

NICHIPER S.A.**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA****Al 31 de diciembre del 2018****En Dólares de los Estados Unidos de Norte América**

	<u>Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Activos			
Efectivo	5	179.229	32.197
Cuentas por cobrar	6	214.117	257.377
Compañías relacionadas	7	550.493	521.004
Activos por impuestos corrientes	12.2	41.490	44.277
Inventarios	8	1.385.464	2.026.262
Total activos corrientes		<u>2.370.792</u>	<u>2.881.117</u>
Propiedades y equipos	9	20.960	27.024
Otros activos		1.980	-
Total activos no corrientes		<u>22.940</u>	<u>27.024</u>
Total activos		<u><u>2.393.732</u></u>	<u><u>2.908.141</u></u>
Obligaciones bancarias a corto plazo	10	652.449	675.000
Proveedores	11	162.233	78.279
Pasivos por impuestos corrientes	12.2	63.028	49.294
Beneficios a empleados corrientes	13	35.960	35.808
Anticipos de clientes	14	107.945	66.800
Otras cuentas por pagar		70.990	60.212
Total pasivos corrientes		<u>1.092.604</u>	<u>965.394</u>
Obligaciones financieras no corrientes	10	506.250	1.181.250
Beneficios a empleados no corrientes		15.094	9.091
Total pasivos no corrientes		<u>521.344</u>	<u>1.190.341</u>
Total pasivos		<u>1.613.948</u>	<u>2.155.734</u>
Patrimonio:	15	779.785	752.407
Total pasivos y patrimonio		<u><u>2.393.732</u></u>	<u><u>2.908.141</u></u>
			
Andres Manuel Marun Ramirez		Pedro Vera Gómez	
Gerente General		Contador general	

Las notas adjuntas son parte integrante de estos Estados Financieros

NICHIPER S.A.

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL

Al 31 de diciembre del 2018

En Dólares de los Estados Unidos de Norte América

	<u>Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ventas		2.013.813	2.432.681
Costo de venta	16	<u>(1.538.212)</u>	<u>(1.837.216)</u>
Utilidad Bruta		<u>475.601</u>	<u>595.464</u>
Gastos, neto			
Ventas	17	(84.771)	(79.052)
Administrativos y operativos	18	(240.459)	(328.887)
Financieros	19	<u>(103.196)</u>	<u>(136.848)</u>
		<u>(428.426)</u>	<u>(544.786)</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta		<u>47.175</u>	<u>50.678</u>
Impuesto a la renta	12.3	<u>(19.797)</u>	<u>(29.145)</u>
Utilidad neta		<u>27.378</u>	<u>21.532</u>



Andres Manuel Marun Ramirez
Gerente General



Pedro Vera Gómez
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 2018****En Dólares de los Estados Unidos de Norte América**

	Capital social	Aporte para futura capitalización	Reservas		Utilidades (perdidas) acumuladas	Total patrimonio de los socios
			Legal	Facultativa		
Enero 1 del 2017	800	629.789	400	-	99.885	730.874
Transferencia				99.885	(99.885)	-
Utilidad neta					21.532	21.532
Diciembre 31 del 2017	<u>800</u>	<u>629.789</u>	<u>400</u>	<u>99.885</u>	<u>21.532</u>	<u>752.407</u>
Utilidad neta					27.378	27.378
Diciembre 31 del 2018	<u>800</u>	<u>629.789</u>	<u>400</u>	<u>99.885</u>	<u>48.910</u>	<u>779.784</u>



Andres Manuel Marun Ramirez
Gerente General



Pedro Vera Gómez
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 2018****En Dólares de los Estados Unidos de Norte América**

	<u>Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Recibido de clientes		2.071.516	1.785.035
Pagado a proveedores de bienes y servicios por avance de obra		(935.674)	(1.004.102)
Pago a empleados (*)		(156.937)	(101.777)
Intereses pagados		(103.196)	(136.848)
Impuesto a las ganancias pagadas		(29.145)	(13.744)
Otros ingresos (egresos)		(1.980)	
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación		<u>844.583</u>	<u>528.563</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Financiamiento recibido (pagados) de bancos		(697.551)	(675.000)
Efectivo neto provisto de las actividades de financiamiento		<u>(697.551)</u>	<u>(675.000)</u>
Disminución neta en efectivo y equivalentes de efectivo		147.032	(146.437)
Efectivo al inicio del año	5	<u>32.197</u>	<u>178.634</u>
Efectivo al final del año		<u><u>179.229</u></u>	<u><u>32.197</u></u>

(*) Incluye participación a trabajadores.

