

NICHIPER S.A.

ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

Contenido:

- Opinión del auditor
- Estados de situación financiera comparativo
- Estados de resultado integral comparativo
- Estados de cambios en el patrimonio neto de los accionistas comparativo
- Estados de flujos de efectivo comparativo
- Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

USA:	Estados Unidos de América
NEC:	Normas Ecuatorianas de Contabilidad
NIIF:	Normas Internacionales de Información Financiera
NIC:	Normas Internacionales de Contabilidad
NIA:	Normas Internacionales de Auditoría
IASB:	Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad
SRI:	Servicios de Rentas Internas
IVA:	Impuesto al Valor Agregado
IESS:	Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social
USD:	Dólar estadounidense
MAGAP:	Ministerio de Agricultura, Ganadería, Acuacultura y Pesca
La compañía:	NICHIPER S.A.

NICHIPER S.A.**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA****Al 31 de diciembre del 2017 y 2016****En Dólares de los Estados Unidos de Norte América**

	<u>Notas</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Activos			
Efectivo	6	32.197,30	178.633,99
Cuentas por cobrar	7	257.377,49	230.765,65
Compañías relacionadas	8	521.003,57	385.696,99
Impuestos por cobrar	13.2	44.276,53	-
Inventarios	9	2.026.261,91	3.246.278,26
Total activos corrientes		<u>2.881.116,80</u>	<u>4.041.374,89</u>
Propiedades, equipos y muebles	10	<u>27.024,38</u>	<u>134.735,68</u>
Total activos no corrientes		<u>27.024,38</u>	<u>134.735,68</u>
Total activos		<u><u>2.908.141,18</u></u>	<u><u>4.176.110,57</u></u>
Obligaciones bancarias a corto plazo	11	675.000,00	675.000,00
Proveedores	12	78.279,33	304.420,43
Impuestos por pagar	13.2	49.293,62	22.932,40
Otras cuentas y gastos acumulados por pagar	14	96.020,55	77.830,24
Total pasivos corrientes		<u>898.593,50</u>	<u>1.080.183,07</u>
Obligaciones financieras a largo plazo	11	1.181.250,00	1.856.250,00
Anticipos de clientes	15	66.800,00	508.251,07
Beneficios a empleados no corrientes		9.090,90	552,05
Total pasivos a largo plazo		<u>1.257.140,90</u>	<u>2.365.053,12</u>
Total pasivos		<u><u>2.155.734,40</u></u>	<u><u>3.445.236,19</u></u>
Patrimonio:			
Capital		800,00	800,00
Aporte futuro aumento de capital		629.789,21	629.789,21
Reservas		100.285,17	400,00
Resultados acumulados		21.532,40	99.885,17
Total patrimonio	16	<u>752.406,78</u>	<u>730.874,38</u>
Total pasivos y patrimonio		<u><u>2.908.141,18</u></u>	<u><u>4.176.110,57</u></u>
		-	-



Andres Manuel Marum Ramirez
Gerente General



Briones Pineda Jaime Javier
Contador general

Las notas adjuntas son parte integrante de estos Estados Financieros

NICHIPER S.A.**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL****Al 31 de diciembre del 2017 y 2016****En Dólares de los Estados Unidos de Norte América**

	<u>Notas</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ventas		2.432.680,53	1.995.851,01
Costo de venta	18	<u>(1.837.216,42)</u>	<u>(1.416.422,89)</u>
Utilidad Bruta		<u>595.464,11</u>	<u>579.428,12</u>
Gastos de ventas	19	(79.051,64)	(77.190,76)
Gastos de administración	20	(309.650,00)	(245.744,85)
Depreciación	11	<u>(10.293,51)</u>	<u>(23.409,33)</u>
Utilidad (pérdida) operativa		<u>196.468,96</u>	<u>233.083,18</u>
Gastos financieros	21	<u>(136.848,22)</u>	<u>(183.664,44)</u>
Utilidad antes de participación de utilidades e impuesto a la renta		<u>59.620,74</u>	<u>49.418,74</u>
Participación de utilidades	14	<u>(8.943,11)</u>	<u>(7.412,81)</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta		<u>50.677,63</u>	<u>42.005,93</u>
Impuesto a la renta por pagar	13.3	<u>(29.145,23)</u>	<u>(13.744,09)</u>
Utilidad integral		<u>21.532,40</u>	<u>28.261,84</u>
Reserva legal		<u>-</u>	<u>(400,00)</u>
Utilidad integral neta		<u>21.532,40</u>	<u>27.861,84</u>



Andres Manuel Marum Ramirez
Gerente General



Briones Pineda Jaime Javier
Contador General

Las notas adjuntas son parte integrante de estos Estados Financieros

NICHIPER S.A.

ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016

En Dólares de los Estados Unidos de Norte América

	Capital social	Reservas		Aporte para futura capitalización	Utilidades (perdidas) acumuladas	Total patrimonio de los socios
		Legal	Facultativa			
Saldos al 31 de diciembre del 2015	800,00	-	-	629.789,21	72.023,33	702.612,54
Constitución reserva		400,00				400,00
Utilidad neta					27.861,84	27.861,84
Saldos al 31 de diciembre del 2016	<u>800,00</u>	<u>400,00</u>	<u>-</u>	<u>629.789,21</u>	<u>99.885,17</u>	<u>730.874,38</u>
Transferencia			99.885,17		(99.885,17)	-
Utilidad neta					21.532,40	21.532,40
Saldos al 31 de diciembre del 2017	<u>800,00</u>	<u>400,00</u>	<u>99.885,17</u>	<u>629.789,21</u>	<u>21.532,40</u>	<u>752.406,78</u>



Andres Manuel Marum Ramirez
Gerente General



Briones Pineda Jaime Javier
Contador General

Las notas adjuntas son parte integrante de estos Estados Financieros

NICHIPER S.A.**ESTUDIO DE FLUJO DE EFECTIVO****Al 31 de diciembre del 2017 y 2016****En Dólares de los Estados Unidos de Norte América**

	<u>Notas</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Recibido de clientes		1.785.034,51	2.453.211,56
Pagado a proveedores de bienes y servicios por avance de obra		(1.004.101,79)	(1.155.903,17)
Pago a empleados		(94.364,29)	(178.037,12)
Intereses pagados		(136.848,22)	(183.664,44)
Participación trabajadores		(7.412,81)	(12.015,46)
Impuesto a la renta		(13.744,09)	(15.654,37)
		<u>528.563,31</u>	<u>907.937,00</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación			
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Financiamiento recibido (pagados)		(675.000,00)	(584.011,37)
Préstamos otorgados (pagados) de compañías relacionadas		-	(166.849,96)
		<u>(675.000,00)</u>	<u>(750.861,33)</u>
Efectivo neto provisto de las actividades de financiamiento			
Disminución neta en efectivo y equivalentes de efectivo		(146.436,69)	157.075,67
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	6	178.633,99	21.558,32
		<u>32.197,30</u>	<u>178.633,99</u>

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO - CONCILIACIÓN

Utilidad neta		21.532,40	27.861,84
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto provisto por las actividades de operación:			
Depreciación		10.293,51	23.409,33
Beneficios empleados no corrientes		3.165,68	-
Pérdida de activos		117.918,19	
Participación trabajadores		8.943,11	7.412,81
Impuesto a la renta		29.145,23	13.744,09
		<u>190.998,12</u>	<u>72.428,07</u>
Disminución (aumento) en:			
Cuentas por cobrar comerciales		-	28.945,06
Otras cuentas por cobrar		(206.194,95)	526.517,45
Construcciones en curso		1.197.137,09	382.119,83
Inventarios		2.378,86	(3.761,98)
Cuentas por pagar proveedores		(226.141,10)	28.402,58
Otras cuentas y gastos acumulados por pagar		5.766,50	(26.088,65)
Beneficios a empleados		6.069,86	(2.523,40)
Anticipos de clientes		(441.451,07)	(98.101,96)
		<u>528.563,31</u>	<u>907.937,00</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		<u>(0,00)</u>	<u>-</u>



Andres Manuel Marum Ramirez
Gerente General



Briones Pineda Jaime Javier
Contador General

NICHIPER S.A.

INDICE

Notas	Pág
1 Información general	6
2 Bases de presentación	7
3 Principales políticas contables	7
4 Normas internacionales emitidas aun no vigentes	13
5 Administracion del riesgo financiero	14
6 Efectivo	17
7 Cuentas por cobrar	18
8 Compañías Relacionadas	18
9 Inventarios	18
10 Propiedades, equipos y muebles	19
11 Obligaciones financieras	20
12 Proveedores	20
13 Impuestos corrientes	20
14 Otras cuentas y gastos acumulados por pagar	22
15 Anticipos de clientes	23
16 Patrimonio	24
17 Costos y gastos por su naturaleza	24
18 Costo de venta	25
19 Gastos de ventas	25
20 Gastos de administracion	26
21 Gastos financieros	26
22 Eventos subsecuentes	27

NICHIPER S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre el 2017 y cifras comparativas al 2016

Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norte América

1. Información General

1.1 Constitución y operaciones. - La Compañía se constituyó en la ciudad de Guayaquil, el 4 de enero del 2012, según Resolución de la Superintendencia de Compañía 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 se está desarrollando la Urbanización LOMA GRANDE ubicada en la ciudad de Ventanas, provincia de los Ríos, sector Santa Cecilia II. Para lo cual cuenta con un lote de terreno de 6,7 hectáreas (aproximado) y que tiene una capacidad de 320 unidades habitacionales. Al 31 de diciembre del 2017 se encuentran 228 casas entregadas, 13 casas terminadas pendientes de entregar, 62 casas en procesos de construcción; y, 17 solares vacíos.

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

1.2 Aprobación de los estados financieros. - Estos estados financieros fueron autorizados para su emisión por la Junta General de Socios de la Compañía con fecha 20 de marzo de 2018.

1.3 Entorno económico.- Durante el año 2017, Ecuador mantiene dificultades para adaptarse a la disminución de los precios de petróleo principal fuente de ingresos del Presupuesto General del Estado, así también, por la devaluación de otras monedas con respecto al dólar de los Estados Unidos de América, moneda de uso legal en el Ecuador, la cual tiene un impacto negativo en las exportaciones no petroleras del país, lo que continúa originando desaceleración del ritmo de la economía. Esta situación ha originado disminución de depósitos en el sector financiero, incremento en los índices de desempleo, incremento en los índices de morosidad en la cartera de crédito de las entidades financieras, así como la restricción en el acceso a líneas de crédito en los bancos a nivel nacional; y, continua a la baja los índices de inversión extranjera.

