

**NEXUSTERRA S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**



**NEXUSTERRA S.A.**

**ESTADO DE RESULTADOS**

Del 01 de enero al 31 de diciembre de 2017, con cifras comparativas de 2016  
(Expresado en dólares)

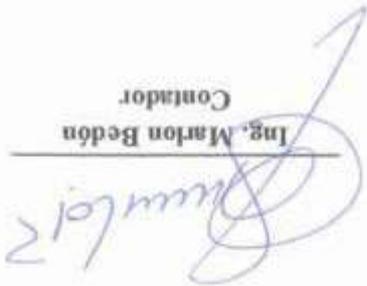
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	<u>Diciembre 31</u>	
<b>VENTAS NETAS</b>		
Venta de Inmuebles	10.430.358,41	530.944,10
Otros Ingresos	164.002,67	18.474,14
<b>Total Ingresos</b>	<u>10.594.361,08</u>	<u>549.418,24</u>
Costo de Ventas	9.734.565,30	320.639,28
<b>UTILIDAD BRUTA</b>	<u>859.795,78</u>	<u>228.778,96</u>
<b>GASTOS OPERACIONALES</b>		
Gastos Administrativos	174.102,21	161.202,54
Gastos de Ventas	38.725,46	12.563,25
<b>Total Gastos Operacionales</b>	<u>212.827,67</u>	<u>173.765,79</u>
Gastos Financieros	9.119,40	2.014,64
<b>UTILIDAD/(PERDIDA) NETA</b>	<u>637.848,71</u>	<u>52.998,53</u>
15% Participación a trabajadores	95.677,31	10.794,86
<b>UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA</b>	<u>542.171,40</u>	<u>42.203,67</u>
Impuesto a la renta	132.734,26	14.693,19
<b>UTILIDAD/(PERDIDA) DEL EJERCICIO</b>	<u>409.437,14</u>	<u>27.510,48</u>

Véanse las notas que acompañan a los Estados Financieros

Arq. Xiomara Zamora Zaldarriaga  
Gerente General



Ing. Marlon Bedón  
Contador



**NEXUSTERRA S.A.**

ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO  
Al 31 de diciembre de 2017, con cifras comparativas de 2016  
(Expresado en dólares)

	CAPITAL	APORTE PARA FUT.	RESERVA	PERDIDAS AÑOS ANTERIORES	UTILIDADES AÑOS ANTERIORES	RESTITUCION PRIMERA VEZ NUF	UTILIDAD (PERDIDA) DEL EJERCICIO	SALDO FINAL
<b>SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.015</b>	800,00	88.461,24	4.760,34	-115,71	84.122,52	-7.318,37	51.237,66	221.947,68
Registro Utilidad 2016					51.237,66		-51.237,66	-
Aportes para Futura Capitalización		741.000,70					27.510,48	741.000,70
Utilidad del Ejercicio 2016							27.510,48	27.510,48
<b>SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.016</b>	800,00	829.461,94	4.760,34	-115,71	135.360,18	-7.318,37	27.510,48	990.458,96
Registro Utilidad 2016					27.510,48		-27.510,48	-
Utilidad del Ejercicio 2017							409.437,14	409.437,14
<b>SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.017</b>	800,00	829.461,94	4.760,34	-115,71	162.870,66	-7.318,37	409.437,14	1.399.896,00

Véanse las notas que acompañan a los Estados Financieros

  
Arq. Gabriela Zamora Zaldarriaga

  
Ing. Marton Becón

**NEXUTERRA S.A.**

**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**

Del 01 de enero al 31 de diciembre de 2017, con cifras comparativas de 2016  
(Expresado en dólares)

**EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACION**

UTILIDAD (PERDIDA) DEL EJERCICIO

**AJUSTES PARA CONCILIAR LA UTILIDAD/( PERDIDA) CON EL EFECTIVO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACION**

Depreciación de Activos Fijos  
Provisión Participación Trabajadores  
Provisión Impuesto a la Renta

**CAMBIOS NETOS EN PASIVOS Y ACTIVOS OPERATIVOS**

Cuentas por Cobrar  
Inventarios  
Proveedores por Pagar  
Anticipos de clientes a largo plazo  
Participación a trabajadores  
Impuesto a la Renta

**EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACION**

**FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSION**

Adquisiciones de Activos Fijos

**EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE INVERSION**

**FLUJOS DE EFECTIVO PARA ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO**

Préstamos con Instituciones Financieras a largo plazo  
Pagos a Instituciones Financieras  
Aporte para futura Capitalización  
Préstamos de Accionistas  
Ingresos Diferidos

**EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO**

Aumento (disminución) de efectivo

Saldo inicial de efectivo

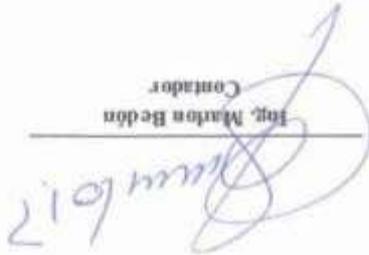
**EFFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO**

Véase las notas que acompañan a los Estados Financieros

Arg. Mónica Zamora Zalduendo  
Gerente General



Ing. Martin Bedon  
Contador



565,698.78 1,244,268.83

(678,370.05) 95,122.72  
1,244,268.83 1,149,146.11

1,558,591.01 7,924,779.70

387,415.69 59,933.11  
884,406.39 1,456,703.46  
741,000.70 -

(4,713,231.07) (4,713,231.07)  
5,000,000.00 5,667,142.43

(202,067.68) (475,839.83)  
(202,067.68) (475,839.83)

(2,892,717.67) (7,429,618.31)

(74,784.24) (11,405.14)  
(42,315.04) (16,399.85)  
94,268.18 (836,094.54)

890,177.33 95,085.21  
(61,815.60) (7,271,293.33)  
(24,747.67) (112,494.13)

(3,673,500.63) 722,983.47  
(24,747.67) (112,494.13)

857,624.29 75,801.16

161,887.27 14,693.19  
119,062.31 10,794.86  
63,875.58 22,802.63

27,510.48 27,510.48

2017  
Diciembre 31  
2016

**INMOBILIARIA, CONSTRUCCIONES Y COMERCIO EXTERIOR**

**NEXUSTERRA S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

**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. DECLARACION DE CUMPLIMIENTO**

- a. **Declaración de Cumplimiento.**- Los estados financieros de NEXUSTERRA S.A., han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera 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:

## **3. BASES DE PREPARACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

- a. **Bases de Preparación.**- Los estados financieros de NEXUSTERRA S.A., han sido preparados sobre la base del costo histórico.

b. **Moneda Funcional y de Presentación**

- La Compañía, de acuerdo con lo establecido en la Norma Internacional de Contabilidad No. 21 (NIC 21) "Efectos de las Variaciones en las Tasas de Cambio de la Moneda Extranjera" ha determinado que el dólar de los Estados Unidos de América representa su moneda de medición y funcional. Para determinar la moneda funcional, se consideró que el principal ambiente económico en el cual opera la Compañía es el mercado ecuatoriano, cuya moneda de curso legal y unidad de cuenta es el dólar estadounidense. Consecuentemente, las transacciones en otras divisas distintas del Dólar de los Estados Unidos de América se consideran "moneda extranjera".
- A menos que se indique lo contrario, las cifras financieras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses.

c. **Uso de Estimaciones y Juicios**

- La preparación de estados financieros de acuerdo con las NIIF requiere que la administración de la Compañía efectúe ciertas estimaciones, juicios y supuestos que afectan la aplicación de políticas de contabilidad y los montos reportados de activos, pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.
- Las estimaciones y supuestos relevantes se revisan sobre una base continua. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el periodo en que las estimaciones son revisadas y en cualquier periodo futuro afectado.
- En particular, la información sobre juicios críticos en la aplicación de políticas de contabilidad, y sobre supuestos e incertidumbres en estimaciones que pudieran tener un efecto significativo sobre los montos reconocidos en los estados financieros adjuntos, se describe en la siguientes notas. ***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 4.f.ii6.

***d. 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.

***e. 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. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

A continuación se resumen las principales prácticas contables seguidas por la

Compañía en la preparación de sus estados financieros:

a. **Bases de Preparación**

Los estados financieros de NEXUSTERRA S. A., han sido preparados sobre la base del costo histórico.

b. **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.

f. **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.

a. **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.

b. **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.

