

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.

**Estados financieros
31 de diciembre del 2013
(Con cifras correspondientes del 2012)**

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.

Estados Financieros
31 de diciembre del 2013
(Con cifras correspondientes del 2012)

<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 - 38

Abreviaturas usadas:

- US\$. - Dólares de Estados Unidos de América (E.U.A)
NEC - Normas Ecuatorianas de Contabilidad
NIIF - Normas Internacionales de Información Financiera – Completas
UAF - Unidad de Análisis Financiero
-

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 2013 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 (NIIF) 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 revelaciones 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 2013 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 (NIIF).

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 2013 han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF- completas), cambiando su marco contable anterior que estuvo basado en NIIF para PYMES. El cambio del marco contable a NIIF completas fue en consideración a que la Compañía en el 2012 superó las condiciones de montos mínimos que la calificaban como una PYMES en el 2011.
8. Tal como se revela más ampliamente en la *nota 18* los estados financieros, la Compañía debido a la integración del negocio efectúa transacciones importantes con partes relacionadas.

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

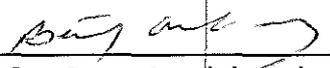
Xavier Pino., Socio
Registro No. 0.10982

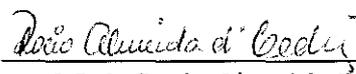
Junio 6 del 2014
Guayaquil, Ecuador

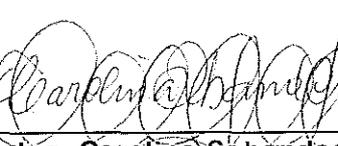
INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.

Estado de Situación Financiera
Al 31 de Diciembre del 2013
(Con cifras correspondientes del 2012)
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>Notas</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Activos			
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes del efectivo	4	2,459	4,928
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	5	53,514	95,368
Activos por impuestos corrientes	6	52,470	61,338
Otros activos		989	811
Total activos corrientes		<u>109,932</u>	<u>162,445</u>
Activos no corrientes:			
Vehículos, neto	7	72,891	83,661
Propiedades de inversión, neto	8	4,826,134	4,405,221
Cuentas por cobrar compañías relacionadas a largo plazo, neto	9	141,444	141,444
Total activos no corrientes		<u>5,040,469</u>	<u>4,630,326</u>
Total activos		<u>5,149,701</u>	<u>4,792,771</u>
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes:			
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	10	82,131	51,866
Gastos acumulados por pagar	11	2,867	2,277
Pasivos por impuestos corrientes	12	28,186	16,830
Total pasivos corrientes		<u>113,184</u>	<u>70,973</u>
Pasivos no corrientes:			
Cuentas por pagar a partes relacionadas	13	1,686,090	1,228,069
Reserva por jubilación patronal y desahucio	14	2,707	1,975
Total pasivos no corrientes		<u>1,688,797</u>	<u>1,230,044</u>
Total pasivos		<u>1,801,981</u>	<u>1,301,017</u>
Patrimonio:			
Capital social	16	2,000	2,000
Reserva legal	16	32	32
Reserva de capital	16	21,406	21,406
Adopción de NIIF por primera vez	16	3,732,923	3,732,923
Resultados acumulados		(408,641)	(264,607)
Total patrimonio		<u>3,347,720</u>	<u>3,491,754</u>
Total pasivos y patrimonio		<u>5,149,701</u>	<u>4,792,771</u>


Sra. Betty Auad de Cuka
Gerente General


C.P.A. Rocio Almada B
Contralor

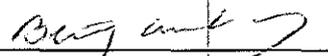

Ing. Carolina Sabando
Contador General

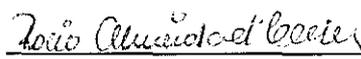
Las notas explicativas 1 al 22 son parte integrante de los estados financieros

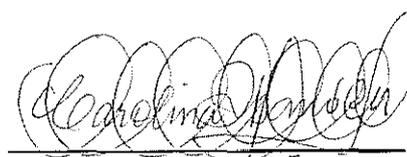
INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.

Estado de Resultados Integrales
Al 31 de Diciembre del 2013
(Con cifras correspondientes del 2012)
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>Notas</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Ingresos de actividades ordinarias		132,570	164,772
Utilidad bruta		132,570	164,772
Gastos operacionales			
Gastos de administración	18	(249,708)	(171,957)
Ganancia operacional		(117,138)	(7,185)
Otros ingresos (gastos)			
Otros, neto		61	(84)
Perdida antes del impuesto a la renta		(117,077)	(7,269)
<u>Impuesto a la renta:</u>			
Anticipo mínimo	15	(26,759)	-
Impuesto causado (23% en el 2012)	15	-	(9,739)
Pérdida del período		(143,836)	(17,008)
Otros resultados integrales		-	-
Total del resultado integral del año		(143,836)	(17,008)


Sra. Betty Auad de Cuka
Gerente General


C.P.A. Recio Almeida B
Contralor

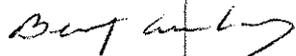

Ing. Carolina Sabando
Contador General

Las notas explicativas 1 al 22 son parte integrante de los estados financieros

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio
Al 31 de Diciembre del 2013
(Con cifras correspondientes del 2012)
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	Capital Social	Reserva Legal	Otras Reservas	Adopción por primera vez NIIF	Resultados acumulados	Total
Saldos al 31 de diciembre del 2011		2,000	32	21,406	3,732,923	(247,016)	3,509,345
Ajuste por salario digno		-	-	-	-	(583)	(583)
Pérdida neta		-	-	-	-	(17,008)	(17,008)
Saldos al 31 de diciembre del 2012		2,000	32	21,406	3,732,923	(264,607)	3,491,754
Ajuste por salario digno		-	-	-	-	(198)	(198)
Pérdida neta		-	-	-	-	(143,836)	(143,836)
Saldos al 31 de diciembre del 2013		<u>2,000</u>	<u>32</u>	<u>21,406</u>	<u>3,732,923</u>	<u>(408,641)</u>	<u>3,347,720</u>



Sra. Betty Auad de Cuka
Gerente General



C.P.A. Rocio Almeida B
Contralor



Ing. Carolina Sabando
Contador General

Las notas explicativas 1 al 22 son parte integrante de los estados financieros

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.

Estado de Flujos de Efectivo
Al 31 de Diciembre del 2013
(Con cifras correspondientes del 2012)
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>Notas</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Flujos de efectivo proveniente de actividades de operación:(Nota 20)			
Efectivo recibido de clientes		177,970	124,308
Efectivo pagado a proveedores y a empleados		(153,867)	(97,470)
Efectivo pagado por impuesto a la renta		(9,739)	(9,739)
Flujo neto de efectivo proveniente de actividades de operación		<u>14,364</u>	<u>17,099</u>
Flujos de efectivo proveniente de actividades de financiación:			
Efectivo pagado de obligaciones a entidades financieras		-	(6,272)
Préstamos otorgados a compañías relacionadas	19	(19,074)	
Préstamos recibido de compañías relacionada	19	8,500	
Pago de préstamos a compañías relacionada	19	(6,259)	(6,000)
Flujo neto de efectivo proveniente de actividades de financiación		<u>(16,833)</u>	<u>(12,272)</u>
Aumento (Disminución) neto en el efectivo y equivalente al efectivo		(2,469)	4,829
Efectivo y equivalente de efectivo al principio del año		4,928	100
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del año	4	<u>2,459</u>	<u>4,928</u>



Sra. Betty Auad de Cuka
Gerente General



C.P.A. Rocio Almeida B
Contralor



Ing. Carolina Sabando
Contador General

Las notas explicativas 1 al 22 son parte integrante de los estados financieros

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre del 2013

(Con cifras correspondientes del 2012)

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

1. Información de la Compañía

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A. fue constituida bajo las leyes de la República del Ecuador en el cantón Manta, provincia de Manabí el 16 de septiembre de 1987, constitución aprobada por la Superintendencia de Compañías el 4 de diciembre del 1987 e inscrita en el Registro Mercantil el 14 de diciembre de 1987. Con fecha 25 de julio de 1994 y 17 de octubre del 2001, se registraron en el registro mercantil del cantón de manta, las escrituras de Reforma de estatutos y aumento de capital social los cuales fueron aprobados en esos años por la Superintendencia de Compañías de Portoviejo.

