Impuesto a la renta	(9.503,02)	19.942,56
EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACION	#####	#####
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSION		
	-	-
EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE INVERSION	-	-
FLUJOS DE EFECTIVO PARA ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Préstamos con Instituciones Financieras a largo plazo	(505.438,07)	-
Préstamos de Accionistas	590.601,29	140.795,86
Anticipos de clientes a largo plazo	184.430,31	95.887,94
Ingresos Diferidos	44.840,28	85.474,44
EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	314.433,81	322.158,24
Aumento (disminución) de efectivo	(7.807,92)	(32.024,89)
Saldo inicial de efectivo	11.715,74	43.740,63
EFFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	3.907,82	11.715,74

Véanse las notas que acompañan a los Estados Financieros

Ing. Paola Manzano
Gerente General

Ing. Marlon Bedón
Contador

INMOBILIARIA, CONSTRUCCIONES Y COMERCIO EXTERIOR

NEXUSTERRA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014

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) a partir del 1 de enero de 2012.

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., han sido preparados sobre la base del costo histórico.

2.3. Efectivo y equivalentes de efectivo.- A menos que se indique lo contrario, las cifras financieras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses e Incluyen 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. Inventarios

Los inventarios se valorizan al costo o el valor neto de realización, el que sea menor. El costo se determina por el método del costo promedio, excepto por las importaciones en tránsito que se llevan al costo específico, e incluye todos los costos incurridos para adquirir los inventarios, los costos de producción o conversión y otros incurridos para llevar el inventario a su localización y condición actual. El valor neto de realización es el precio de venta estimado en el curso normal del negocio, menos los costos de terminación y los gastos estimados para completar la venta. El importe de cualquier rebaja de valor de los inventarios, hasta alcanzar su valor neto de realización, se reconoce en el ejercicio en el cual ocurre la pérdida y se refleja en el estado de situación financiera como una disminución de las respectivas partidas de inventario.

La NIC 2 Inventarios, en su alcance no incluye su aplicación las obras en curso, resultantes de contratos de construcción, incluyendo los contratos de servicios directamente relacionados, sin embargo la NIC 11, Contratos de Construcción y la CINIIF 15, Acuerdos para la Construcción, determinan claramente el registro adecuado y el momento de reconocimiento de los ingresos, el mismo que amplía en sus numerales 16 al 19:

El acuerdo es de venta de bienes

16.- Si se requiere que la entidad proporcione servicios junto con los materiales de construcción para llevar a cabo su obligación contractual de entregar el inmueble al comprador, el acuerdo será de venta de bienes, y se aplicarán los criterios de reconocimiento de ingresos ordinarios establecidos en el párrafo 14 de NIC 18.

17.- La entidad puede transferir al comprador el control y los riesgos y ventajas significativas inherentes a la propiedad de la obra en curso en su estado actual, como construcción en curso. En este caso, si todos los criterios

del párrafo 14 de la NIC 18 se cumplieren de forma continua a medida que la construcción se realiza, la entidad reconocerá los ingresos ordinarios por referencia al grado de terminación, utilizando el método del porcentaje de realización. Los requerimientos de la NIC 11 son, por lo general, aplicables al reconocimiento de los ingresos ordinarios y gastos asociados con esta transacción.

18.- La entidad puede transferir al comprador el control y los riesgos y ventajas significativas inherentes a la propiedad en el inmueble de forma total en un único momento (por ejemplo en el momento de la realización, en, o después de la entrega). En este caso, la entidad reconocerá los ingresos ordinarios sólo cuando se satisfagan todos los criterios del párrafo 14 de la NIC 18.

19.- Cuando se requiera que la entidad realice trabajos posteriores en el inmueble ya entregado al comprador, ésta reconocerá un pasivo y un gasto, como establece el párrafo 19 de la NIC 18. El pasivo se valorará según lo dispuesto en la NIC 37. Cuando se requiera que la entidad entregue posteriormente bienes o servicios que sean identificables de forma separada del inmueble ya entregado al comprador, ésta habría de identificar los bienes o servicios pendientes como un componente separado de la venta, como señala el párrafo 8 de esta Interpretación.

La NIC 18 en el párrafo 14 Venta de Bienes, especifica:

Venta de bienes

14.- Los ingresos de actividades ordinarias procedentes de la venta de bienes deben ser reconocidos y registrados en los estados financieros cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

- (a) la entidad ha transferido al comprador los riesgos y ventajas, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes;
- (b) la entidad no conserva para sí ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos;
- (c) el importe de los ingresos de actividades ordinarias pueda medirse

con fiabilidad;

(d) sea probable que la entidad reciba los beneficios económicos asociados con la transacción; y

(e) los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad.

