

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.

**Estados financieros
31 de diciembre del 2012
(Con cifras correspondientes del 2011)**

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.

Estados Financieros
31 de diciembre del 2012
(Con cifras correspondientes del 2011)

<u>INDICE</u>	<u>Páginas No.</u>
Informe de los auditores independientes	3 - 4
Estado de situación financiera	5
Estado de resultados integrales	6
Estado de cambios en el patrimonio	7
Estado de flujos de efectivo	8
Notas a los estados financieros	9 - 28

Abreviaturas usadas:

US\$.	-	Dólares de Estados Unidos de América (E.U.A)
NIIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera
NIIF para PYMES	-	Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta de Accionistas
INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.:

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de **INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.** (en adelante la Compañía), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2012 y los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros

2. La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES) y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores significativos, debido a fraude o error.

Responsabilidad de los Auditores

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión acerca de estos estados financieros con base en nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Esas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos, así como que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener seguridad razonable acerca de si los estados financieros están libres de errores significativos.
4. Una auditoría incluye la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría acerca de los montos y relevaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio profesional del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa en los estados financieros, debido ya sea a fraude o error. Al efectuar esas evaluaciones de riesgos, los auditores consideran el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía, a fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye evaluar lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la administración, así como evaluar la presentación en conjunto de los estados financieros.
5. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

6. En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de **INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.** al 31 de diciembre de 2012 así como de sus resultados y flujos de efectivo, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES).

Asunto de énfasis

7. Sin modificar nuestra opinión, llamamos la atención a la nota 2(a) a los estados financieros, donde se revela que los estados financieros del 2012 son los primeros estados financieros de la Compañía preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES). La aplicación de las NIIF para PYMES fue en consideración a las condiciones de montos mínimos cumplidos por la Compañía en el ejercicio económico anterior al periodo de adopción y establecidos en la Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11010.
8. Tal como se revela más ampliamente en la nota 15 los estados financieros, la Compañía debido a la integración del negocio efectúa transacciones importantes con partes relacionadas.

Otros asuntos

9. Los estados financieros de **INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.** correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2011, fueron auditados por otro auditor independiente quien en su dictamen de fecha 24 de Mayo del 2012, expresó una opinión limpia sobre dichos estados financieros.



JETVILE ASSOCIATES CIA. LTDA.
SC-RNAE No. 863

Abril 16 del 2014
Guayaquil, Ecuador

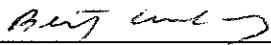


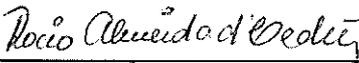
Xavier Pino., Socio
Registro No. 0.10982

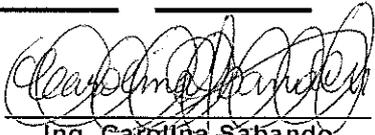
INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.
(Manta – Ecuador)

Estado de Situación Financiera
Al 31 de Diciembre del 2012
(Con cifras correspondientes del 2011)
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

<u>Activos</u>	<u>Notas</u>	<u>31-dic-2012</u>	<u>31-dic-2011</u>
Efectivo y equivalente de efectivo	4	4,928	100
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	5	95,368	54,651
Activo por impuestos corrientes	6	61,338	45,918
Pagos anticipados	7	811	780
Total Activos Corrientes		162,445	101,449
Propiedad, planta y equipo neto	8	4,488,882	4,543,018
Cuentas por cobrar a largo plazo	9	141,444	135,444
Total de Activos No Corrientes		4,630,326	4,678,462
Total Activos		4,792,771	4,779,911
Prestamo con entidades financieras		-	6,272
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	10	51,045	21,891
Pasivos por impuestos corrientes	11	16,830	10,118
Beneficio sociales	12	3,095	2,919
Total Pasivos Corrientes		70,971	41,200
Cuentas por pagar a largo plazo	13	1,228,069	1,228,069
Reserva para jubilacion patronal	14	1,600	1,150
Reserva para desahucio	14	375	145
Total Pasivos no Corrientes		1,230,044	1,229,364
Total Pasivos		1,301,015	1,270,564
Capital social		2,000	2,000
Reserva legal		21,439	21,439
Resultados acumulados:			
- Ganancias y perdidas acumuladas		(247,598)	(180,369)
- Efecto de la adopcion de las NIIF por primera vez	16	3,732,923	3,732,923
- Ganancia (perdida) del periodo		(17,008)	(66,646)
		<u>3,468,317</u>	<u>3,485,908</u>
Total Patrimonio Neto		3,491,756	3,509,347
Total Pasivo y Patrimonio		4,792,771	4,779,911


Sra. Betty Auad de Cuka
Gerente General


C.P.A. Rocio Almeida B
Contralor

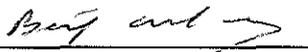

Ing. Carolina Sabando
Contador General

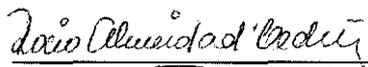
Las notas explicativas 1 a la 20 son parte integrante de los estados financieros.

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.

Estado de Resultados Integrales
 Al 31 de Diciembre del 2012
 (Con cifras correspondientes del 2011)
 (Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>Notas</u>	<u>31-dic-2012</u>	<u>31-dic-2011</u>
Operaciones continuas			
Ingreso de actividades ordinarias		164,772	155,790
Otros ingresos		254	32,186
Utilidad bruta		<u>165,026</u>	<u>187,976</u>
Gastos operacionales			
Gastos de administracion	18	(171,956)	(247,282)
		<u>(171,956)</u>	<u>(247,282)</u>
Resultados de actividades de la operación		<u>(6,931)</u>	<u>(59,306)</u>
Otros gastos		(338)	(7,340)
Otros ingresos y (gastos) neto		<u>(338)</u>	<u>(7,340)</u>
Ganancia (Pérdida) del periodo antes del impuesto a la renta		<u>(7,269)</u>	<u>(66,646)</u>
23% Impuesto a la renta (22% en el 2011)	11	<u>(9,739)</u>	-
Ganancia (Pérdida) del periodo		<u>(17,008)</u>	<u>(66,646)</u>
Otros resultados integrales		-	-
Total resultado integral del periodo		<u>(17,008)</u>	<u>(66,646)</u>


 Sra. Betty Auad de Cuka
 Gerente General


 C.P.A. Rocio Almeida B
 Contralor

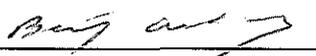

 Ing. Carolina Sabando
 Contador General

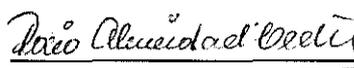
Las notas explicativas 1 a la 20 son parte integrante de los estados financieros.