El objeto social de la Compañía según escritura de constitución, incluye las actividades de adquisición enajenación, tenencia, corretaje, permuta, arrendamiento, agenciamiento, explotación y administración de bienes inmuebles urbanos o rústicos. Sin embargo, la Compañía a la fecha actual se ha dedicado exclusivamente al alquiler de los bienes inmuebles de propiedad y uso de sus accionistas y Compañías asociadas, principalmente.

El 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 puesto que sus actividades han sido de alquiler únicamente.

2. Base de Preparación

a) Declaración de cumplimiento –

Los estados financieros de **INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.**, al 31 de diciembre del 2013, han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB por sus siglas en inglés), las que han sido adoptadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

Para **INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.**, los estados financieros del periodo 2013 son los primeros estados financieros preparados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF completas). La Compañía ha seguido los procedimientos y criterios establecidos en la NIIF 1 “Adopción por Primera Vez de las NIIF” en la preparación de estos estados financieros. Los estados financieros al 31 de diciembre del 2012 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 Completas.

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre del 2013
(Con cifras correspondientes del 2012)
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos y tasas de interés)

2. Base de Preparación (continuación)

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

Los estados financieros terminados el 31 de diciembre del 2013 han sido autorizados por la gerencia general y serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación en los plazos establecidos por Ley. En opinión de la Gerencia, estos estados financieros serán aprobados sin modificaciones.

b) Base de Medición -

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico. Ciertas partidas de Propiedad, Planta y Equipo en la fecha de transición de las NIIF en el 2011 fueron medidos al valor razonable como costo atribuido a esa fecha. Posterior al 2011 las propiedades son registradas al costo.

c) Moneda Funcional y de Presentación -

Las partidas incluidas en los estados financieros de **INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.**, se valoran utilizando la moneda del entorno económico en que la entidad opera (moneda funcional). La moneda funcional de la Compañía es el dólar de los Estados Unidos de América (US\$) que constituye además, la moneda de presentación de los estados financieros. La República del Ecuador no emite papel moneda propio y en su lugar se utiliza el dólar de los Estados Unidos de América como moneda de curso legal.

d) Uso de Juicios y Estimaciones -

La preparación de los estados financieros adjuntos, de conformidad con las NIIF, requiere que la gerencia de la Compañía efectúe ciertas estimaciones, juicios y supuestos que pueden afectar la aplicación de las políticas contables y los importes registrados de los activos y pasivos, la exposición de activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros y a las cifras de los ingresos y gastos registrados y correspondientes a los períodos informados. Entre los principales juicios y estimaciones aplicadas por la Compañía son:

- (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 corriente.
 - 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 los activos y pasivos financieros.

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre del 2013

(Con cifras correspondientes del 2012)

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

2. Base de Preparación (continuación)

- La Administración aplica el juicio profesional para la clasificación de los inmueble como propiedades de inversión al costo o al valor razonable.
- (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 los valores recuperables
 - Las vidas útiles y los valores residuales de los vehículos e inmuebles
 - 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. Se requiere el uso significativo de juicio de parte de la administración para determinar el valor de los activos por impuesto diferido que pueden ser reconocidos, en base a la oportunidad y nivel de utilidades imponibles futuras junto con la planificación de futuras estrategias tributarias o en base a las disposiciones tributarias vigentes en el Ecuador.
 - 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.

e) Nuevas Normas, Modificaciones e Interpretaciones de las NIIF

Un resumen de las nuevas normas, modificaciones e interpretaciones emitidas y su vigencia es el siguiente:

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre del 2013
(Con cifras correspondientes del 2012)
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos y tasas de interés)

e) Nuevas Normas, Modificaciones e Interpretaciones de las NIIF (Continuación)

Norma	Asunto	Efectiva a partir de
NIC 19	Se elimina el "Método del corredor" o "banda de fluctuación" y requiere que los cambios actuariales se reconozcan como otros resultados integrales	1 de enero del 2013
NIIF 7 (enmienda)	Revelación - compensación de activos financieros y pasivos financieros	1 de enero del 2013
NIC 27	Estados financieros separados	1 de enero del 2013
NIIF 10	Estados financieros consolidados	1 de enero del 2013
NIIF 11	Acuerdos conjuntos	1 de enero del 2013
NIIF 12	Información a revelar sobre participaciones en otras entidades	1 de enero del 2013
NIIF 13	Medición del valor razonable	1 de enero del 2013
NIC 1 (mejora)	Presentación de tres período comparativos	1 de enero del 2013
NIC 16 (mejora)	El equipamiento y repuestos se clasificará como propiedad, planta y equipo	1 de enero del 2013
NIC 32 (mejora)	Presentación del impuesto a las ganancias para distribuciones y costos de transacción	1 de enero del 2013
NIC 34 (mejora)	Requerimientos de exposición de activos y pasivos por segmentos	1 de enero del 2013

Adicionalmente, a continuación se presenta un resumen de los pronunciamientos contables cuya fecha de aplicación efectivo es a partir del 1 de enero del 2014:

Norma	Asunto	Efectiva a partir de
NIC 32	Compensación de activos y pasivos financieros	1 de enero del 2014
NIC 27, NIIF 10 y NIIF 12	Definición de una entidad de inversión y excepción para consolidar	1 de enero del 2014
NIC 36	Información a revelar sobre el importe recuperable de activos no financieros	1 de enero del 2014
NIC 39	Condiciones sobre la novación de derivados	1 de enero del 2014
CINIIF 21	Gravámenes	1 de enero del 2014
NIC 16	Tratamiento del modelo de revaluación	1 de julio del 2014
NIC 19	Planes de beneficios definidos	1 de julio del 2014
NIC 24	Información a revelar	1 de julio del 2014
NIIF 2	Condiciones para la consolidación de la concesión y condiciones de servicio	1 de julio del 2014
NIIF 3	Clasificación de una obligación por pagar de una constra prestación contingente y su medición a cada fecha de presentación	1 de julio del 2014
NIIF 8	Información a revelar	1 de julio del 2014
NIIF 9	Instrumentos financieros	1 de enero del 2015

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre del 2013

(Con cifras correspondientes del 2012)

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

e) Nuevas Normas, Modificaciones e Interpretaciones de las NIIF (Continuación)

La Administración de la Compañía estima que la aplicación de las nuevas normas o modificaciones de las NIIF de aplicación futura o de adopción anticipada, no tendrá un efecto material o de relevancia en la situación financiera o en los resultados de operación de la Compañía al 31 de diciembre del 2013; por consiguiente no han sido consideradas, en caso de que apliquen, en la preparación de los estados financieros adjuntos.

3. Resumen de Principales Políticas de Contabilidad

a) Instrumentos financieros –

Los instrumentos financieros 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, los instrumentos financieros corresponden a activos y pasivos financieros no derivados, tales como efectivo, préstamos y cuentas por cobrar y cuentas por pagar y obligaciones financieras.

