

**INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.**

**Estados financieros  
31 de diciembre del 2015  
(Con cifras correspondientes del 2014)**

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

**INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.**

Estados Financieros  
31 de diciembre del 2015  
(Con cifras correspondientes del 2014)

---

<b><u>INDICE</u></b>	<b><u>Páginas No.</u></b>
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 - 43

**Abreviaturas usadas:**

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

## Informe 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 2015 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 calificada.

### ***Bases para una opinión calificada***

6. Como se indica en la nota 3 (d) y 8 a los estados financieros, la Compañía clasifica como propiedades de inversión, terrenos y edificios adquiridos con la intención de generar renta o plusvalía, sin embargo al 31 de diciembre del 2015 estas propiedades no han generado beneficios económicos futuros que fluyan hacia la entidad, consecuentemente no se ha determinado el deterioro ni tampoco se ha revelado el valor razonable de los mismos como lo requieren las Normas Internacionales de Contabilidad. Consecuentemente, no es posible determinar a través de otros procedimientos de auditoría, el efecto, revelación o ajuste alguno requerido por las Normas Internacionales de Contabilidad, que tenga sobre los resultados del periodo y los saldos de propiedades de inversión que se muestran en la nota 8, a los estados financieros adjuntos.

Firma miembro certificada de



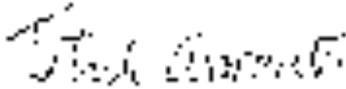
GUAYAQUIL: Av. Justino Cornejo, Edificio: Torre Atlas, Piso9, Of. 2 Telefax: (593-4) 2118-036  
QUITO: Av. Naciones Unidas e Iñaquito, piso 15, oficinas 1514 – 1515 Telefax: (593-2) 3617-560  
CUENCA: Edificio Cámara de Industrias piso 5, oficina 507. Telefax (593-4) 2118-036 – Ecuador

**Opinión calificada**

7. En nuestra opinión, excepto por los posibles efectos de los asuntos descrito en el párrafo 6, de "Base para una opinión calificada", 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 2015 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**

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.
9. Sin que implique introducir salvedades en la opinión, dirigimos la atención a la nota 24 a los estados financieros donde se revelan ciertas condiciones o hechos que indican la existencia de una incertidumbre importante que puede generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en marcha. Los planes de la Gerencia en relación a estos asuntos se describen en la nota 24 a los estados financieros.



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

Julio 4 del 2016  
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 2015**  
(Con cifras correspondientes del 2014)  
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	2015	2014
<b>Activos</b>			
<b>Activos corrientes:</b>			
Cuentas y equivalentes del efectivo	8	700	478
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	9	3,753	2,353
Activos por impuestos corrientes	8	43,264	41,702
Pagos anticipados		1,847	1,100
<b>Total activos corrientes</b>		<u>48,564</u>	<u>45,633</u>
<b>Activos no corrientes:</b>			
Veículos, moto	7	31,337	62,121
Propiedades de inversión, moto	8	5,394,691	5,398,169
Cuentas por cobrar compañías relacionadas a largo plazo, moto	8	162,923	161,424
<b>Total activos no corrientes</b>		<u>5,589,951</u>	<u>5,621,714</u>
<b>Total activos</b>		<u>5,637,515</u>	<u>5,667,346</u>
<b>Pasivos y patrimonio</b>			
<b>Pasivos corrientes:</b>			
Salvago bancario	8	6,518	-
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	10	232,827	215,403
Gastos acumulados por pagar	11	1,563	3,517
Pasivos por impuestos corrientes	12 y 13	30,328	29,508
<b>Total pasivos corrientes</b>		<u>269,236</u>	<u>248,428</u>
<b>Pasivos no corrientes:</b>			
Cuentas por pagar a partes relacionadas	13	2,887,888	2,271,990
Reserva por subestimación personal y profesional	14	6,357	9,482
<b>Total pasivos no corrientes</b>		<u>2,894,245</u>	<u>2,281,472</u>
<b>Total pasivos</b>		<u>3,163,481</u>	<u>2,529,900</u>
<b>Patrimonio:</b>			
Capital social	15	2,000	2,000
Reserva legal		37	37
Reserva de capital		21,408	21,408
Aportación de fact. por primera vez	16	1,732,829	1,732,829
Resultados acumulados		(828,873)	(812,128)
<b>Total patrimonio</b>		<u>1,914,031</u>	<u>1,937,436</u>
<b>Total pasivos y patrimonio</b>		<u>5,077,512</u>	<u>4,467,336</u>

  
Sr. Iván Cuka Auzá  
Apoderado

  
Ing. Gerardo Sabando  
Contador General

Las notas explicativas 1 al 23 son parte integrante de los estados financieros

**INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.**

Estado de Resultados Integrales  
 Al 31 de Diciembre del 2015  
 (Con cifras correspondientes del 2014)  
 (Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	2015	2014
	<u>Notas</u>	
Ingreso de actividades ordinarias	3,879	7,560
Utilidad bruta	<u>3,879</u>	<u>7,560</u>
Gastos operacionales		
Gastos de administración	(7)	(223,871)
Pérdida operacional	<u>(173,832)</u>	<u>(216,311)</u>
Otros ingresos (gastos)		
Otros, neto	<u>16,117</u>	<u>1,686</u>
Pérdida antes del impuesto a la renta	<u>(157,715)</u>	<u>(214,625)</u>
Impuesto a la renta	(29,927)	(27,992)
Pérdida del periodo	<u>(187,642)</u>	<u>(242,617)</u>
Otros resultados integrales	<u>-</u>	<u>-</u>
Total del resultado integral del año	<u>(187,642)</u>	<u>(242,617)</u>

  
 Sr. Iván Caba Acosta  
 Apoderado

  
 Ing. Carolina Rodríguez  
 Contador-Gerente

Las notas explicativas 1 al 25 son parte integrante de los estados financieros

**INCILCY INMOBILIARIA CIVIL LECY S.A.**

Estado de Cambios en el Patrimonio  
Al 31 de Diciembre del 2015  
(Con cifras correspondientes del 2014)  
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Capital Social	Reserva Legal	Reserva de capital	Adopción de IAF por primera	Resultados acumulados	Total
Saldo al 31 de diciembre del 2013	2.000	32	21.458	1.732.923	(68.841)	1.347.720
Ajuste por ajuste digno	-	-	-	-	(667)	(667)
Pérdida neta	-	-	-	-	(342.617)	(342.617)
Saldo al 31 de diciembre del 2014	2.000	32	21.458	1.732.923	(652.125)	1.154.258
Pérdida neta	-	-	-	-	(187.848)	(187.848)
Saldo al 31 de diciembre del 2015	2.000	32	21.458	1.732.923	(839.973)	1.916.388

  
Sr. Iván Clua Auzat  
Acreditado

  
Sr. Carlos Sandoz  
Contratación General

Las notas explicativas forman parte integrante de los estados financieros

**INCILIZY INMOBILIARIA CIVILIZY S.A.**

Estado de Flujos de Efectivo  
Al 31 de Diciembre del 2015  
(Con cifras correspondientes del 2014)  
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	2015	2014
<b>Flujos de efectivo (utilizado) proveniente de actividades de operación: (Nota 20)</b>			
Efectivo recibido de clientes		19,027	40,478
Efectivo pagado a proveedores y a empleados		(102,962)	(25,279)
Efectivo pagado por impuesto a la renta		(17,841)	(28,758)
<b>Flujo neto de efectivo (utilizado) proveniente de actividades de operación</b>		<b>(101,376)</b>	<b>(11,560)</b>
<b>Flujos de efectivo (utilizado) de actividades de inversión:</b>			
Adquisiciones de propiedades de inversión		(240,000)	(815,402)
<b>Flujo neto de efectivo (utilizado) proveniente de actividades de inversión</b>		<b>(240,000)</b>	<b>(815,402)</b>
<b>Flujos de efectivo proveniente de actividades de financiación:</b>			
Préstamos otorgados a compañías Relacionadas y asociadas	18	-	(110,261)
Préstamos otorgados a compañías Relacionadas y asociadas	18	-	119,810
Préstamos recibidos de compañías Relacionada	18	382,062	625,470
Pago de préstamos a compañías Relacionada	18	(25,520)	-
<b>Flujo neto de efectivo proveniente de actividades de financiación</b>		<b>356,542</b>	<b>624,919</b>
<b>Aumento (Disminución) neto en el efectivo y equivalente al efectivo</b>		<b>(4,834)</b>	<b>(2,043)</b>
Efectivo y equivalente de efectivo al principio del año		418	2,459
<b>Efectivo y equivalentes al efectivo al final del año</b>	<b>4</b>	<b>(4,416)</b>	<b>416</b>

  
 Sr. Iván Cárdeno Avard  
 Apoderado

  
 Sr. Darío G. Salazar  
 Contador General

Las notas explicativas 1 al 20 son parte integrante de los estados financieros

## **INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.**

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre del 2015

(Con cifras correspondientes del 2014)

(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 según escritura de constitución, aprobada por la Superintendencia de Compañías el 4 de diciembre del 1987 e inscrita en el Registro Mercantil el 4 de octubre de 1988. 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.

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 2015, 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.

Los estados financieros terminados el 31 de diciembre del 2015 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.