**c. 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).

- i. *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.

- ii. *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.

- 1) Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.
- 2) 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.

- 3) 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.
- 4) 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.
- 5) 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.
- 6) 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.
- 7) 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:

**d. 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.

**e. 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.

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

*i. 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.

*ii. 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.

*iii. 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.

**g. 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.

**h. Beneficios a empleados**

- i. ***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.
- ii. ***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

- i. **Reconocimiento de ingresos.**- Se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe del valor en 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.

- j. **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.
- k. **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.

- l. **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.

- i. *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 4.f.
- ii. *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.

**iii. *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.

## **5.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

Un resumen del efectivo y equivalente de efectivo al 31 de diciembre de 2017, es como sigue:

	<b><u>Diciembre 31,</u></b>	
	<b><u>2017</u></b>	<b><u>2016</u></b>
	<b>(En U.S. dólares)</b>	
<b>Caja</b>	1.761,12	4.110,53
<b>Bancos</b>	563.937,66	240.158,30
<b>Inversiones</b>	0,00	<u>1.000.000,00</u>
<b>Total Efectivo</b>	<b><u>565.698,78</u></b>	<b><u>1.244.268,83</u></b>
<b>Sobegiro Bancario</b>	<u>0,00</u>	<u>-1.242,60</u>
<b>Total Efectivo y Equivalentes</b>	<b><u>565.698,78</u></b>	<b><u>1.243.026,23</u></b>

Al 31 de diciembre del 2017, bancos representa fondos depositados en cuentas corrientes en bancos locales. Estos fondos se encuentran disponibles y no generan intereses.

La Inversión del año 2016 a corto plazo es el valor depositado a 90 días en el Banco del Pacífico, es por el desembolso de un préstamo concedido a NEXUSTERRA S.A. por parte de la CFN para el proyecto habitacional Los Almendros.

## 6. CUENTAS POR COBRAR

Corresponde al saldo pendiente de cobro al 31 de diciembre de 2017:

	<b><u>Diciembre 31,</u></b>	
	<b><u>2017</u></b>	<b><u>2016</u></b>
	<b>(En U.S. dólares)</b>	
<b>Clientes</b>	<b>3.863.128,95</b>	<b>162.573,51</b>
<b>Crédito Tributario ISD / Renta</b>	<b>18.244,75</b>	<b>17.594,98</b>
<b>Anticipos Proveedores</b>	<b><u>221.809,23</u></b>	<b><u>197.423,74</u></b>
<b>Total Cuentas por Cobrar</b>	<b><u>4.103.182,93</u></b>	<b><u>377.592,23</u></b>

La Cuentas por cobrar Clientes corresponden a los saldos por cobrar por la formalización y venta de lotes y casas de los Proyectos Senya, Almendros. Durante el año 2017 se vendieron 222 casas de diferente tipo de construcción.

<b>TIPO CONSTRUCCION</b>	<b>CASAS VENDIDAS</b>	<b>TOTAL VENTAS</b>
LOSA 55	49	1.770.896,36
LOSA 72	10	424.457,98
LOSA 76	36	1.547.479,89
LOSA 79	83	3.981.642,89
LOSA 92 (TRAD)	14	776.808,75
LOSA 97,6	30	1.929.072,54
<b>TOTALES</b>	<b>222</b>	<b>10.430.358,41</b>

Los anticipos a proveedores corresponden a valores entregados a Proveedores de bienes y servicios que a la fecha del período contable, todavía no han sido devengados.

