

# NICHIPER S.A.

## Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre el 2013 y cifras comparativas al 2012 Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norte América

### 1. Información General

La Compañía se constituyó en la ciudad de Guayaquil, el 4 de enero del 2012, según Resolución de la Superintendencia de Compañías No. SC.U.DJC.G.12.0000003 e inscrita en el Registrador Mercantil del Cantón Guayaquil, según repertorio # 637 de 4 de enero del 2012.

La actividad principal de la Compañía es al desarrollo de Urbanizaciones y venta de casas construidas.

Actualmente está desarrollada la Urbanización LOMA GRANDE ubicada en la ciudad de Ventanas, provincia de los Ríos. Para lo cual cuenta con un lote de terreno de 6,7 hectáreas (aproximado) y que tiene una capacidad de 302 unidades habitacionales, de las cuales se estima poder entregar en el año 2014 un poco menos de la mitad.

La Superintendencia de Compañías le asigno el expediente No. 144320, y la Administración Tributario le asigno el Registro Único de Contribuyente No. 0992746793001

### 2. Bases de preparación de los Estados Financieros

**2.1 Declaración de cumplimiento.-** Los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitida por el IASB que han sido adoptadas en Ecuador y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

**2.2 Bases de medición.-** Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico.

**2.3 Moneda funcional y de presentación.-** Los estados financieros se presentan en Dólares de Estados Unidos de América, que es la moneda de curso legal en Ecuador, excepto cuando se indique lo contrario.

**2.4 Uso de estimados y juicios.-** La preparación de estados financieros de acuerdo con las NIIF requiere que la Administración de la Compañía efectúe juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de políticas de contabilidad y los montos reportados de activos, pasivos, ingresos y gastos. Los resultados actuales 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 período 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.

**2.5 Empresa en marcha.-** Al 31 de diciembre del 2013, no existen incertidumbres respecto a sucesos o condiciones que puedan aportar dudas sobre la posibilidad de que la Compañía siga operando normalmente como empresa en marcha.

# NICHIPER S.A.

## Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre el 2013 y cifras comparativas al 2012  
Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norte América

- 2.6 **Estados financieros comparativos.**- La preparación de los Estados Financieros de acuerdo con la NIIF requiere que la Administración de la Compañía presente las cifras del año corriente comparativas con el año inmediato anterior.
- 2.7 **Período de reporte.**- El ejercicio económico obligatorio a desarrollar contable y tributariamente corresponde al período del 1 de enero al 31 de diciembre.

### 3. Principales políticas contables

Las principales políticas de contabilidad aplicadas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros son las siguientes:

#### 3.1. Clasificación de saldos corrientes y no corrientes

Los saldos de activos y pasivos presentados en el estado de situación financiera se clasifican en función de su vencimiento, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a 12 meses, los que están dentro del ciclo normal de la operación de la Compañía, y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período.

#### 3.2. Efectivo (flujo de efectivo)

El efectivo y equivalentes de efectivo se componen de los saldos del efectivo disponible en caja y bancos, depósitos a plazo e inversiones de corto plazo adquiridas en valores altamente líquidos, sujetas a un riesgo poco significativo de cambios en su valor y con vencimientos originales de tres meses o menos. Los sobregiros contables respecto a bancos son registrados en el pasivo.

#### 3.3. Préstamos y cuentas por cobrar y pagar

**3.3.1 Reconocimiento y medición.**- Los préstamos y cuentas por cobrar y pagar forman parte de las Activos y Pasivos financieros. Estos Activos y Pasivos inicialmente se reconocen al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible

Las cuentas por cobrar son los montos adeudados por los clientes por los valores de entrada y reservas de casas en el período informado. Se presentan a su valor nominal menos los cobros realizados.

Las cuentas por pagar son los montos adeudados a proveedores por las adquisiciones de suministros, materiales y servicios para la construcción de viviendas en el período informado. Se presentan a su valor nominal menos los pagos realizados.