Andres Manuel Marun Ramirez
Gerente GeneralPedro Vera Gómez
Contador General

Las notas adjuntas son parte integrante de estos Estados Financieros

NICHIPER S.A.**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO - CONCILIACIÓN****Al 31 de diciembre del 2018****En Dólares de los Estados Unidos de Norte América**

Utilidad neta		27.378	21.532
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto provisto por las actividades de operación:			
Depreciación	9	6.065	10.294
Beneficios empleados no corrientes		-	3.166
Pérdida de activos		-	117.918
Participación trabajadores		8.325	8.943
Impuesto a la renta		19.797	29.145
		<u>61.564</u>	<u>190.998</u>
Disminución (aumento) en:			
Cuentas por cobrar clientes		(45.573)	-
Otras cuentas por cobrar		62.131	(206.195)
Inventarios		640.798	1.199.516
Otros activos		(1.980)	
Cuentas por pagar proveedores		83.953	(226.141)
Otras cuentas por pagar		4.715	5.767
Beneficios a empleados		(2.171)	6.070
Anticipos de clientes		41.145	(441.451)
		<u>844.583</u>	<u>528.563</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		<u>-</u>	<u>-</u>



Andres Manuel Marun Ramirez
Gerente General



Pedro Vera Gómez
Contador General

Las notas adjuntas son parte integrante de estos Estados Financieros

NICHIPER S.A.

INDICE

Notas	Pág
1 Información general	7
2 Bases de presentación	7
3 Principales políticas contables	8
4 Adopción de nuevas normas	14
5 Efectivo	16
6 Cuentas por cobrar	16
7 Compañías relacionadas	17
8 Inventarios	17
9 Propiedades y equipos	17
10 Obligaciones financieras	18
11 Proveedores	19
12 Impuestos corrientes	19
13 Beneficios a empleados corrientes	21
14 Anticipos de clientes	21
15 Patrimonio	22
16 Costo de venta	22
17 Gastos de ventas	23
18 Gastos de administracion	23
19 Gastos financieros	24
20 Hechos posteriores	24

NICHIPER S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre el 2018

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 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 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 292 unidades habitacionales. Al 31 de diciembre del 2018 se encuentran 253 casas entregadas, 15 viviendas terminadas pendientes de entregar, 24 unidades en un alto porcentaje de construcción para el 2019.

La Superintendencia de Compañías le asignó el expediente No. 144320, y la Administración Tributaria le asignó 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 28 de marzo de 2019.

1.3 Entorno económico.- La balanza comercial del Ecuador experimentó un déficit de USD. 2.092 millones, motivada por los bajos precios del petróleo y la pérdida de competitividad debida a la apreciación del dólar en relación con otras monedas, consecuentemente, las reservas internacionales disminuyeron en USD 1.158 millones y como consecuencia de esto, Ecuador experimentó una desaceleración económica, que se reflejó en la disminución de los depósitos en el sistema financiero en más de USD 2.280 millones de dólares, lo cual motivó la contracción del crédito al sector productivo. Al final del ejercicio el crecimiento del PIB fue prácticamente nulo.

Las previsiones para el ejercicio 2019 son similares al comportamiento del ejercicio anterior. Las estimaciones son desde una tasa de crecimiento cero por parte del Banco Central del Ecuador hasta una disminución del 2% en el PIB, según el Banco Mundial. El resultado final depende de la existencia de más dólares en circulación y de las iniciativas del sector privado pues el sector público, motor del crecimiento nacional, debido a la limitación de los recursos provenientes del petróleo y a la reducción de las recaudaciones no tiene intención de continuar con inversiones públicas. Debido a esto, el Gobierno ha aprobado paquetes de incentivos que se espera den resultados favorables.

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.

NICHIPER S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre el 2018

Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norte América

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 2018, 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.

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

NICHIPER S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre el 2018

Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norte América

- (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 existen, 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 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

NICHIPER S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre el 2018

Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norte América

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 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

NICHIPER S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre el 2018

Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norte América

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 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

NICHIPER S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre el 2018

Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norte América

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.