#### **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

## **INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.**

Notas a los Estados Financieros  
31 de diciembre del 2015  
(Con cifras correspondientes del 2014)  
(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)**

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, pasivos, ingresos y gastos. Las estimaciones y presunciones son revisadas periódicamente y se reconocen de forma prospectiva. Los principales juicios y estimaciones aplicados por la Compañía son:

(i) Juicio: En el proceso de aplicar las políticas contables, aparte de los juicios involucrados en las estimaciones, la administración ha realizado los siguientes juicios para determinar:

- Si es más probable que ocurra que de lo contrario, que una salida de recursos que incorporen beneficios económicos proceda de una obligación presente surgida a raíz de eventos pasados (este juicio determina si se reconoce o no, un pasivo).
- Cuándo una entidad puede medir con fiabilidad el grado de realización de la transacción, los costos ya incurridos en la prestación así como los que quedan por incurrir hasta completarla (este juicio, junto con otros factores, determina en qué casos se reconoce un ingreso procedente de la prestación de servicios).
- 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.
- Utiliza el juicio para clasificar las propiedades de inversión al costo o al valor razonable.
- La Administración aplica el juicio profesional para la clasificación de las transacciones y saldos con partes relacionadas como corrientes o no corrientes.
- Utiliza el juicio para el registro de las ganancias o pérdidas actuariales en resultados o patrimonio.

(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 de los saldos por cobrar a relacionadas
- La estimación del deterioro de las propiedades de inversión
- Las vidas útiles de las propiedades de inversión.

## **INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.**

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre del 2015

(Con cifras correspondientes del 2014)

(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 recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos en la medida que resulte probable que la Compañía disponga de ganancias fiscales futuras, contra las que cargar esas diferencias temporarias deducibles.
- Los planes de pensión de costo definido y otros beneficios post empleo que se determinan 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

Las estimaciones se realizan en función de la mejor información disponible sobre los hechos analizados y basados en la experiencia histórica. 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.

- (iii) Medición del valor razonable: El valor razonable es el precio que se recibiría para vender un activo o se pagaría para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado en la fecha de la transacción.

El valor razonable está basado en la presunción de que la transacción para vender el activo o para transferir el pasivo tiene lugar: a) en el mercado principal del activo o del pasivo, o b) en ausencia de un mercado principal, en el mercado más ventajoso para la transacción de esos activos o pasivo

El mercado principal o el más ventajoso ha de ser un mercado accesible para la Compañía. El valor razonable de un activo o un pasivo se calcula utilizando las hipótesis que los participantes del mercado utilizarían a la hora de realizar una oferta por ese activo o pasivo, asumiendo que esos participantes de mercado actúan en su propio interés económico.

El cálculo del valor razonable de un activo no financiero toma en consideración la capacidad de los participantes del mercado para generar beneficios económicos derivados del mejor y mayor uso de dicho activo o mediante su venta a otro participante del mercado que pudiera hacer el mejor y mayor uso de dicho activo.

Al medir el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía utiliza en la medida de lo posible, datos observables en el mercado. Los valores razonables se clasifican en diferentes niveles en una jerarquía de valores razonables, que se basan en los datos de entrada usadas en las técnicas de valoración, como sigue:

- Precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos (nivel 1).
- Información distinta a precios de cotización incluidos en el nivel 1 que se pueda confirmar para el activo o pasivo, ya sea directamente (precios), o indirectamente (que se deriven de precios) (nivel 2).

## **INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.**

Notas a los Estados Financieros  
31 de diciembre del 2015  
(Con cifras correspondientes del 2014)  
(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)**

- Información sobre el activo o pasivo que no se basa en data que se pueda confirmar en el mercado (información no observable) (nivel 3).

Al 31 de diciembre del 2015, no existen elementos en los estados financieros medidos a valor razonable de acuerdo a la jerarquía del párrafo anterior, tales elementos de haberlos, podrían ser:

- Instrumentos financieros incluyendo derivados - NIIF 9
- Productos agrícolas y activos biológicos – NIC 41
- Pagos basado en acciones – NIIF 3
- Propiedades de inversión (al valor razonable) – NIC 40
- Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones discontinuas – NIIF 5
- Combinaciones de negocios – NIIF 3

#### **e) Nuevas Normas, Modificaciones e Interpretaciones de las NIIF**

A continuación se resume las nuevas normas, modificaciones e interpretaciones emitidas y que han sido publicadas de aplicación en el periodo actual y futuro:

Fecha efectiva	Norma	Cambio	Título
1 de enero del 2016	NIIF 14	Nueva	Cuentas regulatorias diferidas
	NIIF 11	Enmienda	Acuerdos conjuntos
	NIC 16	Enmienda	Propiedad, planta y equipo
	NIC 38	Enmienda	Activos intangibles
	NIC 27	Enmienda	Estados financieros separados
	NIC 28	Enmienda	Inversiones en asociadas y negocios en conjunto
	NIIF 10	Enmienda	Estados financieros consolidado
	NIC 1	Enmienda	Presentación de estados financieros
-	Mejoras	NIIF ciclo 2012-2014	
1 de enero del 2018	NIIF 9	Mejora	Instrumentos financieros
	NIIF 9	Enmienda	Instrumentos financieros
	NIIF 15	Nueva	Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes

- NIIF 14 Cuentas Regulatorias Diferidas.- Emitida en enero de 2014, es una norma provisional que pretende mejorar la comparabilidad de información financiera de entidades que están involucradas en actividades con precios regulados en donde se permite diferir costos que serán compensados con tarifas futuras y requiere la presentación de los saldos deudores separados de los activos y los saldos acreedores separados de los pasivos en el estado de situación financiera, así como la presentación del cambio neto en esos saldos de forma separada en el estado del resultado integral.

## **INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.**

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre del 2015

(Con cifras correspondientes del 2014)

(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)**

- NIIF 11 Acuerdos Conjuntos.- emitidas en mayo de 2014, se aplican a la adquisición de una participación en una operación conjunta que constituye un negocio. Las enmiendas clarifican que los adquirentes de estas partes deben aplicar todos los principios de la contabilidad para combinaciones de negocios de IFRS 3 Combinaciones de Negocios y otras normas que no estén en conflicto con las guías de IFRS 11 Acuerdos Conjuntos.
- NIC 16 Propiedad, Planta y Equipos.- Las modificaciones de la NIC16 incluyen también a la NIC 41 y establecen que el tratamiento contable de las plantas portadoras debe ser igual a propiedades, planta y equipo, debido a que sus operaciones son similares a las operaciones de manufactura.
- NIC 38 Activos Intangibles.- La NIC 38 y la NIC 16 establecen el principio de la base de depreciación y amortización siendo el patrón esperado del consumo de los beneficios económicos futuros de un activo. En sus enmiendas a NIC 16 y NIC 38 publicadas en mayo de 2014, el IASB clarificó que el uso de métodos basados en los ingresos para calcular la depreciación de un activo no es adecuado porque los ingresos generados por una actividad que incluye el uso de un activo generalmente reflejan factores distintos del consumo de los beneficios económicos incorporados al activo. El IASB también aclaró que los ingresos generalmente presentan una base inadecuada para medir el consumo de los beneficios económicos -incorporados de un activo intangible. Sin embargo, esta suposición puede ser rebatida en ciertas circunstancias limitadas.
- NIC 27 Estados financieros separados.- Permite que las inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas, sean opcionalmente valoradas usando el método de la participación, en los estados financieros individuales
- NIIF 10 y NIC 28 Estados financieros consolidados e Inversiones en asociadas y negocios en conjunto.- Introduce modificaciones sobre la venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto.

El 18 de diciembre de 2014, el IASB ha publicado Entidades de Inversión: aplicación de la excepción de Consolidación, enmiendas a NIIF 10 Estados Financieros, NIIF 12 Información a revelar sobre participaciones en otras entidades, y NIC 28 Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos (2011) para abordar los problemas que han surgido en el contexto de la aplicación de la excepción de consolidación de entidades de inversión, aclarando:

- La exención de la preparación de estados financieros consolidados de la entidad controladora intermedia está disponible a una entidad matriz que es una filial de una entidad de inversión, incluso si la entidad de inversión mide todas sus filiales a valor razonable.
- Una filial que ofrece servicios relacionados con las actividades de inversión de los padres no debe ser consolidada si la propia subsidiaria es una entidad de inversión.
- Al aplicar el método de la participación de un socio o una empresa conjunta, un inversor entidad sin ánimo de la inversión en una entidad de inversión podrá retener la medición del valor razonable aplicada por la asociada o negocio conjunto con sus participaciones en filiales.

## **INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.**

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre del 2015

(Con cifras correspondientes del 2014)

(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 entidad de inversión medir todas sus filiales a valor razonable proporciona las revelaciones relacionadas con entidades de inversión requeridos por la NIIF 12.

- NIC 1 Presentación de estados financieros.- Las modificaciones a la NIC 1 están diseñadas para incentivar la aplicación del criterio profesional para determinar qué tipo de información a revelar en sus estados financieros. Por ejemplo, las modificaciones dejan claro que la importancia relativa (materialidad) se aplica a la totalidad de los estados financieros y que la inclusión de información de poca importancia relativa puede inhibir la utilidad de las revelaciones financieras.

Por otra parte, las modificaciones aclaran que las empresas deben utilizar su criterio profesional en determinar dónde y en qué orden se presenta las revelaciones financieras.

- Mejoras anuales a las NIIF ciclo 2012-2014: Los cambios son obligatorios para el periodo iniciado al 1 de enero del 2016. Las mejoras incluyen enmiendas a:

i) "NIIF 5 – Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones descontinuadas", donde se aclara los procedimientos sobre los cambios en los métodos de eliminación de planes de venta y distribución;

ii) "NIIF 7 – "Instrumentos financieros: Revelaciones", donde se modifica para determinar si los contratos de servicios sobre activos financieros implican continuidad, y sobre la divulgación adicional requerida sobre los estados financiero interinos;

iii) "NIC 19 – Beneficios a los empleados", donde se aclara que al determinar la tasa de descuento para las obligaciones post-empleo, lo importante es la moneda de los pasivos y no el país donde se generan; y,

iv) "NIC 34 – Información financiera interina", donde aclara sobre la revelación de información financiera en otras partes del informe intermedio.

