

**NIKSIC S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2014**

**INDICE**

Informe de los auditores independientes

Estado de situación financiera

Estado de resultados integrales

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas explicativas a los estados financieros

**Abreviaturas usadas:**

Compañía	-	NIKSIC S.A.
US\$	-	Dólares estadounidenses
NIIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera
IR	-	Impuesto a la renta

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas de  
**NIKSIC S.A.**

Guayaquil, 30 de Marzo del 2015

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de NIKSIC S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de Diciembre del 2014 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

### Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros

2. La Administración de NIKSIC S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y del control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error.

### Responsabilidad del Auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros no están afectados por distorsiones significativas. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de la evidencia de auditoría sobre las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del Auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el Auditor toma en consideración los controles internos de la Compañía, relevantes para la preparación y presentación razonable de sus estados financieros, a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables utilizadas son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para expresar nuestra opinión de auditoría con salvedad.

#### AUDITORIA & NIIF

Av. Carlos Julio Arosemena Km. 2.5  
Edificio Laboratorios Tel# Oficina 2  
Teléfonos: [593-4] 5026413 - 0998859891

#### IMPUESTOS

Carchi # 601 y Quisquis  
Edificio Quil 1 Piso 8 Oficina 801  
Teléfonos: [593-4] 2691305 - 2691453

#### QUITO

Juan González N35-78 y Juan Pablo Sanz  
Edificio Karolina Plaza Piso 7 Oficina 71  
Teléfonos: [593-2] 2458607



A los Señores Accionistas de  
**NIKSIC S.A.**  
Guayaquil, 30 de Marzo del 2015

#### **Bases para opinión con salvedad**

4. La Administración de la Compañía considerando que la antigüedad de sus empleados no superan los 10 años, no incluyen en los Estados financieros adjuntos los efectos relacionados con los pasivos laborales de largo plazo practicados por profesionales actuariales independientes, requeridos por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

#### **Opinión**

5. En nuestra opinión, excepto por los efectos del asunto mencionado en el párrafo 4 anterior, los estados financieros mencionados en el párrafo 1 presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de NIKSIC S.A. al 31 de Diciembre del 2014 y los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

#### **Asunto de énfasis**

6. Sin modificar nuestra opinión, informamos lo siguiente:
  - 6.1. Debido al sector al cual pertenece, encontrarse en etapa de desarrollo, el creciente número de competidores en el mercado ecuatoriano y la estructura de costos de la Compañía, han originado que la Empresa efectúe desembolsos importantes relacionados con los costos y gastos de operación (principalmente remuneraciones y beneficios laborales, materiales e insumos de construcción), para mantener su presencia en el mercado, captar nuevos clientes, y cubrir otros sectores del país, lo cual ha incidido significativamente en sus resultados netos, generando al 31 de Diciembre del 2014 una pérdida neta por US\$13,052, a esa fecha. Las situaciones descritas originan dudas substanciales acerca de la posibilidad de la Compañía de continuar operando como una empresa en marcha.

La continuidad de las operaciones de la Compañía, la recuperación de los activos fijos y el pago de sus obligaciones dependerá de la culminación exitosa de las medidas adoptadas por la Administración y del apoyo decidido de sus Accionistas. Sin embargo los Estados financieros de la Compañía fueron preparados con base en principios contables aplicables a una empresa en marcha y, por lo tanto, no incluyen los efectos de los ajustes y reclasificaciones, si los hubiere, que podrían ser necesarios en el evento de una resolución desfavorable de dichas incertidumbres.

A los Señores Accionistas de  
**NIKSIC S.A.**  
Guayaquil, 30 de Marzo del 2015

6.2. La Compañía forma parte del grupo de empresas dedicado a varias actividades productivas y comerciales alrededor del país. Tal como se menciona en la Nota 19 sus operaciones de financiamiento, actividades y sus resultados dependen fundamentalmente de las vinculaciones y acuerdos existentes con sus Accionistas y compañías relacionadas. Por lo expuesto precedentemente, las transacciones y saldos con compañías y partes relacionadas inciden significativamente en la determinación de la situación financiera y económica de la Compañía.

*Excecon Cia. Ltda.*

No. de Registro en  
la Superintendencia  
de Compañías: SC-594

*Alfredo Porras*

CPA Alfredo Porras  
Socio  
No. de Licencia  
Profesional: 7497

NIKSIC S.A.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA  
AL 31 DICIEMBRE DEL 2014

(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Activo</u>	<u>Notas</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	103.002	216.716
Documentos y cuentas por cobrar			
Clientes	7	168.661	282.006
Impuestos y retenciones	13	34.981	34.517
Otras	8	89.295	99.498
		<u>292.937</u>	<u>416.021</u>
Inventarios	9	<u>1.290.948</u>	<u>481.852</u>
Total del activo corriente		<u><u>1.686.887</u></u>	<u><u>1.114.589</u></u>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			
Activo fijo, neto	10	-	52.628
Cuentas por cobrar	11	<u>642.784</u>	<u>556.577</u>
Total del activo no corriente		<u><u>642.784</u></u>	<u><u>609.205</u></u>
Total del activo		<u><u>2.329.671</u></u>	<u><u>1.723.794</u></u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.



Ing. Roberto Montenegro  
Representante Legal



CPA Daniel Ayala Layana  
Contador

NIKSIC S.A.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014  
(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Pasivo</u>	<u>Notas</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
Documentos y cuentas por pagar			
Proveedores		38.750	47.498
Impuestos y retenciones	13	20.670	63.887
Otras	12	126.011	112.787
		<u>185.431</u>	<u>224.172</u>
Impuesto a la renta	13	13.114	9.926
Pasivos acumulados			
Beneficios sociales		80.042	27.108
		<u>80.042</u>	<u>27.108</u>
Total del pasivo corriente		<u>278.587</u>	<u>261.206</u>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>			
Compañías y partes relacionadas	19	1.626.827	1.329.909
Acreeedores	14	422.475	140.705
Total pasivo no corriente		<u>2.049.302</u>	<u>1.470.614</u>
Total pasivos		<u>2.327.889</u>	<u>1.731.820</u>
<b>PATRIMONIO (Véase estados adjuntos)</b>			
		1.782	(8.026)
Total del Pasivo y Patrimonio		<u>2.329.671</u>	<u>1.723.794</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.



Ing. Roberto Montenegro  
Representante Legal



CPA Daniel Ayala Layana  
Contador

NIKSIC S.A.

**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

	<u>Notas</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Ingresos de actividades ordinarias		711.954	1.681.598
Costo de ventas de actividades ordinarias	15	<u>(269.074)</u>	<u>(1.225.093)</u>
Margen bruto		442.880	456.505
Gastos de operación			
Administrativos	15	(441.451)	(471.287)
Financieros	15	<u>(1.367)</u>	<u>(2.265)</u>
		<u>(442.818)</u>	<u>(473.552)</u>
Utilidad (Pérdida) antes de Impuesto a la renta		62	(17.047)
Impuesto a la renta	13	<u>(13.114)</u>	<u>(9.926)</u>
Pérdida neta y resultado integral del año		<u><u>(13.052)</u></u>	<u><u>(26.973)</u></u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

  
Ing. Roberto Montenegro  
Representante Legal

  
CPA Daniel Ayala Layana  
Contador

**NIKSIC S.A.**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**  
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Notas	Capital social	Aporte para futuras capitalizaciones	Resultados acumulados	Total
Saldos al 1ero de Enero del 2013		800		(1.745)	(945)
Otros movimiento patrimoniales	17			19.892	19.892
Pérdida neta y resultado integral del año				(26.973)	(26.973)
Saldos 31 de Diciembre del 2013		800	-	(8.826)	(8.026)
Aporte para futuras capitalizaciones pendiente de aprobación por parte de la Junta General de Accionistas			22.860		22.860
Pérdida neta y resultado integral del año				(13.052)	(13.052)
Saldos 31 de Diciembre del 2014		800	22.860	(21.878)	1.782

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.



Ing. Roberto Montenegro  
 Representante Legal



CPA Daniel Ayala Layana  
 Contador

**NIKSIC S.A.**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Notas</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación</b>			
Utilidad (Pérdida) antes de impuesto a la Renta		62	(17.047)
Más cargos a resultados que no representan movimiento de efectivo:			
Depreciación	10	52.628	7.020
Participación de trabajadores en las utilidades		11	-
Otros movimientos patrimoniales	17	-	19.892
		<u>52.701</u>	<u>9.865</u>
Cambio en activos y pasivos:			
Documentos y cuentas por cobrar		123.084	(244.802)
Inventarios		(809.096)	-
Cuentas por cobrar otros		(86.207)	-
Documentos y cuentas por pagar		(38.741)	71.025
Impuesto a la renta por pagar		(9.926)	-
Pasivos acumulados		<u>52.923</u>	<u>13.470</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación		<u>(715.262)</u>	<u>(150.442)</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión</b>			
Adiciones de activos fijos, neto		-	(3.757)
Aumento de cuentas por cobrar a largo plazo		-	(198.990)
Efectivo utilizado en las actividades de inversión		<u>-</u>	<u>(202.747)</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento</b>			
Aumento de compañías y partes relacionadas		296.918	406.780
Aporte para futuras capitalizaciones		22.860	-
Aumento de deuda con acreedores a largo plazo		<u>281.770</u>	<u>140.705</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento		<u>601.548</u>	<u>547.485</u>
(Disminución) Aumento neto de efectivo		(113.714)	194.296
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	6	<u>216.716</u>	<u>22.420</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	6	<u>103.002</u>	<u>216.716</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.



Ing. Roberto Montenegro  
Representante Legal



CPA Daniel Ayala Layana  
Contador

NIKSIC S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

**1. INFORMACIÓN GENERAL**

La Compañía fue constituida el 6 de Enero del 2000, aprobada según Resolución de la Superintendencia de Compañías # 4868 de fecha 30 de Diciembre del 1999, e inscrita en el registro mercantil el 6 de Enero del 2000, en la ciudad de Guayaquil provincia del Guayas, y tiene un plazo de duración de 50 años.

Su objetivo social y actividad principal dedicarse a la construcción de todo tipo de edificios residenciales: casas familiares individuales, edificios multifamiliares, entre otros. Para la ejecución de uno de sus proyectos inmobiliarios se constituye un fideicomiso mercantil con la fiduciaria TRUST FIDUCIARIA ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A. Véase Nota 18. Sus principales accionistas son personas naturales domiciliadas en Ecuador. Véase Nota 16.

**Aprobación de estados financieros -**

Los Estados financieros al 31 de Diciembre del 2014 han sido emitidos con la autorización de fecha 09 de Marzo del 2015 del Representante legal de la Compañía y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

**2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos Estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido diseñadas en función a las NIIF vigentes al 31 de Diciembre de 2014.

**2.1. Bases de preparación de estados financieros –**

Los estados financieros de NIKSIC S.A. han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan en los estados financieros.

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. En la Nota 3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación.

## NIKSIC S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 (Expresado en dólares estadounidenses)

---

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

<u>Norma</u>	<u>Tipo de cambio</u>	<u>Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:</u>
NIIF 9	Instrumentos financieros, especifica la clasificación y medición de activos y pasivos financieros.	1 de Enero del 2015
IFRIC 21	Gravámenes, Interpretación de la NIC 37 - Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes.	1 de Enero del 2015
NIIF 5	Activos no Corrientes Mantenedos para la Venta y Operaciones Discontinuas	1 de Enero del 2016
NIIF 7	Instrumentos financieros: Información a Revelar	1 de Enero del 2016
NIC 19	Beneficios a los Empleados	1 de Enero del 2016
NIC 34	Información Financiera Intermedia	1 de Enero del 2016
NIIF 14	Cuentas de Diferimiento de Actividades Reguladas	1 de Enero del 2016
NIIF 15	Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes	1 de Enero del 2016

La Compañía estima que la adopción de las nuevas normas y de las enmiendas a las NIIF antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

#### 2.2. Moneda Funcional y de Presentación –

Las partidas incluidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera (“moneda funcional”). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía. A menos que se indique lo contrario, las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses.