(i) Efectivo y equivalentes a efectivo.-

El efectivo y equivalentes a efectivo se compone de los saldos del efectivo en caja y depósitos a la vista en bancos, que son utilizados por la Compañía en la gestión de sus compromisos a corto plazo

(ii) Préstamos y Cuentas por cobrar.-

Las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no son cotizados en un mercado activo. Surgen cuando la Compañía provee bienes o servicios directamente a un deudor sin intención de negociar la cuenta por cobrar. Se incluyen en el activo corriente. Las cuentas por cobrar incluyen las cuentas por cobrar comerciales, y otras cuentas por cobrar. A estos instrumentos financieros no se les da de baja hasta que se haya transferido el riesgo inherente a la propiedad de los mismos, hayan expirado sus derechos de cobranza o ya no se retenga control alguno. El reconocimiento inicial de las cuentas por cobrar es a su valor nominal y de ser el caso luego son llevadas al costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva, menos la estimación por deterioro. El costo amortizado es calculado considerando cualquier descuento o prima incurrida en la adquisición y comisiones y costos, que constituyen una parte integral de la tasa de interés efectiva.

Al 31 de diciembre del 2013, la Administración estima que los valores en libros de las cuentas por cobrar no difieren significativamente de sus valores razonables debido a su vencimiento a corto plazo; además, no tienen un interés contractual y el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no son significativo, razón por la cual se mantienen al valor nominal.

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre del 2013

(Con cifras correspondientes del 2012)

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

3. Resumen de Principales Políticas de Contabilidad (continuación)

(iii) Otros pasivos financieros.-

La Compañía clasifica los pasivos financieros no derivados en la categoría de otros pasivos financieros. Los otros pasivos financieros a costo amortizado comprenden los acreedores comerciales, otras cuentas por pagar y aquellas obligaciones bancarias que devengan intereses, se registran por el importe recibido, neto de los costos directos de emisión. Los gastos financieros, se contabilizan según el criterio del devengo en la cuenta de resultados utilizando el método del interés efectivo.

Al igual que en el caso de las cuentas por cobrar, si la diferencia entre el valor nominal y el costo amortizado en su medición final no es significativa, la compañía utiliza el valor nominal como medición final.

b) Baja de activos y pasivos financieros -

Activos financieros: Un activo financiero es dado de baja cuando: (i) los derechos de recibir flujos de efectivo del activo han terminado; o (ii) La Compañía ha transferido sus derechos a recibir flujos de efectivo del activo o ha asumido una obligación de pagar la totalidad de los flujos de efectivo recibidos inmediatamente a una tercera parte bajo un acuerdo de traspaso; y (iii) también la Compañía ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo o, de no haber transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, si ha transferido su control.

Pasivos financieros: Un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación de pago se termina, se cancela o expira. Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro del mismo prestatario en condiciones significativamente diferentes, o las condiciones son modificadas en forma importante, dicho reemplazo o modificación se trata como una baja del pasivo original, se reconoce de un nuevo pasivo y la diferencia entre ambos en los resultados del ejercicio.

b) Vehículos-

Los vehículos 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.

Los vehículos se presentan a su costo de adquisición, el cual no excede al valor recuperable. El costo de adquisición incluye gastos que son directamente atribuibles a la adquisición del activo.

La vida útil y el método de depreciación se revisan periódicamente para asegurar que el método y el período de la depreciación sean consistentes con el patrón previsto de beneficios económicos futuros, la cual es calculada usando el método de línea recta en base a las siguientes vidas útiles:

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre del 2013
(Con cifras correspondientes del 2012)
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos y tasas de interés)

3. Resumen de Principales Políticas de Contabilidad (continuación)

<u>Cuenta</u>	<u>Años</u>
Vehículos	<u>7 y 8</u>

El mantenimiento y las reparaciones menores son reconocidos como gastos según se incurren. Los desembolsos posteriores y renovaciones de importancia se reconocen como activo, cuando es probable que la Compañía obtenga los beneficios económicos futuros derivados de los mismos y su costo pueda ser valorizado con fiabilidad.

Al vender o retirar el vehículo, la Compañía elimina el costo y la depreciación acumulada correspondiente. Cualquier pérdida o ganancia que resultase de su disposición se incluye en el estado de ganancias y pérdidas.

c) 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. Estas propiedades son registradas al costo, incluyendo los costos de transacción, impuestos, honorarios legales. Posterior al reconocimiento inicial, la Compañía registra las propiedades de inversión al costo de adquisición menos depreciación y deterioro acumulado.

La depreciación se calcula por el método de línea recta, con base a los siguientes años estimados de vida útil.

<u>Cuenta</u>	<u>Años</u>
Edificios	44,45 y 50

d) Deterioro –

(i) Activos financieros.

La Compañía evalúa a la fecha de cada estado de situación financiera si existe evidencia objetiva de que un activo financiero o un grupo de activos financieros se encuentran deteriorados. Un activo financiero o un grupo de activos financieros se deterioran y generan pérdidas sólo si hay evidencias objetivas de deterioro como resultado de uno o más eventos posteriores al reconocimiento inicial del activo y cuando dicho evento de pérdida tiene un impacto sobre los flujos de caja proyectados estimados del activo financiero o grupo de activos financieros que puede ser estimada de manera confiable. Esta evidencia de deterioro puede incluir:

- Indicios de dificultades financieras importantes del deudor
- Incumplimiento o atraso en los pagos del principal o intereses,

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre del 2013

(Con cifras correspondientes del 2012)

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

3. Resumen de Principales Políticas de Contabilidad (continuación)

Una pérdida por deterioro relacionada con un activo financiero valorizado al costo amortizado se calcula como la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados a la tasa de interés efectiva. Las pérdidas se reconocen en resultados y se reflejan en una cuenta de provisión contra los préstamos y partidas por cobrar. El interés sobre el activo deteriorado continúa reconociéndose. Cuando un hecho que ocurra después de que se haya reconocido el deterioro causa que el monto de la pérdida por deterioro disminuya, esta disminución se reversa en resultados.

Para aquellos activos financieros que la Administración ha dispuesto valorizarlos al valor nominal, la pérdida por deterioro es la diferencia entre el importe en libros del activo y la mejor estimación del importe que la entidad recuperaría por el activo en la fecha que se informa.

(ii) Deterioro de activos no financieros.-

Propiedad, Planta y Equipo: El valor de la Propiedad, Planta y Equipo, son revisados periódicamente para determinar si existe deterioro, cuando se producen circunstancias que indiquen que el valor en libros puede no ser recuperable. De haber indicios de deterioro, la Compañía estima el importe recuperable de los activos y reconoce una pérdida por desvalorización en el estado de ganancias y pérdidas.

El valor recuperable de un activo es el mayor entre su valor razonable menos los gastos de venta y su valor de uso. El valor de uso es el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados que resultarán del uso continuo de un activo así como de su disposición al final de su vida útil. Los importes recuperables se estiman para cada activo o, si no es posible, para la menor unidad generadora de efectivo que haya sido identificada. De existir una disminución de las pérdidas por desvalorización, determinada en años anteriores, se registra un ingreso en el estado de ganancias y pérdidas.

La Administración considera que dadas las características de sus activos, no existen indicios de deterioro en el valor según libros de su Propiedad, Planta y Equipo.

e) Impuesto a las ganancias –

El gasto por el Impuesto a las ganancias se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias, excepto cuando sean consecuencia de una transacción cuyos resultados se registran directamente en el patrimonio neto, en cuyo supuesto, el impuesto correspondiente también se registra en el patrimonio neto.