Las partidas por cobrar y pagar se valorizan al costo amortizado usando el método del interés efectivo. Para el caso de las partidas por cobrar, si existieren, también se consideran las pérdidas por deterioro que se originen por riesgos de incobrabilidad.

**3.3.2 Deterioro de préstamos y cuentas por cobrar.**- Estos activos financieros son evaluados en cada fecha del estado de situación financiera para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro. Un activo financiero está deteriorado si existe evidencia objetiva de deterioro como consecuencia de uno o más eventos de pérdida

# NICHIPER S.A.

## Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre el 2013 y cifras comparativas al 2012

Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norte América

ocurridos después del reconocimiento inicial del activo, y ese o esos eventos de pérdida han tenido un efecto negativo en los flujos de efectivo futuros del activo que puede estimarse de manera fiable.

La evidencia objetiva de que un activo financiero está deteriorado puede incluir el incumplimiento de pago por parte de un deudor, la reestructuración de un valor adeudado a la Compañía en términos que la Compañía no consideraría en otras circunstancias, indicadores que el deudor o emisor entrará en bancarrota, cambios adversos en el estado de pago del prestatario o emisores, condiciones económicas que se relacionen con incumplimiento o la desaparición de un mercado activo para un instrumento.

La Compañía considera la evidencia de deterioro de los activos financieros medidos al costo amortizado tanto a nivel específico como colectivo. Todas las partidas por cobrar individualmente significativas son evaluadas por deterioro específico. Los activos que no son individualmente significativos son evaluados por deterioro colectivo agrupando los activos con características de riesgo similares.

Una pérdida por deterioro relacionada con un activo financiero que se valora al costo amortizado se calcula como la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados a la tasa original de interés efectiva. Las pérdidas se reconocen en resultados y se reflejan en una cuenta de provisión contra los préstamos y partidas por cobrar. El interés sobre el activo deteriorado continúa reconociéndose a través de la reversión del descuento. Cuando un hecho que ocurra después de que se haya reconocido el deterioro causa que el monto de la pérdida por deterioro disminuya, esta disminución se revierte contra resultados.

### 3.4. Inventarios

Los inventarios se presentan al menor entre su valor en libros y el valor neto de realización. El costo se determina por el método del costo promedio ponderado. Dichos inventarios son usados para la construcción de viviendas (Obras – viviendas en construcción)

### 3.5. Construcciones en proceso

Se registran los costos incurridos por la construcción de los proyectos de urbanización, para la fabricación de un activo o conjunto de activos que están íntimamente relacionados entre sí o son interdependientes en términos de su diseño, tecnología y función, o bien en relación con su último destino o utilización

Los costos de los Proyectos de Urbanización comprenden:

- a. Los costos que se relacionen directamente con el Proyecto en desarrollo;
- b. Los costos que se relacionen con la actividad de contratación en general, y pueden ser imputados al Proyecto en desarrollo; y
- c. Cualesquiera otros costos que se puedan cargar al Proyecto, bajo los términos pactados en el contrato.

### 3.6. Propiedades, equipos y muebles

# NICHIPER S.A.

## Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre el 2013 y cifras comparativas al 2012

Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norte América

**3.6.1 Reconocimiento y medición.-** Las partidas son valorizadas al costo menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro. Las propiedades, equipos y muebles se reconocen como activo si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros y su costo puede ser determinado de una manera fiable.

Las propiedades, equipos y muebles se presentan principalmente a su costo atribuido, que representa su valor razonable con base en avalúos practicados por peritos independientes; y, cuando fue impracticable realizar la comparación con avalúos relacionados, los activos se presentaron a su costo de adquisición. Las pérdidas por deterioro, si aplicaren, se reconocen a través de una rebaja adicional en su valor, a los componentes afectados.

Mejoras y renovaciones mayores que incrementen la vida útil del activo o su capacidad productiva, son capitalizados sólo si es probable que se deriven de ellos mayores beneficios económicos futuros para la Compañía y su costo puede ser estimado de manera fiable. Los costos por reparaciones y mantenimientos de rutina en instalaciones, equipos y muebles son reconocidos en resultados cuando ocurren. Cuando partes de una partida de propiedad, planta y equipos poseen vidas útiles distintas, son registradas de forma separada como un componente integral del activo.