Las autoridades económicas con el fin de afrontar estas situaciones han diseñado diferentes alternativas, entre las cuales tenemos: priorización de las inversiones, incremento de la inversión extranjera a través de alianzas público-privadas con beneficios tributarios, disminución del gasto corriente, obtención de financiamiento a través de organismos internacionales y gobiernos extranjeros, entre otras medidas. Así también, mantiene el esquema de restringir las importaciones a través de salvaguardias y derechos arancelarios con el fin de mejorar la balanza comercial, aspecto que se tenía previsto incrementara ciertos aranceles el 2018.

La Gerencia de la Compañía considera que a pesar de la difícil situación económica que atraviesa el país, la situación financiera y los resultados de las operaciones no se verán afectadas por que la Compañía mantiene negociaciones con instituciones públicas y privadas que tienen importantes construcciones de urbanizaciones, vías, regeneraciones, entre otras y el continua abastecimiento oportuna y óptimo de las existencias permite mejorar su nivel de ingresos y recuperación.

NICHIPER S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre el 2017 y cifras comparativas al 2016

Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norte América

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 período 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 2017, 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.

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.

NICHIPER S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre el 2017 y cifras comparativas al 2016

Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norte América

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

- (i) **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.

- (ii) **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 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

NICHIPER S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre el 2017 y cifras comparativas al 2016

Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norte América

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

Comprende todos los costos derivados de su adquisición y transformación, así como otros costos en los que se haya incurrido para darles su condición y ubicación actuales a las viviendas del proyecto urbanístico en desarrollo

Los costo de los inventarios (casas de viviendas) se determina a través de la identificación específica de sus costos individuales. La identificación específica del costo significa que cada tipo de costo concreto se distribuye entre ciertas partidas identificadas dentro de los inventarios.

3.5. Inmuebles en construcción

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, incluso los impuestos no recuperables; y
- c. Cualesquiera otros costos que se puedan cargar al proyecto, bajo los términos pactados en el contrato.

El importe de cualquier rebaja de valor, hasta alcanzar el valor neto realizable, así como todas las demás pérdidas en los inmuebles terminados, será reconocido en el periodo en que ocurra la rebaja o la pérdida. El importe de cualquier reversión de la rebaja de valor que resulte de un incremento en el valor neto realizable, se reconocerá como una reducción en el valor de los inventarios que hayan sido reconocidos como gasto en el periodo en que la recuperación del valor tenga lugar.

3.6. Propiedades y equipos

- (i) **Reconocimiento y medición.** - Las partidas son valorizadas al costo menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro. Las Propiedades y equipos 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 y equipos 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

NICHIPER S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre el 2017 y cifras comparativas al 2016

Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norte América

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.

- (ii) **Depreciación de Propiedades y equipos.** - 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.

- (iii) **Deterioro de Propiedades y equipos.**- 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 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

NICHIPER S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre el 2017 y cifras comparativas al 2016

Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norte América

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

- (i) **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 período 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.

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

- (iii) **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.

- (iv) **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.

NICHIPER S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre el 2017 y cifras comparativas al 2016

Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norte América

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.-

Los ingresos de actividades ordinarias procedentes de la venta de las viviendas son reconocidos y registrados en los estados financieros cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones: (i) la entidad ha transferido al comprador los riesgos y ventajas, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes; (ii) 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; (iii) el importe de los ingresos de actividades ordinarias puede medirse con fiabilidad; (iv) es probable que la entidad reciba los beneficios económicos asociados con la transacción; y (v) los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad.

Cuando las viviendas (inventarios) son vendidos, el importe en libros de los mismos se reconocerá como gasto del periodo en el que se reconozcan los correspondientes ingresos de operación.

3.10 Costos y gastos.- Los costos y 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 que incluye hasta los impuestos no recuperables.

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

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. Distribución de dividendos.- La distribución de las participaciones a los socios de la Compañía se deduce del patrimonio y se reconocen como pasivos no corrientes en los estados financieros en el período en el que los dividendos se aprueban mediante Junta General de Socios.

NICHIPER S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre el 2017 y cifras comparativas al 2016

Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norte América

3.12. 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 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 períodos 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

Estas normas son de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

NICHIPER S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre el 2017 y cifras comparativas al 2016 Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norte América

Norma	Tema	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIC 28	Mejoras relacionadas con la medición de una asociada o una empresa conjunta a su valor razonable.	1 de enero 2018
NIC 40	Enmiendas referentes a transferencias de propiedades de inversión y que las mismas deben realizarse cuando hay un cambio demostrable en el uso del activo.	1 de enero 2018
NIIF 1	Enmiendas relacionadas a la eliminación de las exenciones a corto plazo para los adoptantes por primera vez con respecto a la NIIF 7, la NIC 19 y la NIIF 10.	1 de enero 2018
NIIF 2	Las enmiendas aclaran cómo contabilizar determinados tipos de operaciones de pago basadas en acciones	1 de enero 2018
NIIF 9	Corresponde a la revisión final de la NIIF 9, que reemplaza las publicadas anteriormente y a la NIC 39 y sus guías de aplicación.	1 de enero 2018
NIIF 15	Publicación de la norma "Reconocimiento de los ingresos procedentes de los contratos con los clientes", esta norma reemplazará a la NIC 11 y 18.	1 de enero 2018
CINIIF 22	Aclaración sobre transacciones en moneda extranjera o partes de transacciones en las que existe una contraprestación denominada o tasada en una moneda extranjera.	1 de enero 2018
NIC 28	Aclaración sobre el registro a largo plazo de una inversión que no esta aplicando el valor patrimonial proporcional	1 de enero 2019
NIIF 16	Publicación de la norma "Arrendamientos" esta norma reemplazará a la NIC 17.	1 de enero 2019
NIIF 9	Enmienda a la NIIF 9 relacionada con las compensaciones negativas de ciertas condiciones de pagos adelantados	1 de enero 2019
CINIIF 23	Interpretación que clarifica el reconocimiento y medición de las incertidumbres sobre ciertos tratamientos de impuesto a la renta	1 de enero 2019

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 Mercado.- El riesgo de mercado es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, por ejemplo en las tasas de cambio o tasas de interés, afecten los ingresos de la Compañía o el valor de los instrumentos 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.