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre del 2013

(Con cifras correspondientes del 2012)

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

3. Resumen de Principales Políticas de Contabilidad (continuación)

(i) Impuesto Corriente.-

Representa el impuesto a la renta por pagar establecido sobre la base de la utilidad gravable (tributable) a la fecha de cierre de los estados financieros. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a partidas conciliatorias producidas por gastos no deducibles y otras deducciones de ley. El pasivo de impuesto a la renta por el año 2013 fue calculado utilizando la tasa corporativa de impuesto del 22% (23% en el año 2012).

(ii) Impuesto Diferido.-

Los impuestos diferidos son los impuestos que la Compañía espera pagar o recuperar en el futuro por las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos para propósitos de reporte financiero y la correspondiente base tributaria de estos activos y pasivos, utilizada en la determinación de las utilidades tributables sujetas a impuesto. Los activos y pasivos por impuestos diferidos son generalmente reconocidos por todas las diferencias temporales y son calculadas a la tasa que estará vigente a la fecha en que los pasivos sean pagados y los activos sean realizados.

El impuesto diferido activo se reconoce por las pérdidas tributarias no utilizadas, los créditos tributarios y las diferencias temporarias deducibles y es reconocido únicamente cuando es probable que las utilidades gravables futuras estarán disponibles contra las cuales las diferencias temporales puedan ser utilizadas.

Al 31 de diciembre del 2013, los estados financieros adjuntos no incluyen efectos de impuestos diferidos.

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.

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.

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre del 2013

(Con cifras correspondientes del 2012)

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

3. Resumen de Principales Políticas de Contabilidad (continuación)

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 del 15% 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 de conformidad con lo establecido en el Código del Trabajo de la República del Ecuador. El gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades se calcula de la utilidad contable y es reportado en el estado de resultados como una partida previa al del impuesto a las ganancias.

(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) Provisiones y contingencias -

Las provisiones son pasivos en los que existe incertidumbre acerca de su cuantía o vencimiento. 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 únicamente cuando:

- Es una obligación presente (legal o constructiva) como resultado de un evento pasado
- Es probable que se requiera una salida de recursos para liquidar la obligación
- El importe puede ser estimado de forma fiable

Un pasivo contingente es toda obligación surgida de hechos pasados cuya existencia quedará confirmada sólo si llegan a ocurrir uno o más sucesos futuros inciertos y que no están bajo el control de la Compañía. 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.

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre del 2013
(Con cifras correspondientes del 2012)
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos y tasas de interés)

3. Resumen de Principales Políticas de Contabilidad(continuación)

h) Compensaciones de Saldos -

Sólo se compensan entre sí y, consecuentemente, se presentan en los Estados Financieros por su importe neto, los saldos deudores y acreedores con origen en transacciones que, contractualmente o por exigencia de una NIIF o norma legal, contemplan la posibilidad de compensación.

i) Patrimonio

(i) Capital Social.-

Al 31 de diciembre del 2013, el capital social de la Compañía está constituido por 2.000 acciones ordinarias, pagadas y en circulación con un valor nominal de US\$. 1,00 cada una.

(ii) Reserva Legal.-

La Ley de Compañías de la República del Ecuador, establece que salvo disposición estatutaria en contrario, de las utilidades liquidas que resulten de cada ejercicio económico, se tomará un porcentaje no menor de un 10%, destinado a formar el fondo de reserva legal, hasta que alcance por lo menos el 50% del capital social. En la misma forma debe ser reintegrado el fondo de reserva legal si éste, después de constituido, resultare disminuido por cualquier causa.

(iii) 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 completas. De resultar un saldo acreedor, solo podrá:

- 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 último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

j) 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.

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre del 2013
(Con cifras correspondientes del 2012)
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos y tasas de interés)

3. Resumen de Principales Políticas de Contabilidad (continuación)

k) Reconocimiento de Costos y Gastos -

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

4. Efectivo y equivalentes del efectivo

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, el saldo del efectivo y equivalentes del efectivo es como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Efectivo	100	100
Bancos		
- Pacífico	2,359	4,828
Total	<u>2,459</u>	<u>4,928</u>

5. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, el saldo de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar es como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Deudores comerciales:		
- Compañías relacionadas (Nota 19)	31,177	71,316
- Clientes	1,310	6,510
Otras cuentas por cobrar:		
- Compañías relacionadas (Nota 19)	20,827	10,253
- Anticipo a proveedores	-	1,834
- Funcionarios y empleados	-	5,455
Total	<u>53,314</u>	<u>95,368</u>

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, el saldo de cuentas por cobrar comerciales representa facturas por canones de arriendo con una política de crédito de 30 días y no genera intereses y de acuerdo a la Administración no representan riesgos de dudosa recuperación razón por la cual no consideró necesario el registro en la provisión de cuentas incobrables.

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre del 2013
(Con cifras correspondientes del 2012)
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos y tasas de interés)

5. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar(continuación)

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, el saldo de otras cuentas por cobrar a compañías relacionadas se originan por pagos que la Compañía realizó por cuenta de sus relacionadas (Nota 19). Un resumen de cuentas por cobrar a compañías relacionadas es el siguiente:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Indunaytur S.A.	20,257	1,183
Pesdel S.A.	570	570
Atunmar S.A.	-	2,400
Yelisava S.A.	-	6,100
Total	<u>20,827</u>	<u>10,253</u>

Al 31 de diciembre del 2012, el saldo de cuentas por cobrar empleados representa principalmente el saldo de préstamos concedidos por la Compañía los cuales no generan intereses.

6. Activos por impuestos corrientes

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, el saldo de activos por impuestos corrientes es como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Activos por impuestos corrientes:		
Retenciones en la fuente del Impuesto al valor agregado	-	13,037
Retenciones en la fuente del impuesto a la renta	38,892	48,301
Anticipo de impuesto a la renta	13,578	-
Total	<u>52,470</u>	<u>61,338</u>

Un movimiento de las retenciones en la fuente y anticipo del impuesto a la renta por cobrar al 31 de diciembre del 2013, es como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Saldo al inicio del año	48,301	35,039
Retenciones en la fuente de clientes	10,605	13,262
Baja de retenciones antiguas	(10,275)	-
Compensación con impuesto causado	(9,739)	-
Saldo al final del año	<u>38,892</u>	<u>48,301</u>

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre del 2013
(Con cifras correspondientes del 2012)
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos y tasas de interés)

6. Activos por impuestos corrientes(continuación)

El saldo de retenciones en la fuente del Impuesto al valor agregado, al 31 de diciembre del 2012, corresponde a impuesto por pagos de compras de bienes y servicios realizadas en el mes de diciembre del 2012 y se compensó al mes siguiente en la declaración a la administración tributaria del Impuesto al valor agregado.

El saldo de retenciones en la fuente del impuesto a la renta al 31 de diciembre del 2013 y 2012, corresponden a crédito tributario obtenido por retenciones las cuales fueron efectuadas por clientes por canon de arrendamiento en el 2013.

7. Vehículos, neto

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, el saldo de vehículos es como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Vehículos	<u>105,200</u>	105,200
	105,200	105,200
Depreciación acumulada	<u>(32,309)</u>	(21,539)
Total	<u>72,891</u>	83,661

El cargo por depreciación de vehículos por el periodo 2013 resulto en US\$ 10,770

8. Propiedades de inversión, neto

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, el saldo de propiedades de inversión es como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Terrenos	2,151,381	1,687,101
Edificios	<u>2,804,854</u>	2,804,854
	4,956,235	4,491,955
Depreciación acumulada	<u>(130,101)</u>	(86,734)
Total	<u>4,826,134</u>	4,405,221

La depreciación cargada a resultados del periodo 2013 y 2012, resulto en US\$43,367 en cada periodo.