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

NICHIPER S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre el 2018

Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norte América

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.

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.

NICHIPER S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre el 2018

Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norte América

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. Adopción de nuevas normas-

4.1. Normas Intencionales de Información Financieras nuevas y revisadas que son obligatorias en el año actual-

De acuerdo a las NIIF, Las Compañías estaban obligadas a la aplicación de las siguientes nuevas NIIF emitidas por el IASB, y que son mandatoriamente efectivas a partir del 1 de enero del 2018 o posteriormente.

NIIF 9- Instrumentos financieros

Durante el año, la Compañía ha evaluado el impacto de la NIIF 9 considerando las disposiciones transitorias de esta norma permite a una entidad no reexpresar información comparativa.

La NIIF 9 introduce nuevos requisitos para:

- Clasificación y medición de activos y pasivos financieros;
- Deterioro de los activos financieros;
- Contabilidad general de coberturas, que en nuestro medio no aplica

i. Clasificación y medición de activos y pasivos financieros-

NICHIPER S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre el 2018

Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norte América

Los instrumentos financieros de la Compañía son: bancos, cuentas por cobrar, y cuentas por pagar. Los activos y pasivos financieros se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva de acuerdo con la NIIF 9.

La Gerencia concluyó que la aplicación inicial de la NIIF 9 no ha tenido un impacto significativo sobre los activos financieros de la Compañía en cuanto a su clasificación y medición.

ii. Deterioro de los activos financieros-

La NIIF 9 requiere un modelo de pérdida crediticia esperada en lugar de un modelo de pérdida crediticia incurrida según NIC 39 que fue derogada. El modelo de pérdida crediticia esperada requiere que se registre las pérdidas crediticias esperadas y los cambios en cada fecha de reporte desde el reconocimiento inicial de los activos financieros, sin que prevalezca la ocurrencia del deterioro.

Esta norma proporciona un enfoque simplificado para medir la estimación de la pérdida crediticia esperada durante la vida de las cuentas por cobrar, principalmente las comerciales.

Durante el 2018, la Gerencia evaluó la existencia y valores adeudados por los activos financieros, utilizando información fiable disponible sin incurrir en esfuerzo desproporcionado para determinar el riesgo de crédito de las partidas respectivas en las fechas en que se reconocieron inicialmente. El resultado de esta evaluación no tuvo impacto significativo en los estados financieros.

NIIF 15- Ingresos procedentes de contratos con clientes-

Esta norma establece un solo modelo extenso y detallado que deben aplicar las Compañías en el registro y reconocimiento de ingresos procedentes de contratos con clientes, reemplazando la NIC 18, NIC 11 y ciertas interpretaciones. El principio fundamental de la NIIF 15 es que una entidad debe reconocer el ingreso en la medida que represente la transferencia de control de bienes o servicios establecido contractualmente con los clientes, en un importe que refleje la contraprestación que la entidad espera recibir a cambio de esos bienes o servicios. La norma proporciona un modelo de 5 pasos para contabilizar el ingreso:

Paso 1: Identificar el contrato con los clientes.

Paso 2: Identificar las obligaciones de desempeño del contrato.

Paso 3: Determinar el precio de la transacción.

Paso 4: Distribuir el precio de la transacción a las obligaciones de desempeño del contrato

Paso 5: Reconocer el ingreso en la medida que se satisfaga la obligación de desempeño.

La Gerencia determinó que el modelo anterior aplicado por la Compañía no difiere con el modelo a aplicar actualmente, por lo tanto, el tratamiento actual continua siendo apropiado bajo NIIF 15.

4.2. Nuevas normas revisadas emitidas pero aún no efectivas-

Es obligatoria a partir del 1 de enero del 2019 la siguiente norma, que puede ser aplicada anticipadamente:

NICHIPER S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre el 2018

Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norte América

NIIF16- Arrendamientos.- La NIIF 16 que reemplaza a la NIC 17, diferencia entre arrendamientos y contratos de servicios sobre la base de si un activo identificado es controlado por el cliente. La diferenciación entre arrendamiento operativo y financiero ha sido eliminado para la contabilización del arrendador y es reemplazada por un modelo en el cual el derecho de uso del activo y su correspondiente pasivo tiene que ser reconocido por el arrendador para todos los arrendamientos, excepto los arrendamientos de corto plazo y aquellos con un valor bajo de activos.