- En julio de 2014 fue emitida la versión final de IFRS 9 Instrumentos Financieros, reuniendo todas las fases del proyecto del IASB para remplazar IAS 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición. Esta norma incluye nuevos requerimientos basados en principios para la clasificación y medición, introduce un modelo "más prospectivo" de pérdidas crediticias esperadas para la contabilidad del deterioro y un enfoque sustancialmente reformado para la contabilidad de coberturas. Las entidades también tendrán la opción de aplicar en forma anticipada la contabilidad de ganancias y pérdidas por cambios de valor justo relacionados con el "riesgo crediticio propio" para los pasivos financieros designados al valor razonable con cambios en resultados, sin aplicar los otros requerimientos de IFRS 9.

- NIIF 15 Ingresos procedentes de Contratos con Clientes.- Emitida en mayo de 2014, es una nueva norma que es aplicable a todos los contratos con clientes, excepto arrendamientos, instrumentos financieros y contratos de seguros. Se trata de un proyecto conjunto con el FASB para eliminar diferencias en el reconocimiento de ingresos entre IFRS y US GAAP. Esta nueva norma pretende mejorar las inconsistencias y debilidades de la NIC 18 y suministra un modelo que facilitará la comparabilidad de compañías de diferentes industrias y regiones. Proporciona un nuevo modelo para el reconocimiento de ingresos y requerimientos más detallados para

## **INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.**

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre del 2015

(Con cifras correspondientes del 2014)

(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)**

- contratos con elementos múltiples. Además requiere revelaciones más detalladas y proporciona un modelo único basado en principios, de cinco pasos que se aplicará a todos los contratos con los clientes. Los cinco pasos en el modelo son los siguientes:
  1. Identificar el contrato con el cliente
  2. Identificar las obligaciones de desempeño en el contrato
  3. Determinar el precio de la transacción
  4. Asignar el precio de transacción de las obligaciones de ejecución en los contratos
  5. Reconocer ingreso cuando la entidad satisface una obligación de desempeño.

La Administración de la Compañía, considerando los elementos actuales de los estados financieros, 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 2015.

### **3. Resumen de Principales Políticas de Contabilidad**

#### **a) Clasificación de saldos corrientes y no corrientes**

La Compañía clasifica los saldos de sus activos corrientes y no corrientes y de sus pasivos corrientes y no corrientes, como categoría separadas en su estado de situación financiera, en función de su vencimiento. Un activo y un pasivo es considerado corriente cuando el vencimiento de su realización o liquidación está dentro de los doce meses siguientes después del periodo sobre el que se informa, y dentro del ciclo norma de la operación de la Compañía. Todos los demás activos y pasivos que no cumplan estas condiciones, se clasifican como no corrientes.

#### **b) Instrumentos financieros**

##### **Clasificación.-**

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. Los activos y pasivos financieros se clasifican según su medición posterior, es decir a costo amortizado o al valor razonable.

Un activo financiero deberá medirse al costo amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes: a) El activo se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos para obtener los flujos de efectivo contractuales y b) Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente. Cualquier activo que no cumpla con estas condiciones se medirá al valor razonable.

Todos los pasivos financieros se clasificaran como medidos al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, excepto por los pasivos que se contabilicen al valor razonable con cambios en resultados, cuyas condiciones para su calificación como tal, deberán cumplir con alguna de las siguientes situaciones: a) Cumple con las condiciones de mantenido para negociar y

## **INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.**

Notas a los Estados Financieros  
31 de diciembre del 2015  
(Con cifras correspondientes del 2014)  
(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)**

b) desde el momento del reconocimiento inicial, ha sido designado por la entidad para contabilizarlo al valor razonable con cambios en resultados.

La Compañía al cierre de sus estados financieros solo mantiene activos y pasivos financieros no derivados correspondientes a la categoría de “préstamos y cuentas por cobrar”, “efectivo y equivalentes del efectivo” y “otros pasivos financieros”. Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

#### **▪ Activos y pasivos financieros no derivados**

##### **(i) 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, excepto para vencimientos superiores a doce meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y cuentas por cobrar incluyen deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.

##### **(ii) Otros pasivos financieros.-**

La Compañía clasifica los pasivos financieros no derivados en la categoría de otros pasivos financieros. Los otros pasivos financieros comprenden los acreedores comerciales, otras cuentas por pagar y aquellas obligaciones bancarias que devengan intereses, se incluyen en el pasivo corriente, excepto para vencimientos superiores a doce meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivos no corrientes.

##### **(iii) El efectivo y equivalente de efectivo.-**

El efectivo y equivalente de efectivo, también es un activo financiero que representa un medio de pago y por ello es la base sobre la que se miden y reconocen todas las transacciones en los estados financieros y está sujeto a riesgos insignificantes de cambios en su valor razonable.

El efectivo y equivalentes al efectivo incluye el efectivo en caja y depósitos a la vista en bancos. Para propósitos del estado de flujo de efectivo, los sobregiros bancarios forman parte integrante de la gestión del efectivo de la entidad, por consiguiente se incluyen como componente del efectivo y equivalente de efectivo. En el estado de situación financiera, los sobregiros de existir se clasifican como otros pasivos financieros en el pasivo corriente.

#### **Reconocimiento y medición.-**

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

## **INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.**

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre del 2015

(Con cifras correspondientes del 2014)

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

#### **a) Préstamos y cuentas por cobrar**

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. Al 31 de diciembre del 2015, 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 es significativo, razón por la cual al cierre del ejercicio se mantienen al valor nominal.

#### **b) Otros pasivos financieros**

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo; sin embargo, al igual que en el caso de los préstamos y cuentas por cobrar, la diferencia entre el valor nominal y el costo amortizado en su medición final no es significativa, por lo tanto la compañía utiliza el valor nominal como medición final de las cuentas por pagar.

#### **c) Baja de activos y pasivos financieros**

Activos financieros: Un activo financiero es dado de baja cuando: (i) expiren los derechos contractuales de recibir los flujos de efectivo del activo financiero; o (ii) cuando transfiere el activo financiero desapropiándose de los riesgos y beneficios inherentes al activo financiero y ha cedido los derechos contractuales de recibir los flujos de efectivo del activo financiero; o (iii) cuando reteniendo los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo, la Compañía ha asumido la obligación contractual de pagarlo a uno o más perceptores.

Pasivos financieros: Un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación ha sido pagada o cancelada o bien su exigencia haya expirado. Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro proveniente del mismo acreedor bajo condiciones substancialmente diferentes, o las condiciones son modificadas en forma importante, dicho reemplazo o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo y la diferencia entre ambos se reconoce en los estados integrales del año en que ocurren.

#### **d) Propiedades de inversión**

##### **(i) Reconocimiento y medición**

Las Propiedades de inversión, comprenden principalmente terrenos y edificios, se mantienen para obtener plusvalía y rentas de corto plazo y no son ocupados por la Compañía. Las Propiedades de inversión se reconocen por su costo menos la depreciación, excepto en el

## **INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.**

Notas a los Estados Financieros  
31 de diciembre del 2015  
(Con cifras correspondientes del 2014)  
(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)**

caso de los terrenos, que se presentan netos de cualquier pérdidas por deterioro, en caso de haberla.

Cuando exista un cambio en el uso de un inmueble, este se transfiere a propiedades ocupadas por el dueño o a inventario y su valor razonable a la fecha de transferencia se constituye en su costo para sus contabilizaciones posteriores.

Una propiedad de inversión, se da de baja al momento de retiro o su disposición. Las ganancias o pérdidas resultantes del retiro o la disposición de una propiedad de inversión, se determinarán como la diferencia entre los ingresos netos de la transacción y el importe en libros del activo, y se reconocerá en el resultado del periodo en que tenga lugar el retiro o la disposición.

#### **(ii) Costos posteriores**

El costo de adquisición de una propiedad de inversión comprenderá su precio de compra y cualquier desembolso posterior directamente atribuible a la propiedad. Los gastos periódicos de mantenimiento, conservación y reparación, se imputan a resultados, como costos del periodo en que se incurren.

#### **(iii) Depreciación**

La depreciación de las propiedades de inversión se calcula sobre el monto depreciable que corresponde al costo del edificio. De conformidad con la política de la Compañía, no se espera recuperar valor alguno al final de la vida útil estimada de los bienes, y, en concordancia con esto, no se definen valores residuales. Los terrenos no se deprecian y la depreciación de las otras propiedades se reconoce en resultados y se calcula por el método de línea recta con base a las vidas útiles estimadas para cada propiedad.

Las vidas útiles estimadas de las propiedades y equipos, son como sigue:

<b><u>Cuenta</u></b>	<b><u>Años</u></b>
Edificios	20 y 30

La vida útil y el método de depreciación se revisan periódicamente para asegurar que el método y el periodo de la depreciación sean consistentes con el patrón previsto de beneficios económicos futuros de las propiedades y equipos.

#### **e) 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.

## **INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.**

Notas a los Estados Financieros  
31 de diciembre del 2015  
(Con cifras correspondientes del 2014)  
(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)**

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:

<b><u>Cuenta</u></b>	<b><u>Años</u></b>
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.

#### **f) Deterioro**

##### **(i) Activos financieros no derivados**

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 se encuentran deteriorados. Los préstamos y cuentas por cobrar son consideradas con deterioro 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 estimado de manera confiable.

La evidencia de deterioro puede incluir indicadores de que los deudores están experimentando significativas dificultades financieras, retrasos en el pago de intereses o pagos del principal, la probabilidad de que tales deudores se encuentren en un proceso de quiebra u otro tipo de reorganización financiera y cuando la información indique que hay una disminución estimable en los flujos de efectivo de la Compañía proveniente de incumplimientos contractuales.

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.-**

Propiedades de inversión y vehículos: Los valores de la Propiedad de inversión y vehículo, 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.

## **INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.**

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre del 2015

(Con cifras correspondientes del 2014)

(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)**

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 resultados.

La Administración considera que dadas las características de sus activos, no existen indicios de deterioro en el valor según libros de su propiedad de inversión y vehículos.