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, un movimiento de las propiedades de inversión es como sigue:

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre del 2013
(Con cifras correspondientes del 2012)
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos y tasas de interés)

8. Propiedades de inversión, neto (Continuación)

	<u>Saldo al</u> <u>31-12-2012</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Ventas y/o</u> <u>bajas</u>	<u>Saldo al</u> <u>31-Dic-2013</u>
Terrenos	1,687,101	464,280	-	2,151,381
Edificios	2,804,854	-	-	2,804,854
Subtotal	4,491,955	464,280	-	4,956,235
Depreciación acumulada	(86,734)	(43,367)	-	(130,101)
Total	<u>4,405,221</u>	<u>420,913</u>	<u>-</u>	<u>4,826,134</u>

	<u>Saldo al</u> <u>31-12-2011</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Ventas y/o</u> <u>bajas</u>	<u>Saldo al</u> <u>31-Dic-2012</u>
Terrenos	1,687,101	-	-	1,687,101
Edificios	2,804,854	-	-	2,804,854
Subtotal	4,491,955	-	-	4,491,955
Depreciación acumulada	(43,367)	(43,367)	-	(86,734)
Total	<u>4,448,588</u>	<u>(43,367)</u>	<u>-</u>	<u>4,405,221</u>

La adición de terrenos durante el periodo 2013, corresponde a la Compra de terreno ubicado en la Via San Mateo, lote # 3 , parroquia Manta, Canton Manta. Con un área total de 30.952 metros cuadrados (3hectareas) adquiridas al Arq. Milton Enrique de la Cadena Mantilla el 14 de febrero del 2013. El costo de este terreno fue financiado por accionistas de la Compañía, como se muestra en la *nota* 13.

9. Cuentas por cobrar compañía relacionada a largo plazo

Un resumen de las cuentas por cobrar compañías relacionadas a largo plazo al 31 de diciembre del 2013 y 2012, es la siguiente:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Indunaytur S.A.	121,505	121,505
Servimanta S.A.	13,623	13,623
Finca los Nonnos S.A. Fincanonnos	6,000	6,000
Inmarbe S.A.	276	276
Total	<u>141,444</u>	<u>141,444</u>

El saldo de cuenta por cobrar a compañía relacionada a largo plazo no tiene fecha específica de vencimiento ni devenga ningún interés.

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre del 2013
(Con cifras correspondientes del 2012)
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos y tasas de interés)

10. Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, el saldo de acreedores comerciales y otras cuentas por pagar es como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Acreeedores comerciales:		
Proveedores locales	19,831	262
Otras cuentas por pagar:		
Partes relacionadas (nota 20)	25,970	50,785
Impuestos y contribuciones	22,310	-
SRI	13,578	
IESS	244	235
Otras	198	584
Total	<u>82,131</u>	<u>51,866</u>

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, las cuentas por pagar a proveedores locales corresponden principalmente a compras de bienes y servicios, estos saldos no generan intereses y tienen un plazo promedio de pago de 30 días a 60 días.

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, las otras cuentas por pagar a partes relacionadas corresponden principalmente a saldos por pagar por reembolso de gastos y por pagos que estas compañías realizaron por cuenta de la Compañía (ver Nota 19).

Un resumen de las otras cuentas por pagar a partes relacionadas al 31 de diciembre del 2013 y 2012, es la siguiente:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Atunmar S.A.	12,000	-
Pesdel S.A.	-	26,815
Yelisava S.A.	13,970	23,970
Total	<u>25,970</u>	<u>50,785</u>

11. Gastos acumulados por pagar

Un detalle y movimiento de los gastos acumulados por pagar al 31 de diciembre del 2013, se detallan a continuación:

	<u>Saldo al</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Pagos</u>	<u>Saldo al</u>
	<u>31-12-2012</u>			<u>31-Dic-2013</u>
Beneficios sociales:				
- Decimotercera remuneración	67	800	(800)	67
- Decimocuarta remuneración	243	340	(318)	265
- Vacaciones	1,967	568	-	2,535
Total	<u>2,277</u>	<u>1,708</u>	<u>(1,118)</u>	<u>2,867</u>

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre del 2013
(Con cifras correspondientes del 2012)
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos y tasas de interés)

12. Pasivos por impuestos corrientes

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, el saldo de pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

Pasivos por impuestos corrientes:	<u>2013</u>	<u>2012</u>
- Impuesto al valor agregado por pagar	-	6,329
- Retenciones en la fuente del Impuesto al valor agregado por pagar	1,299	628
- Retenciones en la fuente del impuesto a la renta por pagar	128	134
- Impuesto a la renta por pagar (Nota 17)	<u>26,759</u>	<u>9,739</u>
	<u>28,186</u>	<u>16,830</u>

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

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

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

13. Cuentas por pagar a accionistas y compañías relacionadas

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, el saldo de cuenta por pagar a accionistas y compañías relacionadas a largo plazorepresenta valores por pagar originados de préstamos para capital de trabajo y pago de gastos a cuenta de la Compañía (ver Nota 19).

Un detalle de las cuentas por pagar a partes relacionadas al 31 de diciembre del 2013 y 2012 es como sigue:

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre del 2013
(Con cifras correspondientes del 2012)
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos y tasas de interés)

13. Cuentas por pagar a accionistas y compañías relacionadas (continuación)

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Compañías relacionadas (Nota 19):		
- Atunmar S.A.	335,000	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 Tallercar S.A.	9,086	9,086
- Accionista (Nota 19)	381,243	21,962
- Otras partes relacionadas(Nota 19):	105,000	-
Total	<u>1,686,090</u>	<u>1,228,069</u>

La cuenta por pagar a partes relacionadas corresponde a préstamos recibidos de compañías relacionadas, accionista y otras, para capital de trabajo y compra de bienes, las cuales no tienen fecha específica de vencimiento, ni generan intereses.

14. Reserva por jubilación patronal y desahucio

Un detalle de las reservas para jubilación patronal y bonificación por desahucio por el año terminado el 31 de diciembre del 2013 y 2012, es el siguiente:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Jubilación patronal	2,189	1,600
Bonificación por desahucio	518	375
	<u>2,707</u>	<u>1,975</u>

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 un estudio actuarial realizado por una firma de actuarios independiente debidamente calificada. El método actuarial utilizado para el cálculo de jubilación patronal, es el de "Costeo de Crédito Unitario Proyectado".

Al 31 de diciembre del 2013, 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 (US\$318 en el 2013, US\$292 en el 2012), b) 25 años de servicio como mínimo; c) bases demográficas del personal; d) tabla de mortalidad ecuatoriana; y, e) una tasa de descuento del 7% anual.

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre del 2013
(Con cifras correspondientes del 2012)
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos y tasas de interés)

14. Reserva por jubilación patronal y desahucio(continuación)

Un resumen del valor actual de las reservas matemáticas actuariales de jubilación patronal al 31 de diciembre del 2013 y 2012, es el siguiente:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Valor actual de las reservas matemáticas actuariales de jubilación patronal:		
Trabajador con tiempo de servicio mayor a 10 años	1,331	978
Trabajador con tiempo de servicio de menor a 10 años	858	622
Bonificación por desahucio	518	375
Total	<u>2,707</u>	<u>1,975</u>

De acuerdo a disposiciones tributarias vigentes para el año 2013, la provisión cargada a gastos por concepto de jubilación patronal no podrá ser considerada como deducible para propósito de determinación del impuesto a la renta, cuando los trabajadores de la Compañía tengan menos de 10 años de servicio. La compañía consideró como gastos no deducibles la provisión generada por los empleados que tienen menos de 10 años de servicio.