Las ganancias y pérdidas de la venta de un componente de propiedad, planta y equipo son determinadas comparando los precios de venta con sus valores en libros, y son reconocidas en el estado de resultados cuando se realizan o se conocen.

**3.6.2. Depreciación de propiedades, equipos y muebles.-** La depreciación se calcula sobre el monto depreciable, que corresponde al costo de un activo, u otro monto que se sustituye por el costo, menos su valor residual. La depreciación es reconocida en resultados con base en el método de línea recta, considerando la vida útil establecida para cada componente de la propiedad, planta y equipos, en función de la vida útil establecida en la normativa tributaria, que se asemeja a la vida útil económica real que estima la administración de la Compañía. Las vidas útiles estimadas para los períodos, actual y comparativos son las siguientes:

Maquinarias	10 años
Equipos de computación	3 años
Muebles y enseres	<u>10 años</u>

Los métodos de depreciación, vidas útiles y valores residuales son revisados en cada ejercicio y se ajustan si es necesario.

**3.6.3 Deterioro de propiedades, equipos y muebles.-** El valor recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es el valor mayor entre su valor en uso y su valor razonable menos los gastos de venta. Para determinar el valor en uso, se descuentan los flujos de efectivo futuros estimados a su valor presente usando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las valoraciones actuales del mercado sobre el valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos que puede tener el activo. Para propósitos de evaluación del deterioro, los activos son agrupados juntos en un pequeño grupo de activos llamados "unidad generadora de efectivo" que generan flujos de entrada de efectivo provenientes del uso continuo, los que son

# NICHIPER S.A.

## Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre el 2013 y cifras comparativas al 2012  
Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norte América

independientes de los flujos de entrada de efectivo de otros activos o grupos de activos.

Una pérdida por deterioro es reconocida si el monto en libros de un activo o su unidad generadora de efectivo sobrepasa su valor recuperable. Las pérdidas por deterioro son reconocidas en el estado de resultados integrales.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en períodos anteriores se revisan en la fecha de cada estado de situación financiera para determinar si las mismas se han reducido. Las pérdidas por deterioro se revierten si existe un cambio en los estimados utilizados para determinar el valor razonable. Cuando se revierte una pérdida por deterioro, el valor en libros del activo no puede exceder al valor que habría sido determinado, neto de depreciación y amortizaciones, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro.

### 3.7. Beneficios a empleados

**3.7.1 Beneficios a empleados post-empleo.-** El Código del Trabajo de la República del Ecuador establece la obligación por parte de los empleadores de conceder jubilación patronal a todos aquellos empleados que hayan cumplido un tiempo mínimo de servicio de 25 años en una misma compañía; el que califica como un plan de beneficios definidos sin asignación de fondos separados.

La obligación neta de la Compañía relacionada con el plan de jubilación patronal se determina calculando el monto del beneficio futuro que los empleados han ganado a cambio de sus servicios en el periodo actual y en los anteriores; ese beneficio se descuenta para determinar su valor presente. El cálculo es realizado anualmente por un actuario calificado usando el método de costeo de crédito unitario proyectado.

La Compañía reconoce todas las ganancias o pérdidas actuariales que surgen del plan de beneficios definidos de jubilación patronal en otros resultados integrales; y todos los gastos relacionados con el plan, excluyendo el saneamiento del descuento, en los gastos por beneficios a empleados en resultados.

Cuando tengan lugar mejoras a los beneficios del plan de jubilación patronal, la porción de mejora del beneficio que tiene relación con servicios pasados de los empleados será reconocida en resultados.

Cuando tengan lugar reducciones o liquidaciones, la Compañía procederá a reconocer las ganancias o pérdidas derivadas de los mismos inmediatamente en resultados.