El derecho de uso del activo es inicialmente medido al costo, posteriormente se mide al costo (sujeito a ciertas excepciones) menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro, ajustado por cualquier remediación del pasivo del arrendatario. El pasivo del arrendatario es inicialmente medido al valor presente de los pagos del arrendamiento que no son pagados a esa fecha que posteriormente es ajustado por intereses y pagos, así como el impacto de las modificaciones al arrendamiento, entre otros.

En contraste con la contabilidad del arrendatario, la NIIF 16 sustancialmente mantiene los requerimientos de NIC 17 para la contabilidad del arrendador y continúa con el requerimiento de clasificar el arrendamiento como operativo o financiero.

La Gerencia prevé que la aplicación de estas modificaciones en el futuro no tendrán un impacto significativo en los estados financieros.

5. EFECTIVO-

Un resumen comparativo de esta cuenta, es el siguiente:

Diciembre 31,	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Efectivo en caja	66.814	22.400
Depósitos en bancos locales	112.416	9.797
	<u>179.229</u>	<u>32.197</u>

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

6. CUENTAS POR COBRAR-

Un resumen comparativo de esta cuenta, es el siguiente:

Diciembre 31,	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Cientes	45.573	-
Empleados	10.475	12.218
Anticipo a proveedores	-	56.162
Anticipo a contratistas	5.569	37.498
Otras	152.500	151.500
	<u>214.117</u>	<u>257.377</u>

NICHIPER S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre el 2018

Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norte América

7. COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Un detalle comparativo de esta cuenta, fue la siguiente:

Diciembre 31,	2018	2017
	Por cobrar	Por cobrar
<u>Cuentas por cobrar corriente:</u>	<u>(Por pagar)</u>	<u>(Por pagar)</u>
Prindex S.A.	203.887	225.524
Pongarbel S.A.	403.949	771.948
Consvivisa S.A.	(122.924)	(542.049)
Pernuchi S.A.	65.580	65.580
	<u>550.493</u>	<u>521.004</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.

8. INVENTARIO-

Un resumen comparativo de esta cuenta, fue el siguiente:

Diciembre 31,	2018	2017
Material sanitario	3.674	5.298
Material de acabados y accesorios	26.532	27.104
Material estructura	1.167	2.531
Material eléctrico y cubierta	7.939	27.718
Otros materiales	3.230	345
Inmuebles en construcción	1.342.921	1.963.265
	<u>1.385.464</u>	<u>2.026.262</u>

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

	<u>Urbanización</u>	<u>Vivienda</u>	<u>Total</u>
Enero 1 del 2017	741.610	2.439.292	3.180.902
Avance de obra	203.642		203.642
Costo de ventas	(416.803)	(1.004.477)	(1.421.279)
Diciembre 31 del 2017	<u>528.449</u>	<u>1.434.816</u>	<u>1.963.265</u>
Avance de obra	259.476	539.459	798.934
Costo de ventas	(560.407)	(858.871)	(1.419.278)
Diciembre 31 del 2018	<u>227.518</u>	<u>1.115.403</u>	<u>1.342.921</u>

9. PROPIEDADES Y EQUIPOS-

NICHIPER S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre el 2018

Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norte América

Un movimiento comparativo de esta cuenta, es el siguiente:

	Maquinarias y Equipo	Equipos de Computo	Vehículo	Herramientas	Total
Costo o costo atribuido:					
Enero 1 del 2017	229.212	2.991	-	1.360	233.563
Bajas	(210.264)	-	-	-	(210.264)
Adiciones	-	-	20.500	-	20.500
Diciembre 31 del 2017	<u>18.949</u>	<u>2.991</u>	<u>20.500</u>	<u>1.360</u>	<u>43.800</u>
Adiciones	-	-	-	-	-
Diciembre 31 del 2018	<u>18.949</u>	<u>2.991</u>	<u>20.500</u>	<u>1.360</u>	<u>43.800</u>
Depreciación acumulada:					
Enero 1 del 2017	(94.710)	(3.029)	-	(1.088)	(98.827)
Ajuste o Bajas	92.308	38	-	-	92.346
Gasto del año	(7.181)	-	(2.840)	(272)	(10.294)
Diciembre 31 del 2017	<u>(9.584)</u>	<u>(2.991)</u>	<u>(2.840)</u>	<u>(1.360)</u>	<u>(16.775)</u>
Gasto del año	(1.905)	-	(4.160)	-	(6.065)
Diciembre 31 del 2018	<u>(11.489)</u>	<u>(2.991)</u>	<u>(7.000)</u>	<u>(1.360)</u>	<u>(22.840)</u>
Valor en libros neto:					
Al 31 de diciembre del 2017	<u>9.364</u>	<u>(0)</u>	<u>17.660</u>	<u>(0)</u>	<u>27.024</u>
Al 31 de diciembre del 2018	<u>7.460</u>	<u>(0)</u>	<u>13.500</u>	<u>(0)</u>	<u>20.960</u>