#### **ANTICIPO PROVEEDORES**

<b>PROVEEDOR</b>	<b>IMPORTE</b>
RIERA MENDEZ NORBERTO LICARION	999,00
MINANGO RODRIGUEZ FERNANDO	1.956,99
MONTENEGRO CHILES ORLANDO	159,26
VARGAS BORJA GALO WILFRIDO	152,46
INCAVIT S.A	1.094,14
CEDEÑO NARANJO FELIX RAMON	720,00
HIDALGO CEDEÑO WILTER FRANCISCO	730,00
BIGPOSTE C.A	141,72
ROMERO GONZALEZ ELSA	149,35
CARRION TANDAZO EDISON RENE	1.916,85
MIRANDA DELGADO GEMA VANESSA	70,00
ACEROSCENTER CIA. LTDA.	774,70
VIVANCO MENDOZA JONATHAN	9.954,00
ANDRADE SANTANA DAMIAN	6.000,00
VEINTIMILLA GUERRERO CARLOS	4.600,00
MALDONADO MENDEZ MARCO	5.520,00
ULLON AVILA ALEXI	9.845,00
QUIÑONEZ EQUIZABAL ROBINSON	9.500,00
ZURITA ANGULO SERGIO	9.900,00
CUERO GOMEZ JUAN	5.987,00
RECALDE MINA CARLOS VINICIO	10.351,90
LEONES VILLEGAS FRANKLIN	9.865,00
GUADAMUN VASQUEZ JONATHAN	9.920,00
VELIZ MENDOZA JULIA	7.950,00
AGUILAR AGUILAR MANUEL JESUS	4.975,34
QUIROZ FERNANDEZ HENRY EDUARDO	1.242,00
SEGUROS	17.413,89
FONDOS DE GARANTIA MUNICIPAL	81.871,57
OTROS MENORES	8.049,06
<b>TOTAL</b>	<b>221.809,23</b>

## 7. INVENTARIOS

	<u>Diciembre 31,</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>OBRAS EN CURSO SENYA / LOS ALMENDROS</b>	<b>(En U.S. dólares)</b>	
<b>Obras en Curso</b>		
Saldo al Inicio	7,053,726.05	2,743,980.62
Adicionales	9,314,897.19	4,630,384.71
Bajas / Ventas	<u>-9,734,565.30</u>	<u>-320,639.28</u>
Saldo al Final	<u><u>6,634,057.94</u></u>	<u><u>7,053,726.05</u></u>
<b>OBRAS EN CURSO QUITUMBE</b>	149,636.90	-
<b>OBRAS EN CURSO CENTRO COMERCIAL</b>	<u>2,060,868.37</u>	<u>1,883,989.85</u>
<b>TOTAL OBRAS EN CURSO</b>	<u><u>8,844,563.21</u></u>	<u><u>8,937,715.90</u></u>

### PROYECTO LOS ALMENDROS

TIPO CONSTRUCCION	PROYECTO CASAS	CASAS VENDIDAS	EN CURSO	% AVANCE DE OBRA
LOSA 55	90	49	41	42%
LOSA 72	11	10	1	42%
LOSA 76	47	36	11	42%
LOSA 79	219	83	136	42%
LOSA 92 (TRAD)	4	0	4	42%
LOSA 97,6	50	44	6	42%
LOSA 105	110		110	42%
LOSA 132	9		9	
LOSA 105	52		52	12%
Departam 80 m2	60		60	0%
Departam 60 m2	40		40	0%
<b>TOTAL</b>	<b>692</b>	<b>222</b>	<b>470</b>	

Las obras en curso de Los Almendros en la ciudad de Santo Domingo de los Colorados, corresponde al proyecto que inició en el año 2015, objeto del préstamo con la CFN. Ver Nota 13.

Las Obras en Curso Quitumbe es el valor del terreno adquirido para el próximo

proyecto de Construcción al sur de la ciudad de Quito.

Las Obras En Curso Centro Comercial, es el valor del terreno de 27785 m2 adquirido en el año 2011 mediante crédito con la CFN, ubicado en la el Km 2 de la Vía Santo Domingo - Quevedo adquirido para el proyecto de un Centro Comercial en la Ciudad de Santo Domingo.

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. desde el 14 de diciembre de 2015 ante la Notaria 71 estableció un **Contrato De Fideicomiso De Administración De Flujos NEXUSTERRA** con la Compañía ANEFI S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISO, el mismo que empieza a operar en el año 2016. El producto de todas las ventas del Proyecto Los Almendros son depositadas en este fideicomiso, el mismo que se encarga de efectuar los pagos de los créditos que NEXUSTERRA S.A. mantiene con la CFN.