**3.7.2 Beneficios a empleados corrientes.-** Las obligaciones por beneficios a corto plazo de los trabajadores son medidas sobre una base no descontada y son reconocidas como gastos a medida que los empleados proveen sus servicios o el beneficio es devengado por ellos.

Se reconoce un pasivo si la Compañía posee una obligación legal o implícita actual de pagar este monto como resultado de un servicio entregado por el empleado en el pasado y la obligación puede ser estimada de manera fiable. Las principales

## NICHIPER S.A.

### Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre el 2013 y cifras comparativas al 2012  
Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norte América

acumulaciones reconocidas por este concepto corresponden a aquellas establecidas en el Código del Trabajo, como son las vacaciones; y, los bonos navideño y escolar.

**3.7.3 Beneficios a empleados por terminación de la relación laboral.-** Las indemnizaciones y desahucio por terminación o cese laboral son reconocidas como gasto cuando es tomada la decisión de dar por terminada la relación contractual con los empleados.

**3.7.4 Participación de utilidades.-** La participación a trabajadores se carga a los resultados del año y se calcula aplicando el 15% sobre la utilidad contable del ejercicio.

### 3.8. Provisiones y contingencias

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un proceso pasado, es probable una salida de recursos y cuyo importe y oportunidad se pueden estimar fiablemente. Las provisiones se revisan a cada fecha del estado de situación financiera y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a esta fecha.

Si el efecto del valor temporal del dinero es significativo, las provisiones son descontadas usando una tasa antes de impuestos, tasa que refleja, en su caso, los riesgos específicos del pasivo. El incremento en la provisión debido al paso del tiempo se reconoce como un gasto financiero.

**3.9. Reconocimiento de ingresos y costos.-** Cuando el resultado de un contrato de construcción puede ser estimado con suficiente fiabilidad, los ingresos de actividades ordinarias y los costos asociados con el mismo son reconocidos como ingreso de actividades ordinarias y gastos respectivamente, con referencia al estado de realización de la actividad producida por el contrato al final del periodo sobre el que se informa.

Cuando sea probable que los costos totales del contrato vayan a exceder de los ingresos de actividades ordinarias totales derivados del mismo, las pérdidas esperadas deben reconocerse inmediatamente como un gasto.

**3.10 Gastos.-** Los gastos son reconocidos con base en lo devengado o cuando son incurridos. Se reconoce inmediatamente un gasto cuando el desembolso efectuado no produce beneficios económicos futuros.

**3.10. Gastos financieros.-** Los costos financieros están compuestos por gastos por intereses en préstamos o financiamientos y comisiones pagadas. Los costos por préstamos que no son directamente atribuibles a la adquisición, la construcción o la producción de un activo que califica para capitalización de interés, se reconocen en resultados usando el método de interés efectivo.

### 3.11. Impuesto a la Renta

El gasto por impuesto a la renta está compuesto por el impuesto corriente y el impuesto diferido (ganancia o pérdida). El impuesto a la renta corriente y diferido es reconocido en resultados, excepto que se relacione a partidas reconocidas en otros resultados integrales o

## NICHIPER S.A.

### Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre el 2013 y cifras comparativas al 2012 Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norte América

directamente en el patrimonio, en cuyo caso el monto de impuesto relacionado es reconocido en otros resultados integrales o en el patrimonio, respectivamente.

El impuesto corriente es el impuesto que se espera pagar sobre la utilidad gravable del año utilizando la tasa impositiva aplicable y cualquier ajuste al impuesto por pagar de años anteriores.

El impuesto a la renta diferido es reconocido sobre las diferencias temporales existentes entre el valor en libros de los activos y pasivos reportados para propósitos financieros y sus correspondientes bases tributarias. No se reconoce impuesto a la renta diferido por las diferencias temporales que surgen en el reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios, y que no afecta la utilidad o pérdida financiera ni gravable.