El movimiento de las reservas para jubilación patronal registrada por la compañía por los años terminados el 31 de diciembre del 2013 y 2012 es el siguiente:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Saldo inicial	1,600	1150
Provisión cargada al gasto	427	352
Costo financiero	112	75
Pérdida (Ganancia actuarial)	50	23
Total	<u>2,189</u>	<u>1,600</u>

Durante el periodo 2013, la Compañía continuó con la policía de registrar en resultados las pérdidas y ganancias actuariales, cuya práctica será revisada en el periodo 2014, para ser registrado en otros resultados integrales como lo requiere la NIC 19, vigente en el 2013. El efecto de este cambio no fue incorporado en el 2013 por cuanto no resulto material.

15. Impuesto a la renta

Conciliación tributaria.-

Las partidas que afectaron la utilidad contable con la utilidad fiscal de la Compañía, para propósitos de determinación del gasto por impuesto a la renta por los años terminados el 31 de diciembre del 2013 y 2012, fueron las siguientes:

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre del 2013

(Con cifras correspondientes del 2012)

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

15. Impuesto a la renta (continuación)

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Utilidad antes de participación de los trabajadores en las utilidades e impuesto a la renta	(117,077)	(7,269)
Más gastos no deducibles	<u>58,260</u>	<u>49,614</u>
Utilidad gravable	<u>58,816</u>	<u>42,345</u>
Impuesto a la renta 22% (23% en el 2012)	-	9,739
Impuesto a la renta causado	<u>-</u>	<u>9,739</u>
Anticipo mínimo	<u>26,759</u>	4,665
Impuesto a la renta por pagar	<u>26,759</u>	<u>9,739</u>

Un movimiento y el saldo del impuesto a la renta por pagar (por cobrar) a la fecha de declaración en el año siguiente con su respectiva compensación, es como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Saldo al inicio del año	9,739	-
Provisión cargada al gasto	<u>26,759</u>	9,739
Retenciones en la fuente del impuesto a la renta	<u>(9,739)</u>	-
Saldo al final del año	<u>26,759</u>	<u>9,739</u>

Precios de transferencias.-

De acuerdo a disposiciones tributarias, mediante resolución NAC-DGER2008-0464 del 25 de abril del 2008 y reformada mediante resolución. NAC-DGERCGC13-00011 del 24 de enero del 2013, se establece: "que los contribuyentes que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a tres millones de dólares (USD 3.000.000), deben presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas. Así también, aquellos contribuyentes que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a seis millones de dólares (USD 6.000.000), deben presentar adicionalmente al Anexo, el Informe Integral de Precios de Transferencia.

Con el objeto de establecer las partes relacionadas, a más de las referidas en la Ley, la Administración Tributaria con el fin de establecer algún tipo de vinculación por porcentaje de capital o proporción de transacciones, tomará en cuenta, entre otros, los siguientes casos:

1. Cuando una persona natural o sociedad sea titular directa o indirectamente del 25% o más del capital social o de fondos propios en otra sociedad.

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre del 2013

(Con cifras correspondientes del 2012)

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

15. Impuesto a la renta (continuación)

2. Las sociedades en las cuales los mismos socios, accionistas o sus cónyuges, o sus parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad, participen directa o indirectamente en al menos el 25% del capital social o de los fondos propios o mantengan transacciones comerciales, presten servicios o estén en relación de dependencia.
3. Cuando una persona natural o sociedad sea titular directa o indirectamente del 25% o más del capital social o de los fondos propios en dos o más sociedades.
4. Cuando una persona natural o sociedad, domiciliada o no en el Ecuador, realice el 50% o más de sus ventas o compras de bienes, servicios u otro tipo de operaciones, con una persona natural o sociedad, domiciliada o no en el país.

En función del monto de las transacciones efectuadas con partes relacionadas (Ver *nota 19*), la compañía no se encuentra en la obligación de presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas ni el Informe Integral de Precios de Transferencia.

A partir del ejercicio fiscal 2010 las disposiciones tributarias vigentes exigen el pago de un “anticipo mínimo a la renta”, cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0,2% del patrimonio total, 0,2% de los costos y gastos deducibles, 0,4% de los activos y el 0,4 de los ingresos gravables. Además, dichas disposiciones establecieron que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo.

Situación Fiscal.-

A la fecha de este informe es susceptible de revisión la declaración del año 2011 al 2013.

16. Patrimonio de los accionistas

Capital Social

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el capital social está conformado de la siguiente manera:

	2013			2012		
	No. de acciones	Valor nominal	Participación en US\$.%	No. de acciones	Valor nominal	Participación en US\$.%
Sr. Ivo CukaKunjacic	1.040	1.00	1,040 52%	1.040	1.00	1,040 52%
Sra. Betty Auad de Cuka	960	1.00	960 48%	960	1.00	960 48%
Total	2.000		2,000	2.000		2,000

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre del 2013

(Con cifras correspondientes del 2012)

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

16. Patrimonio de los accionistas (continuación)

Reserva legal

La Ley de Compañías de la República del Ecuador, establece que salvo disposición estatutaria en contrario, de las utilidades liquidadas que resulten de cada ejercicio económico, se tomará un porcentaje no menor de un 10%, destinado a formar el fondo de reserva legal, hasta que alcance por lo menos el 50% del capital social. En la misma forma debe ser reintegrado el fondo de reserva legal sí éste, después de constituido, resultare disminuido por cualquier causa.

Reserva de capital

De acuerdo con Resolución No. 01.Q-ICI.017 emitida por la Superintendencia de Compañías publicada en el R.O. No. 483 del 28 de diciembre del 2001, el saldo de la reserva de capital no podrá distribuirse como utilidades ni utilizarse para pagar capital suscrito no pagado, en cambio podrá ser capitalizada, en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio concluido, si las hubiera, y de la compensación contable del saldo deudor de la cuenta reserva por valuación, o devuelto a los accionistas en caso de liquidación.

Adopción por Primera Vez de las NIIF

De acuerdo con las disposiciones societarias vigentes las utilidades acumuladas resultantes de la adopción por primera vez de las NIIF, no podrá ser distribuida entre los accionistas, no podrá ser utilizada para aumentar el capital social en virtud que no corresponden a resultados operacionales, motivo por el cual los trabajadores no tendrán derecho a una participación. Este saldo podrá ser utilizado para compensar el déficit acumulado y las pérdidas del ejercicio si las hubiere, o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía a sus accionistas.

Aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES)

La compañía al cierre del periodo contable 2011 y en cumplimiento a las condiciones requeridas en la Resolución de la Superintendencia de Compañías No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.010 del 11 de octubre del 2011, para su calificación como PYMES; procedió a adoptar las normas contables aplicables a su condición como PYMES para el periodo de transición y para el periodo de adopción en el 2012, reconociendo en el patrimonio en el rubro de resultados acumulados por adopción de NIIF por primera vez el efecto de dicha conversión. Un detalle de los efectos determinados en el proceso de conversión a NIIF para PYMES, se muestran a continuación:

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre del 2013
(Con cifras correspondientes del 2012)
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos y tasas de interés)

16. Patrimonio de los accionistas (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			

Cambio Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF - Completas)

Por efecto de la Resolución de la Superintendencia de Compañías No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.010 del 11 de octubre del 2011, al cierre del periodo 2012 la Compañía por su nivel de activos dejó de ser PYMES, por consiguiente los estados financieros del 2013 (periodo de adopción) fueron convertidos a NIIF – Completas, considerando el periodo 2012 como periodo de transición.