2.7. 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).

2.7.1. *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.

2.7.2. *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:

2.8. 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.

2.9. 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.

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

2.10.1. *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 impositivos 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.

2.10.2. *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.

2.10.3. *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.

2.11. 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.

2.12. Beneficios a empleados

2.12.1. *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.

2.12.2. *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

2.13. 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.

2.14. Costos y 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.

2.15. 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.

2.16. 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.

2.16.1. *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.

2.16.2. *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.

2.16.3. 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. 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:

3.1 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.

- a. 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.

3.2 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

3.3 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.

3.4 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.

4.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

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

	<u>Diciembre 31,</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	<u>(En U.S. dólares)</u>	
Caja	84,35	1.285,20
Bancos	3.823,47	10.430,54
Total Efectivo	<u>3.907,82</u>	<u>11.715,74</u>
 Sobregiro Bancario	 <u>-17.898,25</u>	 <u>-2.851,32</u>
 Total Efectivo y Equivalentes	 <u>-13.990,43</u>	 <u>8.864,42</u>

Al 31 de diciembre del 2014, bancos representa fondos depositados en cuentas corrientes en bancos locales. Estos fondos se encuentran disponibles y no generan intereses.

5. CUENTAS POR COBRAR

Corresponde al saldo pendiente de cobro al 31 de diciembre de 2014:

	<u>Diciembre 31,</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(En U.S. dólares)	
Clientes	373.487,66	15.341,26
Crédito Tributario IVA / Renta	443,99	12.844,58
Anticipos Proveedores	886,81	5.990,44
Total Cuentas por Cobrar	<u>374.818,46</u>	<u>34.176,28</u>

6. INVENTARIOS

	<u>Diciembre 31,</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(En U.S. dólares)	
Obras en Curso		
Saldo al Inicio	4.068.647,26	3.641.794,18
Adicionales	255.872,21	426.853,08
Bajas / Ventas	<u>-235.132,96</u>	<u>-</u>
Saldo al Final	<u>4.089.386,51</u>	<u>4.068.647,26</u>

De acuerdo a la Resolución de la Superintendencia de Compañías del 2 de 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. CUENTAS POR PAGAR

La composición de las cuentas por pagar, al 31 de diciembre del 2014, es como sigue:

	<u>Diciembre 31,</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(En U.S. dólares)	
Proveedores por Pagar	<u>39.678,81</u>	<u>50.829,96</u>
Otras Cuentas por Pagar (1)	<u>8.025,12</u>	<u>11.352,97</u>
Anticipos Clientes (2)	<u>804.442,28</u>	<u>620.011,97</u>

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

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

8. PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2014, esta cuenta incluye los valores que el accionista mayoritario ha entregado dineros para la compra de terreno pagos a la CFN y gastos de operación..

	<u>Diciembre 31,</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(En U.S. dólares)	
Saldo al Inicio	923.961,40	785.527,83
Prestamos Adicionales	<u>592.963,57</u>	<u>138.433,57</u>
Saldo al Final	<u>1.516.924,97</u>	<u>923.961,40</u>

	<u>Diciembre 31,</u>	
	<u>2014</u>	
	(En U.S. dólares)	
Cuentas por pagar Supersol	1.891,31	
Cuentas por pagar Credisocio	329,69	
Cuentas por pagar Jaime Ruiz	<u>1.514.703,97</u>	
	<u>1.516.924,97</u>	

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

9. 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. El financiamiento es a cinco años con vencimiento el 5 de enero de 2016 .

	<u>Diciembre 31,</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(En U.S. dólares)	
Saldo al Inicio	1.516.314,20	1.516.314,20
Pagos	<u>-505.438,07</u>	<u>0,00</u>
Saldo al Final	<u>1.010.876,13</u>	<u>1.516.314,20</u>

10. INGRESOS DIFERIDOS

Representa los valores que los clientes han entregado a la Empresa como un anticipo para la adquisición de la vivienda. Estos valores se registran como ingresos cuando se realiza la transferencia de dominio formalizada con una escritura pública y/o factura respectiva. Al 31 de diciembre de 2014, su saldo es:

	<u>Diciembre 31,</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(En U.S. dólares)	
Saldo al Inicio	85.474,44	0,00
Adiciones	<u>44.840,28</u>	<u>85.474,44</u>
Saldo al Final	<u>130.314,72</u>	<u>85.474,44</u>

11. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2014, 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	<u>2</u>	1,00	<u>0,3%</u>
Total	800		100,0%

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.”.