10. OBLIGACIONES BANCARIAS-

Un resumen comparativo de esta cuenta, es el siguiente:

	Tasa de interés	Año 2018		Año 2017	
		Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
<u>CFN</u>					
Operación No. 0020562492	[1] 6,12%	652.449	506.250	675.000	1.181.250
		<u>652.449</u>	<u>506.250</u>	<u>675.000</u>	<u>1.181.250</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 360 días de gracia, 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:

NICHIPER S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre el 2018

Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norte América

<u>Años</u>	<u>Valor</u>
2019	652.449
2020	506.250
	1.158.699

11. PROVEEDORES-

Las cuentas por pagar a proveedores US\$162.233 año 2018 y US\$78.279 año 2017, incluyen acreedores comerciales de bienes y servicios para el desarrollo del proyecto de urbanización “Loma Grande”.

12. IMPUESTOS CORRIENTES-

12.1. 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.

12.2. Activos y pasivos por impuestos corrientes-

Un resumen comparativo de estas cuentas, fue el siguiente:

Diciembre 31,	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Activos por impuestos corrientes:		
Credito tributario- IVA	5.976	5.976
Crédito tributario- Retenciones de clientes	898	8.323
Anticipo impuesto renta	34.615	29.977
	41.490	44.277
Pasivos por impuestos corrientes:		
Renta y retenciones de impuesto a la renta	43.231	20.148
Impuesto a la renta corriente (Nota 12.3)	19.797	29.145
	63.028	49.294

12.3. Conciliación del gasto de impuesto a la renta-

La tasa de impuesto a la renta ecuatoriana es el 25% (año 2018) y 22% (año 2017). 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 25% a la utilidad antes de impuesto a la renta:

NICHIPER S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre el 2018

Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norte América

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta	47.175	50.678
Tasa de impuesto a la renta	<u>25%</u>	<u>25%</u>
Impuesto a la renta corriente	11.794	12.669
Incremento (reducción) resultante de:		
Gastos no deducibles	<u>8.003</u>	<u>16.476</u>
Impuesto a la renta causado	<u>19.797</u>	<u>29.145</u>

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Impuesto a la renta corriente	29.145	29.145
Saldo del anticipo	8.322	1
Retenciones de clientes	<u>(898)</u>	<u>(8.322)</u>
Impuesto a pagar (saldo a favor)	<u>7.424</u>	<u>(8.322)</u>

12.4. 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.

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.

12.5. 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.

12.6. Otros asuntos-

NICHIPER S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre el 2018

Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norte América

En diciembre de 2018, se emitió la Ley Orgánica para la reactivación de la economía, fortalecimiento de la dolarización y modernización de la gestión financiera, que a continuación se detalla los aspectos más importantes:

- Será considerado como gasto deducible la jubilación patronal y desahucio pagado y no provisionado.
- Se incrementa la tarifa del impuesto a la renta de 22% al 25%;
- Cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares, residentes o no, en paraísos fiscales o en regímenes de menor imposición; o, cuando la sociedad incumpla el deber de informar sobre ellos, la tarifa será del 28%.
- Se debe demostrar que el beneficiario efectivo no es un titular nominal o formal bajo régimen jurídico específico para evitar aplicar retención en la distribución de dividendos; y,
- No será deducible del impuesto a la renta y no será crédito tributario el IVA pagado en las compras realizadas en efectivo superiores a US\$1.000 (anteriormente eran US\$5.000); entre otros.