#### **g) 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.

##### **(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 2015 fue calculado sobre el anticipo mínimo, puesto que este fue mayor al valor calculado sobre el 22% de la utilidad gravable del periodo.

##### **(ii) Impuesto Diferido.-**

Los impuestos diferidos son los impuestos que la Compañía espera pagar o recuperar en el futuro por las diferencias temporarias 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.

El impuesto diferido se registra de acuerdo al método del pasivo en el balance. Los activos y pasivos por impuestos diferidos son generalmente reconocidos por todas las diferencias temporarias y son calculados a la tasa de impuesto que se espera aplicar al momento de la reversión de la diferencia temporaria de acuerdo a la ley de Impuesto a la renta promulgada o sustancialmente promulgada a la fecha de reporte.

El reglamento a la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal expedido mediante el Registro Oficial No. 407 del 31 de diciembre del 2014 reconoce la aplicación de activos y pasivos por impuesto diferido únicamente en los casos determinados por esta Ley. Al 31 de diciembre del 2015 la Compañía ha evaluado los casos permitidos por la Ley y no han sido aplicables para la Compañía, razón por lo cual los estados financieros no incluyen ningún ajuste reconociendo impuestos diferido por estos conceptos.

## **INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.**

Notas a los Estados Financieros  
31 de diciembre del 2015  
(Con cifras correspondientes del 2014)  
(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) Beneficios a Empleados –**

##### **(i) Beneficios Post-Empleo: Planes de Beneficios Definidos.-**

El Código de 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.

Adicionalmente, de acuerdo a las leyes laborales ecuatorianas, establece que en aquellos casos en que la relación laboral termine por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, 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 prestados a la misma empresa o empleador.

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 fiabilidad.

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, las mismas que son contabilizadas 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.

#### **i) 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

## **INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.**

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre del 2015

(Con cifras correspondientes del 2014)

(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)**

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.

#### **j) 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.

#### **k) Patrimonio**

##### **(i) Capital Social.-**

Al 31 de diciembre del 2015, 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 sí éste, después de constituido, resultare disminuido por cualquier causa.

##### **(iii) Reserva de capital**

De acuerdo con Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.007 emitida por la Superintendencia de Compañías publicada en el R.O. No. 566 del 28 de octubre del 2011, 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.

##### **(iv) 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.

## **INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.**

Notas a los Estados Financieros  
31 de diciembre del 2015  
(Con cifras correspondientes del 2014)  
(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)**

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

#### **l) 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.

#### **m) 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 2015 y 2014, el saldo del efectivo y equivalentes del efectivo es como sigue:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Efectivo	100	100
Bancos		
- Pacífico	-	316
Total	<u>100</u>	<u>416</u>
Sobregiro bancario		
- Pacífico	<u>(4,518)</u>	<u>-</u>
<b>Total para flujo</b>	<b><u>(4,418)</u></b>	<b><u>416</u></b>

### **5. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar**

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, el saldo de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar es como sigue:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Deudores comerciales:		
- Clientes	-	655
Otras cuentas por cobrar:		
- Compañías relacionadas (Nota 18)	2,710	1,398
- Anticipo a proveedores	<u>83</u>	<u>-</u>
<b>Total</b>	<b><u>2,793</u></b>	<b><u>2,053</u></b>

Al 31 de diciembre del 2014, el saldo de cuentas por cobrar comerciales representa facturas por cánones de arriendo.

## **INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.**

Notas a los Estados Financieros  
31 de diciembre del 2015  
(Con cifras correspondientes del 2014)  
(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 2015 y 2014, el saldo de otras cuentas por cobrar a compañías relacionadas se originan por pagos que la Compañía realizó por cuenta de sus relacionadas (Nota 18). Un resumen de cuentas por cobrar a compañías relacionadas es el siguiente:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Indunaytur S.A.	2,710	1,398
Total	<u>2,710</u>	<u>1,398</u>

De acuerdo a la Administración los saldos por cobrar a partes relacionadas no representan riesgos de dudosa recuperación razón por la cual no consideró necesario el registro de una provisión para cuentas incobrables.

### **6. Activos por impuestos corrientes**

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, el saldo de activos por impuestos corrientes es como sigue:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Activos por impuestos corrientes:		
Retenciones en la fuente del impuesto a la renta	16,163	26,315
Anticipo de impuesto a la renta	29,101	17,387
<b>Total</b>	<u>45,264</u>	<u>43,702</u>

Un movimiento de las retenciones en la fuente y anticipo del impuesto a la renta por cobrar al 31 de diciembre del 2015, es como sigue:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Saldo al inicio del año	26,315	38,892
Retenciones en la fuente de clientes	454	605
Compensación con impuesto causado	(10,606)	(13,182)
Saldo al final del año	<u>16,163</u>	<u>26,315</u>

El saldo de retenciones en la fuente del impuesto a la renta al 31 de diciembre del 2015 y 2014, corresponden a crédito tributario obtenido por retenciones las cuales fueron efectuadas por clientes por canon de arrendamiento en el 2015 y crédito tributario por retenciones en la fuente de periodos anteriores.

### **7. Vehículos, neto**

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, el saldo de vehículos es como sigue:

## **INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.**

Notas a los Estados Financieros  
31 de diciembre del 2015  
(Con cifras correspondientes del 2014)  
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos y tasas de interés)

### **7. Vehículos, neto (continuación)**

	<b><u>2015</u></b>	<b><u>2014</u></b>
Vehículos	<u>105,200</u>	105,200
Total costo	<u>105,200</u>	105,200
Depreciación acumulada	<u>(53,848)</u>	(43,079)
<b>Total</b>	<b><u>51,352</u></b>	<b>62,121</b>

El cargo por depreciación de vehículos por el periodo 2015 resulto en US\$10,769 (US\$10,770 en el 2014).

### **8. Propiedades de inversión, neto**

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, el saldo de propiedades de inversión es como sigue:

	<b><u>2015</u></b>	<b><u>2014</u></b>
Terrenos	<u>3,006,783</u>	2,766,783
Edificios	<u>2,804,854</u>	2,804,854
	<u>5,811,637</u>	5,571,637
Depreciación acumulada	<u>(216,836)</u>	(173,468)
<b>Total</b>	<b><u>5,594,801</u></b>	<b>5,398,169</b>

La depreciación cargada a resultados en los periodos 2015 y 2014, resultó en US\$43,368, respectivamente.

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, un movimiento de las propiedades de inversión es como sigue:

	<b><u>Saldo al</u></b> <b><u>31-Dic-2014</u></b>	<b><u>Adiciones</u></b>	<b><u>Saldo al</u></b> <b><u>31-Dic-2015</u></b>
Terrenos	2,766,783	240,000	3,006,783
Edificios	<u>2,804,854</u>	-	<u>2,804,854</u>
Subtotal	5,571,637	,000	5,811,637
Depreciación acumulada	<u>(173,468)</u>	<u>(43,368)</u>	<u>(216,836)</u>
Total	<u>5,398,169</u>	<u>196,632</u>	<u>5,594,801</u>

## **INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.**

Notas a los Estados Financieros  
31 de diciembre del 2015  
(Con cifras correspondientes del 2014)  
(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 31-Dic-2013</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Saldo al 31-Dic-2014</u>
Terrenos	2,151,381	615,402	2,766,783
Edificios	<u>2,804,854</u>	-	<u>2,804,854</u>
Subtotal	4,956,235	615,402	5,571,637
Depreciación acumulada	<u>(130,101)</u>	<u>(43,367)</u>	<u>(173,468)</u>
Total	<u>4,826,134</u>	<u>572,035</u>	<u>5,398,169</u>

La adición de terrenos durante el periodo 2015, corresponde a la Compra de terreno ubicado en el sitio Cantagallo, parroquia Puerto Cayo, del cantón Jipijapa. Con un área total de 19.214 metros cuadrados (1.9 hectáreas) adquiridas a la familia Castro Coronel el 10 de abril del 2015. En el 2014, la adición corresponde a la Compra de terreno ubicado en la Vía San Mateo, lote # 2 , parroquia Manta, Canton Manta. Con un área total de 30.000 metros cuadrados (3 hectareas) adquiridas a la Compañía ArsilreyCorp S.A. el 7 de julio del 2014.

El costo de los terrenos adquiridos en el 2015 y 2014 fueron financiado por accionistas de la Compañía, como se muestra en la *nota 13* y *nota 18*.

### **9. Cuentas por cobrar compañías relacionadas y accionistas a largo plazo**

Un resumen de las cuentas por cobrar compañías relacionadas a largo plazo al 31 de diciembre del 2015 y 2014, es la siguiente:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Indunaytur S.A.	23,498	22,400
Servimanta S.A.	13,663	13,663
Finca los Nonnos S.A. Fincanonnos	6,000	6,000
Accionistas	<u>119,361</u>	<u>119,361</u>
Total	<u>162,522</u>	<u>161,424</u>

El saldo de cuenta por cobrar a compañía relacionada a largo plazo no tiene fecha específica de vencimiento ni devenga intereses y son canceladas de acuerdo a la disponibilidad de flujo de las relacionadas.

A la fecha de emisión de los estados financieros, los saldos por cobrar reportados al cierre del 2015 no han tenido cambios significativos. La Administración no tiene razones para creer que cualquier cuenta importante no será recuperada. Sin embargo, la extensión de los efectos sobre las Compañías relacionadas producto de la actual condición de la economía ecuatoriana, es incierta; por consiguiente, a la fecha de este informe no es posible evaluar si cuentas incobrables se originarán en el futuro.