El impuesto a la renta diferido es medido a la tasa de impuesto que se espera aplique al momento del reverso de las diferencias temporales de acuerdo a la ley de impuesto a la renta promulgada o sustancialmente promulgada a la fecha de reporte. Los activos y pasivos por impuesto diferido son compensados si existe un derecho legal de compensar los pasivos y activos por impuestos corrientes, y están relacionados con el impuesto a la renta aplicado por la misma autoridad tributaria.

Un activo por impuesto diferido es reconocido por las pérdidas tributarias trasladables a periodos futuros y diferencias temporales deducibles, en la medida en que sea probable que estén disponibles ganancias gravables futuras contra las que pueden ser utilizados. Los activos por impuesto diferido son revisados en cada fecha de reporte y son reducidos en la medida que no sea probable que los beneficios por impuestos relacionados sean realizados.

Sólo se compensan entre sí y, consecuentemente, se presentan en los estados financieros por su importe neto, los saldos deudores y acreedores tributarios, reconocidos como tales por autoridad tributaria, y siempre que los créditos tributarios respectivos no se hallen prescritos y que, además, se relacionen con el mismo tipo de impuesto a compensar.

La Gerencia reconocerá un Activo o Pasivo por impuestos diferidos, solo cuando ocurran diferencias temporarias entre las normas contables y tributarias.

#### 4. Normas internacionales emitidas aun no vigentes

Al 31 de diciembre del 2013, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación. Entre las enmiendas, tenemos:

NIC 32 "Instrumentos financieros presentación".- Requerimiento para la compensación de activos y pasivos financieros

NIF 10, 12 y NIC 27 "Consolidación de entidades de inversión".- Exención en la consolidación de ciertos fondos de inversión y sus filiales.

NIC 36 "Deterioro de los activos".- Información sobre el importe recuperable de los activos deteriorados.

# NICHIPER S.A.

## Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre el 2013 y cifras comparativas al 2012  
Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norte América

La NIIF 9 (2009) introduce nuevos requerimientos para la clasificación y medición de activos financieros. Según lo previsto en la NIIF 9 (2009), los activos financieros son clasificados y medidos sobre la base del modelo del negocio en el cual son mantenidos y las características de sus flujos de caja contractuales. La NIIF 9 (2010) introduce adiciones con relación a los pasivos financieros. El IASB actualmente tiene un proyecto activo para hacer modificaciones limitadas a la clasificación y requerimientos de medición de la NIIF 9 y adicionar nuevos requerimientos para direccionar el deterioro de activos financieros y contabilidad de coberturas.

La NIIF 9 (2009 y 2010) es efectiva para períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2015, con adopción temprana permitida. No se espera que la adopción de la NIIF 9 tenga un impacto importante en los activos y pasivos financieros de la Compañía.

Las enmiendas sobre los criterios de registro de los derivados no aplican en Ecuador, por no haber un mercado activo bursátil.

### 5. Administración del riesgo financiero

La Gerencia es responsable por establecer y supervisar el marco de administración de riesgos, así como por el desarrollo y monitoreo de las políticas de administración de riesgos de la Compañía. La administración monitorea el cumplimiento de las políticas y los procedimientos de administración de riesgo y revisa si su marco de administración de riesgo es apropiado respecto de los riesgos a los que se enfrenta la Compañía.

En el curso normal de sus operaciones la Compañía está expuesta a los siguientes riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros

#### 5.1 Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía si un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar.

Este riesgo se ve influenciado por los desembolsos oportunos por parte del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social y las instituciones financieras locales que financian las adquisiciones de las viviendas.

Otro factor que ejerce influencia sobre el Riesgo de Crédito es lo difícil y engorroso de los trámites necesarios para conseguir aprobaciones de Operaciones de Crédito para el desarrollo de las Urbanizaciones hasta que se consigan los flujos que provienen de los ventas de casas.

#### 5.2 Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros, que son liquidados mediante la entrega de efectivo u otros activos financieros. El enfoque de la Administración para administrar la liquidez es contar con los recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la Compañía.