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio
Al 31 de Diciembre del 2012
(Con cifras correspondientes del 2011)
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

		Capital Social	Reserva legal	Resultados acumulados			Total
				Adopcion por primera vez de las NIIF	Resultados Acumulados	Total	
Saldos NEC previamente informados al 1 de enero del 2011	US\$	2,000	21,439	-	(180,369)	(180,369)	(156,930)
Ajuste por adopcion de NIIF por primera vez		-	-	3,732,923	0	3,732,923	3,732,923
Saldos NIIF al 1 de enero del 2011		2,000	21,439	3,732,923	(180,369)	3,552,554	3,575,993
Perdida neta		-	-	-	(66,646)	(66,646)	(66,646)
Saldo al 31 de diciembre de 2011		2,000	21,439	3,732,923	(247,015)	3,485,908	3,509,347
Ajuste por salario digno					(583)	(583)	(583)
Perdida neta		-	-	-	(17,008)	(17,008)	(17,008)
Saldo al 31 de diciembre del 2012	US\$	2,000	21,439	3,732,923	(264,606)	3,468,317	3,491,756


Sra. Betty Auad de Cuka
Gerente General


C.P.A.-Rocío Almerda B
Contralor

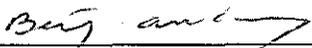

Ing. Carolina Sabando
Contador General

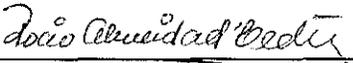
Las notas explicativas 1 a la 20 son parte integrante de los estados financieros.

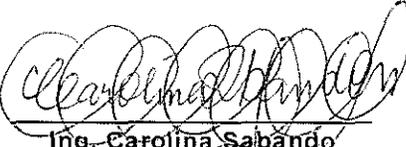
INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.

Estado de Flujos de Efectivo
Al 31 de Diciembre del 2012
(Con cifras correspondientes del 2011)
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	31-dic-2012	31-dic-2011
FLUJO DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Efectivo recibido de clientes	124,308	145,698
Efectivo pagado a proveedores y empleados y otros	(97,470)	(242,792)
Efectivo recibido (pagado) por las operaciones	26,838	(97,094)
Impuesto a la renta pagado	(9,739)	0
Efectivo neto provisto (utilizado) por las actividades de operación	17,099	(97,094)
FLUJO DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Salida de efectivo en adquisición de propiedad, planta y equipos	0	(222,500)
Producto de la venta de propiedad, planta y equipo	0	37,523
Efectivo neto provisto por las actividades de inversión	0	(184,977)
FLUJO DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Prestamos recibidos (pagados) a entidades financieras, neto	(6,272)	5,489
Prestamos recibidos (pagados) relacionadas, neto	(6,000)	276,682
Efectivo neto provisto por las actividades de inversión	(12,272)	282,171
AUMENTO (DISMINUCIÓN) NETA DEL EFECTIVO	4,828	100
SALDO DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	100	0
SALDO DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	4,928	100


Sra. Betty Auad de Cuka
Gerente General


C.P.A. Rocio Almeida B
Contralor


Ing. Carolina Sabando
Contador General

Las notas explicativas 1 a la 20 son parte integrante de los estados financieros.

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S. A.
(Manta – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre del 2012

(Con cifras correspondientes del 2011)

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos, tasas de interés y cantidad de acciones)

(1) Entidad de Reporte

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A. se encuentra domiciliada en la ciudad de Manta, República del Ecuador. La Compañía fue constituida en diciembre de 1987 e inscrita en el Registro Mercantil el 14 de diciembre de 1987 con el objeto social de adquisición enajenación, tenencia, corretaje, permuta, arrendamiento, agenciamiento, explotación y administración de bienes inmuebles urbanos o rústicos”.

(2) Bases de Preparación de los Estados Financieros

(a) Declaración de Cumplimiento

Los Estados Financieros de **INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.**, están preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las Pymes), en consideración a las condiciones de montos mínimos cumplidos por la Compañía en el ejercicio económico anterior al periodo de adopción y establecidos en la Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11010.

Para **INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.**, estos son los primeros estados financieros preparados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para Pymes). La Compañía ha seguido los procedimientos y criterios establecidos en la Sección 35 “Transición a la NIIF para las PYMES” en la preparación de estos estados financieros. Los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2011, y los estados conexos de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, que se incluyen como parte de estos estados financieros únicamente para propósitos comparativos, también fueron convertidos como parte del proceso de convergencia a las NIIF para PYMES.

Una explicación de cómo han afectado a los Estados Financieros, las reclasificaciones y ajustes por la transición a NIIF para PYMES, se muestra más en detalle en la Nota 16 a los estados financieros.

(b) Bases de Medición

Los Estados Financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico.

(c) Moneda funcional y de presentación

Toda la información es presentada en dólares de los Estados Unidos de América, moneda de medición de la Compañía y de curso legal y de unidad de cuenta del Ecuador desde marzo del 2000.

(d) Uso de Estimados y Juicios

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las NIIF requiere que la administración realice juicio, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos. Entre los principales juicios y estimaciones aplicadas por la Compañía son:

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S. A.
(Manta – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre del 2012

(Con cifras correspondientes del 2011)

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos, tasas de interés y cantidad de acciones)

(2) Base de Preparación de los Estados Financieros (Continuación)

(i) Juicio

En el proceso de aplicar las políticas contables, la administración ha realizado los siguientes juicios, aparte de los juicios involucrados en las estimaciones:

- La Administración aplica el juicio profesional para la clasificación de las transacciones y saldos con partes relacionadas como corrientes o no corrientes.
- La Administración aplica el juicio profesional para la clasificación de los inmuebles como propiedades o propiedades de inversión
- La Administración al aplicar las políticas contables contenidas en las NIIF, utiliza el juicio profesional al considerar la materialidad de los efectos en la aplicación del costo amortizado en la medición posterior de activos y pasivos financieros.

(ii) Estimaciones y suposiciones

Las suposiciones y otras fuentes clave de la incertidumbre de estimaciones a la fecha del balance general, que tienen un riesgo significativo de causar un ajuste significativo en los valores libro de activos y pasivos dentro del próximo ejercicio financiero son:

- La estimación de valores recuperables
- Las vidas útiles y los valores residuales de Propiedades, muebles, enseres y equipos.
- El costo de los planes de pensión de costo definido y otros beneficios post empleo es determinado usando valuaciones actuariales. La valuación actuarial involucra supuestos respecto de tasas de descuento, tasa esperada de retorno sobre los activos, futuros aumentos de sueldo, tasas de mortalidad etc,. Debido a la naturaleza de largo plazo de estos planes, tales estimaciones están sujetas a una cantidad significativa de incertidumbre.
- La recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos. Se reconocen activos por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida que resulte probable que la Compañía disponga de ganancias fiscales futuras, contra las que cargar esas diferencias temporales deducibles.
- La necesidad de constituir provisiones y, en el caso de ser requeridas, el valor de las mismas.

Estas estimaciones se realizan en función de la mejor información disponible sobre los hechos analizados. En cualquier caso, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos períodos, lo cual se realizaría de forma prospectiva.