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, el saldo de acreedores comerciales y otras cuentas por pagar es como sigue:

## **INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.**

Notas a los Estados Financieros  
31 de diciembre del 2015  
(Con cifras correspondientes del 2014)  
(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**

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Acreeedores comerciales:		
Proveedores locales	27,328	19,336
Otras cuentas por pagar:		
Anticipo para futuras ventas - relacionadas (nota 18)	138,673	158,468
Impuestos y contribuciones	61,832	37,248
IESS	187	351
Otras	4,802	-
<b>Total</b>	<b><u>232,822</u></b>	<b><u>215,403</u></b>

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, 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 2015 y 2014, los anticipos para futuras ventas corresponden principalmente a anticipos recibidos de compañías relacionadas para arrendamiento de inmuebles (ver Nota 18). Estos saldos no tienen fecha de vencimiento, y se compensaran de acuerdo al canon facturado.

Un resumen de los anticipos para futuras a partes relacionadas al 31 de diciembre del 2015 y 2014, es la siguiente:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Atunmar S.A.	-	53,700
Pesdel S.A.	137,273	34,630
Pesquera Yelisava S.A.	-	49,638
Pesquera Betty C. Pesbec S.A.	-	20,500
Pesquera Milenka S.A.	1,000	-
Marbelize S.A.	400	-
<b>Total</b>	<b><u>138,673</u></b>	<b><u>158,468</u></b>

### **11. Gastos acumulados por pagar**

Un detalle y movimiento de los gastos acumulados por pagar al 31 de diciembre del 2015 y 2014, se detallan a continuación:

	<u>Saldo al</u> <u>31-Dic-2014</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Pagos</u>	<u>Saldo al</u> <u>31-Dic-2015</u>
Beneficios sociales:				
- Decimotercera remuneración	67	467	(534)	-
- Decimocuarta remuneración	283	218	(501)	-
- Vacaciones	3,167	467	(2,066)	1,568
<b>Total</b>	<b><u>3,517</u></b>	<b><u>1,152</u></b>	<b><u>(3,101)</u></b>	<b><u>1,568</u></b>

## **INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.**

Notas a los Estados Financieros  
31 de diciembre del 2015  
(Con cifras correspondientes del 2014)  
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos y tasas de interés)

### **11. Gastos acumulados por pagar (continuación)**

	<u>Saldo al 31-Dic-2013</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Pagos</u>	<u>Saldo al 31-Dic-2014</u>
Beneficios sociales:				
- Decimotercera remuneración	67	800	(800)	67
- Decimocuarta remuneración	265	358	(340)	283
- Vacaciones	2,535	632	-	3,167
<b>Total</b>	<u>2,867</u>	<u>1,790</u>	<u>(1,140)</u>	<u>3,517</u>

### **12. Pasivos por impuestos corrientes**

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, el saldo de pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Pasivos por impuestos corrientes:		
- Impuesto al valor agregado por pagar	4	76
- Retenciones en la fuente del Impuesto al valor agregado por pagar	489	618
- Retenciones en la fuente del impuesto a la renta por pagar	808	120
- Impuesto a la renta por pagar (Nota 15)	29,027	27,992
	<u>30,328</u>	<u>28,806</u>

El saldo del Impuesto al valor agregado, al 31 de diciembre del 2015 y 2014, corresponde a impuesto percibido como agente de retención en el mes de diciembre y se paga 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 2015 y 2014, corresponde a impuesto percibido como agente de retención en el mes de diciembre y se paga 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 2015 y 2014, corresponde a impuesto percibido como agente de retención en el mes de diciembre y se paga 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 2015 y 2014, el saldo de cuenta por pagar a accionistas y compañías relacionadas a largo plazo representa valores por pagar originados de préstamos para capital de trabajo y pago de gastos a cuenta de la Compañía (ver Nota 18). Un detalle de las cuentas por pagar a partes relacionadas al 31 de diciembre del 2015 y 2014 es como sigue:

## **INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.**

Notas a los Estados Financieros  
31 de diciembre del 2015  
(Con cifras correspondientes del 2014)  
(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)**

	<b><u>2015</u></b>	<b><u>2014</u></b>
Compañías relacionadas (Nota 18):		
- Atunmar S.A.	-	347,000
- Pesbec S.A.	-	93,388
- Yelisava S.A.	-	193,283
- Pesdel S.A.	<b>1,190,723</b>	450,714
- Marbelize S.A.	<b>131,846</b>	131,846
- Talleres del Caribe Tallercar S.A.	<b>9,086</b>	9,086
- Accionista (Nota 18)	<b>1,231,243</b>	981,243
- Otras partes relacionadas (Nota 18):	<b>105,000</b>	105,000
Total	<b><u>2,667,898</u></b>	<b><u>2,311,560</u></b>

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, no generan intereses y serán canceladas de acuerdo a la disponibilidad de flujo de la Compañía.

### **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 2015 y 2014, es el siguiente:

	<b><u>2015</u></b>	<b><u>2014</u></b>
Jubilación patronal	<b>3,261</b>	3,349
Bonificación por desahucio	<b>1,096</b>	2,114
	<b><u>4,357</u></b>	<b><u>5,463</u></b>

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 2015, 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\$354 en el 2015, US\$340 en el 2014), b) 25 años de servicio como mínimo; c) bases demográficas del personal; d) tabla de mortalidad ecuatoriana; e) una tasa de incremento salarial del 3.00% anual; y, f) una tasa de descuento del 6.31% anual.

## **INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.**

Notas a los Estados Financieros  
31 de diciembre del 2015  
(Con cifras correspondientes del 2014)  
(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 2015 y 2014, es el siguiente:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Valor actual de las reservas matemáticas actuariales de jubilación patronal:		
Trabajador con tiempo de servicio mayor a 10 años	2,200	2,167
Trabajador con tiempo de servicio de menor a 10 años	<u>1,061</u>	<u>1,182</u>
Total	<u><u>3,261</u></u>	<u><u>3,349</u></u>

De acuerdo a disposiciones tributarias vigentes para el año 2015 y 2014 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 2015 y 2014 es el siguiente:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Saldo inicial	3,349	2,189
Provisión cargada al gasto	(88)	530
Costo financiero	-	153
Pérdida ( Ganancia actuarial)	-	477
Total	<u><u>3,261</u></u>	<u><u>3,349</u></u>

### **15. Impuesto a la renta**

#### **a) Conciliación tributaria.-**

Las partidas que afectaron la pérdida contable con la pérdida fiscal de la Compañía, para propósitos de declaración y determinación del gasto por impuesto a la renta por los años terminados el 31 de diciembre del 2015 y 2014, fueron las siguientes:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Perdida antes de participación de los trabajadores en las utilidades e impuesto a la renta	(158,821)	(215,625)
Más gastos no deducibles	<u>71,832</u>	<u>45,594</u>
Pérdida tributaria	<u><u>(86,989)</u></u>	<u><u>(170,031)</u></u>
Impuesto a la renta causado (22%)	-	-
Anticipo mínimo	<u>29,027</u>	27,992
Impuesto a la renta del periodo	<u><u>29,027</u></u>	<u><u>27,992</u></u>

## **INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.**

Notas a los Estados Financieros  
31 de diciembre del 2015  
(Con cifras correspondientes del 2014)  
(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)**

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:

	<b><u>2015</u></b>	<b><u>2014</u></b>
Saldo al inicio del año	27,992	26,759
Provisión cargada al gasto	<b>29,027</b>	27,992
Anticipo del impuesto a la renta	<b>(17,386)</b>	-
Retenciones en la fuente del impuesto a la renta	<b>(10,606)</b>	(26,759)
Saldo al final del año	<b><u>29,027</u></b>	<b><u>27,992</u></b>

#### **b) Anticipo mínimo de Impuesto a la renta**

A partir del ejercicio fiscal 2010 las disposiciones tributarias vigentes exigen el pago de un “anticipo mínimo de impuesto a la renta”, cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0,2% del patrimonio, 0,2% de los costos y gastos deducibles, 0,4% sobre los ingresos grabables y total de activos. Además, dichas disposiciones establecieron que en caso de que el Impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, éste último se convertirá en Impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con las normas que rigen la devolución de este anticipo.

Los dividendos y utilidades pagadas y distribuidas por compañías nacionales a personas naturales son considerados como ingresos gravados para la determinación de la base de cálculo del impuesto a la renta. Además, cuando una sociedad otorgue a sus socios, accionistas, partícipes o beneficiarios, préstamos de dinero, se considerará dividendos o beneficios anticipados por la sociedad y, por consiguiente, ésta deberá efectuar la retención en la fuente que corresponda sobre su monto.

La Compañía en el 2015 y 2014, registró como Impuesto a la renta causado el valor determinado como anticipo mínimo, puesto que este fue mayor a la base del 22% sobre las utilidades gravables.

#### **c) Precios de transferencia**

De acuerdo a disposiciones tributarias, mediante Resolución No. NACDGERCGC15-00000455, publicada en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 511 del 29 de mayo de 2015, se establece: “Que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta que, no estando exentos de la aplicación del régimen de precios de transferencia conforme a la Ley de Régimen Tributario Interno, dentro de un mismo período fiscal hayan efectuado operaciones con partes relacionadas en un monto acumulado superior a USD 3'000.000,00 deberán presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas. Si tal monto es superior a los USD 15'000.000,00, dichos sujetos pasivos deberán presentar, adicionalmente al Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, el Informe Integral de Precios de Transferencia”. Consecuentemente la Compañía no está obligada a presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, ni el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas.

## **INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.**

Notas a los Estados Financieros  
31 de diciembre del 2015  
(Con cifras correspondientes del 2014)  
(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)**

La obligación de presentación del anexo e informe indicados en el párrafo anterior, no limita en forma alguna a que la Administración Tributaria, en sus procesos de control, solicite a cualquier contribuyente por cualquier monto y por cualquier tipo de operación o transacción con partes relacionadas, la información que el Servicio de Rentas Interna considere necesaria para establecer si en los precios pactados en dichas transacciones corresponde el principio de plena competencia.

En función del monto de las transacciones efectuadas con partes relacionadas (*Ver nota 18*), 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.