Para el proceso de conversión se consideró la NIIF 1 “Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera”, sin embargo no hubo exenciones o excepciones de aplicación ni efectos que deban ser restablecidos en los estados financieros del periodo de transición ni en el de adopción, excepto por la reclasificación y reconocimiento de la cuenta propiedades de inversión, que bajo NIIF para PYMES esta permitía su inclusión como propiedad, planta y equipo cuando no era factible determinar el valor razonable, cuya política ha sido considerada de continuidad en los nuevos estados financieros del 2013 segregándola de la cuenta de propiedad, planta y equipo, los terrenos y edificios a propiedades de inversión.

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre del 2013
(Con cifras correspondientes del 2012)
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos y tasas de interés)

17. Gastos por naturaleza

Undetalledelosgastos operacionales al 31 dediciembredel2013y2012, esel siguiente:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Mantenimiento y reparaciones	55,702	13,566
Depreciaciones	54,137	54,137
Impuestos, tasas y contribuciones	39,934	25,329
Honorarios profesionales	36,102	32,207
Beneficios a los empleados	21,495	22,640
Baja de retenciones	10,275	-
Marcas y patentes	8,150	1,032
IVA al gasto	6,463	3,715
Seguros	5,904	6,333
Servicios básicos	5,639	5,304
Otras	5,907	7,694
	<u>249,708</u>	<u>171,957</u>

18. Transacciones con partes relacionadas

Un resumen de las principales transacciones con compañías relacionadas en los años que terminaron el 31 de diciembre del 2013 es el siguiente:

Transacciones y saldos por venta de servicios:

<i>Deudores comerciales:</i>	<u>Saldo inicial</u>	<u>Ventas</u>	<u>Cobros</u>	<u>Saldo final</u>
Atunmar S.A.	20,418.48	34,030.80	(44,240.04)	10,209.24
Pesdel S.A.	28,091.21	46,656.90	(65,416.73)	9,331.38
Pesquera Yelisava S.A.	13,963.38	23,272.30	(25,599.53)	11,636.15
Pesquera Betty C. Pesbec S.A.	8,843.04	7,369.20	(16,212.24)	-
	71,316.11	111,329.20	(151,468.54)	31,176.77

Transacciones y saldos producto de transferencias entre cuentas de relacionadas:

<i>Otras cuentas por cobrar:</i>	<u>Saldo inicial</u>	<u>Transferencias</u>	<u>Cobros</u>	<u>Saldo final</u>
Pesdel S.A.	570.00	-	-	570.00
Pesquera Yelisava S.A.	6,100.33	-	(6,100.33)	-
Pesquera Betty C. Pesbec S.A.	-	-	-	-
Indunaytur S.A.	1,182.70	19,073.88	-	20,256.58
Atunmar S.A.	2,400.00	-	(2,400.00)	-
	10,253.03	19,073.88	(8,500.33)	20,826.58

18. Transacciones con partes relacionadas (continuación)

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre del 2013
(Con cifras correspondientes del 2012)
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos y tasas de interés)

Transacciones y saldos por cobrar a largo plazo:

<i>Cuentas por cobrar a compañía relacionada a largo plazo:</i>				
	Saldo inicial	Transferencias	Cobros	Saldo final
Indunaytur S.A.	121,505.12	-	-	121,505.12
Servimanta S.A.	13,662.52	-	-	13,662.52
Finca Los Nonnos S.A.	6,000.00	-	-	6,000.00
Inmarbe S.A.	276.44	-	-	276.44
	141,444.08	-	-	141,444.08

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

<i>Acreeedores comerciales - Préstamos por pagar Relacionada corto plazo</i>				
	Saldo inicial	Fondos recibidos	Pagos realizados	Saldo final
Atunmar S.A.	-	12,000.00	-	12,000.00
Pesdel S.A.	23,969.67	-	10,000.00	13,969.67
Pesquera Yelisava S.A.	26,813.85	-	26,813.85	-
	50,783.52	12,000.00	36,813.85	25,969.67

Transacciones y saldos con relacionadas a largo plazo:

	Saldo inicial	Fondos recibidos	Pagos realizados	Saldo final
Atunmar S.A.	341,259.91	-	(6,259.91)	335,000.00
Pesquera Betty C. Pesbec S.A.	93,388.22	-	-	93,388.22
Pesquera Yelisava S.A.	193,283.47	-	-	193,283.47
Pesdel S.A.	437,243.52	-	-	437,243.52
Marbelize S.A.	131,846.21	-	-	131,846.21
Talleres del Caribe Tallercar S.A.	9,085.70	-	-	9,085.70
	1,206,107.03	-	(6,259.91)	1,199,847.12
Accionista	21,962.00	359,280.00	-	381,242.00
Otras partes relacioandas	-	105,000.00	-	105,000.00
	1,228,069.03	464,280.00	(6,259.91)	1,686,089.12

El accionista Sr. CukaKunjacic Ivo, de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) ejerce control sobre las compañías antes mencionadas, siendo el accionista mayoritario. Por lo que en función de dicho control, tanto el presidente como las Compañías y familiares son consideradas partes relacionadas de Incilizy Inmobiliaria Civil Lizy S.A..

Los saldos de cuentas por cobrar y cuentas por pagar a compañías relacionadas que se muestran en las *notas 5, 8,9y 12* de los estados financieros que se acompañan, se originan de las transacciones antes mencionadas.

18. Transacciones con partes relacionadas (continuación)

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre del 2013
(Con cifras correspondientes del 2012)
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos y tasas de interés)

Compensación del Personal Clave de la Gerencia

La compañía es administrada por una de sus principales accionistas quien constituye como Gerente propietario de la misma, la compensación por costos de nómina y otros beneficios al 31 de diciembre del 2013 es de US\$18,132

19. Administración de instrumentos financieros

Un instrumento financiero es un contrato que origina un activo financiero para una de las partes y a la vez un pasivo financiero o instrumento patrimonial para la contraparte. El estado de situación financiera de la Compañía está compuesto principalmente de los siguientes instrumentos financieros:

	Nota	2013	2012
Activos financieros no medidos a valor razonable:			
Préstamos y partidas por cobrar			
Efectivo y equivalentes de efectivo		100	100
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	5	53,514	95,368
Cuentas por cobrar compañías relacionadas a largo plazo	9		
		141,444	141,444
		195,058	236,912
Pasivos financieros no medidos a valor razonable:			
Otros pasivos financieros			
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar		68,553	51,866
Cuentas por pagar a accionistas, compañías y partes relacionadas	13	1,686,090	1,228,069
		2,144,759	1,753,759

Estos instrumentos financieros exponen a la Compañía a varios tipos de riesgos. La Compañía a través de la Gerencia, quien está encargada de monitorear, controlar y administrar prudentemente dichos riesgos; establece límites para cada uno de dichos riesgos. La Gerencia de la Compañía es conocedora de las condiciones existentes en el mercado y sobre la base de su conocimiento y experiencia controla los riesgos.

Los principales riesgos identificados por la Compañía son los riesgos de crédito, mercado, y liquidez, los cuales se describen a continuación:

(a) Riesgo de crédito.-

El riesgo de crédito de la Compañía se origina de la incapacidad de los deudores de poder cumplir con sus obligaciones, en la medida que estos hayan vencido.