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S. A.
(Manta – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre del 2012

(Con cifras correspondientes del 2011)

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos, tasas de interés y cantidad de acciones)

(3) Resumen de Principales Políticas de Contabilidad

Las principales políticas y bases contables que a continuación se mencionan han sido aplicadas por la Compañía en la preparación de los Estados Financieros:

(a) Instrumentos financieros básicos

Los instrumentos financieros básicos son contratos que dan lugar simultáneamente, a un activo financiero en una entidad y a un pasivo financiero o un instrumento de capital en otra. En el caso de la Compañía, por el giro del negocio solo realiza transacciones con instrumentos financieros básicos, los cuales comprenden activos y pasivos financieros, tales como:

- Efectivo
- Deudores comerciales
- Acreedores comerciales
- Cuentas por cobrar y pagar accionistas y relacionadas

Las políticas adoptadas para estos instrumentos financieros se enmarcan de acuerdo a los siguientes lineamientos:

Reconocimiento inicial:

Se reconocerá inicialmente al precio de la transacción (incluyendo los costos de la transacción). Si la transacción constituye un acuerdo de financiación, la entidad mediará el activo o pasivo financiero al valor presente de los pagos futuros descontados a una tasa de interés de mercado para un instrumento de deuda similar.

Medición Posterior:

Al final de cada periodo que se informa, la entidad medirá los instrumentos financieros al importe no descontado del efectivo, salvo que los términos comerciales sean más allá de los normales o se financia a una tasa de interés que no es una tasa de mercado, siendo así se medirán al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

Medición de cierre:

Al final de cada periodo sobre el que se informa, la entidad evaluará si existe evidencia objetiva de deterioro del valor del activo financiero. Cuando exista evidencia objetiva del deterioro del valor, la Compañía reconocerá inmediatamente una pérdida por deterioro del valor en resultados.

La medición de la pérdida por deterioro, se realizará de la siguiente forma:

- a) Para los activos financieros medidos al costo amortizado, la pérdida por deterioro es la diferencia entre el importe en libro del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados, utilizando la tasa de interés efectiva original.
- b) Para los activos financieros medidos al costo menos deterioro, la pérdida por deterioro es la diferencia entre el importe en libro del activo y la mejor estimación del importe que la Compañía recibiría por el activo si se vendiese (o recuperaría) en la fecha sobre la que se informa.

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S. A.
(Manta – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre del 2012

(Con cifras correspondientes del 2011)

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos, tasas de interés y cantidad de acciones)

(3) Resumen de Principales Políticas de Contabilidad (Continuación)

(b) Propiedad, Muebles y Enseres y Equipos

(i) Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son propiedades que se tienen para obtener rentas, plusvalía o ambas y que no son ocupadas por la Compañía ni para la venta en el curso ordinario de las operaciones.

La Compañía contabiliza todas las propiedades utilizando el modelo de costo depreciación-deterioro y son incluidas en el rubro de propiedad, muebles y enseres.

(ii) Reconocimiento y Medición

La propiedad, muebles y enseres y equipos se reconocen como activo si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros y su costo puede ser determinado de una manera confiable.

La propiedad, muebles y enseres y equipos se presentan a su costo de adquisición, menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro del valor acumulado. Los costos de mantenimiento diario de un elemento de propiedad, muebles y enseres y equipos son reconocidos en los resultados del periodo en el que incurra en dichos costos.

(iii) Depreciación

La Compañía deprecia a lo largo de la vida útil de los activos que están relacionados, siguiendo un método lineal y sistemático de acuerdo a las siguientes vidas útiles:

	<u>Años</u>
Edificios	44,45 y 50 años
Vehículos	<u>7 y 8 años</u>

Si existe algún indicio de que se ha producido un cambio significativo en la tasa de depreciación, vida útil o valor residual de un activo, se revisa la depreciación de ese activo de forma prospectiva para reflejar las nuevas expectativas.

(c) Acreedores Comerciales

Los acreedores comerciales son obligaciones con proveedores a corto plazo basadas en condiciones normales y no tienen intereses y se reconoce la cuenta por pagar al importe sin descontar, que normalmente es el precio de la factura.

(d) Provisiones y Contingencias

Las obligaciones o pérdidas asociadas con provisiones y contingencias, originadas en reclamos, litigios, multas o penalidades en general, se reconocen como pasivo en el estado de situación financiera cuando existe una obligación cierta o legal resultante de eventos pasados, que hace probable que será necesario un desembolso para cancelar la obligación y el monto puede ser razonablemente estimado.

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S. A.
(Manta – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre del 2012

(Con cifras correspondientes del 2011)

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos, tasas de interés y cantidad de acciones)

(3) Resumen de Principales Políticas de Contabilidad (Continuación)

Si el desembolso es menos que probable, se revela en las notas al Estados Financieros los detalles cualitativos de la situación que originaría el pasivo contingente. El importe reconocido como provisión corresponde a la mejor estimación, a la fecha de los Estados Financieros, del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, tomando en consideración los riesgos e incertidumbres que rodean a la mayoría de los sucesos y circunstancias concurrentes a la valoración de éstas.

(e) Impuesto sobre las Ganancias

El gasto de impuesto sobre la renta lo representa la suma del impuesto corriente por pagar y el impuesto diferido. El gasto de impuesto sobre la renta se calcula sobre la base de la utilidad neta gravable de la Compañía, determinada de conformidad con la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno vigente, y utilizando la tasa de impuesto vigente a la fecha de los Estados Financieros.

El impuesto corriente es el impuesto esperado por pagar o por cobrar por la renta imponible del ejercicio, usando tasas impositivas aprobadas o a punto de ser aprobadas a la fecha del balance, y cualquier ajuste al impuesto por pagar en relación con años anteriores.

La Compañía determina el impuesto sobre la renta diferido de acuerdo con la Sección 29 de las NIIF para Pymes, Impuesto a las ganancias, los impuestos diferidos son reconocidos por las diferencias temporarias existentes entre el valor en libros de los activos y pasivos para propósitos de información financiera y los montos usados para propósitos tributarios.

El valor de los activos y pasivos diferidos se determinan con base en las tasas de impuesto que se espera serán aplicables a la utilidad gravable en el año en que las diferencias temporales serán recuperadas o canceladas. El efecto sobre los activos diferidos por cambios en las tasas de impuesto se reconoce en resultados del año en el cual entran en vigencia.

Un impuesto diferido activo se reconoce solamente hasta el monto que es probable que estén disponibles utilidades futuras con las cuales compensarlo.

El valor en libros de los activos por impuestos diferidos se revisa a la fecha de cada estado financiero y se reduce en la medida en que ya no sea probable que se disponga de suficientes beneficios fiscales para permitir que parte o todo el activo por impuestos diferidos se pueda aplicar.

El impuesto sobre la renta diferido pasivo se reconoce por cualquier diferencia temporal imponible que surjan a la fecha de los Estados Financieros.

(f) Beneficios a Empleados

(i) Beneficios Post-Empleo: Planes de Beneficios Definidos

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

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S. A.
(Manta – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre del 2012

(Con cifras correspondientes del 2011)

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos, tasas de interés y cantidad de acciones)

(3) Resumen de Principales Políticas de Contabilidad (Continuación)

Dicho Código además establece que en aquellos casos en que la relación laboral termine, el empleador deberá reconocer al empleado una bonificación por desahucio equivalente al 25% de su último salario multiplicado por el número de años de servicio.

El costo del beneficio por jubilación patronal e indemnización por desahucio es registrado mediante la constitución de una provisión que es llevada al gasto del ejercicio, en base al cálculo actuarial efectuado por un especialista independiente. Los pagos efectuados por estos beneficios se deducen de las provisiones constituidas.