La Compañía mantiene listas actualizadas de precios y detalles de proveedores de bienes y servicios, con el fin de buscar las mejores alternativas en cuanto a precios y calidad; adicionalmente existen políticas y procesos de selección de proveedores.

Así también, mantiene una cartera de clientes y un portafolio de proveedores, altamente diversificado, por lo tanto, no tienen riesgos significativos de concentración en sus cuentas por cobrar y en su abastecimiento.

NICHIPER S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre el 2017 y cifras comparativas al 2016

Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norte América

Con relación a los precios de los productos, estos son fijados en función a un margen de ganancia sobre la inversión en las construcciones de las viviendas.

El riesgo de tasa de interés para la Compañía surge su endeudamiento a corto y largo plazo, los financiamientos directos y alternativos, renovaciones y cobertura, se calcula el impacto sobre los resultados por efecto de la tasa de interés. Las deudas financieras se concentran en instituciones financieras locales, cuyas tasas fijas exponen los resultados de la Compañía por la alta volatilidad de los intereses.

5.2 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 las ventas de casas.

(i) Exposición al Riesgo de Crédito

La exposición máxima al riesgo de crédito a la fecha del estado de situación financiera es como sigue:

	2017	2016
Efectivo y equivalentes de efectivo	32.197,30	178.633,99
Cuentas por cobrar	257.377,49	9.549,05
Compañías relacionadas	521.003,57	606.913,59
Impuestos por cobrar	44.276,53	-
Inventarios	2.026.261,91	3.246.278,26
	<u>2.881.116,80</u>	<u>4.041.374,89</u>

- (ii) **Cuentas por cobrar.-** La exposición de la Compañía al riesgo de crédito se ve afectada principalmente por las características individuales de cada cliente, no existen clientes que individualmente representen concentraciones de crédito importantes.

La Compañía ha establecido una política de riesgo bajo la cual se analiza a cada cliente nuevo individualmente para evaluar su solvencia, antes de autorizar ventas a crédito. La revisión de la Compañía incluye calificaciones externas, cuando están disponibles, y en algunos casos referencias bancarias. Se establecen límites de venta para cada cliente, los que representan el monto abierto máximo que no requiere de aprobaciones adicionales; estos límites se revisan cada seis meses. Los clientes que no cumplen con

NICHIPER S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre el 2017 y cifras comparativas al 2016

Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norte América

los requerimientos de solvencia exigidos por la Compañía sólo pueden efectuar compras de contado y/o mediante el otorgamiento de garantías adecuadas.

Al monitorear el riesgo de crédito de los clientes, éstos se agrupan según sus características de crédito, incluyendo si corresponden a un individuo o a una entidad legal. Los clientes que se clasifican como “de alto riesgo” se incluyen en una lista de clientes restringidos y son monitoreados por la Administración, y las ventas futuras se realizan con pagos adecuadamente garantizados.

La Compañía establece una provisión para deterioro de valor que representa su estimación de las pérdidas incurridas en relación con los deudores comerciales. Esta provisión se determina en base a una evaluación específica que se relaciona con exposiciones individualmente significativas y con base a una evaluación colectiva para los saldos no significativos.

La práctica comercial de la Compañía se basa en una política de riesgo bajo, la cual obliga a efectuar análisis de clientes nuevos individualmente para evaluar su solvencia y determinar si podrán ser sujetos de crédito del BIESS o de otras Instituciones Financieras. De esta manera se garantiza que los promitentes compradores obtengan financiamiento para la compra de sus viviendas. Los clientes que no cumplen con los requerimientos de solvencia exigidos por la Compañía sólo pueden efectuar compras de contado y/o mediante el otorgamiento de garantías adecuadas.

La Compañía establece como Cartera de Clientes solo los valores que corresponden a las Reservas y/o Promesas de Compra Venta, que en la mayoría de los casos son valores muy bajos respecto del valor total de la casa, pues la mayoría de clientes opta por conseguir casi el 100% de financiamiento a largo plazo con BIESS y/o IFIS para la compra de sus viviendas.

Esta práctica ha disminuido considerablemente los valores de Cartera y ocasiona que no se tengan valores por cobrar con antigüedad, ya que las casas no se entregan mientras no se haya recibido el desembolso por el pago respectivo del BIESS y/o IFI.

5.3 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.

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.