#### **d) Impuesto a la renta diferido**

Los activos por impuestos diferidos son reconocido únicamente cuando es probable que las utilidades gravables futuras estarán disponibles contra las cuales las diferencias temporales puedan ser utilizadas.

Los pasivos por impuesto diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que incrementen las ganancias fiscales en el futuro.

#### **e) Reformas tributarias - 2016**

Con fecha 29 de abril y 20 de mayo del 2016 se publicaron la Ley Orgánica de Equilibrio de las Finanzas Publicas y la Ley Solidaria de Corresponsabilidad Ciudadana por las afectaciones del terremoto. Un detalle general de los cambios más importantes se describe en la *nota 23* a los estados financieros.

### **16. Patrimonio**

#### **a) Capital social**

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el capital social está conformado de la siguiente manera:

	2015				2014			
	No. de acciones	Valor nominal	Participación en		No. de acciones	Valor nominal	Participación en	
			US\$.	%			US\$.	%
Sr. Ivo Cuka Kunjacic	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%
<b>Total</b>	<b>2.000</b>		<b>2,000</b>		<b>2.000</b>		<b>2,000</b>	

#### **b) Adopción por primera vez de las NIIF**

El efecto neto de aplicar las NIIF por primera vez se reconoció en el patrimonio el 1 de enero del 2012, 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 en dicho periodo, se muestra a continuación:

## **INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.**

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre del 2015

(Con cifras correspondientes del 2014)

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

### **16. Patrimonio (continuación)**

	Patrimonio		Conciliación
	Transición 2011		Resultados
	1 de enero	31 de diciembre	2011
<b>Saldo según NEC</b>	<b>(156.930,11)</b>	<b>(216.640,56)</b>	<b>(59.710,45)</b>
<b>Ajustes NIIF:</b>			
- Para ajustar a valor razonable saldo de terreno	1.205.898,78	1.205.898,78	0,00
- Para ajustar a valor razonable saldo de edificios	2.700.871,40	2.700.871,40	0,00
- Para ajustar a valor razonable saldo de vehículos	83.287,02	83.287,02	0,00
- Baja de equipos industriales	(38.120,79)	(38.120,79)	0,00
- Baja de muebles y enseres	(102.364,73)	(102.364,73)	0,00
- Baja de obras en curso	(117.224,35)	(117.224,35)	0,00
- Baja de pasivos no exigibles	1.535,72	1.535,72	0,00
- Reconocimiento de jubilación patronal	(814,00)	(1.150,00)	(336,00)
- Reconocimiento de provisión de desahucio	(146,00)	(145,00)	1,00
- Para ajustar exceso de gasto de depreciación		(6.600,81)	(6.600,81)
	<b>3.732.923,05</b>	<b>3.725.987,24</b>	<b>(6.935,81)</b>
<b>Saldo según NIIF</b>	<b>3.575.992,94</b>	<b>3.509.346,68</b>	<b>(66.646,26)</b>

### **17. Gastos por naturaleza**

Un detalle de los gastos operacionales al 31 de diciembre del 2015 y 2014, es el siguiente:

	<b><u>2015</u></b>	<b><u>2014</u></b>
Mantenimiento y reparaciones	37,138	36,555
Depreciaciones	54,137	54,137
Impuestos, tasas y contribuciones	18,551	36,506
Honorarios profesionales	2,600	33,102
Beneficios a los empleados	18,219	24,388
Marcas y patentes	12,500	12,500
IVA al gasto	4,025	3,620
Seguros	5,881	6,108
Servicios básicos	3,350	4,828
Otras	23,201	11,527
	<b>179,602</b>	<b>223,271</b>

### **18. Transacciones con partes relacionadas**

Un resumen de las principales transacciones con compañías relacionadas en los años que terminaron el 31 de diciembre del 2015 y 2014 es el siguiente:

## **INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.**

Notas a los Estados Financieros  
31 de diciembre del 2015  
(Con cifras correspondientes del 2014)  
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos y tasas de interés)

### **18. Transacciones con partes relacionadas (continuación)**

**2015**

#### ***Otras cuentas por cobrar - compañías relacionadas:***

	<b><u>Saldo inicial</u></b>	<b><u>Prestamos</u></b>	<b><u>Reclasificación</u></b>	<b><u>Cobros</u></b>	<b><u>Saldo final</u></b>
Indunaytur S.A.	1.397,57	2.731,81	(1.097,57)	(321,60)	2.710,21
	<u>1.397,57</u>	<u>2.731,81</u>	<u>(1.097,57)</u>	<u>(321,60)</u>	<u>2.710,21</u>

#### ***Cuentas por cobrar a compañía relacionada a largo plazo:***

	<b><u>Saldo inicial</u></b>	<b><u>Prestamos</u></b>	<b><u>Reclasificación</u></b>	<b><u>Cobros</u></b>	<b><u>Saldo final</u></b>
Indunaytur S.A.	22.400,49	-	1.097,57	-	23.498,06
Servimanta S.A.	13.662,52	-	-	-	13.662,52
Finca Los Nonnos S.A.	6.000,00	-	-	-	6.000,00
Accionistas y directores	119.361,21	-	-	-	119.361,21
	<u>161.424,22</u>	<u>-</u>	<u>1.097,57</u>	<u>-</u>	<u>162.521,79</u>

**2014**

#### ***Otras cuentas por cobrar - compañías relacionadas:***

	<b><u>Saldo inicial</u></b>	<b><u>Prestamos</u></b>	<b><u>Cobros</u></b>	<b><u>Saldo final</u></b>
Pesdel S.A.	570,00	-	(570,00)	-
Indunaytur S.A.	20.256,58	-	(18.859,01)	1.397,57
	<u>20.826,58</u>	<u>-</u>	<u>(19.429,01)</u>	<u>1.397,57</u>

#### ***Cuentas por cobrar a compañía relacionada a largo plazo:***

	<b><u>Saldo inicial</u></b>	<b><u>Transferencia</u></b>	<b><u>Cobros</u></b>	<b><u>Saldo final</u></b>
Indunaytur S.A.	121.505,12	-	(99.104,63)	22.400,49
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)	0,00
Accionistas y directores	-	119.361,21	-	119.361,21
	<u>141.444,08</u>	<u>119.361,21</u>	<u>(99.381,07)</u>	<u>161.424,22</u>

## INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.

Notas a los Estados Financieros  
31 de diciembre del 2015  
(Con cifras correspondientes del 2014)  
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos y tasas de interés)

### 18. Transacciones con partes relacionadas (continuación)

Transacciones y saldos por pagar a relacionadas:

2015							
<i>Acreeedores comerciales – Anticipo para futuras ventas - relacionadas</i>							
	<u>Saldo inicial</u>	<u>Fondos recibidos</u>	<u>Reclasificación</u>	<i>Transferencias/compensación entre partes relacionadas</i>		<u>Pagos</u>	<u>Saldo final</u>
				<u>Cargos</u>	<u>Créditos</u>		
Atunmar S.A.	53.700,00	7.500,00	(60.700,00)	-	-	(500,00)	-
Pesdel S.A.	34.630,00	76.792,52	46.020,00	-	-	(20.170,00)	137.272,52
Pesquera Betty C., Pesbec S.A.	20.500,00	8.400,00	(26.050,00)	-	-	(2.850,00)	-
Pesquera Yelisava S.A.	49.637,91	17.970,00	(65.607,91)	-	-	(2.000,00)	-
Pesquera Milenka S.A.	-	1.000,00	-	-	-	-	1.000,00
Marbelize S.A.	-	400,00	-	-	-	-	400,00
	158.467,91	112.062,52	(106.337,91)	-	-	(25.520,00)	138.672,52

### Préstamos por pagar Relacionada a largo plazo

	<u>Saldo inicial</u>	<u>Fondos recibidos</u>	<u>Reclasificación</u>	<i>Transferencias/compensación entre partes relacionadas</i>		<u>Pagos</u>	<u>Saldo final</u>
				<u>Cargos</u>	<u>Créditos</u>		
Atunmar S.A.	347.000,00	-	60.700,00	(407.700,00)	-	0,00	0,00
Pesquera Betty C. Pesbec S.A.	93.388,22	-	26.050,00	(119.438,22)	-	0,00	0,00
Pesquera Yelisava S.A.	193.283,47	-	65.607,91	(258.891,38)	-	0,00	0,00
Pesdel S.A.	450.713,19	-	(46.020,00)	-	786.029,60	-	1.190.722,79
Marbelize S.A.	131.846,21	-	-	-	-	-	131.846,21
Talleres del Caribe Tallerca S.A.	9.085,70	-	-	-	-	-	9.085,70
	1.225.316,79	0,00	106.337,91	(786.029,60)	786.029,60	0,00	1.331.654,70
Accionista	981.243,08	250,000	-	-	-	-	1.231.243,08
Otras partes relacionadas	105.000,00	-	-	-	-	-	105.000,00
	2.311.559,87	250,000	106.337,91	(786.029,60)	786.029,60	0,00	2.667.897,78

## **INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.**

Notas a los Estados Financieros  
31 de diciembre del 2015  
(Con cifras correspondientes del 2014)  
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos y tasas de interés)

### **18. Transacciones con partes relacionadas (continuación)**

<b>2014</b>				
<b>Otras cuentas por pagar - Partes relacionadas</b>				
	<b>Saldo inicial</b>	<b>Fondos recibidos</b>	<b>Pagos realizados</b>	<b>Saldo final</b>
Atunmar S.A.	12.000,00	41.700,00	-	53.700,00
Pesdel S.A.	13.969,67	28.090,33	(7.430,00)	34.630,00
Pesquera Betty C., Pesbec S.A.	-	20.500,00	-	20.500,00
Pesquera Yelisava S.A.	-	49.637,91	-	49.637,91
	<u>25.969,67</u>	<u>139.928,24</u>	<u>(7.430,00)</u>	<u>158.467,91</u>

#### **Cuentas por pagar a partes relacionadas a largo plazo**

	<b>Saldo inicial</b>	<b>Fondos recibidos</b>	<b>Pagos realizados</b>	<b>Saldo final</b>
Atunmar S.A.	335.000,00	12.000,00	-	347.000,00
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	13.469,67	-	450.713,19
Marbelize S.A.	131.846,21	-	-	131.846,21
Talleres del Caribe Tallercar S.A.	9.085,70	-	-	9.085,70
	<u>1.199.847,12</u>	<u>25.469,67</u>	<u>-</u>	<u>1.225.316,79</u>
Accionista	381.242,00	600,00	-	981.242,00
Otras partes relacionadas	105.000,00	-	-	105.000,00
	<u>1.686.089,12</u>	<u>625.469,67</u>	<u>-</u>	<u>2.311.558,79</u>

El accionista Sr. Cuka Kunjacic 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, 9, 10 y 13* de los estados financieros que se acompañan, se originan de las transacciones antes mencionadas.