(ii) Beneficios a Corto Plazo

Las obligaciones por beneficios a corto plazo de los trabajadores son medidas sobre una base no descontada y son contabilizadas como gastos a medida que el servicio relacionado se provee.

Se reconoce un pasivo si la Compañía posee una obligación legal o implícita actual de pagar este monto como resultado de un servicio entregado por el empleado en el pasado y la obligación puede ser estimada con confiabilidad. Las principales acumulaciones reconocidas por este concepto corresponden al pago de la decimotercera remuneración, decimocuarta remuneración, fondos de reserva, vacaciones y participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía, los mismos que son contabilizados como gastos en la medida que el servicio relacionado es provisto por el empleado.

(iii) Beneficios por Terminación

Las indemnizaciones por terminación o cese laboral son reconocidas como gasto cuando se ha comprometido, sin posibilidad realista de dar marcha atrás, a un plan formal detallado ya sea para, dar término al contrato del empleado o para proveer beneficios por cese como resultado de una oferta realizada para incentivar la renuncia voluntaria.

(g) Reconocimiento de Ingresos Ordinarios

Los ingresos provenientes del servicio de arrendamiento son reconocidos a medida que se lleva a cabo la prestación del servicio de arrendamiento.

(h) Patrimonio

Capital Social.- El capital social autorizado, suscrito y pagado consiste de 2,000 acciones de US\$1 valor nominal unitario de cada una.

Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF.- En esta subcuenta de resultados acumulados, se registran los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF. De resultar un saldo acreedor, solo podrá:

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S. A.
(Manta – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre del 2012

(Con cifras correspondientes del 2011)

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos, tasas de interés y cantidad de acciones)

(3) Resumen de Principales Políticas de Contabilidad (Continuación)

- Ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiera
- Utilizado en absorber pérdidas
- Devueltas a sus accionistas en el caso de liquidación de la compañía.

De registrar un saldo deudor, este podrá ser absorbido por los resultados acumulados y los del y último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

(i) Compensaciones de Saldos

La entidad no compensara activos y pasivos o ingresos y gastos a menos que se requiera o permita la NIIF.

(j) Costos y Gastos

Los gastos son reconocidos con base en lo causado. Se reconoce inmediatamente un gasto cuando el desembolso correspondiente no produce beneficios económicos futuros o cuando y en la medida en que tales beneficios económicos futuros, no cumplen o dejan de cumplir las condiciones para su reconocimiento como activos. Se reconoce también un gasto en el estado de resultados en aquellos casos en que se incurre en un pasivo.

(4) Efectivo y equivalente de efectivos

Un detalle del efectivo y equivalente de efectivo al 31 de diciembre del 2012 y 2011, es como sigue:

		Diciembre 31	
		2012	2011
Efectivo y equivalente de efectivo			
Caja	US\$	100	100
Bancos			
- Pacífico		4,828	-
		4,828	0
Total	US\$	4,928	100

(5) Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, el saldo de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar lo conforman las siguientes partidas:

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S. A.
(Manta – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre del 2012

(Con cifras correspondientes del 2011)

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos, tasas de interés y cantidad de acciones)

(5) Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar (Continuación)

		Diciembre 31	
		2012	2011
Cuentas por cobrar comerciales:			
- Relacionadas (nota 15)		71,316	39,782
- Locales		6,510	14,175
Otras cuentas por cobrar:			
- Relacionadas (nota 15)		10,253	0
- Anticipo de proveedores		1,834	693
- Empleados		5,455	0
	US\$	95,368	54,651

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, el saldo de cuentas por cobrar comerciales no genera intereses, la política de cobranza es de 30 días.

(6) Activos por impuestos corrientes

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011 el saldo de activos por impuestos corrientes está compuesto por lo siguiente:

		Diciembre 31	
		2012	2011
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	US\$	48,301	35,039
Retenciones de IVA		13,037	10,879
	US\$	61,338	45,918

El saldo de retenciones en la fuente del impuesto a la renta al 31 de diciembre del 2012 y 2011, corresponde al crédito tributario obtenido por retenciones efectuadas por los clientes por el servicio que presta la sociedad.

(7) Pagos anticipados

Un detalle de los saldos de pagos anticipados al 31 de diciembre del 2012 y 2011 es como sigue:

		Diciembre 31	
		2012	2011
Seguros			
Seguro Contra Incendio		212	125
Seguro de Vehiculos		599	654
		811	780

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S. A.
(Manta – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre del 2012

(Con cifras correspondientes del 2011)

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos, tasas de interés y cantidad de acciones)

(8) Propiedad, planta y equipo

Un detalle y movimiento de los saldos de propiedad planta y equipo al 31 de diciembre del 2012 y 2011, es como sigue:

	2012			
	Saldos al 31/12/11	Adiciones	Ajustes	Saldos al 31/12/12
Terrenos	1,687,101	-	-	1,687,101
Edificios	2,804,854	-	-	2,804,854
Vehículos y montacargas	105,200	0	-	105,200
Subtotal costo	4,597,155	0	-	4,597,155
Depreciación acumulada	(54,137)	(54,137)	-	(108,274)
Total	4,543,018	(54,137)	-	4,488,882

	2011			
	Saldos al 1/01/11	Adiciones	Ajustes	Saldos al 31/12/11
Terrenos	1,464,601	222,500	-	1,687,101
Edificios	2,804,854	-	-	2,804,854
Vehículos y montacargas	138,227	0	-33,027	105,200
Subtotal costo	4,407,682	222,500	-33,027	4,597,155
Depreciación acumulada	-25,861	-54,137	25,861	-54,137
Total	4,381,821	168,363	-7,166	4,543,018

Los saldos de terrenos y edificios incluyen propiedades que fueron incorporadas producto de la adopción de las NIIF para PYMES por primera vez, cuya titularidad de los bienes es de la Compañía y fueron registradas al valor razonable tomando como base el costo atribuido producto de avalúos de peritos valuadores.

(9) Cuentas por cobrar a largo plazo

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, el saldo de cuentas por cobrar a largo plazo, corresponden a saldos de transacciones con partes relacionadas, y está conformado por las siguientes compañías:

	Diciembre 31	
	2012	2011
Finca los Nonnos S.A. Fincanonnos (nota 15)	6,000	0
Indunaytur S.A. (nota 15)	121,505	121,505
Servimanta S.A. (nota 15)	13,663	13,663
Inmarbe S.A. (nota 15)	276	276
	141,444	135,444

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S. A.
(Manta – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre del 2012

(Con cifras correspondientes del 2011)

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos, tasas de interés y cantidad de acciones)

(10) Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, un detalle de los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar es como sigue:

	Diciembre 31	
	2012	2011
Proveedores locales	262	14,945
Proveedores relacionada	-	6,946
Otras cuentas por pagar - relacionadas		
- Pesdel S.A. (nota 15)	23,970	-
- Yelisava (nota 15)	26,814	-
	51,045	21,891

(11) Pasivo por impuestos corrientes

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, el saldo pasivo por impuestos corrientes es el siguiente:

	2012	2011
Impuesto a la renta por pagar	9,739	-
IVA por pagar	6,329	8,222
Retenciones en la fuente por pagar	134	547
Retenciones IVA por pagar	628	1,349
	16,830	10,118

El saldo del Impuesto al valor agregado y retenciones en la fuente del impuesto al valor agregado, al 31 de diciembre del 2012 y 2011, corresponde al impuesto percibido como agente de retención en el mes de diciembre del 2013 y se pagará en la declaración del Impuesto al valor agregado a la administración tributaria.