## **8. PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO**

Al 31 de diciembre de 2017, los activos fijos de la empresa estaban compuestos de la siguiente forma:

	<b>Saldos al 31/12/2016</b>	<b>Adiciones</b>	<b>Bajas/Transfer</b>	<b>Saldo al 31/12/2017</b>
Maquinaria en Tránsito	25.350,90	-	- 25.350,90	-
Maquinaria y Equipos de Produccion	272.321,42	-	-	272.321,42
Equipo de Computacion	-	1.319,30	-	1.319,30
Maquinaria y Equipo	848,21	2.869,82	-	3.718,03
Formaleta 72 M	177.319,30	-	-	177.319,30
Formaleta 105 M	-	186.378,56	25.350,90	211.729,46
Vehiculos	-	11.500,00	-	11.500,00
<b>Total Activos depreciables</b>	<b>475.839,83</b>	<b>202.067,68</b>	<b>-</b>	<b>677.907,51</b>
<b>(-) Depreciación Acumulada</b>	<b>- 22.802,63</b>	<b>- 63.875,58</b>		<b>- 86.678,21</b>
<b>Valor Neto Activos Fijos</b>	<b>453.037,20</b>	<b>138.192,10</b>	<b>-</b>	<b>591.229,30</b>

## 9. CUENTAS POR PAGAR

La composición de las cuentas por pagar, al 31 de diciembre del 2017, es como sigue:

**Diciembre 31,**  
**2017                      2016**  
**(En U.S. dólares)**

<b>Proveedores por Pagar</b>	<b><u>417.837,73</u></b>	<b><u>228.793,05</u></b>
------------------------------	--------------------------	--------------------------

Son obligaciones que la Compañía ha adquirido en su operación con sus proveedores de bienes y servicios; son exigibles a corto plazo. Los principales proveedores son:

**PROVEEDORES BIENES Y SERVICIOS**

<b>PROVEEDOR</b>	<b>SALDO</b>
IN-OUTSIDE TRANSPORTE DE CARGA S A	188.100,00
AVILA GUARACA EDGAR	32.962,57
COPETO CIA LTDA	31.046,49
IMPROELEC CIA LTDA	19.132,09
CABRERA QUEZADA JOSE	16.309,31
EUFRATES INVEST S A	13.826,51
QBE SEGUROS COLONIAL S A	12.579,65
TREX S A	10.957,31
FV AREA ANDINA SA	10.619,92
GRAIMAN CIA LTDA	8.954,09
ALVARADO PALADINES PATRICIA	8.927,69
SIGCHA MORALES JORGE	6.825,60
GRUPO EL COMERCIO C A	6.653,67
FREIRE SEVILLA JANNETH	5.467,93
DISMAC CIA LTDA	4.513,55
ZIMRAM S A	4.131,08
IMBAGO LIMAICO HERNAN	4.017,86
GALORA DELGADO MANUEL	3.437,12
GLOBAL PROTECTION CIA LTDA	3.300,00
SANTILLAN ALBANCANDO JOSE	3.007,40
CAMACHO CUASÜD DARWIN	2.667,60
MORA SOLORZANO IVAN	2.088,20
TIPAN VACA JESUS	2.077,20
OTROS MENORES	16.234,94
<b>TOTAL PROVEEDORES POR PAGAR</b>	<b>417.837,78</b>

**10. OTRAS CUENTAS POR PAGAR**

Al 31 de diciembre del 2017, esta cuenta incluye los valores:

	<b><u>Diciembre 31,</u></b>	
	<b><u>2017</u></b>	<b><u>2016</u></b>
	<b>(En U.S. dólares)</b>	
<b>Otras Cuentas por Pagar</b>	<b><u>52.059,01</u></b>	<b><u>10.323,01</u></b>

Corresponden a Beneficios Sociales, Aporte Patronal y Retenciones de IVA y Retenciones de Impuesto a la Renta, Remuneraciones por Pagar.

## 11. ANTICIPOS DE CLIENTES

Al 31 de diciembre del 2017, esta cuenta incluye los valores:

	<u>Diciembre 31,</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(En U.S. dólares)	
<b>Anticipos Clientes</b>	<b><u>160.323,31</u></b>	<b><u>66.055,13</u></b>

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

## 12. PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2017, esta cuenta incluye los valores que el accionista mayoritario ha entregado dineros para cubrir con las operaciones de la Compañía.