19. Administración de instrumentos financieros (continuación)

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre del 2013

(Con cifras correspondientes del 2012)

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

Los instrumentos financieros que someten parcialmente a la Compañía a concentraciones de riesgo de crédito consisten principalmente en el efectivo y cuentas por cobrar comerciales y relacionadas. Los deudores comerciales relacionados y no relacionados (*ver nota 5*) están representadas por servicios de arriendos. Un resumen de la antigüedad de la cartera es como sigue:

	Diciembre 31, 2013		
	No		
	relacionado	Relacionados	Total
Por vencer	655	-	655
1-30	655	-	655
31-60	-	10,396	10,396
61-90	-	10,396	10,396
91-180	-	10,385	10,385
	<u>1,310</u>	<u>31,177</u>	<u>32,487</u>

La Gerencia considera que la Compañía no tiene mayor riesgo crediticio debido a que sus clientes son relacionados y tienen periodos de cobro que va de los 30 a 60 días plazo, inclusive los saldos a largo plazo, son considerados recuperables, política que viene determinada por las particularidades del mercado y la filosofía de la Administración, no habiéndose presentado problemas significativos de cobranza dudosa.

(b) Riesgo de mercado.-

Es el riesgo de que el valor de un activo financiero de la Compañía se reduzca por causa de cambios en las tasas de interés, en los precios, en las tasas de cambio monetario, o por el impacto de otras variables financieras que están fuera de control de la Compañía. El objetivo de la gestión del riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad.

Riesgo de tasa de interés.-

El riesgo de tasa de interés está asociado a las tasas de interés variable de los derechos u obligaciones que la Compañía contraiga y que por lo mismo generan incertidumbre respecto a los cargos a resultados por concepto de intereses y por la cuantía de los flujos futuros. La Compañía administra este riesgo tratando de financiarse solo con entidades relacionadas asegurándose que su exposición o los efectos en el riesgo de tasa de interés son nulos.

Riesgo de precio.-

La Compañía está expuesta a riesgos comerciales propios del giro del negocio; sin embargo, no se espera que las condiciones en la cual se desarrolla o cumplimiento de contratos varíen de manera desfavorable en forma significativa en el futuro predecible.

19. Administración de instrumentos financieros (continuación)

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre del 2013

(Con cifras correspondientes del 2012)

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

Riesgo de cambio.-

La moneda utilizada para las transacciones en el Ecuador corresponde al Dólar de los Estados Unidos de América y las transacciones que realiza la Compañía son en esa moneda, por lo tanto, la Administración estima que la exposición de la Compañía al riesgo de moneda no es relevante.

(c) Riesgo de liquidez

Consiste en el riesgo de que la Compañía no pueda cumplir los pagos a sus beneficiarios y otros, por la reducción en el valor de las inversiones y la falta de liquidez de los activos, entre otros.

La Compañía recibe capital de trabajo proveniente de sus accionistas y compañías relacionadas. Parte de este financiamiento es a largo plazo, no tienen fecha específica de vencimiento y no generan intereses.

La Compañía, a través de la Gerencia General, administra el riesgo de liquidez mediante el monitoreo de flujos de efectivo y los vencimientos de sus activos y pasivos financieros basados en el cumplimiento de los requerimientos de cobro y pago.

20. Conciliación de la ganancia neta al efectivo neto provisto por las actividades de operación

La Conciliación de la ganancia neta al efectivo neto provisto por las actividades de operación por los años terminados el 31 de diciembre del 2013 y 2012, es como sigue:

	<u>Notas</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Conciliación de la ganancia neta con el flujo neto de efectivo utilizado de actividades de operación:			
Ganancia neta		(117,077)	(17,008)
Ajustes para conciliar la ganancia neta con el flujo neto de efectivo			
proveniente de actividades de operación:			
Depreciación de propiedades y equipos	7	54,137	54,137
Provisiones para jubilación patronal	13	732	680
		<u>54,869</u>	<u>54,817</u>

20. Conciliación de la ganancia neta al efectivo neto provisto por las actividades

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre del 2013
(Con cifras correspondientes del 2012)
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos y tasas de interés)

de operación (continuación)

Cambios en el capital de trabajo:		
(Aumento) disminución en deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	52,628	(40,717)
(Aumento) disminución en activos por impuestos corrientes	8,868	(15,419)
(Aumento) Disminución en gastos anticipados	(178)	(31)
(Disminución)Aumento en acreedores comerciales por pagar	16,687	29,153
(Disminución)Aumento en pasivos por impuestos corrientes	(1,825)	6,711
(Disminución) gastos acumulados por pagar	590	176
Pagos por salario digno	(198)	(583)
Total ajustes	131,441	34,108
Flujo neto de efectivo utilizado de actividades de operación	14,364	17,099

21. Compromisos

Contratos de arrendamiento

El 1 de enero del 2012, la Compañía suscribió contrato de arrendamiento con compañía relacionada PESQUERA BETTY C. PESBEC S.A. por el arrendamiento de bienes inmuebles que comprenden oficina y galpón en la cual se establece un canon mensual de US \$801 y tiene un vencimiento indefinido.

El 29 de enero del 2010, la Compañía suscribió contrato de arrendamiento con compañía PAINTECUADOR S.A. por el arrendamiento de una bodega en la cual se establece un canon mensual de US \$1000 y tiene un vencimiento de un año el cual fue renovado automáticamente.

El 1 de junio del 2009, la Compañía suscribió contrato de arrendamiento con compañía relacionada PESDEL S.A. por el arrendamiento de bienes inmuebles que comprenden oficina y galpón en la cual se establece un canon mensual de US \$4,270 y venció en junio del 2011, sin embargo se renovó automáticamente.

El 1 de junio del 2009, la Compañía suscribió contrato de arrendamiento con su relacionada Compañía de Pesca Manta S.A. COPESMA por el arrendamiento de bienes inmuebles que comprenden oficina y galpón en la cual se establece un canon mensual de US \$4,270 y venció en junio del 2011, sin embargo se renovó automáticamente.

El 1 de junio del 2009, la Compañía suscribió contrato de arrendamiento con la compañía relacionada Pesquera Yelisava S.A. por el arrendamiento de bienes inmuebles que comprenden oficina y galpón en la cual se establece un canon

21. Compromisos (continuación)

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre del 2013

(Con cifras correspondientes del 2012)

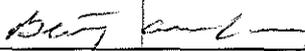
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos y tasas de interés)

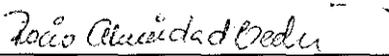
mensual de US \$2,529 y venció en junio del 2011, sin embargo se renovó automáticamente.

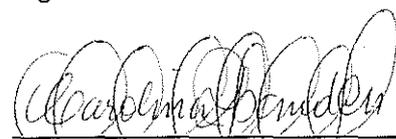
El 1 de junio del 2009, la Compañía suscribió contrato de arrendamiento con la compañía relacionada Atunmar S.A. por el arrendamiento de bienes inmuebles que comprenden oficina y galpón en la cual se establece un canon mensual de US \$3,699 y venció en junio del 2011, sin embargo se renovó automáticamente.

22. Eventos subsecuentes

El 13 de julio del 2014, mediante resolución No. S.C.IRP.2014-322 emitida por la Superintendencia de Compañías se declaró la inactividad de la Compañía por no haber cumplido con las obligaciones establecidas, la empresa tiene hasta el 13 de julio para cumplir con las obligaciones pendientes ante dicho organismo de control.


Sra. Betty Auad de Cuka
Gerente General


C.P.A. Rocio Almeida B
Contralor


Ing. Carolina Sabando
Contador General

Las notas explicativas 1 al 22 son parte integrante de los estados financiero