El saldo de las retenciones en la fuente del impuesto a la renta, al 31 de diciembre del 2012 y 2011, corresponde al impuesto percibido como agente de retención en el mes de diciembre del 2013 y se pagará en la declaración de retenciones en la fuente del impuesto a la renta a la administración tributaria.

(12) Beneficio sociales

Los beneficios sociales por pagar al 31 de diciembre del 2012 y 2011, se detallan a continuación:

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S. A.
(Manta – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre del 2012

(Con cifras correspondientes del 2011)

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos, tasas de interés y cantidad de acciones)

(12) Beneficio sociales (Continuación)

	Diciembre 31	
	2012	2011
Decimo tercer sueldo	67	67
Decimo cuarto sueldo	243	199
Vacaciones	1,967	1,420
Aporte patronal y personal	235	458
Compensacion salario digno	583	776
	3,095	2,919

Los saldos de beneficios sociales corresponden al gasto devengado pendiente de pago al cierre del periodo 2012 y 2011. El gasto de los beneficios de décimo tercer sueldo, décimo cuarto sueldo y vacaciones durante el periodo 2012 fue de US\$ 1,684 (US\$1,594 en el 2011).

(13) Cuentas por pagar a largo plazo

Un detalle de las cuentas por pagar a largo plazo al 31 de diciembre del 2012 y 2011, es como sigue:

	Diciembre 31	
	2012	2011
Compañías Relacionadas (nota 15):		
- Atunmar S.A.	341,260	341,260
- Pesbec S.A.	93,388	93,388
- Yelisava S.A.	193,283	193,283
- Pesdel S.A.	437,244	437,244
- Marbelize S.A.	131,846	131,846
- Talleres del caribe S.A.	9,086	9,086
Accionista (nota 15)	21,962	21,962
	1,228,069	1,228,069

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011 las cuentas por pagar a largo plazo de Compañías Relacionadas y accionista corresponden a valores por pagar por concepto de financiamiento de las actividades de la Compañía. Estas cuentas por pagar no tienen fecha específica de vencimiento y no generan interés alguno.

(14) Reserva para jubilación patronal y desahucio

Un detalle de la reserva para jubilación patronal y bonificación por desahucio por el año terminado el 31 de diciembre del 2012 y 2011, es el siguiente:

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S. A.
(Manta – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre del 2012

(Con cifras correspondientes del 2011)

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos, tasas de interés y cantidad de acciones)

(14) Reserva por jubilación patronal y desahucio (Continuación)

	Diciembre 31	
	2012	2011
Jubilacion Patronal	1,600	1,150
Desahucio	375	145
	1,975	1,295

De acuerdo con las disposiciones del Código de Trabajo de la República del Ecuador, los empleados que hayan cumplido un tiempo mínimo de servicio de 25 años en una misma institución, tendrán derecho a la jubilación patronal y en aquellos casos en los cuales el empleado haya prestado sus servicios entre 20 y 25 años, el beneficio se reconocerá en forma proporcional. La Compañía no mantiene un fondo separado para este beneficio sino que establece una reserva en base a estudio actuarial realizado en el año 2012 y 2011, por una firma de actuarios independiente debidamente calificada. El método actuarial utilizado es el de “Costeo de Crédito Unitario Proyectado”.

Al 31 de diciembre del 2012, los fundamentos técnicos utilizados por el actuario para el establecimiento de la reserva para jubilación patronal fueron: a) la remuneración del empleado y disposiciones del Código del Trabajo, que establece que la pensión mensual del empleado por jubilación patronal no podrá ser mayor que el salario básico unificado medio del último año, b) 25 años de servicio como mínimo; c) bases demográficas del personal; d) tabla de mortalidad ecuatoriana; y, e) una tasa de interés actuarial del 7% anual.

El movimiento de las reservas para jubilación patronal y bonificación por desahucio por el año terminado el 31 de diciembre del 2012 y 2011 es el siguiente:

	Diciembre 31	
	2012	2011
Saldo al inicio del año	1,295	960
Provision	680	335
Reducciones y liquidaciones	-	-
Saldo al final del año	1,975	1,295

(15) Transacciones con partes relacionadas

Las principales transacciones con partes relacionadas corresponden a los ingresos por servicio de arrendamiento y al financiamiento recibido para capital de trabajo de la compañía, cuyos saldos al 31 de diciembre del 2012 y 2011 se reflejan en las notas 9, 10 y 13 a los estados financieros. Estos saldos no tienen términos de pago, ni intereses ni fecha de vencimiento. Un resumen de las transacciones entre partes relacionadas es como sigue:

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S. A.
(Manta – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre del 2012

(Con cifras correspondientes del 2011)

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos, tasas de interés y cantidad de acciones)

(15) Transacciones con partes relacionadas (Continuación)

Transacciones y saldos por venta de servicios:

Cuentas por cobrar comerciales - clientes relacionados	Saldo al 31-Dic-2011	Ventas	Cobros	Saldo al 31-Dic-2012
1102001001 Clientes Locales relacionados-ATUNMAR	22,837	40,837	(43,255)	20,418
1102001001 Clientes Locales relacionados-MARBELIZE	0			0
1102001001 Clientes Locales relacionados-COPESMA	16,945		(16,945)	0
1102001001 Clientes Locales relacionados-PESDEL	0	55,988	(27,897)	28,091
1102001001 Clientes Locales relacionados-PESBEC	0	8,843		8,843
1102001001 Clientes Locales relacionados-YELISAVA	0	27,927	(13,963)	13,963
	39,782	133,595	(102,061)	71,316

Transacciones y saldos producto de transferencias entre cuentas de relacionadas:

Otras cuentas por cobrar - relacionados	Saldo al 31-Dic-2011	Transferencias	Compensaciones	Cobros	Saldo al 31-Dic-2012
1103001001 Prestamos por cobrar compañías Relacionadas - ATUNMAR	0.00	2,400			2,400
1103001001 Prestamos por cobrar compañías Relacionadas - INDUNAYTUR	0.00	5,772		(4,590)	1,183
1103001001 Prestamos por cobrar compañías Relacionadas - PESDEL	0.00	570			570
1103001001 Prestamos por cobrar compañías Relacionadas - YELISAVA	0.00	6,100			6,100
1103001001 Prestamos por cobrar compañías Relacionadas - NONNOS	0.00	6,000	(6,000)		0
	0.00	20,843	(6,000)	(4,590)	10,253

Transacciones y saldos por cobrar a largo plazo:

Otras Ctas y doc.por cobrar L/P	Saldo al 31-Dic-2011	Compensaciones	Saldo al 31-Dic-2012
1403001001 Ctas y Doc. Por cobrar L/P cias relacionadas - FINCA NONNOS	0	6,000	6,000
1403001001 Ctas y Doc. Por cobrar L/P cias relacionadas - COPESMA	0		0
1403001001 Ctas y Doc. Por cobrar L/P cias relacionadas - INDUNAYTUR	121,505		121,505
1403001001 Ctas y Doc. Por cobrar L/P cias relacionadas - SERVIMANTA	13,663		13,663
1403001001 Ctas y Doc. Por cobrar L/P cias relacionadas - INMARBE	276		276
	135,444	6,000	141,444

Transacciones y saldos producto de otras cuentas por pagar a relacionadas:

Otras cuentas por pagar - relacionadas	Saldo al 31-Dic-2011	Transferencias	Pagos	Saldo al 31-Dic-2012
2105002001 Prestamos x pagar Cias.Relacionadas - PESDEL	0.00	(23,969.67)		(23,969.67)
2105002001 Prestamos x pagar Cias.Relacionadas - JELISAVA	0.00	(26,813.85)		(26,813.85)
2105002001 Prestamos x pagar Cias.Relacionadas - MARBELIZE	0.00	(1,460.00)	1,460.00	0.00
2105002001 Prestamos x pagar Cias.Relacionadas - PESBEC	0.00	(5,640.40)	5,640.40	0.00
	0.00	(57,883.92)	7,100.40	(50,783.52)

Transacciones y saldos con relacionadas a largo plazo:

Otras ctas/doc por pagar L/P	Saldo al 31-Dic-2011	Adiciones	Transfe rencias	Compen saciones	Cobros	Saldo al 31-Dic-2012
2204001001 Prestamos cias Relacionadas L/P - ATUNMAR	(341,259.91)					(341,259.91)
2204001001 Prestamos cias Relacionadas L/P - PESBEC	(93,388.22)					(93,388.22)
2204001001 Prestamos cias Relacionadas L/P - YELISAVA	(193,283.47)					(193,283.47)
2204001001 Prestamos cias Relacionadas L/P - PESDEL	(437,243.52)					(437,243.52)
2204001001 Prestamos cias Relacionadas L/P - MARBELIZE	(131,846.21)					(131,846.21)
2204001001 Prestamos cias Relacionadas L/P - TALLERES	(9,085.70)					(9,085.70)
	(1,206,107.03)					(1,206,107.03)
2203001001 Prestamos Accionistas L/P	(21,962.33)					(21,962.33)
	(1,228,069.36)	0.00	0.00	0.00	0.00	(1,228,069.36)

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S. A.
(Manta – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre del 2012

(Con cifras correspondientes del 2011)

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos, tasas de interés y cantidad de acciones)

(16) Transición a las “Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES)”

La Superintendencia de Compañías estableció mediante Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto del 2006, la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y su aplicación obligatoria por parte de las compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia, a partir del 1 de enero de 2009, la cual fue ratificada con la Resolución No. ADM 08199 del 3 de julio del 2008. Adicionalmente, se estableció el cumplimiento de un cronograma de aplicación según lo dispuesto en la Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008. La Compañía, de acuerdo con la Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11010 del 11 de octubre del 2011, está obligada a presentar sus estados financieros de acuerdo con NIIF para PYMES a partir del 1 de enero de 2012 basado en el cumplimiento de las condiciones mínimas que la calificaban como PYMES en el 2011. Conforme a esta Resolución, hasta el 31 de diciembre del 2011, la Compañía preparó sus estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. Desde el 1 de enero de 2012, los estados financieros de la Compañía son preparados de acuerdo a NIIF para PYMES.

De acuerdo a lo antes indicado, la Compañía definió como su período de transición a las NIIF el año 2011, estableciendo como fecha para la medición de los efectos de primera aplicación el 1 de enero de 2011.

El efecto neto de aplicar las NIIF para PYMES por primera vez se reconoce en el patrimonio en el rubro de resultados acumulados por adopción de NIIF por primera vez. Un detalle de los efectos determinados en el proceso de conversión a NIIF, se muestran a continuación:

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.			
Periodo de transición			
Conciliación de Patrimonio			
1 de enero y 31 de diciembre del 2011			
USD Dólares Americanos			
	Patrimonio Transición 2011		Conciliación Resultados
	1 de enero	31 de diciembre	2011
Saldo según NEC	(156,930.11)	(216,640.56)	(59,710.45)
Ajustes NIIF:			
- Para ajustar a valor razonable saldo de terreno	1,205,898.78	1,205,898.78	0.00 (1)
- Para ajustar a valor razonable saldo de edificios	2,700,871.40	2,700,871.40	0.00 (1)
- Para ajustar a valor razonable saldo de vehículos	83,287.02	83,287.02	0.00 (1)
- Baja de equipos industriales	(38,120.79)	(38,120.79)	0.00 (2)
- Baja de muebles y enseres	(102,364.73)	(102,364.73)	0.00 (2)
- Baja de obras en curso	(117,224.35)	(117,224.35)	0.00 (2)
- Baja de pasivos no exigibles	1,535.72	1,535.72	0.00 (3)
- Reconocimiento de jubilación patronal	(814.00)	(1,150.00)	(336.00) (4)
- Reconocimiento de provisión de desahucio	(146.00)	(145.00)	1.00 (4)
- Para ajustar exceso de gasto de depreciación		(6,600.81)	(6,600.81)
		0.00	
	3,732,923.05	3,725,987.24	(6,935.81)
Saldo según NIIF	3,575,992.94	3,509,346.68	(66,646.26)
(1) Ajuste al valor razonable según peritos valuadores			
(2) Baja de activos que no califican como propiedad, planta y equipo			
(3) Baja de pasivo no exigibles			
(4) Reconocimiento del pasivo por jubilación patronal y desahucio			

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S. A.
(Manta – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre del 2012

(Con cifras correspondientes del 2011)

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos, tasas de interés y cantidad de acciones)

(16) Transición a las “Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES)” (Continuación)