	<u>Diciembre 31,</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(En U.S. dólares)	
Saldo al Inicio (4)	1.781.174,18	324.470,72
Prestamos Adicionales	2.343.787,80	1.072.206,06
<b>Reversión de Dación de Pago (3)</b>	<b>0,00</b>	<b>2.961.547,90</b>
Aporte para Futura Capitalización (2)	0,00	-741.000,70
Pagos	<u>-843.745,00</u>	<u>-1.836.049,80</u>
Saldo al Final (4)	<b><u>3.281.216,98</u></b>	<b><u>1.781.174,18</u></b>

	<u>Diciembre 31,</u>
	<u>2017</u>
	(En U.S. dólares)
<b>Cuentas por pagar Supersol</b>	<b>106.000,00</b>
<b>Cuentas por pagar Soluinsa</b>	<b>626,00</b>
<b>Cuentas por pagar Jaime Ruiz</b>	<b><u>3.174.590,98</u></b>
	<b><u>3.281.216,98</u></b>

(1) La Cuentas por Pagar Relacionadas, en su mayor parte es al principal accionista de NEXUSTERRA S.A., Sr. Jaime Rodrigo Ruiz Nicolalde quien ayuda en forma directa con préstamos para cubrir las necesidades de efectivo en el cumplimiento de los proyectos, compra de terrenos y pagos de obligaciones con proveedores e instituciones financieras.

(2) En años anteriores se realizó un aporte para futura capitalización con el fin de incrementar el Capital Social de la empresa, situación que no se efectuó, razón por la cual, la Junta Extraordinaria Universal de la Compañía NEXUSTERRA S.A del 12 de diciembre de 2015 decidió revertir USD \$ 741.000,70 a la cuenta por pagar de su principal accionista. Mediante Acta de Junta Extraordinaria Universal de la Compañía NEXUSTERRA S.A. deciden por unanimidad del 24 de agosto de 2017 dejar sin efecto lo acordado en la Junta Extraordinaria Universal de la Compañía del 12 de diciembre de 2015 y que los registros correspondientes sean registrados en la contabilidad de acuerdo a lo decidido.

(3) Como se explica en la Nota 7, se realizó una dación de pago a su socio principal Sr. Jaime Rodrigo Ruiz Nicolalde mediante resolución de la Junta Extraordinaria Universal de la Compañía de diciembre 12 de 2015 y mediante escritura pública elevada por el Estudio Jurídico Hidalgo & Velasco Law Buffete. Este trámite no se formalizó y mediante Acta de Junta Extraordinaria Universal de la Compañía NEXUSTERRA S.A. deciden por unanimidad del 24 de agosto de 2017 dejar sin efecto lo acordado en la Junta Extraordinaria Universal de la Compañía del 12 de diciembre de 2015 y que los registros correspondientes sean registrados en la contabilidad de acuerdo a lo decidido.

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

### **13. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS**

Los saldos de las obligaciones bancarias están compuestos de la siguiente forma:

<u>Corto Plazo</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Préstamo Produbanco	0,00	61.337,89
CFN	5.951.818,00	0,00
Sobregiro Bancario	0,00	1.242,60
<b>Total Préstamos y Sobregiros bancarios</b>	<b>5.951.818,00</b>	<b>62.580,49</b>

### **MOVIMIENTO DEL PRESTAMO CON LA CFN**

<u>OPERACIÓN</u>	<u>Saldo Inicial</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Pagos</u>	<u>Saldo Final</u>
0010514369	5.000.000,00	-	-3.428.612,00	1.571.388,00
0010514371	2.600.000,00	3.000.000,00	-1.219.570,00	4.380.430,00
0010521166	-	2.000.000,00	-2.468,00	1.997.532,00
<b>TOTAL</b>	<b>7.600.000,00</b>	<b>5.000.000,00</b>	<b>-4.650.650,00</b>	<b>7.949.350,00</b>