#### **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 2015 es de US\$5,600.

## **INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.**

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre del 2015

(Con cifras correspondientes del 2014)

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

### **19. Administración de riesgo financiero**

Los resultados o estructura de los estos estados financieros de la Compañía están directamente relacionados con las transacciones que realiza con los accionistas o compañías relacionadas, resultando así que los instrumentos financieros se concentren en los saldos con dichas partes relacionadas, como se detalla a continuación:

	<u>Nota</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Activos financieros no medidos a valor razonable:			
Préstamos y partidas por cobrar			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	100	100
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	5	2,793	2,053
Cuentas por cobrar compañías relacionadas a largo plazo	9 y 18	162,522	161,424
		<u>165,415</u>	<u>163,577</u>
Pasivos financieros no medidos a valor razonable:			
Otros pasivos financieros			
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	10 y 18	232,822	215,403
Cuentas por pagar a accionistas, compañías y partes relacionadas	13 y 18	2,667,898	2,311,560
		<u>2,900,720</u>	<u>2,526,963</u>

El principal riesgo identificado sobre los instrumentos financieros es el riesgo de liquidez. El cual consiste en el riesgo de que la Compañía no pueda cumplir los pagos a sus beneficiarios y otros, por la falta de ingresos y la falta de liquidez de sus activos, entre otros. La Gerencia de la Compañía es conocedora de las condiciones existentes y sobre la base de su conocimiento y experiencia controla los riesgos; para ello 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.

Administración de capital.-

El objetivo de la Compañía al administrar el capital es mantener una base adecuada de capital para satisfacer las necesidades de operación y estratégicas de la Compañía, salvaguardando la capacidad de la misma de continuar como negocio en marcha, de forma que pueda proporcionar rendimientos a los accionistas y mantener la confianza en el grupo, proveedores y otros agentes interesados. Esto se logra con una administración efectiva del efectivo, generando los ingresos necesarios y la rentabilidad de la Compañía, que esto principalmente financian los flujos de efectivo de operación de una Compañía. La compañía monitorea el capital a través del índice deuda-patrimonio ajustado, el cual al 31 de diciembre del 2015 es como sigue:

	<u>Valor en libros US\$</u>
Total pasivos	2,941,491
Menos efectivo y equivalente de efectivo	(100)
Deuda neta	<u>2,941,391</u>
Total patrimonio	<u>2,916,388</u>
Ratio deuda-patrimonio	1.00

## **INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.**

Notas a los Estados Financieros  
31 de diciembre del 2015  
(Con cifras correspondientes del 2014)  
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos y tasas de interés)

### **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 2015 y 2014, es como sigue:

	<u>Notas</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Conciliación de la pérdida neta con el flujo neto de efectivo utilizado de actividades de operación:</b>			
Pérdida neta		(187,848)	(242,617)
Ajustes para conciliar la pérdida neta con el flujo neto de efectivo			
proveniente de actividades de operación:			
Depreciación de vehículos y propiedades de inversión	7 y 8	54,137	54,137
Provisiones (Reversiones) para jubilación patronal	14	(1,106)	2,756
		<u>53,031</u>	<u>56,893</u>
Cambios en el capital de trabajo:			
(Aumento) disminución en deudores comerciales y otras cuentas por cobrar		(1,837)	31,832
(Aumento) disminución en activos por impuestos corrientes		(1,562)	8,768
(Aumento) Disminución en gastos anticipados		53	(111)
Aumento en acreedores comerciales por pagar		37,215	133,272
(Diminución)Aumento en pasivos por impuestos corrientes		1,521	620
(Diminución) gastos acumulados por pagar		(1,949)	650
Pagos por salario digno		-	(867)
Total ajustes		<u>33,441</u>	<u>174,164</u>
Flujo neto de efectivo utilizado de actividades de operación		<u>(101,376)</u>	<u>(11,560)</u>

### **21. Contingencias**

A la fecha de emisión de este reporte, las declaraciones de impuesto a la renta correspondiente a los años 2012 al 2015, no han sido revisadas por el Servicio de Rentas Internas (SRI). Consecuentemente, la Compañía mantiene la contingencia por cualquier impuesto adicional que pueda resultar por deducciones no aceptadas para fines fiscales. Sin embargo, la Administración considera, que de existir revisiones posteriores las posibles observaciones que surjan no serán significativas.

### **22. Entorno económico**

Durante el periodo 2015 el ambiente macroeconómico del Ecuador ha sido afectado por los bajos precios del petróleo, apreciación del dólar y la desaceleración económica de los principales socios comerciales del Ecuador. Los acontecimientos económicos y políticos del último año tuvieron como consecuencia la disminución de la liquidez en los principales sectores de la economía ecuatoriana. A estos indicadores se suma los resultados de las encuestas oficiales que muestran un deterioro en el mercado laboral a nivel nacional, reflejado en el incremento de las tasas de desempleo y empleo inadecuado y una caída de la tasa de empleo adecuado. La extensión de los efectos de la actual condición de la economía ecuatoriana

## **INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.**

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre del 2015

(Con cifras correspondientes del 2014)

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

---

### **22. Entorno económico (continuación)**

y al terremoto acaecido el 16 de abril del 2016 en el sector costero del país donde opera la Compañía y sus principales clientes, es incierto y se espera que continúen en un futuro previsible y a la fecha de este informe no es posible determinar el efecto final de esta incertidumbre, que podría ser material, sobre los valores registrados de los activos y pasivos a la fecha del balance general.

### **23. Cambios en la legislación tributaria**

Como se indica en la *nota 15* a los estados financieros, en los meses de abril y mayo se publicaron la Ley Orgánica de Equilibrio de las Finanzas Públicas y la Ley Solidaria de Corresponsabilidad Ciudadana por las afectaciones del terremoto. Los puntos más destacados son los siguientes:

#### Ley Orgánica de Equilibrio de las Finanzas Públicas

##### ▪ Pago con medios electrónicos

Con la reforma aprobada en la Ley de Solidaridad y Corresponsabilidad Ciudadana, se incluyó en la Ley para el Equilibrio de las Finanzas Públicas, una disminución de hasta 4 puntos del IVA por consumos con medios electrónicos de pago:

- 4 puntos del IVA al consumir con *efectivo desde mi celular* (dinero electrónico).
- 1 punto del IVA al consumir con tarjeta de crédito, débito o prepago.

Los contribuyentes que pertenecen al RISE y pagan a tiempo sus cuotas mensuales o anuales a tiempo con *efectivo desde mi celular* (dinero electrónico), obtienen una devolución del 5% del valor de la cuota, más el 5% por comprar y vender con *efectivo desde mi celular* (dinero electrónico).

##### ▪ Reducción del Impuesto a la Renta para microempresas

Reducción del anticipo de Impuesto a la Renta de más de 66.000 microempresas a través de un cálculo más simple

##### ▪ Rebaja del anticipo del Impuesto a la Renta

Rebaja del anticipo de Impuesto a la Renta a todas las empresas que utilicen *efectivo desde mi celular* (dinero electrónico).

##### ▪ Impuesto a la Salida de Divisas

- Eliminación del ISD en transacciones de hasta USD 5.000 anuales con tarjetas de crédito y débito.
- Exención de ISD para traslados en efectivo por motivos de viaje, por un monto de hasta USD 1.098. Por cada menor de edad que viaje con un adulto se podrá llevar un valor adicional de USD 366. El límite para la exención en estudios o enfermedades catastróficas, será de \$5.585.

##### ▪ Pago de obligaciones con el SRI e IESS

## **INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.**

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre del 2015

(Con cifras correspondientes del 2014)

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

---

### **23. Cambios en la legislación tributaria (continuación)**

Se extiende el plazo de pago de obligaciones tributarias con vencimiento entre enero de 2015 y el 31 de diciembre de 2016, a los proveedores del Estado que cuentan con órdenes de pago pendientes (emitidas por la entidad estatal correspondiente) por más de 30 días calendario y cuyo valor sea igual o mayor al monto de los impuestos adeudados, sin que se generen intereses ni multas. El plazo se extenderá hasta que las órdenes de pago se cancelen por parte del Ministerio de Finanzas o de las empresas públicas del Gobierno Central.

#### ▪ Exoneración de ICE a donaciones por el terremoto

Exoneración del ICE a los bienes que se donan a los afectados del terremoto, a través de una institución pública.

#### ▪ ICE cervezas

Se incrementa la tarifa del ICE de cervezas de \$ 7,24 dólares a \$ 12,00 por litro de alcohol puro, excepto para cervezas artesanales. El objetivo de esta medida es equiparar el nivel de contribución de la cerveza respecto de las demás bebidas que contienen alcohol; y con ello propender a un menor consumo de las bebidas alcohólicas.

#### ▪ ICE bebidas gaseosas

Se sustituye el ICE que se pagaba sobre el precio de las bebidas gaseosas, por un ICE sobre los gramos de azúcar por litro de bebida

#### ▪ ICE cigarrillos

En el caso del cigarrillo de USD USD 0,1396 a USD 0,16 por unidad

#### ▪ Devolución de impuestos

No se elimina ningún beneficio tributario para personas de la tercera edad y personas con discapacidad, únicamente se fijan nuevos límites máximos, para que el beneficio sea directo para las personas de menos recursos.

El monto máximo para devolución de IVA a personas de la tercera edad y discapacidad es de hasta \$ 87,84 dólares mensuales. Se mantiene la devolución de IVA sin límite para implementos, equipos y aparatos médicos para atención de discapacidad.

#### ▪ Impuestos de vehículos de personas de la tercera edad y con discapacidad

Monto máximo para importar o comprar localmente un vehículo para personas con discapacidad exento de tributos. Vehículo para su uso con un precio de venta al público aproximado a USD 42 mil y vehículo para uso colectivo con un precio de venta al público aproximado a USD 86 mil.

Rebaja de impuesto a la propiedad de vehículos. Para personas de la tercera edad, se resta USD 7.819 al valor del avalúo actual de su vehículo. Para personas con discapacidad, se resta USD 11.170 al valor del avalúo actual de su vehículo.

## **INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.**

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre del 2015

(Con cifras correspondientes del 2014)

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

---

### **23. Cambios en la legislación tributaria (continuación)**

#### ▪ Asignaciones a GAD

Distribución del presupuesto a los gobiernos locales, en función de los ingresos realmente percibidos. En el caso de disminución de la asignación presupuestaria, Manabí y Esmeraldas, mantendrán los mismos rubros de acuerdo a la proforma del año 2016

#### ▪ Impuesto a la Renta de adultos mayores y personas con discapacidad

Las personas adultas mayores cuyos ingresos no superen los USD 3.072 mensuales no pagan Impuesto a la Renta.

Las personas con discapacidad cuyos ingresos no superen los USD 4.003 mensuales no pagan Impuesto a la Renta.

#### ▪ Impuesto a la Salida de Divisas para espectáculos públicos

Se incorpora la retención del ISD por espectáculos públicos para que las utilidades generadas por este concepto cancelen el impuesto al momento del pago.

#### ▪ ICE sobre telefonía celular de sociedades

Se fija el ICE de 15% sobre la telefonía fija y móvil de las sociedades. Los planes exclusivos de internet y datos continuarán exentos

#### ▪ Impuesto a la Renta de mineras

Se establece la retención del Impuesto a la Renta por cada transacción en la comercialización de nuestros minerales, para evitar la evasión del pago de este impuesto mediante el uso de empresas fantasmas. Además se establece un abono del 2% por regalías a la actividad minera por cada transacción.

#### ▪ Transferencias Comerciales

Las empresas nacionales que realicen transacciones comerciales con otras empresas extranjeras cuyos países tengan convenios de doble imposición con el Ecuador, deberán realizar la retención del Impuesto a la Renta sobre cada transacción, con derecho a devolución luego de verificada la transacción.

### **Ley Solidaria y de Corresponsabilidad Ciudadana por las afectaciones del terremoto**

La Ley Solidaria establece una serie de contribuciones que deberán realizar la ciudadanía y la empresa privada para financiar la reconstrucción del desastre provocado por el terremoto del 16 de abril del 2016, en Manabí y Esmeraldas. Esas contribuciones solidarias se aplican sobre las remuneraciones, sobre el patrimonio, sobre las utilidades y sobre bienes inmuebles y derechos representativos de capital existentes en el Ecuador de propiedad de sociedades residentes en paraísos fiscales u otras jurisdicciones del exterior. La mencionada Ley contempla, principalmente lo siguiente:

- El IVA que sube de 12 a 14% regirá desde el 1 de junio, por un año.
- La Ley establece que al usar dinero electrónico habrá una devolución de cuatro puntos del IVA.

## **INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.**

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre del 2015

(Con cifras correspondientes del 2014)

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

---

### **23. Cambios en la legislación tributaria (continuación)**

- Aporte de un día de sueldo por uno y hasta ocho meses, dependiendo del salario percibido en una remuneración igual o superior a los \$ 1.000.
- Entrega del 3% de utilidades a empresas con relación al periodo 2015.
- El 0,9% de contribución patrimonial a las personas que tengan un millón o más de patrimonio.
- Contribución solidaria del 1.8% sobre bienes inmuebles y derechos representativos de capital existentes en el Ecuador de propiedad de sociedades residentes en paraísos fiscales y 0.9% sobre otras jurisdicciones del exterior.
- Los bienes inmuebles existentes en el Ecuador que pertenezcan de manera directa a firmas 'offshore' deberán pagar 1,8% del valor catastral del año 2016.
- Se exonera del pago de las cuotas del Régimen Impositivo Simplificado Ecuatoriano (Rise), generadas hasta el 31 de diciembre de 2016, a los contribuyentes cuyo domicilio tributario principal se encuentre en Manabí, Muisne y otras circunscripciones de Esmeraldas afectadas que se definan mediante Decreto. Para el 2017, las cuotas se reducen a la mitad.
- La norma establece exenciones aduaneras y del impuesto a la salida de divisas para importaciones que se hagan en las zonas afectadas.
- Las nuevas inversiones en Manabí, Muisne y las circunscripciones de Esmeraldas afectadas que se definan por Decreto están exoneradas del pago del Impuesto a la Renta por cinco años.

#### Ley orgánica para la promoción del trabajo juvenil, regulación excepcional de la jornada de trabajo, cesantía y seguro de desempleo

- Se reforma la Ley en las pasantes en el sector empresarial, en la cual al pasante universitario debe afiliarse con el sueldo básico y se establece el estipendio mensual no menor a un tercio de salario básico unificado.
- Licencia o permiso sin remuneración para el cuidado de los hijos, el trabajador o trabajadora podrá solicitar una licencia voluntaria y sin remuneración hasta por 9 meses adicionales para atender el cuidado del hijo.
- Jornada prolongada de trabajo:
  - Previo que se acojan a la medida, las empresas deberán demostrar que, en condiciones de crisis, han optimizado sus gastos en todos los niveles de administración de la empresa, es decir, reducido el salario a altos ejecutivos, o abstenerse de efectuar inversiones que no sean necesarias.
  - Además, para obtener la autorización del Ministerio del Trabajo deben demostrar que han registrado pérdidas en sus ingresos por más del 30% en el último trimestre antes de la medida. No podrán acceder a ella por más de seis meses que serán renovables, por una sola vez, en el último ejercicio económico.
  - Los trabajadores recibirán su salario en función de las horas laboradas en la empresa y está prohibido el despido de personal en el tiempo que se acojan a la normativa. En caso de registrarse eventos de ese tipo, el empleador "no podrá volver a solicitar la autorización" y "las indemnizaciones y bonificaciones que por ley correspondan se pagarán de acuerdo a la última remuneración percibida antes del ajuste de la jornada".
  - Los propietarios de las empresas no podrán declarar utilidades o dividendos a sus accionistas, mientras no se haya cancelado a los trabajadores en nómina el valor de las 40 horas semanales.

## INCLIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre del 2015

(Con cifras correspondientes del 2014)

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

### **23. Cambios en la legislación tributaria (continuación)**

- Al finalizar el periodo de reducción de la jornada laboral, los empresarios estarán en la obligación de entregar a sus trabajadores un reconocimiento o bonificación equivalente a la última remuneración que recibía el trabajador antes de la reducción de la jornada.

### **24. Negocio en marcha**

Al 31 de diciembre del 2015, la compañía ha obtenido pérdidas recurrentes en los últimos años de operaciones y tiene un flujo negativo en las actividades de operación producto de la falta de generación de ingresos. La Administración de la compañía consciente de tal situación ha preparado sus estados financieros adoptando el principio de empresa en marcha considerado que la Compañía es capaz de realizar su activo y liquidar sus pasivos de acuerdo a las exigencias y prioridades como se presenten. A la fecha de este informe, la Administración no tiene razones para creer que los accionistas no continuarán aportando financiamiento a la Compañía, más aun siendo los accionistas y empresas relacionadas, los principales acreedores. Por consiguiente, sus 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 trata en eventos futuros, cuya resolución es inherentemente incierta.

### **25. Eventos Subsecuentes**

A la fecha de emisión de este informe y posterior al cierre del ejercicio del 2015, de acuerdo a la Administración de la Compañía, no hay eventos importantes que reportar y que pudieran afectar a los estados financieros adjuntos, excepto por lo siguiente que se generó posterior al cierre del ejercicio:

- De acuerdo a la Ley Orgánica De Solidaridad y De Corresponsabilidad Ciudadana para la Reconstrucción y Reactivación de las Zonas Afectadas por el Terremoto de 16 de Abril de 2010 publicada en el registro oficial 758 del 20 de mayo del 2010 establece entre sus disposiciones generales, como séptimo, establece:

"Se exonerará el pago del saldo del impuesto a la renta correspondiente al ejercicio fiscal 2015 a los sujetos pasivos que hayan sufrido una afectación directa en sus activos o actividad económica como consecuencia del desastre natural de acuerdo a lo dispuesto en el reglamento o resolución del Servicio de Rentas Internas, cuyo domicilio se encuentre en la provincia de Matanzas, el cantón Matanzas y otras circunscripciones de la provincia de Esmeraldas afectadas que se definan mediante Decreto"

Al cierre de los estados financieros del 2015 y previa a la promulgación de la referida Ley, la Compañía mantuvo en sus registros contables un saldo del anticipo del impuesto a la Renta por pagar de US\$25,027, del cual fue cancelado US\$25,423 en el 2016 cuyo saldo en caso de aplicarse el beneficio de dicha disposición estaría exonerado.

  
Sr. Iván Cuba Azael  
Apodado

  
Ing. Carolina Espadas  
Contador General