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.				
Periodo de transición				
Conciliación de Balance				
1 de enero 2011				
USD Dólares Americanos				
	Saldos NEC	Efecto		Saldos
	Reclasificados	de la transición		NIIF
	1-ene-2011	a las NIIF		1-ene-2011
Efectivo y equivalente de efectivo	0.00	0.00	0.00	0.00
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	12,373.00	0.00	0.00	12,373.00
Activo por impuestos corrientes	61,881.45	0.00	0.00	61,881.45
Pagos anticipados	881.64			881.64
Total Activos Corrientes	75,136.09	0.00	0.00	75,136.09
Propiedad, planta y equipo		0.00	0.00	0.00
Terreno	258,701.82	1,205,898.78	0.00	1,464,600.60
Obras en curso	117,224.35	0.00	117,224.35	0.00
Depreciable				
Costo	476,887.22	2,466,194.04	0.00	2,943,081.26
Depreciación	(203,339.42)	177,478.86	0.00	(25,860.56)
	273,547.80	2,643,672.90	0.00	2,917,220.70
Propiedad, planta y equipo neto	649,473.97	3,849,571.68	117,224.35	4,381,821.30
Cuentas por cobrar a largo plazo	400,265.49	0.00	0.00	400,265.49
Total de Activos No Corrientes	1,049,739.46	3,849,571.68	117,224.35	4,782,086.79
Total Activos	1,124,875.55	3,849,571.68	117,224.35	4,857,222.88
Prestamo con entidades financieras	782.88	0.00	0.00	782.88
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	44,566.88	0.00	0.00	44,566.88
Pasivos por impuestos corrientes	17,277.08	0.00	0.00	17,277.08
Beneficio a empleados	2,970.05	1,535.72		1,434.33
Total Pasivos Corrientes	65,596.89	1,535.72	0.00	64,061.17
Compañías relacionadas	1,216,208.77	0.00	0.00	1,216,208.77
Accionista	0.00	0.00	0.00	0.00
Reserva para jubilación patronal	0.00	0.00	814.00	814.00
Reserva para desahucio	0.00	0.00	146.00	146.00
Total Pasivos no Corrientes	1,216,208.77	0.00	960.00	1,217,168.77
Total Pasivos	1,281,805.66	1,535.72	960.00	1,281,229.94
Capital social	2,000.00	0.00	0.00	2,000.00
Reserva legal	21,438.83	0.00	0.00	21,438.83
Resultados acumulados:	0.00	0.00	0.00	0.00
- Ganancias y pérdidas acumuladas	(180,368.94)	0.00	0.00	(180,368.94)
- Efecto de la adopción de las NIIF por primera vez	0.00	960.00	3,733,883.05	3,732,923.05
- Ganancia (pérdida) del periodo	0.00	0.00	0.00	0.00
	(180,368.94)	960.00	3,733,883.05	3,552,554.11
Total Patrimonio Neto	(156,930.11)	960.00	3,733,883.05	3,575,992.94
Total Pasivo y Patrimonio	1,124,875.55	2,495.72	3,734,843.05	4,857,222.88

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S. A.
(Manta – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre del 2012

(Con cifras correspondientes del 2011)

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos, tasas de interés y cantidad de acciones)

(16) Transición a las “Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES)” (Continuación)

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.							
Periodo de transición							
Conciliación de Balance							
31 de diciembre 2011							
USD Dólares Americanos							
	Saldos NEC Reclasificado	Efecto de la Transición		NIIF	Efecto de la Transición		NIIF
	31-dic-2011	a las NIIF (2010)		31-dic-2011	a las NIIF (2011)		31-dic-2011
Efectivo y equivalente de efectivo	100.00	0.00	0.00	100.00	0.00	0.00	100.00
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	54,650.88	0.00	0.00	54,650.88	0.00	0.00	54,650.88
Activos por impuestos corrientes	45,918.35	0.00	0.00	45,918.35	0.00	0.00	45,918.35
Pagos anticipados	779.78	0.00	0.00	779.78			779.78
Total Activos Corrientes	101,449.01	0.00	0.00	101,449.01	0.00	0.00	101,449.01
Propiedad, planta y equipo							
Terreno	481,201.82	1,205,898.78	0.00	1,687,100.60	0.00	0.00	1,687,100.60
Obras en curso	117,224.35	0.00	117,224.35	0.00	0.00	0.00	0.00
Depreciable		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Costo	443,860.43	2,466,194.04	0.00	2,910,054.47	0.00	0.00	2,910,054.47
Depreciación	(225,014.81)	177,478.86	0.00	(47,535.95)	47,535.95	54,136.76	(54,136.76)
	218,845.62	2,643,672.90	0.00	2,862,518.52	47,535.95	54,136.76	2,855,917.71
Propiedad, planta y equipo neto	817,271.79	3,849,571.68	117,224.35	4,549,619.12	47,535.95	54,136.76	4,543,018.31
Cuentas por cobrar a largo plazo	135,444.08	0.00	0.00	135,444.08	0.00	0.00	135,444.08
Total de Activos No Corrientes	952,715.87	3,849,571.68	117,224.35	4,685,063.20	47,535.95	54,136.76	4,678,462.39
Total Activos	1,054,164.88	3,849,571.68	117,224.35	4,786,512.21	47,535.95	54,136.76	4,779,911.40
Prestamo con entidades financieras	6,271.55	0.00	0.00	6,271.55	0.00	0.00	6,271.55
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	21,891.43	0.00	0.00	21,891.43	0.00	0.00	21,891.43
Pasivos por impuestos corrientes	10,118.07	0.00	0.00	10,118.07	0.00	0.00	10,118.07
Beneficio a empleados	4,455.03	1,535.72	0.00	2,919.31	0.00	0.00	2,919.31
Total Pasivos Corrientes	42,736.08	1,535.72	0.00	41,200.36			41,200.36
Compañías relacionadas	1,206,107.03	0.00	0.00	1,206,107.03	0.00	0.00	1,206,107.03
Accionista	21,962.33	0.00	0.00	21,962.33	0.00	0.00	21,962.33
Reserva para jubilación patronal	0.00	0.00	814.00	814.00	0.00	336.00	1,150.00
Reserva para desahucio	0.00	0.00	146.00	146.00	1.00	0.00	145.00
Total Pasivos no Corrientes	1,228,069.36	0.00	960.00	1,229,029.36	1.00	336.00	1,229,364.36
Total Pasivos	1,270,805.44	1,535.72	960.00	1,270,229.72	1.00	336.00	1,270,564.72
Capital social	2,000.00	0.00	0.00	2,000.00	0.00	0.00	2,000.00
Reserva legal	21,438.83	0.00	0.00	21,438.83	0.00	0.00	21,438.83
Resultados acumulados:		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
- Ganancias y pérdidas acumuladas	(180,368.94)	0.00	0.00	(180,368.94)	0.00	0.00	(180,368.94)
- Efecto de la adopción de las NIIF por primera vez	0.00	960.00	3,733,883.05	3,732,923.05	0.00	0.00	3,732,923.05
- Ganancia (pérdida) del periodo	(59,710.45)	0.00	0.00	(59,710.45)	54,472.76	47,536.95	(66,646.26)
	(240,079.39)	960.00	3,733,883.05	3,492,843.66	54,472.76	47,536.95	3,485,907.85
Total Patrimonio Neto	(216,640.56)	960.00	3,733,883.05	3,516,282.49	54,472.76	47,536.95	3,509,346.68
Total Pasivo y Patrimonio	1,054,164.88	2,495.72	3,734,843.05	4,786,512.21	54,473.76	47,872.95	4,779,911.40
	0.00			0.00			0.00
	Efecto sobre patrimonio		(3,732,923.05) Cr.			6,935.81 Cr.	
						(3,725,987.24)	

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S. A.
(Manta – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre del 2012

(Con cifras correspondientes del 2011)

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos, tasas de interés y cantidad de acciones)

(16) Transición a las “Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES)” (Continuación)