# NICHIPER S.A.

## Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre el 2013 y cifras comparativas al 2012 Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norte América

La paralización de Obras Civiles no está considerada como una opción comercialmente viable en momentos de iliquidez, por esta razón la compañía pone todos sus esfuerzos de gestión en controlar el Riesgo de Crédito a fin de contar con los recursos necesarios para evitar una eventual paralización de Obras.

### 5.3 Riesgo de mercado

La exposición de la Compañía al riesgo de mercado se presenta por los cambios de precio de los materiales de construcción, restricciones en las importaciones de accesorios, y cambios en las tasas de interés que pudieran afectar los ingresos de la Compañía o el valor de los activos financieros que mantiene.

El objetivo de la administración del riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad de la Compañía.

La Administración considera que las variaciones en las tasas de interés, en el futuro previsible, no tendrían un efecto importante en los flujos de caja y utilidades proyectadas por la Compañía.

### 6. Efectivo

El detalle de efectivo al 31 de diciembre del 2013 y 2012 fue el siguiente:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Caja	400	49
Bancos	14.161	55
	<u>14.561</u>	<u>104</u>

### 7. Otras cuentas por cobrar

El detalle de otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre del 2013 y 2012 fue el siguiente:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Cuotas	-	22.162
Prestamos de trabajadores	9.651	1.380
Anticipo de contratistas	546	34.301
Anticipo a proveedores	76.141	12.550
	<u>86.337</u>	<u>70.393</u>

### 8. Inventarios

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, los inventarios incluyen ministros, materiales, e insumos para la construcción de las viviendas que componen el proyecto en desarrollo

### 9. Construcciones en curso

Los saldos de las construcciones en curso al 31 de diciembre del 2013 y 2012 fue el siguiente:

## NICHIPER S.A.

### Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre el 2013 y cifras comparativas al 2012 Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norte América

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Costos de urbanización	1.484.874	364.574
Costos de vivienda	2.243.898	47.077
Costos de Administracion	-	175.933
Costos de Depreciacion	-	3320,38
	<u>3.728.773</u>	<u>590.904</u>

#### 10. Propiedades, equipos y muebles

	<u>Maquinarias y Equipo</u>	<u>Equipos de Computo</u>	<u>Respuestos y Herramientas</u>	<u>Total</u>
Costo o costo atribuido:				
Saldo al 31 de diciembre del 2012	220.396	1.491	1.360	223.247
Adicionales	8.000	1.500	-	9.500
Saldo al 31 de diciembre del 2013	<u>228.396</u>	<u>2.991</u>	<u>1.360</u>	<u>232.747</u>
Depreciación y deterioro acumulado:				
Saldo al 31 de diciembre del 2012	(3.027)	(293)	-	(3.320)
Gasto depreciación	(22.814)	(872)	(272)	(23.958)
Saldo al 31 de diciembre del 2013	<u>(25.841)</u>	<u>(1.165)</u>	<u>(272)</u>	<u>(27.278)</u>
Valor en libros neto:				
Al 31 de diciembre del 2012	<u>217.368</u>	<u>1.198</u>	<u>1.360</u>	<u>219.926</u>
Al 31 de diciembre del 2013	<u>202.555</u>	<u>1.826</u>	<u>1.088</u>	<u>205.468</u>

#### 11. Obligaciones bancarias

Los detalles de las obligaciones bancarias fueron:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Porción corriente de deuda a largo plazo (Nota 15)	675.000	-
Otras obligaciones	-	17.186
	<u>675.000</u>	<u>17.186</u>

#### 12. Cuentas por pagar a proveedores

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, las cuentas por pagar a proveedores incluyen acreedores comerciales de bienes y servicios para el desarrollo del proyecto de urbanización "Loma Grande"

#### 13. Impuestos corrientes

**13.1 Situación tributaria.-** La Compañía no ha sido fiscalizada desde su constitución. De acuerdo con disposiciones legales, la autoridad tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones de impuestos de la Compañía, dentro del plazo de tres años posteriores contados a partir de la presentación de la declaración del impuesto a la renta, siempre y cuando haya cumplido oportunamente con las obligaciones tributarias.