12. 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 2014, es del 22% de la utilidad tributable y del 12% sobre las utilidades reinvertidas, conforme lo dispuesto en la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento. Al 31 de diciembre se paga el valor de USD 18.991,22 que es superior en USD 63,16 al anticipo determinado y que se canceló en los meses julio y septiembre de 2014

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.

Instructivo Para La Prevención De Los Delitos De Lavado De Activos Y Financiamiento Del Terrorismo

La Ley de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos establece que la Unidad de Análisis Financiero (UAF) es la dependencia competente para receptar toda clase de información y reportes relacionados con los delitos de lavado de activos y del financiamiento de delitos. en su reforma No. UAF-DG-SO-2014-001 del 27 de mayo de 2014 y publicado en el Registro Oficial N° 283 del Lunes 7 de julio de 2014, expide EL INSTRUCTIVO PARA LA PREVENCIÓN DE LOS DELITOS DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO DE LOS SUJETOS OBLIGADOS (PERSONAS JURÍDICAS) A INFORMAR A LA UNIDAD DE ANÁLISIS FINANCIERO (UAF). En una de las partes más importantes establece:

CAPITULO VI

DE LOS REPORTES A SER REMITIDOS A LA UNIDAD DE ANALISIS FINANCIERO (UAF)

Art. 11.- Los sujetos obligados, a informar deberán presentar a la Unidad de Análisis Financiero (UAF), los siguientes tipos de reporte:

a) Reporte de operaciones o transacciones económicas inusuales e injustificadas (ROII), o de tentativas de operaciones y transacciones económicas inusuales e injustificadas. Para tal efecto, se deberá adjuntar todos los sustentos del caso. El reporte de tentativas se deberá realizar sólo cuando se tuviere constancia material del intento del hecho.

b) Reporte de operaciones y transacciones individuales cuya cuantía sea igual o superior a diez mil dólares de los Estados Unidos de América o su equivalente en otras monedas; así como las operaciones y transacciones múltiples que, en conjunto, sean iguales o superiores a dicho valor, cuando sean realizadas en beneficio de una misma persona y dentro de un período de treinta (30) días. (RESU)

c) Reporte de operaciones y transacciones individuales propias nacionales e internacionales, cuya cuantía sea igual o superior a diez mil dólares de los Estados Unidos de América o su equivalente en otras monedas.

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";

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:

Artículo Primero.- Disponer que las auditorías externas contempladas en 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, y el artículo 37, Sección VIII Definición, Gestión, Control y Aplicaciones de los Mecanismos de Prevención, Capítulo VIII Normas para prevenir el lavado de activos y el financiamiento del terrorismo y otros delitos en las bolsas de valores, casas de valores y administradoras de fondos y fideicomisos, Título VII Disposiciones Generales, de la Codificación de las Resoluciones del Consejo Nacional de Valores, cumplan al menos con los siguientes procedimientos:

- 1) Verificar la calificación del oficial de cumplimiento y el código de registro en la Unidad de Análisis Financiero.***
- 2) Verificar que las normas y procedimientos de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo establecidos por la compañía se encuentren definidos en el Manual de Prevención.***
- 3) En el caso de los grupos empresariales o holding, verificar que el Manual de Prevención abarque las compañías que los conformen; siempre y cuando hayan decidido tener un solo manual y fu oficial de cumplimiento único.***
- 4) Confirmar que el Oficial de Cumplimiento haya cumplido con la preparación del informe anual y su presentación ante la Junta de Socios o Accionistas y/ o Directorio.***
- 5) Seleccionar aleatoriamente 6 meses del año para realizar lo siguiente:***
 - a) Consolidar la información mensual de las operaciones o transacciones, individuales o conjuntas, cuyos montos sean iguales o superen 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) Solicitar el reporte mensual (RESU) enviado por la compañía a la Unidad de Análisis Financiero en los meses escogidos para la muestra.

c) Cotejar que los clientes que superaron el umbral legal han sido reportados a la UAF en el mes correspondiente.

d) Para cada uno de los meses seleccionados, tomar aleatoriamente el 5% de los clientes para revisar el cumplimiento de las políticas de debida diligencia conforme lo requerido en la normativa correspondiente.

6) Determinar si 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) Verificar la existencia de 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.

La opinión por este motivo está adjunta a la Opinión de los Auditores Externos

13. 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.

14. 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 2014 la provisión del ejercicio es de USD 10.636,00. El saldo al 31 de diciembre de 2014 incluye el saldo por pagar de la participación de las utilidades del año 2013.

15. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2014 y la fecha de preparación del presente informe julio 25 de 2015, no se han producido eventos que, en opinión de la administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros.