

34019

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.

Estados Financieros Auditados

Al y por el año terminado el 31 de diciembre
de 2010

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)



EXPOTC. 34019



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los accionistas de:
INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.

Manta – Ecuador, Enero 17 de 2012

Informe sobre los estados financieros

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de la Compañía INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A., que comprende el balance general al 31 de diciembre de 2010 y de los estados conexos de resultados, estados de cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas. Los estados financieros y sus saldos al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2009 no han sido sometidos a examen de auditoría, por lo que no emitimos una opinión sobre los mencionados saldos, los cuáles son presentados por propósitos comparativos en cumplimiento con lo expresado en la NEC No. 1.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros

2. La Administración de la Compañía INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad. Esta responsabilidad incluye el diseño, la implantación, y el mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de forma que estos no estén afectados por distorsiones significativas, sean éstas causadas por fraude o error, mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas y la elaboración de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría 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 entidad. Una auditoría también comprende la evaluación de que los principios de contabilidad utilizados son apropiados 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.



& SERVICES

AUDITORES INDEPENDIENTES

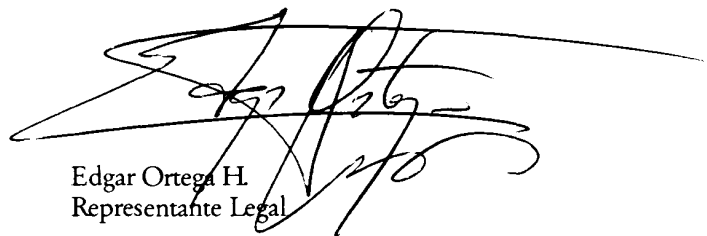
Opinión

4. En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la Compañía INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A. al 31 de diciembre de 2010, así como los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

Asuntos de énfasis

5. Tal como se explica en la nota 1, los estados financieros han sido preparados asumiendo que la Compañía continuará como un negocio en marcha. La Compañía, en los años 2010 y 2009 presenta pérdidas significativas en sus operaciones, ocasionada principalmente porque sus ingresos no le han permitido cubrir sus costos y gastos operativos. Esta situación ha originado que la Compañía INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A. al 31 de diciembre de 2010 y de 2009 presenta patrimonios negativos por US\$ 156,930 y US\$ 48,495 respectivamente y se encuentre en causal de disolución de conformidad con lo establecido por la normativa legal de la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador. Esto origina una duda importante sobre la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha. Los estados financieros adjuntos no incluyen ningún ajuste relacionado con la recuperación y clasificación de los montos de los activos o los montos y clasificaciones de los pasivos que podrían resultar de tal incertidumbre.
6. Como se explica más ampliamente en la nota 3, la Compañía ha realizado durante los años terminados el 31 de diciembre de 2010 y 2009, transacciones con Compañías Relacionadas.

ASSURANCE & SERVICES
AUDITORES INDEPENDIENTES
R.N.A.E 00603



Edgar Ortega H.
Representante Legal

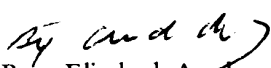
INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.

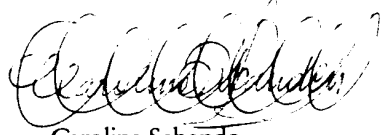
Balances Generales

Al 31 de Diciembre de 2010 y 2009

(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

<u>Activos</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Activos circulantes		
Efectivo y equivalentes de efectivo	US\$ 0	0
Cuentas por cobrar	12,066	21,000
Otras cuentas por cobrar (Nota 4)	62,188	72,955
Pagos anticipados	<u>882</u>	<u>1,070</u>
Total activos circulantes	<u>75,136</u>	<u>95,025</u>
Activos no circulantes		
Cuentas por cobrar a largo plazo (Nota 5)	400,265	398,024
Propiedad, planta y equipo neto de depreciación acumulada de US\$ 203,339 en el 2010 y US\$ 130,188 en el 2009 (Nota 6)	<u>649,474</u>	<u>692,865</u>
Total Activos	US\$ <u><u>1,124,875</u></u>	<u><u>1,185,914</u></u>


Betty Elizabeth Avar
Gerente General


Carolina Sabando
Contador General

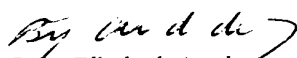
INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.

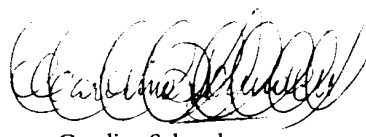
Balances Generales

Al 31 de Diciembre de 2010 y 2009

(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

<u>Pasivos y Patrimonio de los Accionistas</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Pasivos circulantes		
Sobregiros bancarios	US\$ 783	234
Documentos y cuentas por pagar (Nota 7)	44,566	50,742
Obligaciones fiscales	17,556	9,310
Pasivos acumulados	<u>2,691</u>	<u>2,937</u>
Total pasivos circulantes	<u>65,596</u>	<u>63,223</u>
Pasivos a largo plazo		
Cuentas por pagar a partes relacionadas (Nota 3)	<u>1,216,209</u>	<u>1,171,186</u>
Total Pasivos	<u>1,281,805</u>	<u>1,234,409</u>
Patrimonio de los accionistas		
Capital - 2,000 acciones ordinarias y nominativas de US\$ 1 cada una, 2,000 suscritas y pagadas (Nota 8)	2,000	2,000
Reserva de capital (Nota 8)	21,406	21,406
Reserva legal (Nota 8)	32	32
Resultados acumulados	<u>(180,369)</u>	<u>(71,934)</u>
Total patrimonio de los accionistas	US\$ <u>(156,930)</u>	<u>(48,495)</u>
Total pasivos y patrimonio de los accionistas	US\$ <u>1,124,875</u>	<u>1,185,914</u>


Betty Elizabeth Auad
Gerente General


Carolina Sabando
Contador General

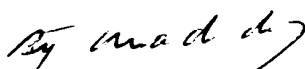
INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.

Estados de Pérdidas y Ganancias

Por los años terminados el 31 de Diciembre de 2010 y 2009

(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

		<u>2010</u>	<u>2009</u>
Ingresos ordinarios			
Ventas netas	US\$	147,729	138,043
Gastos de ventas y administrativos		<u>195,930</u>	<u>211,776</u>
(Pérdida) en actividades ordinarias		<u>(48,201)</u>	<u>(73,733)</u>
Otros (egresos) / ingresos			
Otros (egresos) / ingresos, neto		<u>(54,849)</u>	<u>(250)</u>
(Pérdida) del ejercicio	US\$	<u>(103,049)</u>	<u>(73,982)</u>
Impuesto a la renta		<u>5,386</u>	<u>4,869</u>
(Pérdida) líquida del ejercicio		<u>(108,435)</u>	<u>(78,852)</u>
(Pérdida) neta por acción	US\$	<u>(54.22)</u>	<u>(39.43)</u>


Betty Elizabeth Ayad
Gerente General


Carolina Sabando
Contador General

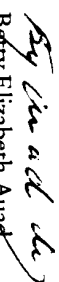
INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.

Estados de Cambios en el Patrimonio

Por los años terminados el 31 de Diciembre de 2010 y 2009

(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	<u>Capital social</u>	<u>Reserva de capital</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total patrimonio</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2008	2,000	21,406	32	6,917	30,356
Pérdida del ejercicio	0	0	0	(78,852)	(78,852)
Saldo al 31 de diciembre de 2009	2,000	21,406	32	(71,934)	(48,495)
Pérdida del ejercicio	0	0	0	(108,435)	(108,435)
Saldo al 31 de diciembre de 2010	2,000	21,406	32	(180,369)	(156,930)


Betty Elizabeth Ayud
Gerente General


Carolina Sabando
Contador General

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.

Estados de Flujos de Efectivo

Por los años terminados el 31 de Diciembre de 2010 y 2009

(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	Años terminados el 31 de diciembre de	
	2010	2009
Flujos de efectivo por las actividades de operación:		
Efectivo recibido / (pagado) de clientes	US\$ 31,052	(31,382)
Efectivo pagado a proveedores, empleados	(22,629)	(81,025)
Otros ingresos (egresos), neto	<u>2,887</u>	<u>(250)</u>
Efectivo neto provisto / (utilizado) en actividades de operación	11,311	(112,656)
Flujos de efectivo por las actividades de inversión:		
Adiciones de propiedades y equipo	<u>(54,641)</u>	<u>(187,491)</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	<u>(54,641)</u>	<u>(187,491)</u>
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento		
Sobregiros bancarios	549	72
Obligaciones con partes relacionadas	<u>42,781</u>	<u>300,075</u>
Efectivo neto provisto en las actividades de financiamiento	<u>43,330</u>	<u>300,147</u>
Incremento neto del efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Efectivo y equivalentes al inicio del año	0	0
Efectivo y equivalentes al final del año (Nota 4)	US\$ <u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>
Conciliación de la utilidad neta al efectivo neto utilizado en las actividades de operación		
(Pérdida) líquida del ejercicio	(108,435)	(78,852)
Ajustes:		
Depreciación de propiedad y equipo	91,319	42,351
Baja de cuentas por cobrar	21,000	0
Baja de anticipos proveedores y contratistas	30,024	0
Impuesto a la renta	5,386	4,869
Pérdida por baja de activos	6,712	0
Cambios netos en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar	(12,066)	0
Otras cuentas por cobrar	(19,257)	(29,314)
Pagos anticipados	188	1,782
Documentos y cuentas por pagar	(6,176)	(53,486)
Obligaciones fiscales	2,860	1,260
Pasivos acumulados	<u>(245)</u>	<u>(1,267)</u>
Efectivo neto utilizado por las actividades de operación	US\$ <u><u>11,311</u></u>	<u><u>(112,656)</u></u>

Betty Elizabeth Auad
Betty Elizabeth Auad
Gerente General

Carolina Sabando
Carolina Sabando
Contador General

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(1) Constitución y objeto

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A. fue constituida el 16 de septiembre de 1987 mediante escritura pública celebrada ante el notario segundo del cantón Manta, provincia de Manabí y registrada en el Registro Mercantil del mismo cantón el 14 de diciembre de 1987; su domicilio principal es la ciudad de Manta, República de El Ecuador; y, sus operaciones consisten principalmente en la adquisición, enajenación, tenencia, corretaje, permuta, arrendamiento, agenciamiento, explotación y administración de bienes inmuebles urbanos o rústicos.

Situación financiera

Los estados financieros han sido preparados asumiendo que la Compañía continuará como un negocio en marcha. La Compañía, en los años 2010 y 2009 presenta pérdidas significativas en sus operaciones, ocasionada principalmente porque sus ingresos no le han permitido cubrir sus costos y gastos operativos. Esta situación ha originado que la Compañía INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A. al 31 de diciembre de 2010 y de 2009 presenta patrimonios negativos por US\$ 156,930 y US\$ 48,495 respectivamente y se encuentre en causal de disolución de conformidad con lo establecido por la normativa legal de la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador. Esto origina una duda importante sobre la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha. Los estados financieros adjuntos no incluyen ningún ajuste relacionado con la recuperación y clasificación de los montos de los activos o los montos y clasificaciones de los pasivos que podrían resultar de tal incertidumbre.

La Administración de la Compañía se encuentra efectuando los estudios pertinentes a fin de efectuar la fusión por absorción de la Compañía Incilizy Inmobiliaria Civil Lizy S.A., con una de las Compañía del Grupo.

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(2) Principales políticas contables

Base de Presentación.-

Los estados financieros han sido preparados con base en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y se presentan en dólares de los Estados Unidos de América, que es la moneda funcional de la Compañía y de curso legal en la República del Ecuador.

Las NEC's emitidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador (FNCE), son similares a ciertas Normas Internacionales de Contabilidad (NIC's) promulgadas en años anteriores de las que se derivan; sin embargo, no han sido actualizadas en función de los cambios o enmiendas recientes introducidas en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), así como no todas las NIIF han sido adoptadas por la FNCE. Para aquellas situaciones específicas que no están consideradas por las NEC's, se siguen las políticas o prácticas de contabilidad establecidas o permitidas por la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador, o en su defecto se recomienda que las NIC's, provean los lineamientos a seguirse como principios de contabilidad generalmente aceptados en la República del Ecuador.

Efectivo y equivalentes de efectivo.-

La Compañía para propósitos de presentación del estado de flujos de efectivo ha definido como efectivo, el saldo del disponible en caja y bancos.

Documentos y cuentas por cobrar – clientes

Las cuentas por cobrar comerciales son los montos adeudados por los clientes de la Compañía. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes y se presentan a su valor nominal menos los cobros realizados.

Propiedades y equipos.-

Las propiedades y equipos se presentan netos de la depreciación acumulada y está contabilizado al costo histórico. Los pagos por mantenimiento son contabilizados en el gasto, mientras que las renovaciones y mejoras que alargan la vida útil del activo se capitalizan.

El gasto por la depreciación de la propiedad, planta y equipo se registra con cargo a los resultados del período y es calculado mediante el método de línea recta utilizando las siguientes tasas que se consideran apropiadas para depreciar el valor de los activos fijos en función de la vida útil estimada, establecida por las disposiciones tributarias:

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Edificios	5%
Muebles, equipos de oficina y otros activos	10%
Vehículos	20%

Reserva para jubilación patronal y desahucio.-

El Código del Trabajo de la República del Ecuador establece el derecho de conceder jubilación patronal a todos aquellos empleados que hayan cumplido un tiempo de servicio de 25 años en una misma institución.

En adición, el Código de Trabajo establece la obligación que tienen los empleadores de indemnizar a los empleados con el 25% de su último sueldo multiplicado por los años de servicio cuando la relación laboral termina por desahucio.

Debido a la baja carga laboral que posee la Compañía, la Administración de la misma, por los años 2010 y 2009, ha decidido no efectuar provisión alguna por desahucio y jubilación patronal.

Reconocimiento de ingresos, costos y gastos.-

Los ingresos se reconocen sobre la base de la transferencia de los bienes y sobre la prestación efectiva de los servicios, y los gastos se reconocen por el método de causación.

Participación de los empleados en las utilidades.-

Al término de cada ejercicio económico, y de existir base para el cálculo, la Compañía reconoce con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga el 15% de participación de los empleados en las utilidades, de conformidad con lo establecido en el Código de Trabajo de la República del Ecuador.

Provisión para impuesto a la renta.-

La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables que existan y se carga a los resultados del año en que se devenga.

Las disposiciones tributarias vigentes para el año 2010 y 2009 establecen la tasa corporativa de impuesto a la renta en 25% sobre las utilidades gravables (15% si las utilidades son reinvertidas [capitalizadas] por el contribuyente hasta el 31 de diciembre del año siguiente).

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Uso de estimaciones

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las Normas Ecuatoriana de Contabilidad (NEC's), requieren que la Administración realice ciertas estimaciones y supuestos contables inherentes a la actividad económica de la entidad que inciden sobre la presentación de los activos y pasivos y los montos de ingresos y gastos durante el período correspondiente; así como, también las revelaciones sobre activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros. Las estimaciones y supuestos utilizados se basan en el mejor conocimiento por parte de la Administración de los hechos actuales, sin embargo, los resultados reales podrían variar en relación con los estimados originales debido a la ocurrencia de eventos futuros.

(3) Saldos y transacciones con partes relacionadas.

Un resumen de los principales saldos y transacciones con partes relacionadas al 31 de diciembre de 2010 y 2009 se indica a continuación:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Balance General		
Activos:		
Cuentas por cobrar a largo plazo		
Accionistas	2,246	17,773
Copesma S.A.	14,603	24,975
Pesquera Pesdel Inc.	5,919	5,919
Indunaytur	93,400	65,260
Servimanta	283,821	283,821
Inmarbe S.A.	276	276
	<u>400,265</u>	<u>398,024</u>
Pasivos.		
Pasivos no corrientes		
Copesma S.A.	US\$ 0	37,626
Atunmar	303,072	337,395
Pesquera Betty C. S.A.	99,488	99,504
Pesquera Yelisava	148,434	106,082
Pesdel S.A.	559,900	485,265
Marbelize S.A.	96,228	96,228
Talleres del Caribe	9,086	9,086
	<u>1,216,209</u>	<u>1,171,186</u>

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2010 y 2009, las transacciones con partes relacionadas, son como se muestran a continuación:

2010

Cuentas por cobrar, corto y largo plazo:

	<u>Saldo inicial</u>	<u>Créditos Entregados</u>	<u>Créditos Cobrados</u>	<u>Saldo final</u>
Accionistas	17,773	0	(15,527)	2,246
Copesma S.A.	24,975	50,582	(60,954)	14,603
Pesquera Pesdel Inc.	5,919	0	0	5,919
Indunaytur	65,260	28,140	0	93,400
Servimanta	283,821	0	0	283,821
Inmarbe S.A.	276	0	0	276
	<u>398,025</u>	<u>78,722</u>	<u>(76,481)</u>	<u>400,266</u>

Cuentas por pagar, corto y largo plazo:

	<u>Saldo inicial</u>	<u>Créditos Entregados</u>	<u>Créditos Cobrados</u>	<u>Saldo final</u>
Copesma S.A.	37,626	23,328	(60,954)	0
Atunmar	337,395	10,644	(44,966)	303,072
Pesquera Betty C. S.A.	99,504	928	(944)	99,488
Pesquera Yelisava	106,082	70,744	(28,392)	148,434
Pesdel S.A.	485,265	83,724	(9,088)	559,900
Marbelize S.A.	96,228	0	0	96,228
Talleres del Caribe	9,086	0	0	9,086
	<u>1,171,186</u>	<u>189,367</u>	<u>(144,344)</u>	<u>1,216,209</u>

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

2009

Cuentas por cobrar, corto y largo plazo:

	<u>Saldo inicial</u>	<u>Créditos Entregados</u>	<u>Créditos Cobrados</u>	<u>Saldo final</u>
Accionistas	91,324	0	(73,551)	17,773
Copesma S.A.	0	28,135	(3,160)	24,975
Pesquera Pesdel Inc.	14,380	0	(8,461)	5,919
Indunaytur	45,162	20,098	0	65,260
Servimanta	224,560	59,682	(421)	283,821
Inmarbe S.A.	276	0	0	276
Unipesca S.A.	130	0	(130)	0
	<u>375,832</u>	<u>107,915</u>	<u>(85,722)</u>	<u>398,025</u>

**Cuentas por pagar, corto y largo
plazo:**

	<u>Saldo inicial</u>	<u>Créditos recibidos</u>	<u>Pagos realizados</u>	<u>Saldo final</u>
Copesma S.A.	37,626	0	0	37,626
Atunmar	267,091	94,126	(23,822)	337,395
Pesquera Betty C. S.A.	94,671	4,834	0	99,504
Pesquera Yelisava	24,573	97,800	(16,291)	106,082
Pesdel S.A.	368,682	126,177	(9,594)	485,265
Marbelize S.A.	47,814	48,414	0	96,228
Talleres del Caribe	0	9,086	0	9,086
Servimanta S.A.	0	421	(421)	0
Pesquera Pesdel Inc.	8,461	0	(8,461)	0
	<u>848,918</u>	<u>380,856</u>	<u>(58,588)</u>	<u>1,171,187</u>

Las ventas de la Compañía han sido realizadas a varias Compañía Relacionadas. Tales ventas se realizan en condiciones y precios que son analizados en función del mercado.

La Compañía recibe servicios contables, logísticos y de recursos tecnológicos de la Compañía relacionada Servimanta S.A., a quien reconoce una comisión en la prestación del servicio.

La Compañía provee y es provista de flujos de efectivo hacia y por compañías relacionadas, estos valores no tienen vencimientos específicos ni tasas de interés. Además, compañías relacionadas efectúan pagos por cuenta de la Compañía.

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(4) Otras cuentas por cobrar

Las otras cuentas por cobrar, al 31 de diciembre de 2010 y 2009 se encuentran conformadas por:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Cuentas por cobrar empleados	307	3,611
Anticipos proveedores y contratistas	0	21,902
Impuestos anticipados		
Anticipos de impuesto a la renta	51,033	39,305
Crédito tributario de IVA	<u>10,848</u>	<u>8,136</u>
	<u>62,188</u>	<u>72,955</u>

(5) Cuentas por cobrar largo plazo

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Partes relacionadas (Nota 3)	<u>400,265</u>	<u>398,024</u>
	<u>400,265</u>	<u>398,024</u>

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(6) Propiedades y equipos

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, la composición de propiedades y equipos es como se muestra a continuación:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Terrenos	258,702	258,702
Obras en proceso	117,224	104,168
Edificios	199,371	199,371
Muebles y enseres	114,590	76,503
Vehículos	112,336	137,215
Otros	50,591	47,093
	<u>852,813</u>	<u>823,052</u>
Depreciación acumulada	<u>(203,339)</u>	<u>(130,188)</u>
Propiedades y equipos, netos de depreciación acumulada	<u>649,474</u>	<u>692,865</u>

El movimiento de propiedad, planta y equipo, se resume a continuación:

	<u>Saldo al</u> <u>31/12/2008</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Saldo al</u> <u>31/12/2009</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Bajas y/o</u> <u>Ajustes</u>	<u>Saldo al</u> <u>31/12/2010</u>
Terrenos	258,702	0	258,702	0	0	258,702
Obras en proceso	0	104,168	104,168	13,056	0	117,224
Edificios	199,371	0	199,371	0	0	199,371
Muebles y enseres	0	76,503	76,503	38,087	0	114,590
Vehículos	137,215	0	137,215	0	(24,880)	112,336
Otros	40,273	6,820	47,093	3,498	0	50,591
	<u>635,561</u>	<u>187,491</u>	<u>823,052</u>	<u>54,641</u>	<u>(24,880)</u>	<u>852,813</u>
Depreciación acumulada	<u>(87,836)</u>	<u>(42,351)</u>	<u>(130,187)</u>	<u>(91,319)</u>	<u>18,167</u>	<u>(203,339)</u>
Propiedades y equipos, netos de depreciación acumulada	<u>547,725</u>		<u>692,865</u>			<u>649,474</u>

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(7) **Documentos y cuentas por pagar**

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009 se conforma por:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Proveedores y contratistas	<u>44,567</u>	<u>50,742</u>
	<u><u>44,567</u></u>	<u><u>50,742</u></u>

(8) **Patrimonio de los accionistas**

Capital

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A. fue constituida el 16 de septiembre de 1987 mediante escritura pública celebrada ante el notario segundo del cantón Manta, provincia de Manabí y registrada en el Registro Mercantil del mismo cantón el 14 de diciembre de 1987; su domicilio principal es la ciudad de Manta, República de El Ecuador. Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, la Compañía posee un capital social de US\$ 2,000, distribuido en 2,000 acciones ordinarias y nominativas de US\$ 1 cada una.

Reserva de capital

De acuerdo a las disposiciones societarias, el saldo de la cuenta de reserva de capital no está sujeto a distribución a los accionistas, pero puede ser objeto de capitalización, previa decisión de la Junta General de Accionistas.

Reserva Legal

De conformidad con las disposiciones societarias vigentes, la Compañía deberá transferir a reserva legal un porcentaje no menor al 10% de la utilidad neta anual, hasta igualar por lo menos, el 50% del capital social de la Compañía. Dicha reserva no está sujeta a distribución a los accionistas, excepto en el caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas en las operaciones.

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(9) Participación de trabajadores e impuesto a la renta

Para los años terminados el 31 de diciembre de 2010 y 2009, se liquidó la participación laboral sobre el resultado contable, además se tomó en cuenta las partidas conciliatorias que afectaron la base luego del 15% de participación laboral a fin de establecer la base imponible (pérdida tributaria) para el cálculo del impuesto a la renta tal como se muestra a continuación:

		<u>2010</u>	<u>2009</u>
Pérdida del ejercicio antes de impuesto a la renta	US\$	(103,049)	(73,982)
Más gastos no deducibles		<u>111,686</u> 8,637	<u>29,209</u> (44,773)
Participación de los trabajadores en las utilidades		<u>0</u>	<u>0</u>
Utilidad / (pérdida) tributaria		<u>8,637</u>	<u>(44,773)</u>
Impuesto a la renta (anticipo mínimo)	US\$	<u><u>5,386</u></u>	<u><u>4,869</u></u>

A la fecha de este informe las autoridades tributarias tienen pendiente de revisión las declaraciones de impuesto a la renta correspondientes a los años 2006 al 2010.

El 29 de diciembre de 2010 se publicó el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones que entró en vigencia a partir de enero del 2011.

Entre algunos de los temas se incluyen: determinación y pago del salario digno, establecimiento de zonas especiales de desarrollo económico como un destino aduanero, reformas tributarias aduaneras (exigibilidad, extinción, exenciones), exoneración del pago del Impuesto a la Renta hasta por 5 años para el desarrollo de inversiones nuevas y productivas, nuevas deducciones del 100% adicional por depreciación de maquinarias y equipos que preserven el medio ambiente y la reducción progresiva del Impuesto a la Renta hasta llegar al 22% en el 2013.

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(10) Reclasificaciones y ajustes

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, los registros contables de la Compañía difieren de los estados financieros adjuntos, debido a ciertas reclasificaciones y ajustes efectuados para propósitos de presentación de los Estados Financieros, dichas reclasificaciones y ajustes son presentados a continuación:

<u>Cuenta</u>	<u>Saldo seg.</u> <u>Reg. Cont.</u>	<u>Debe</u>	<u>Haber</u>	<u>Saldo seg.</u> <u>EEFF</u>
<u>2009</u>				
Cuentas por cobrar corto plazo	104,611	0	104,611	0
Cuentas por cobrar largo plazo	269,721	104,611	0	374,332
Cuentas por pagar corto plazo	378,544	378,544	0	0
Cuentas por pagar largo plazo	755,016	0	378,544	1,133,560
Impuesto a la renta	0.00	4,869.09	0.00	4,869.09
Obligaciones fiscales	4,441.00	0.00	4,869.09	9,310.09

(11) Eventos subsecuentes

Entre el 31 de diciembre de 2010 y hasta la fecha de emisión del presente informe, no se produjeron eventos, que en opinión de la administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros que se adjuntan.