<u>OPERACIÓN</u>	<u>Fecha Vencimiento</u>	<u>Saldo Capital</u>	<u>Corto Plazo</u>	<u>Largo Plazo</u>
0010514369	28/11/2018	1.571.388,00	1.571.388,00	
0010514371	28/11/2018	4.380.430,00	4.380.430,00	
0010521166	08/08/2020	1.997.532,00		1.997.532,00
<b>TOTAL</b>		<b>7.949.350,00</b>	<b>5.951.818,00</b>	<b>1.997.532,00</b>

- 1) 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. Este predio es el que la Compañía entrega a su accionista mayoritario en dación de pago. Ver Notas 6 y 8.
- 2) El 4 de noviembre de 2015, la Corporación Financiera Nacional (CFN) aprueba la solicitud de crédito de la Compañía NEXUSTERRA S.A. por un valor total de USD \$ 12.600.000,00. El destino del crédito es el Capital de Trabajo para la construcción de viviendas de interés social y prioritario, que se desarrollará en el Proyecto Urbanístico “LOS ALMENDROS”, de propiedad de NEXUSTERRA S.A., ubicado en la Parroquia Urbana Chigüilpe, km 2 de la via Quito, de la ciudad de Santo Domingo de los Colorados, Cantón Santo Domingo, Provincia de Santo Domingo de los Tsáchilas. Este Proyecto estará dividido **en tres fases**:

**PRIMERA FASE**

**No. OPERACIÓN:**

**MONTO: USD\$**

**PLAZO**

**GRACIA**

**TASA DE INTERES**

**FORMA DE PAGO**

**Construcción de 222 unidades habitacionales**

**0010514369**

**5.600.000,00**

**3 años incluye periodo de gracia**

**2 años**

**6,5%**

**Durante los dos primeros años pagará los intereses cada 90 días y el capital lo pagará cada 90 días vencidos mediante dividendos decrecientes con cuotas de capital iguales más sus respectivos intereses**

**SEGUNDA FASE**

**No. OPERACIÓN:**

**MONTO: USD\$**

**PLAZO**

**GRACIA**

**TASA DE INTERES**

**FORMA DE PAGO**

**Construcción de 175 unidades habitacionales**

**0010514371**

**5.000.000,00**

**3 años incluye periodo de gracia**

**2 años**

**6,5%**

**Durante los dos primeros años pagará los intereses cada 90 días y el capital lo pagará cada 90 días vencidos mediante dividendos decrecientes con cuotas de capital iguales más sus respectivos intereses**

**TERCERA FASE**

**No. OPERACIÓN:**

**MONTO: USD\$**

**PLAZO**

**GRACIA**

**TASA DE INTERES**

**FORMA DE PAGO**

**tipo departamentos**

**0010521166**

**2.000.000,00**

**3 años incluye periodo de gracia**

**1.5 años**

**6,5%**

**Durante los dos primeros años pagará los intereses cada 90 días y el capital lo pagará cada 90 días vencidos mediante**

Estos fondos serán acreditados en seis desembolsos de acuerdo al cuadro siguiente:

## **FORMAS DE DESEMBOLSO CFN**

<b><u>DESEMBOLSO</u></b>	<b><u>FECHA DE DESEMBOLS</u></b>	<b><u>FECHA DE VENCIMIEN</u></b>	<b><u>TASA DE INTERES</u></b>	<b><u>VALOR</u></b>	<b><u>DESEMBOLSO ACUMULADO</u></b>
Primer desembolso	2015-12-14	2018-11-28	6,1570%	1.500.000,00	1.500.000,00
Segundo desembolso	2016-04-21	2018-11-28	6,1570%	2.000.000,00	3.500.000,00
Tercer desembolso	2016-09-26	2018-11-28	6,1570%	4.100.000,00	7.600.000,00
Cuarto desembolso	2017-02-24	2018-11-28	6,1570%	2.000.000,00	9.600.000,00
Quinto desembolso	2017-05-31	2018-11-28	6,1570%	1.000.000,00	10.600.000,00
Sexto desembolso	2017-08-29	2020-08-08	6,2970%	1.000.000,00	11.600.000,00
Sèptimo desembolso	2017-10-12	2020-08-08	6,2970%	1.000.000,00	12.600.000,00
<b>TOTAL</b>				<b><u>12.600.000,00</u></b>	

El Primer desembolso la Compañía recibió el 14 de diciembre de 2015, el primer pago de los intereses de este préstamo inició el 13 de marzo de 2016 y tiene vencimiento el 28 de noviembre de 2018 de acuerdo al cronograma y a su tabla de amortización establecidos.