13. BENEFICIOS A EMPLEADOS CORRIENTES-

Un movimiento comparativo de esta cuenta, fue el siguiente:

	Obligaciones con el IESS	Remuneraciones adicionales	Participación de utilidades	Total
Enero 1 del 2017	3.571	22.846	7.413	33.829
Gastos del año	17.403	23.169	8.943	49.514
Pagos	(17.651)	(22.472)	(7.413)	(47.536)
Diciembre 31 del 2017	3.323	23.542	8.943	35.808
Gastos del año	12.868	42.014	8.325	63.207
Pagos	(13.035)	(41.077)	(8.943)	(63.055)
Diciembre 31 del 2018	3.155	24.479	8.325	35.960

Obligaciones con el IESS. - incluyen el pago de aporte individual (9,45%) y patronal (12,15%) que se aportan al IESS, e incluye fondo de reserva y prestamos de empleados al IESS.

Beneficios adicionales. - incluye bono navideño (décima tercera remuneración) y bono escolar (decima cuarta remuneración) junto con liquidaciones de haberes por finiquitos.

Participación de utilidades. - corresponde al 15% sobre la utilidad del ejercicio que se distribuirá entre el número de empleados.

14. ANTICIPO DE CLIENTES-

Un resumen comparativo de esta cuenta, fue el siguiente:

NICHIPER S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre el 2018

Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norte América

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Enero 1 del 2018	66.800	508.251
Anticipos recibidos	82.884	57.919
Reconocimiento de ingresos	<u>(41.739)</u>	<u>(499.370)</u>
Diciembre 31, 2018	<u>107.945</u>	<u>66.800</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 2018, 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.

15. PATRIMONIO-

15.1. Capital social- Constituido por 800 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>Valor</u>
Marun Ramirez Andres Manuel	Ecuador	55%	440,00
Marun Ramirez Jorge Cecilio	Ecuador	45%	360,00
			<u>800,00</u>

15.2. 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.

15.3. 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.

15.4. 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.

16. COSTO DE VENTA-

Un detalle comparativo de esta cuenta, fue el siguiente:

NICHIPER S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre el 2018

Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norte América

Diciembre 31,	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Costo de urbanización	560.407	416.803
Costo de viviendas	858.871	963.278
Contrato de construcción		302.000
Mantenimiento y reparaciones	28.348	22.242
Guardianía	58.756	31.511
Transporte	828	3.788
Servicios básicos	4.588	4.891
Otros	26.414	92.704
	<u>1.538.212</u>	<u>1.837.216</u>

17. GASTOS DE VENTA-

Un detalle comparativo de esta cuenta, fue el siguiente:

Diciembre 31,	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Sueldos y salarios	26.189	16.741
Aportes al IESS	3.197	1.994
Beneficios sociales	6.874	3.879
Mantenimiento y reparaciones	1.442	663
Alquiler de oficina	200	-
Promoción y publicidad	12.015	32.122
Combustibles	1.316	2.327
Notarios y registro de propiedad	-	13
Gastos de gestión	133	4.892
Servicios básicos	2.455	925
Impuestos y contribuciones	-	42
Comisiones por venta	30.949	15.456
	<u>84.771</u>	<u>79.052</u>

18. GASTOS ADMINISTRATIVOS-

Un detalle comparativo de esta cuenta, es el siguiente:

NICHIPER S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre el 2018

Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norte América

Diciembre 31,	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Sueldos y salarios	65.377	87.503
Aportes al IESS	6.371	8.274
Beneficios sociales	22.226	28.233
Honorarios	78.502	415
Mantenimiento y reparaciones	1.842	2.566
Alquiler de oficinas e islas	5.500	6.592
Combustibles	637	267
Seguros	276	6.655
Suministros y materiales	171	1.855
Servicios prestados	-	690
Notarios y registro de la propiedad	973	16.570
Gaston de gestión	2.746	5.622
Servicios básicos	1.495	3.581
Depreciación	6.065	10.294
Iva gasto	25	-
Impuestos, contribuciones y otros	9.415	22.520
Otros	38.840	127.249
	<u>240.459</u>	<u>328.887</u>

19. GASTOS FINANCIEROS-

Un detalle comparativo de esta cuenta, fue el siguiente:

Diciembre 31,	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Interés	101.765	135.834
Comisiones	1.432	1.014
	<u>103.196</u>	<u>136.848</u>

20. HECHOS POSTERIORES-

Desde el 31 de diciembre del 2018 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 Marun Ramírez
Gerente General



Pedro Vera Gómez
Contador General