Los activos disponibles cuya disponibilidad a convertirse en efectivo en términos corrientes al 31 de diciembre del 2017, son:

NICHIPER S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre el 2017 y cifras comparativas al 2016
Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norte América

	<u>2017</u>
Activos corrientes	
Efectivo y equivalente de efectivo	32.197,30
Cuentas por cobrar	257.377,49
Compañías relacionadas	521.003,57
Impuestos por cobrar	44.276,53
Inventario	2.026.261,91
	<u>2.881.116,80</u>

Los vencimientos a corto plazo de los pasivos financieros, según flujos de efectivo no descontados, son:

	<u>2017</u>	Vencimiento 0 a 6 meses	Vencimiento 6 a 12 meses	Vencimiento mas de 1 año
Pasivos corrientes				
Obligaciones bancarias	675.000,00	337.500,00	337.500,00	-
Proveedores	78.279,33	39.139,67	39.139,67	-
Impuestos por pagar	49.293,62	49.293,62	-	-
Obligaciones con el IESS	3.322,59	3.322,59	-	-
Beneficios a empleados	32.485,47	25.988,38	6.497,09	-
Anticipo de clientes	66.800,00	-	-	66.800,00
	<u>905.181,01</u>	<u>455.244,25</u>	<u>383.136,76</u>	<u>66.800,00</u>

5.4 Administración de riesgo de capital

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a los accionistas, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

La Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Los ratios de apalancamiento al 31 de diciembre fueron los siguientes:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Préstamos y obligaciones financieras	1.856.250,00	2.531.250,00
Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar	223.593,50	405.183,07
Anticipo de clientes	66.800,00	508.251,07
	<u>2.146.643,50</u>	<u>3.444.684,14</u>
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	<u>(32.197,30)</u>	<u>(178.633,99)</u>
Deuda neta	2.114.446,20	3.266.050,15
Total patrimonio	752.406,78	730.874,38
Capital total	2.866.852,98	3.996.924,53
Ratio de apalancamiento	73,75 %	81,71 %

6. Efectivo

Un resumen comparativo de esta cuenta, es el siguiente:

NICHIPER S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre el 2017 y cifras comparativas al 2016

Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norte América

Diciembre 31,	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Efectivo en caja	22.400,00	53.048,58
Depósitos en bancos locales	9.797,30	125.585,41
	<u>32.197,30</u>	<u>178.633,99</u>

Los depósitos en bancos locales se mantienen en moneda nacional, y no contienen saldos con alguna restricción en su disponibilidad.

7. Cuentas por cobrar

Un resumen comparativo de esta cuenta, es el siguiente:

Diciembre 31,	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Prestamos a empleados	12.217,82	9.549,05
Anticipo a contratistas	37.497,64	151.500,00
Anticipo a proveedores	56.162,03	69.483,59
Otras	151.500,00	233,01
	<u>257.377,49</u>	<u>230.765,65</u>

8. Compañías relacionadas

Un detalle comparativo de esta cuenta, fue la siguiente:

Diciembre 31,	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(Por pagar)	(Por pagar)
<u>Cuentas por cobrar corriente:</u>	<u>Por cobrar</u>	<u>Por cobrar</u>
Prindex S.A.	225.524,18	118.353,40
Pongarbel S.A.	771.948,46	806.015,28
Consvivisa S.A.	(542.049,34)	(633.657,62)
Pernuchi S.A.	65.580,27	94.985,93
	<u>521.003,57</u>	<u>385.696,99</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 términos corrientes.

9. Inventarios

Un resumen comparativo de esta cuenta, fue el siguiente:

NICHIPER S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre el 2017 y cifras comparativas al 2016
Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norte América

Diciembre 31,	2017	2016
Material sanitario	5.298,43	8.396,50
Material de acabados y accesorios	27.104,38	35.120,42
Material estructura	2.530,87	1.068,27
Material eléctrico y cubierta	27.718,46	17.700,81
Otros materiales	345,00	3.090,00
Inmuebles en construcción	1.963.264,77	3.180.902,26
	<u>2.026.261,91</u>	<u>3.246.278,26</u>

El movimiento comparativo de los inmuebles en construcción, fue el siguiente:

	Urbanización	Vivienda	Total
Saldos al 31 de diciembre del 2015	966.146,29	2.596.875,80	3.563.022,09
Avance de obra	111.426,79	809.741,80	921.168,59
Costo de ventas	-335.963,28	-967.325,14	-1.303.288,42
Saldos al 31 de diciembre de 2016	<u>741.609,80</u>	<u>2.439.292,46</u>	<u>3.180.902,26</u>
Avance de obra	203.641,92		203.641,92
Costo de ventas	-416.802,52	-1.004.476,89	-1.421.279,41
Saldos al 31 de diciembre de 2017	<u>528.449,20</u>	<u>1.434.815,57</u>	<u>1.963.264,77</u>

10. Propiedades y equipos

	Maquinarias y Equipo	Equipos de Computo	Vehiculo	Respuestos y Herramientas	Total
Costo o costo atribuido:					
Saldos al 31 de diciembre de 2015	229.212,34	2.990,79	-	1.360,00	233.563,13
Adiciones					0,00
Saldos al 31 de diciembre de 2016	<u>229.212,34</u>	<u>2.990,79</u>	<u>-</u>	<u>1.360,00</u>	<u>233.563,13</u>
Bajas	(210.263,79)	-	-	-	(210.263,79)
Adiciones	-	-	20.500,40	-	20.500,40
Saldos al 31 de diciembre de 2017	<u>18.948,55</u>	<u>2.990,79</u>	<u>20.500,40</u>	<u>1.360,00</u>	<u>43.799,74</u>
Depreciación y deterioro acumulado:					
Saldos al 31 de diciembre de 2015	(71.736,03)	(2.865,97)	-	(816,12)	(75.418,12)
Gasto de depreciación	(22.974,18)	(163,11)	-	(272,04)	(23.409,33)
Saldos al 31 de diciembre de 2016	<u>(94.710,21)</u>	<u>(3.029,08)</u>	<u>-</u>	<u>(1.088,16)</u>	<u>(98.827,45)</u>
Ajuste o Bajas	92.307,50	38,10			92.345,60
Gasto de depreciación	(7.181,46)	-	(2.840,01)	(272,04)	(10.293,51)
Saldos al 31 de diciembre de 2017	<u>(9.584,17)</u>	<u>(2.990,98)</u>	<u>(2.840,01)</u>	<u>(1.360,20)</u>	<u>(16.775,36)</u>
Valor en libros neto:					
Al 31 de diciembre del 2016	<u>134.502,13</u>	<u>(38,29)</u>	<u>-</u>	<u>271,84</u>	<u>134.735,68</u>
Al 31 de diciembre del 2017	<u>9.364,38</u>	<u>(0,19)</u>	<u>17.660,39</u>	<u>(0,20)</u>	<u>27.024,38</u>