Para respaldar la operación de crédito, NEXUSTERRA S.A. ha constituido las siguientes garantías:

### **GARANTIAS**

<b><u>Detalle de Bienes en Garantía</u></b>	<b><u>Valor</u></b>
Predios donde se ejecutará el Proyecto Inmobiliario "Los Almendros" (493 lotes)	
- 231 lotes de terreno del Proyecto	<b>2,596,447.60</b>
- 262 lotes de terreno del Proyecto	<b>2,596,660.38</b>
- Terreno de 17.946 m2., ubicado en el área urbana km 22 de la Vía Santo Domingo- Quito	<b>1,453,626.00</b>
- Obra civil por ejecutar (considerando el rubro financiado para la obra civil y descontando las obras de urbanización valoradas en el avalúo)	<b><u>11,674,677.78</u></b>
<b>Total Garantías</b>	<b><u>18,321,411.76</u></b>

Para la ejecución de este Proyecto Inmobiliario que fue aprobado mediante Resolución N° GADMSD-R-VZC-2011-551, por el Gobierno Municipal de Santo Domingo, se constituyó un Fideicomiso de Administración de Flujos y Pagos, el

mismo que se desarrollará en fases en forma independiente (Primera, Segunda y Tercera), ver Nota 7.

#### 14. 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 2017, su saldo es:

	<b><u>Diciembre 31,</u></b>	
	<b><u>2017</u></b>	<b><u>2016</u></b>
	<b>(En U.S. dólares)</b>	
Saldo al Inicio	<b>226.945,21</b>	<b>167.012,10</b>
Adiciones	<b>421.269,60</b>	<b>104.270,96</b>
Realizaciones	<b><u>-33.853,91</u></b>	<b><u>-44.337,85</u></b>
Saldo al Final	<b><u>614.360,90</u></b>	<b><u>226.945,21</u></b>

#### 15. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2017, el capital suscrito y pagado de la Compañía está conformado por ochocientas acciones ordinarias y nominativas de US\$ 1,00, cada una, distribuidas de la siguiente forma:

<b><u>Nombre del Accionista</u></b>	<b><u>No. Acciones</u></b>	<b><u>Valor</u></b>	<b><u>% Participación</u></b>
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>
<b>Total</b>	<b>800</b>		<b>100,0%</b>

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

como patrimonio. Mediante Acta de la Junta Extraordinaria Universal de la Compañía NEXUSTERRA S.A del 12 de diciembre de 2015 decidió revertir de este aporte USD \$ 741.000,70 a la cuenta por pagar de su principal accionista. Mediante Acta de Junta Extraordinaria Universal de la Compañía NEXUSTERRA S.A. deciden por unanimidad del 24 de agosto de 2016 dejar sin efecto lo acordado en la Junta Extraordinaria Universal de la Compañía del 12 de diciembre de 2015 y que los registros correspondientes sean registrados en la contabilidad de acuerdo a lo decidido, es decir se volvió a dejar como un aporte para futura capitalización el valor de USD \$ 741.000,70

**Resultados Años Anteriores.-** Los Resultados de Años Anteriores corresponden a Pérdidas y Utilidades 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.”.

## 16. 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 2017, 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 de 2017 se determina un impuesto de USD \$ 132.734.26 que es superior al anticipo determinado USD \$ 47.689,80 y que se canceló en los meses julio y septiembre de 2017

### 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 receptor 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 Y ECONOMICO (UAFE)***

***Art. 11.- Los sujetos obligados, a informar deberán presentar a la Unidad de Análisis Financiero (UAFE), 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 se emitirá en forma separada a la Opinión de los Auditores Externos

## 17. 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.

## **18. 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 2017 la provisión del ejercicio es de USD 95.677,31.

## **19. EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2017 y la fecha de preparación del presente informe enero 21 de 2018, no se han producido eventos que, en opinión de la administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros.

Arq. Xiomara Zamora Zaldarriaga  
Gerente General

Ing. Marton Bedón  
Contador