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.				
Periodo de transición				
Estado de resultados				
31 de diciembre 2011				
USD Dólares Americanos				
Descripción	Resultado al 31/12/2011	Efectos NIIF 2011		Cifras NIIF 2011
		Dr.	Cr.	
Operaciones continuas				
Ingreso de actividades ordinarias	155,790.00	-	-	155,790.00
Otros ingresos	32,185.97	-	-	32,185.97
Utilidad bruta	187,975.97	-	-	187,975.97
Gastos operacionales				
Gastos de administración	(240,345.81)	6,935.81	-	(247,281.62)
	(240,345.81)	6,935.81	-	(247,281.62)
Resultados de actividades de la operación	(52,369.84)	6,935.81	-	(59,305.65)
Otros ingresos	-	-	-	-
otros gastos	(7,340.61)	-	-	(7,340.61)
Otros ingresos y (gastos) neto	(7,340.61)	-	-	(7,340.61)
Ingreso financiero	-	-	-	-
Costos financieros	-	-	-	-
Costo financiero neto	-	-	-	-
Utilidad antes de participación empleados e impuestos	(59,710.45)	6,935.81	-	(66,646.26)
Participación de Trabajadores	-	-	-	-
Utilidad antes de impuestos	(59,710.45)	6,935.81	-	(66,646.26)
Impuesto a la renta corriente	-	-	-	-
Impuesto a la renta diferido:				
Ingreso por impuesto a las ganancias	-	-	-	-
Gastos por impuesto a las ganancias	-	-	-	-
Total de impuestos	-	-	-	-
Ganancia (Pérdida) neta	(59,710.45)	6,935.81	-	(66,646.26)

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S. A.
(Manta – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre del 2012

(Con cifras correspondientes del 2011)

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos, tasas de interés y cantidad de acciones)

(16) Transición a las “Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES)” (Continuación)

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.			
Flujo de efectivo			
Por el periodo terminando el			
31 de diciembre del 2012-2011			
	NIIF	NIIF	NEC
	2,012	2,011	2,011
FLUJO DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Efectivo recibido de clientes	124,308	145,698	145,698
Efectivo pagado a proveedores y empleados y otros	(107,209)	(242,782)	(242,782)
Efectivo neto provisto (utilizado) por las actividades de operación	17,099	(97,083)	(97,083)
FLUJO DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:			
Salida de efectivo en adquisición de propiedad, planta y equipos	0	(222,500)	(222,500)
Producto de la venta de propiedad, planta y equipo	0	37,513	37,513
Efectivo neto provisto por las actividades de inversión	0	(184,987)	(184,987)
FLUJO DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:			
Prestamos recibidos (pagados) a entidades financieras, neto	(6,272)	5,489	5,489
Prestamos recibidos (pagados) relacionadas, neto	(6,000)	276,682	276,682
Efectivo neto provisto por las actividades de inversión	(12,272)	282,171	282,171
AUMENTO (DISMINUCIÓN) NETA DEL EFECTIVO	4,828	100	100
SALDO DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	100	0	0
SALDO DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	4,928	100	100

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S. A.
(Manta – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre del 2012

(Con cifras correspondientes del 2011)

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos, tasas de interés y cantidad de acciones)

(16) Transición a las “Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES)” (Continuación)

	NIIF	NIIF
	<u>2,012</u>	<u>2,011</u>
CONCILIACION DE LA PERDIDA NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVISTO (UTILIZADO) EN LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
PERDIDA NETA	(17,008)	(66,646)
Más gastos que no representan desembolsos de efectivo:		
Depreciaciones	54,137	54,147
Amortizaciones	0	0
Jubilacion patronal	450	336
Desahucio	230	(1)
Utilidad en venta de propiedad, planta y equipo		(30,357)
Ajuste salario digno	(583)	0
Disminucion (aumento) en:		
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	(40,717)	(42,278)
Activos por impuestos corrientes	(15,420)	15,963
Pagos anticipados	(31)	102
Aumento (disminucion) en:		
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	29,154	(22,675)
Partes relacionadas corto plazo		
Pasivo por impuestos corrientes	6,711	(7,159)
Beneficios a empleados	176	1,485
Provision por jubilacion patronal	0	0
Provision por desahucio	0	0
	34,107	(30,437)
EFFECTIVO NETO PROVISTO (UTILIZADO) POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	17,099	(97,083)

(17) Negocio en marcha

Los estados financieros han sido preparados asumiendo que la Compañía continuara como negocio en marcha. Ciertos hechos o condiciones financieras pueden generar una duda significativa sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en marcha tales como: a) pérdidas recurrentes, y b) pérdidas acumuladas que sobrepasan al capital social.

La Compañía a partir de la implementación de las NIIF para PYMES está desarrollando planes que le permitan a corto plazo generar los ingresos necesarios para cubrir sus costos operativos y fortalecer su patrimonio, el cual fue mejorado a nivel neto por el efecto del registro al valor razonable de las propiedades de la Compañía en el proceso de adopción de las NIIF.

A la fecha de este informe, la Administración no tiene razones para creer que los accionistas no continuarán soportando financieramente a la Compañía, más aun siendo los accionistas y empresas relacionadas, los principales clientes de la Compañía. Por consiguiente, los estados financieros no incluyen ningún ajuste relacionado con la recuperación y clasificación de los montos de activos, o de los montos y clasificación de pasivos que podrían ser necesarios si la Compañía no pudiera continuar como un negocio en marcha. Este supuesto se basa en eventos futuros, cuya resolución es inherentemente incierta.

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S. A.
(Manta – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre del 2012

(Con cifras correspondientes del 2011)

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos, tasas de interés y cantidad de acciones)

(18) Gastos por naturaleza

Un detalle de los gastos por naturaleza al 31 de diciembre del 2012 y 2011 es como sigue:

	Diciembre 31	
	2012	2011
Costo de personal	21,960	23,354
Depreciaciones	54,137	54,137
Mantenimiento y reparaciones	13,566	63,533
Impuestos y contribuciones	29,044	53,543
Gastos legales y de asesoría	12,324	11,172
Servicios prestados	19,883	20,481
Otros	21,042	21,062
	171,956	247,282

(19) Eventos subsecuentes

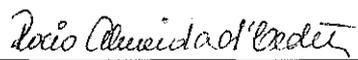
En agosto 14 del 2013, en cumplimiento a la resolución UAF-DG-2012-106 de diciembre del 2012, la Compañía mediante declaración juramentada, informó a la Unidad de Análisis Financiero (UAF), que la Compañía a pesar de su objeto social, no se dedica de manera habitual, ni a la construcción, ni a la compra, ni a la venta, ni a la administración de bienes inmuebles. Por lo tanto no se considera como sujeto obligado a reportar a la UAF.

(20) Aprobación de los estados financieros

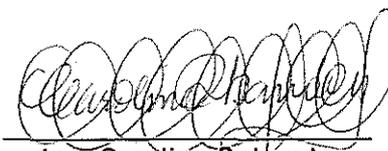
Los estados financieros de la Compañía **INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.**, al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2012, han sido aprobados por la gerencia en fecha febrero del 2014, y serán presentados al Directorio y Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por el Directorio y Junta de Accionistas sin modificaciones.



Sra. Betty Auad de Cuka
Gerente General



C.P.A. Rocio Almeida B
Contralor



Ing. Carolina Sabando
Contador General