NICHIPER S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre el 2017 y cifras comparativas al 2016 Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norte América

11. Obligaciones financieras

Un resumen comparativo de esta cuenta, es el siguiente:

	Tasa de interés	Año 2017		Año 2016	
		Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Corporación Financiera Nacional					
Operación No. 0020562492	[1] 6.747%	675,000.00	1,181,250.00	675,000.00	1,856,260.00
		<u>675,000.00</u>	<u>1,181,250.00</u>	<u>675,000.00</u>	<u>1,856,260.00</u>

[1] Deuda contraída el 3 de septiembre de 2015 para financiar la construcción de viviendas en la Urbanización Loma Grande, por un monto de US\$2.700,000.00 a 1800 días con 365 días de gracias, que genera pagos trimestrales de capital que vencen el 08 de agosto de 2020.

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:

Años	Valor
2018	675.000,00
2019	675.000,00
2020	506.250,00
	<u>1.856.250,00</u>

12. Proveedores

Las cuentas por pagar a proveedores US\$78.279,33 año 2017 y US\$304.420,43 año 2016, 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.

13.2. Activos y pasivos por impuestos corrientes-

Un resumen comparativo de estas cuentas, fue el siguiente:

NICHIPER S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre el 2017 y cifras comparativas al 2016

Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norte América

Diciembre 31,	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Activos por impuestos corrientes:		
Credito tributario- IVA	5.976,38	-
Crédito tributario- Retenciones de clientes	8.322,93	-
Anticipo impuesto renta	<u>29.977,22</u>	<u>-</u>
	<u>44.276,53</u>	<u>-</u>
Pasivos por impuestos corrientes:		
Retenciones de impuesto a la renta	20.148,39	9.188,31
Impuesto a la renta corriente (Nota 13.3)	<u>29.145,23</u>	<u>13.744,09</u>
	<u>49.293,62</u>	<u>22.932,40</u>

13.3. Conciliación del gasto de impuesto a la renta-

La tasa de impuesto a la renta ecuatoriana es el 22%. Esta tasa se reduce al 12% si las utilidades se reinvierten en la Compañía a través de aumentos en el capital y se destinan a la adquisición de maquinarias o equipos nuevos o bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren la productividad.

La siguiente es la conciliación entre el gasto de impuesto a la renta y aquel que resultaría de aplicar la tasa corporativa de impuesto a la renta del 22% a la utilidad antes de impuesto a la renta:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta	50.677,63	42.005,93
Tasa de impuesto a la renta	<u>25%</u>	<u>22%</u>
Impuesto a la renta corriente	<u>12.669,41</u>	<u>9.241,30</u>
Incremento (reducción) resultante de:		
Gastos no deducibles	<u>16.475,82</u>	<u>4.502,79</u>
Impuesto a la renta causado	<u>29.145,23</u>	<u>13.744,09</u>

El impuesto a la renta por pagar (a favor), neto de créditos tributarios, son los siguientes:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Impuesto a la renta corriente	29.145,23	13.744,09
Crédito tributario:		
Anticipo pendiente de pago	0,60	-
Retenciones de clientes	<u>(8.322,33)</u>	<u>(1,00)</u>
Impuesto a la renta (a favor) por pagar	<u>(8.321,73)</u>	<u>13.743,09</u>

13.4. Conciliación del gasto de impuesto a la renta-

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigencia la norma que exige el pago de un anticipo mínimo de impuesto a la renta, cuyo valor es calculado en función de las cifras del año anterior tomando como base los siguientes rubros: 0,4% del total de activos, 0,2% del total del patrimonio, 0,4% de los ingresos gravables; y, 0,2% de los costos y gastos deducibles.

NICHIPER S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre el 2017 y cifras comparativas al 2016

Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norte América

El anticipo será compensado con el impuesto a la renta causado y no es susceptible de devolución, salvo casos de excepción. En caso que el impuesto a la renta causado sea menor al monto del anticipo determinado del año inmediato anterior, este último se convertirá en impuesto a la renta mínimo.

13.5. Régimen de Precio de Transferencia-

Las normas tributarias vigentes incorporan el principio de plena competencia para las operaciones realizadas con partes relacionadas. Por su parte el Servicio de Rentas Internas solicita se prepare y remita por parte de la empresa un estudio de precios de transferencia y un anexo de operaciones, entre otros, para aquellas compañías que hayan tenido operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior y locales (dependiendo de ciertas consideraciones) en el mismo período fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US\$15,000,000 (Anexo e Informe o US\$3,000,000 solo presentar Anexo). Se incluye como parte relacionadas a las empresas domiciliadas en paraísos fiscales. El indicado estudio debe ser remitido hasta el mes de julio del 2018 conforme el noveno dígito del RUC. Adicionalmente exige que en su declaración de impuesto a la renta anual declare las operaciones de activos, pasivos, ingresos y egresos. La Compañía considera que no está alcanzada por la mencionada norma.