#### 2.3. Efectivo y equivalentes de efectivo –

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobregiros bancarios. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

#### 2.4. Activos y pasivos financieros –

##### 2.4.1 Clasificación –

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: “activos financieros a valor razonable a través de ganancias o pérdidas”, “préstamos y cuentas por cobrar”, “activos financieros mantenidos hasta su vencimiento” y “activos financieros disponibles para la venta”. Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: “pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas” y “otros pasivos financieros”.

NIKSIC S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos financieros. La Administración determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de Diciembre del 2014 y del 2013, la Compañía mantuvo activos financieros en la categoría de “préstamos y cuentas por cobrar”. De igual forma, la Compañía solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de “otros pasivos financieros” cuyas características se explican seguidamente:

**Préstamos y cuentas por cobrar:** representados en el estado de situación financiera principalmente por los Cuentas por cobrar a Clientes, y Otras cuentas por cobrar (corto y largo plazo). Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera.

**Otros pasivos financieros:** representados en el estado de situación financiera por Cuentas por pagar a Proveedores, a Compañías y partes relacionadas, y Otras cuentas por pagar. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

#### **2.4.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior:**

##### **Reconocimiento –**

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

##### **Medición inicial –**

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativos, es reconocido como parte del activo o pasivo financiero; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de valor razonable a través de ganancias y pérdidas. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

##### **Medición posterior –**

- a) **Préstamos y cuentas por cobrar:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

NIKSIC S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

- (i) Cuentas por cobrar a Clientes: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por las ventas de bienes y servicios realizadas en el curso normal de operaciones. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes.

Los saldos presentados en el activo corriente se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado (pues se recuperan hasta en 30 días y no devengan intereses) menos la provisión por deterioro.

- (ii) Otras cuentas por cobrar: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados principalmente anticipos a proveedores, préstamos a empleados, entre otros. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes.

Estas cuentas se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues se recuperan en el corto plazo hasta 30 días.

- b) **Otros pasivos financieros**: Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- (i) Cuentas por pagar a Proveedores: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son pagaderas hasta 30 días.

- (ii) Otras cuentas por pagar: Corresponden a saldos por pagar por préstamos de terceros para compras de materiales e insumos de construcción, así como para capital de trabajo. Se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son pagadas en el corto plazo.

- (iii) Cuentas por pagar a compañías y partes relacionadas: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por préstamos para capital de trabajo. Si se esperan pagar en un año o menos se clasifican como pasivos corrientes, de lo contrario se presentan como pasivos no corrientes.

#### 2.4.3 Deterioro de activos financieros –

La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus documentos y cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas a cobrar. La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta a cobrar se ha deteriorado.

NIKSIC S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

Al 31 de Diciembre del 2014 y 2013 no se han registrado provisiones por deterioro de las cuentas por cobrar de Clientes, considerando su alta recuperación por tanto no se presenta en el Estado de Situación Financiera dicha provisión.

**2.4.4 Baja de activos y pasivos financieros –**

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

**2.5. Inventarios –**

Los inventarios (materiales e insumos de construcción) se presentan al costo histórico o a su valor neto de realización el que resulte menor. El costo de los inventarios y de los productos vendidos se determina usando el método promedio ponderado, para la imputación de las salidas de dichos inventarios. El valor neto realizable, es el precio de venta estimado en el curso normal de los negocios, menos los gastos de comercialización y distribución.

Al 31 de Diciembre del 2014 no se presenta saldo en esta cuenta en el Estado de situación financiera, debido a que han sido consumidos en su totalidad en los contratos de construcción en procesos.

**2.6. Inventarios - Contratos de construcción –**

Son registrados al costo histórico, menos pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo.

Un contrato de construcción es un contrato, específicamente negociado, para la fabricación de un activo o un 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.

Existen dos tipos de contratos:

- i) Un contrato de precio fijo es un contrato de construcción en el que el contratista acuerda un precio fijo, o una cantidad fija por unidad de producto, y en algunos casos tales precios están sujetos a cláusulas de revisión si aumentan los costos, y
- ii) Un contrato de margen sobre el costo es un contrato de construcción en el que se reembolsan al contratista los costos satisfechos por él y definidos previamente en el contrato, más un porcentaje de esos costos o una cantidad fija.

Al 31 de Diciembre del 2014 la Compañía mantiene suscritos contratos de construcción de las dos formas antes descritas.

## NIKSIC S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 (Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### 2.7. Activo fijo –

Son registrados al costo histórico, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente.

Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones menores o mantenimiento y son registrados en resultados cuando son incurridos.

- La depreciación es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes del activo fijo, o de componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciadas, considerando valores residuales. Las estimaciones de vidas útiles de los activos fijos son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

Las vidas útiles estimadas del activo fijo son las siguientes:

<u>Item</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Maquinaria y equipos	10
Instalaciones	10
Muebles y enseres	10
Equipos de oficina	10
Equipos de computación y software	3

Cuando el valor en libros de un activo fijo excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable. Las pérdidas y ganancias por la venta de activo fijo, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados integrales.

#### 2.8. Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros –

Los activos sujetos a depreciación y amortización (activo fijo y contratos de construcción) se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podrán no recuperarse de su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendría de su venta o su valor en uso. Para efectos de evaluar el deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que se genera flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo).

En el caso que el monto del valor libros del activo exceda a su monto recuperable, la Compañía registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio. Al 31 de Diciembre del 2014 y 2013 no se ha identificado la necesidad de reconocer pérdidas por deterioro de activos no financieros (activo fijo y contratos de construcción).

NIKSIC S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

**2.9. Impuesto a la renta corriente y diferido –**

El gasto por impuesto a la renta comprende el impuesto a la renta corriente y al diferido. El impuesto a la renta se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

**a) Impuesto a la renta corriente**

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% (2013 – 22%) de las utilidades gravables, la cual se reduce al 12% (2013 – 12%) si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

**b) Anticipo de impuesto a la renta**

A partir del ejercicio fiscal 2011 entró en vigor la norma que exige el pago de un “anticipo mínimo de impuesto a la renta”, cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

**c) Impuesto a la renta diferido**

La circular No. NAC-DGECCGC12-00009 publicada en el Registro Oficial No. 718 del 6 de Junio del 2012 indica que “la aplicación de la deducibilidad de costos y gastos para efectos e impuesto a la renta, se rige por las disposiciones de la Ley de Régimen Tributario Interno y su reglamento respectivo, y en ninguno de dichos cuerpos normativos se encuentra prevista la aplicación de una figura de reversos de gastos no deducibles de periodos anteriores para efectos de la determinación del Impuesto a la renta en el periodo corriente”.

Con base a lo detallado en el párrafo anterior la Administración de la Compañía considera que al 31 de Diciembre de 2014 no se han producido diferencias temporales, entre las bases tributarias de los activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los Estados financieros, que generen un activo adicional o pasivo adicional por Impuesto a la renta diferido.

NIKSIC S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

**2.10. Beneficios a los empleados –**

a) **Beneficios sociales de corto plazo:** Se registran en el rubro de pasivos acumulados del estado de situación financiera y corresponden principalmente a:

- i) La participación de los trabajadores en las utilidades: Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente. Se registra con cargo a resultados y se presenta como parte de los gastos operativos.
- ii) Beneficios sociales (Décimo tercer y décimo cuarto sueldos): Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

b) **Beneficios de largo plazo (Jubilación patronal y Bonificación para desahucio):**

La Administración de la Compañía considera que debido a que la antigüedad de sus empleados no superan los 10 años, los Estados financieros adjuntos no requieren el registro y provisión de éstos pasivos laborales de largo plazo, y por tanto el efecto de este asunto no es significativo frente a los Estados financieros tomados en su conjunto.

**2.11. Provisiones corrientes –**

En adición a lo que se describe en el 2.10 la Compañía registra provisiones: (i) cuando la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados; (ii) es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación; y (iii) el importe se puede estimar de manera confiable.

Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la Administración, a la fecha de cierre de los Estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

**2.12. Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias –**

Los ingresos de actividades ordinarias del contrato se muestran netos de IVA, rebajas y descuentos otorgados, y comprenden:

- (a) El importe inicial del ingreso de actividades ordinarias acordado en el contrato; y
- (b) Las modificaciones en el trabajo contratado, así como reclamaciones o incentivos: i) en la medida que sea probable que de los mismos resulte un ingreso de actividades ordinarias; y ii) sean susceptibles de medición fiable.

Los ingresos de actividades ordinarias del contrato se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir. La medición de los ingresos de actividades ordinarias procedentes del contrato estará afectada por diversas incertidumbres, que dependen del desenlace de hechos futuros.

**NIKSIC S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

Las estimaciones necesitan, a menudo, ser revisadas a medida que tales hechos ocurren o se resuelven las incertidumbres. Por tanto, la cuantía de los ingresos de actividades ordinarias del contrato puede aumentar o disminuir de un periodo a otro.

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

**2.13. Costos de ventas de contratos de construcción –**

Se muestran a su costo histórico. Los costos del contrato comprenden:

- (a) los costos que se relacionen directamente con el contrato específico;
- (b) los costos que se relacionen con la actividad de contratación en general, y pueden ser imputados al contrato específico; y
- (c) cualesquiera otros costos que se puedan cargar al cliente, bajo los términos pactados en el contrato.

Los costos que se relacionan directamente con cada contrato específico incluirán:

- (a) costos de mano de obra en el lugar de la construcción, comprendiendo también la supervisión que allí se lleve a cabo;
- (b) costos de los materiales usados en la construcción;
- (c) depreciación del activo fijo usados en la ejecución del contrato;
- (d) costos de desplazamiento de los elementos que componen las propiedades, planta y equipo desde y hasta la localización de la obra;
- (e) costos de alquiler de las propiedades, planta y equipo;
- (f) costos de diseño y asistencia técnica que estén directamente relacionados con el contrato;
- (g) costos estimados de los trabajos de rectificación y garantía, incluyendo los costos esperados de las garantías; y
- (h) reclamaciones de terceros.

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

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

**2.14. Reconocimiento de pérdidas en los contratos de construcción –**

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

**2.15. Gastos de operación –**

Los gastos se registran al costo histórico. Se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

**2.16. Compensación de saldos y transacciones –**

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción. Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en la cuenta de resultados.

**3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS**

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basados en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

- Provisión por deterioro de cuentas por cobrar: La estimación para cuentas dudosas es determinada por la gerencia de la Compañía, en base a una evaluación de la antigüedad de los saldos por cobrar y la posibilidad de recuperación de los mismos. La provisión para cuentas dudosas y las recuperaciones de cuentas provisionadas se cargan y se acreditan a los resultados del año (Nota 2.4.3).
- Activo fijo: La determinación de las vidas útiles que se evalúan al cierre de cada año (Nota 2.7).

NIKSIC S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

**4. ADMINISTRACION DE RIESGOS**

**4.1. Factores de riesgos financieros**

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (riesgo cambiario, riesgo tasa de interés y riesgo de precio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez, cuyos potenciales efectos adversos son permanentemente evaluados por la Gerencia General y Gerencia Financiera, a efectos de minimizarlos. A continuación se presente los riesgos financieros a los que está expuesta la Compañía.

**(a) Riesgo de mercado**

**i. Riesgo de tipo de cambio**

El riesgo de tipo de cambio es el riesgo de que el valor razonable o flujos de caja futuros de un instrumento financiero fluctúen debido a cambios en los tipos de cambio. La Compañía realiza sus operaciones principales en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, moneda de curso legal en el país, y no efectúa transacciones en otras monedas, en consecuencia no se presentan riesgos mayores ni efectos importantes por variaciones de tipos de cambio en los Estados financieros.

**ii. Riesgo de tasa de interés**

Al 31 de Diciembre de 2013, la Compañía no mantiene financiamiento con entidades financieras, por tanto la exposición a este riesgo es menor.

**iii. Riesgo de precio**

La Compañía ha logrado mitigar el riesgo del precio de los costos de los materiales de construcción y servicios contratados para sus contratos y gastos de operación, debido a que negocia directamente con los fabricantes y/o importadores directos volúmenes importantes de forma semestral lo cual permite optimizar los costos unitarios.

**(b) Riesgo de crédito**

El riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes de efectivo, depósitos en bancos e instituciones financieras, así como la exposición al crédito de Clientes, que incluyen a los saldos pendientes de las cuentas por cobrar y a las transacciones comprometidas. La Compañía mantiene cuentas por cobrar a empresas de alto prestigio en el mercado local, y no mantiene cuentas deterioradas pendientes de cobro con ninguna en particular. Respecto de bancos e instituciones financieras, sólo se acepta a instituciones cuyas calificaciones de riesgo independientes determinen niveles de solvencia que garanticen estabilidad, dinámica y respaldo a los depósitos de la Empresa.

NIKSIC S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

La exposición de la Compañía al riesgo de crédito se ve afectada principalmente por las características individuales de cada cliente, la cartera de la Compañía está muy bien controlada más aún si se mantiene suscrito un Fideicomiso para el control y operación de los proyectos inmobiliarios que se construyen. La Administración ha establecido al 31 de Diciembre del 2014 y 2013, que desde un punto de vista geográfico o demográfico, no existe concentración de riesgo de crédito.

La compañía mantiene su efectivo y equivalentes de efectivo en instituciones financieras con las siguientes calificaciones:

<u>Entidad financiera</u>	<u>Calificación</u>
Banco Pichincha S.A.	AAA-
Banco Pacífico S.A.	AAA-

Estas calificaciones significan que la situación de las Instituciones Financieras son las más altas calificaciones de una compañía fiable y estable.

**(c) Riesgo de liquidez**

La Compañía mantiene niveles de efectivo y equivalentes de efectivo de sus operaciones que le permite cumplir con todas sus obligaciones.

A continuación se resume los vencimientos de los pasivos financieros de la Compañía, considerando el tiempo de vencimiento. Los montos presentados en el cuadro son los flujos de efectivo contractuales no descontados:

	<u>Menos de 3 meses</u>	<u>De 3 a 12 meses</u>	<u>Más de 1 año</u>	<u>Total</u>
<b>Al 31 de Diciembre del 2014</b>				
Documentos y cuentas por pagar				
Proveedores	38.750	-	-	38.750
Compañías y partes relacionadas	-	-	1.626.827	1.626.827
Otras	126.011	-	422.475	548.486
<b>Total</b>	<b>164.761</b>	<b>-</b>	<b>2.049.302</b>	<b>2.214.063</b>
<b>Al 31 de Diciembre del 2013</b>				
Documentos y cuentas por pagar				
Proveedores	47.498	-	-	47.498
Compañías y partes relacionadas	-	-	1.329.909	1.329.909
Otras	112.787	-	140.705	253.492
<b>Total</b>	<b>160.285</b>	<b>-</b>	<b>1.470.614</b>	<b>1.630.899</b>

NIKSIC S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### 4.2 Administración del 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 sus Accionistas y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

Consistente con la industria, la Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula como la deuda neta dividida entre el capital total. La deuda neta se calcula como el total de los recursos ajenos (incluyendo Cuentas por pagar Proveedores, Cuentas por pagar Compañías y partes relacionadas y Otras cuentas por pagar) menos el efectivo y equivalentes de efectivo. El capital total se calcula como el "patrimonio neto" más la deuda neta.

Los ratios de apalancamiento al 31 de Diciembre de 2014 y de 2013 fueron los siguientes:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Documentos y cuentas por pagar		
Proveedores	38.750	47.498
Compañías y partes relacionadas (*)	1.626.827	1.329.909
Otras (*)	548.486	253.492
	<u>2.214.063</u>	<u>1.630.899</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo	<u>(103.002)</u>	<u>(216.716)</u>
Deuda neta	2.111.061	1.414.183
Total patrimonio neto	<u>1.782</u>	<u>(8.026)</u>
Capital total	<u>2.112.843</u>	<u>1.406.157</u>
<b>Ratio de apalancamiento</b>	<u><b>100%</b></u>	<u><b>101%</b></u>

(\*) Incluyen los saldos presentados como corto y largo plazo en el Estado de Situación Financiera.

El ratio de endeudamiento disminuye durante 2014 como resultado, fundamentalmente, del pago a Proveedores y el patrimonio positivo respecto al año anterior.

NIKSIC S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

**5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS**

**Categorías de instrumentos financieros**

A continuación se presentan los valores en libros de cada categoría de instrumentos financieros:

	<u>2014</u>		<u>2013</u>	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
<b>Activos financieros medidos al costo:</b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	103.002	-	216.716	-
<b>Activos financieros medidos al costo amortizado:</b>				
Documentos y cuentas por cobrar				
Clientes	168.661	-	282.006	-
Otras	89.295	642.784	99.498	556.577
<b>Total activos financieros</b>	<b>360.958</b>	<b>642.784</b>	<b>598.220</b>	<b>556.577</b>
<b>Pasivos financieros medidos al costo amortizado:</b>				
Documentos y cuentas por pagar				
Proveedores	38.750	-	47.498	-
Compañías y partes relacionadas	-	1.626.827	-	1.329.909
Otras	126.011	422.475	112.787	140.705
<b>Total pasivos financieros</b>	<b>164.761</b>	<b>2.049.302</b>	<b>160.285</b>	<b>1.470.614</b>

**Valor razonable de instrumentos financieros**

El valor en libros del efectivo y equivalentes de efectivo, documentos y cuentas por cobrar (Clientes y Otras), documentos y cuentas por cobrar (Proveedores, Compañías y partes relacionadas y Otras) se aproximan al valor justo debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos, dado que sus condiciones y tasas de interés son las de mercado, se considera que las mismas se encuentran a valor razonable.

Para el caso de los rubros a largo plazo se muestran al valor razonable considerando los acuerdos verbales con la contraparte para el cobro y/o pago de los mismos, y por tanto no devengan intereses.

NIKSIC S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

**6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

Composición:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Bancos	102.552	214.216
Caja	<u>450</u>	<u>2500</u>
	<u>103.002</u>	<u>216.716</u>

Los saldos de bancos no tienen restricción o gravamen alguno, y son de libre disposición al cierre del periodo. Corresponden a las cuentas corrientes con instituciones bancarias locales.

**7. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR - CLIENTES**

Los Documentos y cuentas por cobrar - Clientes que se revelan en el Estado de Situación Financiera se clasifican como activos financieros y activos corrientes aquellos con vencimientos hasta 365 días. Representan los saldos pendientes de cobro de las ventas efectuadas durante el periodo corriente.

El período de crédito promedio sobre la venta de bienes es de hasta 30 días. No se hace ningún recargo por intereses sobre las cuentas comerciales por cobrar después de la facturación.

Periódicamente se analiza la recuperabilidad de las cuenta por cobrar a los Clientes, la Compañía considera cualquier cambio en la calidad crediticia de la cuenta a partir de la fecha en que se otorgó inicialmente el crédito hasta el final del período sobre el que se informa. La Administración de la Compañía considera que la concentración del riesgo de crédito es limitada debido a que la base de Clientes es razonablemente dispersa e independiente.

Al 31 de Diciembre del 2014 y 2013, no fue necesario constituir provisión para cuentas incobrables. La Compañía no mantiene ninguna garantía sobre estos saldos.

**8. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR - OTRAS**

Representan principalmente anticipos a proveedores locales, préstamos a funcionarios y empleados y otros deudores. Estos saldos no devengan intereses y no tienen contrapartida en el pasivo pendiente de compensación. Dichos saldos fueron liquidados mayormente entre Enero y Marzo del 2014 y 2013, respectivamente.

**NIKSIC S.A.****NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**  
(Expresado en dólares estadounidenses)**9. INVENTARIOS - CONTRATOS DE CONSTRUCCION**

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Obras de infraestructura	438.853	393.404
Viviendas	808.575	44.928
Costos de estudios, planos y diseños	43.520	43.520
	<u>1.290.948</u>	<u>481.852</u>

Los bienes en construcción antes descritos que forman parte del proyecto Urb. Ciudad San Gregorio que se encuentra ubicado en la vía Manta Km. 1 ½ Cdla. Bellavista S/N Av. Los Jardines. La Administración considera que estas inversiones serán recuperadas íntegramente durante el año 2015. Al 31 de Diciembre del 2014 y 2013, la Compañía no mantiene ninguna garantía sobre éstos saldos.

**10. ACTIVO FIJO, NETO**

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Instalaciones	32.688	32.688
Maquinarias y equipos	7.953	7.953
Equipo de oficina	2.065	2.065
Muebles y enseres	12.417	12.417
Equipo de computación y software	4.525	4.525
	<u>59.648</u>	<u>59.648</u>
(-) Depreciación Acumulada	<u>(59.648)</u>	<u>(7.020)</u>
	<u>-</u>	<u>52.628</u>
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Movimiento del año:		
Saldo inicial	52.628	55.891
Adiciones	-	3.757
Gastos de depreciación	<u>(52.628)</u>	<u>(7.020)</u>
Saldo final	<u>-</u>	<u>52.628</u>

Al 31 de Diciembre del 2013, la Compañía no mantiene ninguna garantía sobre éstos saldos.

## NIKSIC S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 (Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### 11. CUENTAS POR COBRAR LARGO PLAZO

Corresponden a préstamos efectuado a un funcionario de la Compañía desde años anteriores, los mismos que de conformidad con el acuerdo verbal entre las partes, es realizable en la fecha que así lo decida el acreedor (la Compañía), por tanto no genera interés y se encuentra presentado a valor razonable al cierre del 2014 y 2013. Dicho monto está garantizado verbalmente con un inmueble ubicado en la ciudad de Portoviejo, provincia de Manabí.

#### 12. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR – OTRAS

Al 31 de Diciembre del 2014 y 2013 incluyen principalmente anticipos de clientes para nuevos proyectos de obras civiles a desarrollarse en el corto plazo por parte de la Compañía, dichos saldos se compensarán una vez ejecutados y concluidos los mencionados proyectos. Estos saldos no devengan intereses y no tienen contrapartida en el activo pendiente de compensación.

#### 13. IMPUESTOS

##### a) Conciliación del resultado contable - tributario

Una reconciliación entre la utilidad según Estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Utilidad (Pérdida) antes de la Participación de los trabajadores	73	(17.047)
Menos - Participación de los trabajadores	(11)	-
	<u>62</u>	<u>(17.047)</u>
Más – Gastos no deducibles (1)	-	19.092
Menos – Amortizaciones pérdidas tributarias	-	-
Utilidad gravable	<u>62</u>	<u>2.045</u>
Tasa de impuesto a la renta	<u>22%</u>	<u>22%</u>
Impuesto a la renta	<u>14</u>	<u>450</u>
Anticipo mínimo de Impuesto a la renta (2)	<u>13.114</u>	<u>9.926</u>
Impuesto a la renta corriente	13.114	9.926
Impuesto a la renta diferido	-	-
Gasto de Impuesto a la renta del año	<u><u>13.114</u></u>	<u><u>9.926</u></u>

(1) Al 31 de Diciembre del 2014 y 2013 corresponden a gastos (bienes, servicios e impuestos) que no cuentan con la formalización tributaria apropiada.

NIKSIC S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

- (2) Durante los años 2014 y 2013 la Compañía determinó el anticipo mínimo de Impuesto a la renta para dicho año siguiendo las bases descritas en la norma tributaria. Para dichos años la Compañía consideró como Impuesto a la renta corriente el monto del anticipo mínimo determinado, dado que el impuesto a la renta causado no superó a este último.

**Reconciliación de la tasa efectiva -**

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Utilidad (Pérdida) antes de impuestos	62	(17.047)
Tasa impositiva	22%	22%
	14	-
Otras diferencias	13.100	9.926
Impuesto a la renta del año	<u>13.114</u>	<u>9.926</u>
	<u>21151%</u>	<u>100%</u>

**b) Situación Fiscal**

De acuerdo con disposiciones legales, la autoridad tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones del impuesto a la renta de la Compañía, dentro del plazo de hasta tres años posteriores contados a partir de la fecha de presentación de la declaración de Impuesto a la renta, siempre y cuando haya cumplido oportunamente con las obligaciones tributarias. A la fecha de emisión de los Estados financieros adjuntos, la Compañía no ha sido fiscalizada por las autoridades tributarias. Los años 2012 al 2014 inclusive aún están abiertos a una fiscalización.

**c) Precios 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 el Anexo de operaciones con partes relacionadas para aquellas compañías que hayan tenido operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior en el mismo período fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US\$3.000.000 y aquellos que hayan efectuado operaciones por más de US\$6.000.000 deberán presentar adicional al Anexo, el Informe Integral de Precios de Transferencias.

Se incluye como parte relacionadas a empresas domiciliadas en paraísos fiscales. El indicado estudio debe ser remitido hasta el mes de Junio del 2015 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 no califica para preparar este estudio.

Adicionalmente aquellos contribuyentes con un impuesto causado superior al 3% de los ingresos gravados y que no tengan transacciones con paraísos fiscales o exploten recursos naturales están exentos de la referida normativa.

NIKSIC S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

**d) Impuesto al Valor Agregado (IVA) –**

Debido a la naturaleza de la Compañía, este impuesto se grava únicamente en la facturación de sus servicios (asesoría de ingeniería civil) la tarifa del 12% calculado en base a los precios de venta (valor total de la factura a su Cliente), que incluye los costos y gastos imputables al precio. Mientras que en la comercialización de sus bienes inmuebles edificados (contratos de construcción) se grava la tarifa 0%.

**e) Reformas tributarias –**

Durante Diciembre del 2014 la Administración tributaria emitió la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal, junto con su respectivo reglamento, la cual entre otras incluye lo siguiente:

Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal

- Reformas al Código Tributario
- Reformas a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno
- Reformas al Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones
- Reformas a la Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria del Ecuador
- Reformas a la Ley para la Reforma de las Finanzas Públicas
- Reformas a la Ley de Abono Tributario
- Reformas a la Ley de Minería
- Reformas a la Ley del Anciano
- Reformas a la Ley Orgánica de Discapacidades
- Reformas a la Ley Forestal y de Conservación de Áreas Naturales y Vida Silvestre
- Reformas a la Ley de Turismo

Reglamento de la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal

- Reformas al Reglamento para la aplicación Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal
- Impuesto a la Renta sobre la Utilidad en la Enajenación de Derechos Representativos de Capital u Otros Derechos Representativos de Capital u Otros Derechos
- Incremento Patrimonial no Justificado
- Reformas al Reglamento para la Aplicación del Impuesto a la Salida de Divisas
- Reformas al Reglamento para la Aplicación del Impuesto a los Activos en el Exterior
- Reformas al Reglamento a la Ley Orgánica de Discapacidades
- Reformas al Reglamento de Comprobantes de Venta, Retención y Documentos Complementarios

NIKSIC S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

**f) Impuestos y retenciones por cobrar –**

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Retenciones en la fuente de IR (1)	25.354	28.537
Credito Tributario del IVA (2)	7.548	3.900
Anticipos del Impuesto a la Renta (1)	2.079	2.080
	<u>34.981</u>	<u>34.517</u>

(1) Corresponde al saldo de las retenciones practicadas por los Clientes sobre las facturas de ventas emitidas por la Compañía durante el ejercicio y el saldo del anticipo de impuesto a la renta determinado en los años 2014 y 2013, respectivamente.

(2) Representa el saldo del impuesto pagado en las adquisiciones de bienes y servicios al cierre del 2014 y 2013, respectivamente.

**g) Impuestos y retenciones por pagar –**

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Impuesto al Valor agregado facturado en Ventas (1)	18.461	59.348
Retenciones en la fuente del IR (1)	2.209	4.539
	<u>20.670</u>	<u>63.887</u>

(1) Representa el impuesto cargado en las facturas por ventas de bienes y servicios durante Diciembre del 2014 y 2013, respectivamente.

(2) Corresponden a los montos de las retenciones efectuadas a proveedores por compra de bienes y servicios en Diciembre del 2014 y 2013, respectivamente.

Los saldos antes expuestos fueron totalmente cancelados en Enero del periodo 2014 y 2013, respectivamente.

**14. PASIVO A LARGO PLAZO - ACREEDORES**

Al cierre del 2014 y 2013 representan préstamos recibidos durante años anteriores, los mismos que de conformidad con el acuerdo verbal entre las partes, es exigible en la fecha que así lo decida el acreedor (compañía no relacionada), por tanto no generan interés y se encuentran presentado a valor razonable a dicha fecha.

NIKSIC S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

**15. COSTOS Y GASTOS POR NATURALEZA**

Los costos y gastos operacionales agrupados de acuerdo a su naturaleza son los siguientes:

<u>Año 2014</u>	<u>Costo de ventas</u>	<u>Gastos Administrativos</u>	<u>Gastos Financieros</u>	<u>Total</u>
Remuneraciones y beneficios sociales	233.137	245.842	-	478.979
Depreciaciones y Amortizaciones	-	52.627	-	52.627
Honorarios profesionales	206	36.577	-	36.783
Transporte	35.037	-	-	35.037
Alquileres	-	18.346	-	18.346
Impuestos, tasas y contribuciones	-	7.319	-	7.319
Promoción y publicidad	-	5.737	-	5.737
Intereses y comisiones	-	-	1.367	1.367
Otros	694	75.003	-	75.697
	<u>269.074</u>	<u>441.451</u>	<u>1.367</u>	<u>711.892</u>

<u>Año 2013</u>	<u>Costo de ventas</u>	<u>Gastos Administrativos</u>	<u>Gastos Financieros</u>	<u>Total</u>
Remuneraciones y beneficios sociales	568.578	242.584	-	811.162
Materiales e insumos de construcción	471.898	6.857	-	478.755
Transporte	104.993	1.082	-	106.075
Honorarios profesionales	-	98.154	-	98.154
Alquileres	59.738	19.030	-	78.768
Servicios de guardiana	-	26.655	-	26.655
Impuestos, tasas y contribuciones	-	17.570	-	17.570
Intereses y comisiones	-	-	2.265	2.265
Otros	19.886	59.355	-	79.241
	<u>1.225.093</u>	<u>471.287</u>	<u>2.265</u>	<u>1.698.645</u>

**16. CAPITAL SOCIAL**

El capital suscrito y pagado de la Compañía al 31 de Diciembre del 2014 y 2013 comprende 800 acciones ordinarias y nominativas de valor nominal US\$ 1 cada una, íntegramente suscritas y pagadas, siendo la composición accionaria del capital pagado el siguiente:

<u>Accionistas</u>	<u>Nacionalidad</u>	<u>Número de acciones</u>	<u>%</u>
Carvajal Obando Estuardo Alberto	Ecuatoriano	400	50,00%
Montenegro Patrel Roberto Marcos	Ecuatoriano	400	50,00%
		<u>800</u>	<u>100,00%</u>

NIKSIC S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

Reformas a la Ley de Compañías en el Ecuador requieren que los representantes legales de las compañías presenten información de los accionistas extranjeros de las compañías con indicación del dueño de esa compañía así como de sus directores. La Compañía no califica para presentar esta información.

**17. RESULTADOS ACUMULADOS**

La Compañía mantiene la política contable de reconocer como mayor valor de los Resultados acumulados, la cuantía correspondiente a los gastos no deducibles considerados para el cálculo y determinación del Impuesto a la renta de cada periodo. Al cierre del 2013 el efecto de este asunto asciende a US\$19.892, considerado no significativo frente a los Estados financieros tomados en su conjunto.

**18. CONTRATO DE GERENCIA DE PROYECTO “FIDEICOMISO SAN GREGORIO”**

El fideicomiso mercantil irrevocable denominado “FIDEICOMISO INMOBILIARIO SAN GREGORIO” debidamente representado por su fiduciaria la Compañía TRUST FIDUCIARIA ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A., es propietario de un lote de terreno signado con el número Cuatro, ubicado en la ciudadela Bellavista, parroquia Andrés de Vera del cantón Portoviejo, provincia de Manabí, con un área total de doscientos sesenta mil metros cuadrados.

Se constituyó el 1 de Junio del 2011 y se encuentra debidamente inscrito en el registro de la propiedad del cantón Portoviejo, el quince de Julio del mismo año. Dicho patrimonio autónomo tiene como finalidad: Desarrollar la construcción del proyecto Inmobiliario denominado “Ciudad San Gregorio”, además de llevar a cabo la promoción – venta de las unidades inmobiliarias para lo cual el Fideicomitente de manera expresa autorizó al FIDEICOMISO para que a través de un GERENTE DEL PROYECTO, cargo que será ejercido, de acuerdo a la cláusula Tercera, por la compañía NIKSIC S.A. que contralará; proceder a la transferencia y firma de las escrituras públicas de las unidades inmobiliarias resultantes a los adquirentes o reservantes que hubieren cumplido las condiciones previstas en los respectivos contratos que suscriban para el efecto. Por otro lado tiene como objeto recibir los valores correspondientes a las referidas ventas; y entregar los resultados o utilidad a los BENEFICIARIOS, conforme en dicho contrato de Fideicomiso Mercantil.

El “FIDEICOMISO INMOBILIARIO SAN GREGORIO” contrata los servicios de la Compañía NIKSIC S.A. para que desempeñe las funciones del gerente de proyecto de “Ciudad San Gregorio”, en tal sentido el gerente del proyecto deberá cumplir con las siguientes obligaciones, pero sin limitarse a las mismas, de tal manera que sea responsable de todas las actividades inherentes a la naturaleza del presente contrato y sus funciones como GERENTE DEL PROYECTO.

Por dicha contratación se suscribió el contrato correspondiente previa aprobación de la JUNTA DEL FIDEICOMISO, de la cual se contó con la participación del GERENTE DEL PROYECTO a fin de que exista un quórum.

NIKSIC S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

Dicha contratación se hallará vigente durante el desarrollo y ejecución del proyecto. Sin perjuicio de lo señalado, cualquiera de las partes se halla facultada a terminar dicho contrato anticipada y unilateralmente previo conocimiento de la JUNTA DEL FIDEICOMISO para lo cual bastara que comunique tal particularidad a la otra parte con al menos veinte días de anticipación a la fecha de terminación anticipada.

El FIDEICOMISO se halla facultado a suspender temporalmente los efectos del presente CONTRATO de forma unilateral y previo conocimiento de la JUNTA DE FIDEICOMISO, cuando a su criterio existan circunstancia que lo ameriten, para lo cual será suficiente comunicar por escrito con al menos dos días de anticipación a la fecha de inicio de suspensión.

El contrato celebrado entre el FIDEICOMISO y el GERENTE DEL PROYECTO es de naturaleza civil y se rige por las disposiciones del Código Civil.

**SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑIAS Y PARTES RELACIONADAS**

Se incluye bajo la denominación de compañías relacionadas con Accionistas comunes, con participación accionaria significativa. A continuación un detalle de los saldos con compañías y partes relacionadas al cierre del 2014 y 2013:

**a) Saldos al 31 de Diciembre del 2014**

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Documentos y cuentas por pagar (1)		
Partes relacionadas		
Banalcar S.A.	1.626.827	937.326
Accionistas		
Carvajal Obando Estuardo Alberto	-	392.583
	<u>1.626.827</u>	<u>1.329.909</u>

(1) Corresponden a saldos por pagar de los préstamos recibidos desde años anteriores para capital, neto de pagos.

Los saldos antes expuestos no devengan intereses y no tienen plazos definidos de pagos, pero se estiman pagar en el momento que el acreedor lo decida.

NIKSIC S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

**b) Transacciones durante el año 2014**

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>Préstamos recibidos</u>		
Partes relacionadas		
Banalcar S.A.	-	396.357
Agraind S.A.	299.664	-
Accionistas		
Carvajal Obando Estuardo Alberto	-	10.423
	<u>299.664</u>	<u>406.780</u>

**c) Remuneraciones personal clave de la gerencia**

La Administración de la Compañía incluye al Gerente General y Gerente Financiero. Los costos por remuneraciones de la Alta Gerencia durante los años 2014 y 2013 ascienden a US\$92.867 y US\$75.500, respectivamente.

**20. EVENTOS SUBSECUENTES**

Durante Febrero del 2015 se publicó en el Registro Oficial # 448, que incluye el Decreto Ejecutivo # 580, el cual contiene las reformas al Reglamento para la aplicación a la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal emitida en Diciembre del 2014 Véase Nota 13 e), entre las cuales se destaca principalmente el reconocimiento de activos y pasivos por impuestos diferidos en los casos y condiciones descritos en este último cuerpo legal, a partir del 1ro de Enero del 2015.

Excepto por lo expuesto en el párrafo anterior, entre el 31 de Diciembre del 2014 y la fecha de emisión de estos estados financieros (30 de Marzo del 2015) no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.



Ing. Roberto Montenegro  
Representante Legal



CPA Daniel Ayala Layana  
Contador

\*\*\*\*\*