# NICHIPER S.A.

## Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre del 2013 y cifras comparativas al 2012 Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norte América

### 13.2 Impuesto al valor agregado pagado

El impuesto al valor agregado pagado en la adquisición de bienes y servicios se registra en los costos del avance de la obra, debido a que la Compañía no tiene derecho a aplicar crédito tributario porque sus ingresos están gravados con tarifa 0%.

### 13.3 Impuestos por pagar

Al 31 de diciembre del 2013 las retenciones de impuesto a la renta a proveedores, corresponde un porcentaje aplicado a la adquisición de bienes y servicios, y se liquida a favor de la Administración tributaria mensualmente.

### 14. Otras cuentas y gastos acumulados por pagar

El detalle de otras cuentas y gastos acumulados por pagar, es el siguiente:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Aportes al IESS, IECE y SECAP	4.454	-
Beneficios a empleados	9.513	4.722
Otros pasivos corrientes	<u>159.479</u>	<u>-</u>
	<u>173.446</u>	<u>4.722</u>

### 15. Obligación financiera a largo plazo

Deuda contraída el 9 de julio del 2013 por parte de la Corporación Financiera Nacional, para financiar los trabajos de urbanización del proyecto en desarrollo "Loma Grande", por un monto de US\$1.800.00, que genera una tasa de interés del 7,865% anual, y el vencimiento es el 25 de mayo del 2016.

Esta operación de crédito está garantizada con el terreno de 6,7 hectáreas donde se está desarrollando el proyecto para vivienda "Loma Grande"

Los vencimientos anuales son los siguientes:

	<u>2013</u>
Año 2014 (Nota 11)	675.000
Año 2015	562.500
Año 2016	562.500
	<u>1.800.000</u>

### 16. Saldos y transacciones con partes relacionadas

Un detalle de los saldos y transacciones con las partes relacionadas, fueron los siguientes:

# NICHIPER S.A.

## Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre el 2013 y cifras comparativas al 2012 Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norte América

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b>Cuentas por pagar corriente:</b>		
Convivisa S.A.	149.490	-
Pernuchi S.A.	(15.170)	-
Pongarbel S.A.	755.547	-
Prindex S.A.	(126)	-
	<u>889.741</u>	<u>-</u>

Las transacciones con partes relacionadas corresponden a préstamos otorgadas y recibidos con compañías relacionadas, no tienen fecha de vencimiento y no generan tasa de intereses porque se estima liquidarse y regularizarse en terminos corrientes.

### 17. Anticipos de clientes

Al 31 de diciembre del 2013, los anticipos de clientes incluyen, el valor recibido, de clientes (propietarios de las viviendas) según los términos definidos en los contratos de compra venta del bien inmueble, y las cuotas mensuales hasta la entrega de las casas.

### 18. Capital social

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012 el capital social de la Compañía estaba constituido por 800 acciones ordinarias y nominativas de US\$1 cada una, totalmente pagadas.

### 19. Aporte para futuro aumento de capital

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, mediante autorización de la Junta General de Accionistas, se resolvió reconocer un aporte para futuro aumento de capital durante el año 2013 en US\$629.789,21 con la finalidad de realizar un aumento de efectivo apegado a la capacidad y posibilidad de la Compañía.

### 20. Aprobación de los Estados Financieros

Estos estados financieros fueron autorizados para su emisión por la Junta General de Socios de la Compañía con fecha 24 de Abril del 2014.

### 21. Eventos subsecuentes

En enero del 2014, el Ministerio de Relaciones Labores, resolvió incrementar en 0,10% el aporte individual al IESS, para cubrir beneficios para discapacitados, por lo tanto a partir del 1 de marzo del 2014, el porcentaje de aporte individual al IESS es de 9,45%.

Andrés Manuel Marum Ramírez  
Gerente General

Briones Pinéda Jaime Javier  
Contador General