13.6. Otros asuntos-

El 29 de diciembre del 2017, se emitió la Ley Orgánica para la reactivación de la económica, fortalecimiento de la dolarización y modernización de la gestión financiera, que a continuación, se detallan los aspectos más importantes:

- Serán considerados deducibles para el cálculo del impuesto a la renta los pagos por desahucio y jubilación patronal, que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios anteriores (deducibles o no).
- Se incrementará la tarifa de impuesto a la renta para sociedades al 25%, y cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares, residentes o establecidos en paraísos fiscales, o en regímenes de menor imposición, o cuando la sociedad incumpla el deber de informar sobre ellos, la tarifa será el 28%. Se debe demostrar que el beneficiario efectivo no es un titular nominal o formal bajo régimen jurídico específico.
- La nómina de los administradores, representantes legales y socios y accionistas, que se envía anualmente a la Superintendencia de Compañías debe incluir tanto los propietarios legales como los beneficiarios efectivos, atendiendo a estándares internacionales de transparencia en materia tributaria y de lucha contra actividades ilícitas
- No será deducible del impuesto a la renta y no será crédito tributario el IVA pagado, las compras realizadas en efectivo superiores a US\$1.000,00 (anteriormente era US\$5.000).

14. Otras cuentas y gastos acumulados por pagar

Un resumen comparativo de esta cuenta, fue el siguiente:

NICHIPER S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre el 2017 y cifras comparativas al 2016
Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norte América

Diciembre 31,	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Obligaciones con el IESS	3.322,59	3.570,65
Beneficios a empleados	32.485,47	30.258,48
Otras cuentas	<u>60.212,49</u>	<u>44.001,11</u>
	<u>96.020,55</u>	<u>77.830,24</u>

Los aportes al IESS, corresponden al aporte individual (9,45%) y patronal (12,15%) que se liquidaran al Seguro Social, e incluyen el fondo de reserva y préstamos hipotecarios y quirografarios.

El movimiento comparativo de los beneficios a empleados, es el siguiente:

	<u>Remuneraciones adicionales</u>	<u>Participación de utilidades</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2015	25.422,41	12.015,46	37.437,87
Gasto del año	23.074,68	7.412,81	30.487,49
Pagos	<u>-25.651,42</u>	<u>-12.015,46</u>	<u>-37.666,88</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2016	<u>22.845,67</u>	<u>7.412,81</u>	<u>30.258,48</u>
Gastos del año	23.168,84	8.943,11	32.111,95
Pagos	<u>-22.472,15</u>	<u>-7.412,81</u>	<u>-29.884,96</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2017	<u>23.542,36</u>	<u>8.943,11</u>	<u>32.485,47</u>

Las remuneraciones adicionales incluyen beneficios que por ley son obligatorios reconocerle a los empleados afiliados. El décimo tercero se cancela en diciembre como bono navideño, y el décimo cuarto se cancela en los meses de marzo en la Costa y septiembre en la sierra, como bono por inicial de periodo escolar. La participación de utilidades corresponde al 15% de la utilidad contable que se provisiona al cierre del ejercicio para ser cancelado en abril del año siguiente.

La participación de utilidades corresponde al 15% de la utilidad contable que se provisiona al cierre del ejercicio para ser cancelado en abril del año siguiente.

15. Anticipos de clientes

Un resumen comparativo de esta cuenta, fue el siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Enero 1 del 2017	508.251,07	606.353,53
Anticipos recibidos	57.919,06	354.154,43
Reconocimiento de ingresos	<u>-499.370,13</u>	<u>-452.256,89</u>
Diciembre 31, 2017	<u>66.800,00</u>	<u>508.251,07</u>

Los anticipos de clientes corresponden a los valores recibidos por los propietarios de las viviendas según los términos definidos en los contratos de compra venta del bien inmueble, que, durante el año 2017, la mayor de las viviendas se concluyó antes de que los clientes gestionen los créditos en el BIESS o en instituciones financieras una vez completada la entrada inicial.

NICHIPER S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre el 2017 y cifras comparativas al 2016

Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norte América

16. Patrimonio-

16.1. Capital social-

Constituido por US\$800,00 (ochocientos), dividido en ochocientas participaciones ordinarias y nominativas de US\$1 cada una, totalmente pagadas, constituida por los siguientes accionistas:

<u>Accionistas</u>	<u>Nacionalidad</u>	<u>%</u>	<u>Acciones</u>	<u>Valor</u>
Marun Ramirez Andres Manuel	Ecuador	55%	440	440,00
Marun Ramirez Jorge Cecilio	Ecuador	45%	360	360,00
				<u>800,00</u>

16.2. Reserva legal.- De acuerdo con la legislación vigente, las Compañías formarán un fondo de reserva hasta que éste alcance por lo menos al veinte por ciento del capital social. En cada anualidad la compañía segregará, de las utilidades liquidas y realizadas, un cinco por ciento para este objetivo.

16.3. Resultados acumulados-

16.3.1.Resultados acumulados de aplicación inicial de NIIF.- Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF” que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta “Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF”, que generaron un saldo acreedor, sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

16.3.2.Resultados acumulados. - Los resultados de cada ejercicio son incluidos en este rubro, manteniendo registros que permiten identificar su ejercicio de origen. Con la aprobación de la Junta General de Accionistas y cumpliendo las disposiciones normativas aplicables, las utilidades son distribuidas o destinadas a reservas, mientras que las pérdidas se mantienen en Resultados acumulados o se compensan con cuentas patrimoniales de libre disposición de los accionistas.

17. Costos y gastos por su naturaleza

Un resumen de los costos y gastos por su naturaleza al 31 de diciembre de 2017, es el siguiente:

NICHIPER S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre el 2017 y cifras comparativas al 2016
Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norte América

	Costo de venta	Gastos de venta	Gastos de administración	<u>Total</u>
Costos de construcción	1.651.389,35			1.651.389,35
Sueldos y salarios	24.541,77	16.740,87	87.502,81	128.785,45
Aporte al IESS	2.500,33	1.993,62	8.274,03	12.767,98
Beneficios a empleados	3.648,88	3.878,53	19.290,31	26.817,72
Honorarios			414,95	414,95
Mantenimiento y reparaciones	42.358,92	663,43	2.476,05	45.498,40
Suministros y materiales	497,45	-	1.854,57	2.352,02
Alquiler de oficina		-	6.682,00	6.682,00
Promoción y publicidad		32.121,87		32.121,87
Combustible		2.326,52	267,34	2.593,86
Seguros			6.655,25	6.655,25
Gastos de gestión		4.891,70	5.621,61	10.513,31
Transporte	3.788,00			3.788,00
Agua, luz y telecomunicaciones	4.891,32	925,00	3.581,15	9.397,47
Guardiania	31.511,22			31.511,22
Notarios		12,60	16.570,15	16.582,75
IVA gastos			-	0,00
Impuestos y contribuciones		42,00	22.520,48	22.562,48
Comisiones en ventas		15.455,50		15.455,50
Otros gastos	72.089,18		127.939,30	200.028,48
	<u>1.837.216,42</u>	<u>79.051,64</u>	<u>309.650,00</u>	<u>2.225.918,06</u>

18. Costo de venta

Un detalle comparativo de esta cuenta, fue el siguiente:

Diciembre 31,	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Sueldos y salarios	24,541.77	24,509.93
Beneficios empleados	3,648.88	4,142.71
Aportes al IESS	2,500.33	2,737.06
Mantenimiento y reparaciones	1,024,272.50	34,861.87
Guardiania	-	32,156.81
Suministros y materiales	-	1,430.23
Transporte	-	6,556.00
Servicios publicos	4,891.32	5,097.75
Otros	777,361.62	1,304,930.53
	<u>1,837,216.42</u>	<u>1,416,422.89</u>

19. Gastos de ventas

Un detalle comparativo de esta cuenta, fue el siguiente:

NICHIPER S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre el 2017 y cifras comparativas al 2016

Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norte América

Diciembre 31,	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Sueldos, salarios y otras remuneraciones	16,740.87	17,159.49
Aportes al IESS	1,993.62	2,004.17
Beneficios sociales	3,878.53	4,721.58
Mantenimiento y reparaciones	663.43	123.47
Suministros y materiales	-	279.00
Alquiler de oficina	-	496.00
Promoción y publicidad	32,121.87	18,887.50
Combustibles y movilización	2,326.52	657.63
Notarios y registro de propiedad	12.60	12.38
Gastos de gestión	4,891.70	3,256.34
Servicios básicos	925.00	900.00
Equipos y muebles de oficina	-	-
Impuestos y contribuciones	42.00	185.92
Comisiones por venta	15,455.50	28,507.28
	<u>79,051.64</u>	<u>77,190.76</u>

20. Gastos de administración

Un detalle comparativo de esta cuenta, es el siguiente:

Diciembre 31,	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Sueldos, salarios y otras remuneraciones	87,502.81	90,011.55
Aportes al IESS	8,274.03	11,704.29
Beneficios sociales	19,290.31	18,353.10
Honorarios	414.95	4,000.00
Mantenimiento y reparaciones	2,566.05	1,692.24
Alquiler de oficinas e islas	6,592.00	5,556.00
Combustibles y movilización	267.34	306.14
Seguros y reaseguros	6,655.25	11,315.69
Papelera y suministros	1,854.57	1,726.55
Servicios prestados	690.00	0.00
Notarios y registro de la propiedad	16,570.15	24,228.80
Gastos de gestión	5,621.61	6,258.02
Servicios básicos	3,581.15	2,661.45
Iva gasto	-	20,105.37
Impuestos, contribuciones y otros	22,520.48	19,497.96
Otros	127,249.30	28,327.69
	<u>309,650.00</u>	<u>245,744.85</u>

21. Gastos financieros

Un detalle de los gastos financieros comparativos, fue el siguiente:

NICHIPER S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre el 2017 y cifras comparativas al 2016 Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norte América

Diciembre 31,	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Intereses	135,833.86	182,005.92
Comisiones	1,014.36	1,658.52
	<u>136,848.22</u>	<u>183,664.44</u>

22. Eventos subsecuentes

Desde el 31 de diciembre del 2017 y hasta la fecha de emisión de estos estados financieros no han ocurrido eventos que requieran revelaciones adicionales y/o ajustes a los estados financieros adjuntos.



Andrés Manuel Marum Ramírez
Gerente General



Briones Pineda Jaime Javier
Contador General