

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.

Estados Financieros Auditados

Al y por los años terminados el 31 de diciembre
de 2017 y 2016

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

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES
DICIEMBRE 31 DE 2017

ÍNDICE

1. Abreviaturas usadas	2
2. Opinión de los Auditores Independientes	3-5
3. Estados de situación financiera	6-7
4. Estados de resultados integrales	8
5. Estados de cambios en el patrimonio	9
6. Estados de flujos de efectivo	10-11
7. Notas a los estados financieros	12

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES
DICIEMBRE 31 DE 2017

Abreviaturas usadas:

- US \$ - Dólar estadounidense
- S.R.I. - Servicio de Rentas Internas
- I.V.A. - Impuesto al Valor Agregado
- R.U.C. - Registro Único de Contribuyentes
- I.E.S.S. - Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social
- NIIF - Normas Internacionales de Información Financiera
- NIC - Norma Internacional de Contabilidad
- CINIIF - Interpretación del Comité de Normas Internacionales de Información Financiera

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la junta de accionistas de:
INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.

Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros de INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017, el estado de resultados integrales, estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio económico terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.
2. En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A. al 31 de diciembre de 2017, así como los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre de 2017, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Fundamento de la opinión

3. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo a dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría los estados financieros" de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A. de conformidad con el Código de Ética para profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores junto con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en la República del Ecuador y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Cuestiones clave de la Auditoría

4. Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre éstos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.

Propiedades, mobiliario y equipos

Al 31 de diciembre de 2017, la Compañía presenta dentro del rubro de propiedades, mobiliario y equipos un saldo de US\$ 5,537,908, mismo que representa el 97% del activo total de la Compañía.

Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron, la verificación del cumplimiento de las políticas contables y Normas Internacionales de Información Financiera, respecto a la valoración del inmueble, así como la verificación de la propiedad y derechos que la Compañía mantiene sobre dichos activos.

Responsabilidades de la dirección y de los responsables del gobierno de la entidad en relación con los estados financieros

5. La dirección es responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros adjuntos de conformidad con las NIIF, y del control interno que la dirección considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debido a fraude o error.
6. En la preparación de los estados financieros, la dirección es responsable de la valoración de la capacidad de la Compañía de continuar como empresa en funcionamiento, revelando según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si la dirección tiene la intención de liquidar la sociedad o de cesar su operaciones, o bien no existe otra alternativa realista.
7. Los responsables del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

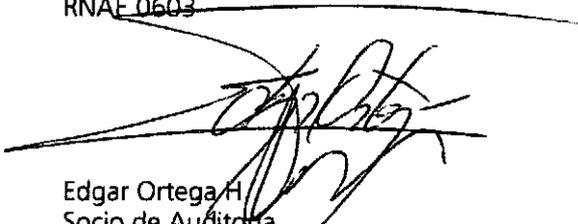
8. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una incorrección material cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales, si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influirán en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.
9. Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:
 - 9.1. Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o elusión del control interno.
 - 9.2. Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.

- 9.3. Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la dirección.
- 9.4. Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Dirección, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no, una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.
- 9.5. Evaluamos la presentación general, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo sus revelaciones y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de una manera que alcance una presentación razonable
10. Comunicamos con los responsables del gobierno de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría, planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Informe sobre otros requerimientos legales y normativos

11. Nuestro informe de cumplimiento de las obligaciones tributarias de INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A., como agente de percepción y retención, por el ejercicio económico terminado el 31 de diciembre de 2017, se emite por separado.

UHY Assurance & Services Auditores Cia. Ltda.
RNAE 0603


Edgar Ortega H.
Socio de Auditoría

Manta DM, 18 de Junio de 2018

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
Al 31 de diciembre de 2017 y 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	<u>(US\$)</u>	<u>(US\$)</u>
Activo		
Activo corriente		
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 4)	100	102
Cuentas por cobrar (Nota 5)	56,599	14,767
Activos por impuestos corrientes (Nota 6)	38,729	17,753
Pagos anticipados	1,031	1,000
Total activo corriente	<u>96,458</u>	<u>33,622</u>
Activo no corriente		
Cuentas por cobrar (Nota 5)	148,859	148,859
Propiedades, mobiliario y equipos (Nota 7)	5,537,908	5,592,017
Total activo no corriente	<u>5,686,767</u>	<u>5,740,876</u>
Total Activos	<u>5,783,225</u>	<u>5,774,498</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros


Ivo Cuka Auad
Apoderado
INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.


Silvia Palma Delgado
Contadora General
INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.

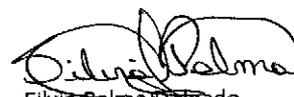
INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
Al 31 de diciembre de 2017 y 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2017</u> <u>(US\$)</u>	<u>2016</u> <u>(US\$)</u>
Pasivo		
Pasivo corriente		
Sobregiro bancario (Nota 8)	42,958	-
Cuentas y documentos por pagar (Nota 9)	1,056,676	1,000,442
Otras obligaciones corrientes (Nota 10)	64,968	63,193
Pasivos acumulados (Nota 11)	1,023	1,005
Total pasivo corriente	<u>1,165,625</u>	<u>1,064,640</u>
Pasivo no corriente		
Cuentas y documentos por pagar (Nota 9)	1,956,204	1,953,617
Provisiones por beneficios a empleados (Nota 12)	5,882	4,869
Total pasivo no corriente	<u>1,962,086</u>	<u>1,958,486</u>
Total Pasivo	<u>3,127,711</u>	<u>3,023,126</u>
Capital social (Nota 13)	2,000	2,000
Reserva legal (Nota 13)	32	32
Otros resultados integrales (Nota 13)	(1,258)	(913)
Resultados acumulados: (Nota 13)		
Adopción primera vez NIIF'S	3,732,923	3,732,923
Reserva de capital	21,406	21,406
Resultados acumulados	(1,004,077)	(838,502)
Resultado del ejercicio	(95,513)	(165,575)
Total Patrimonio	<u>2,655,514</u>	<u>2,751,372</u>
Total pasivo y patrimonio	<u>5,783,225</u>	<u>5,774,498</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros


Ivo Cuka Auad
Apoderado

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.

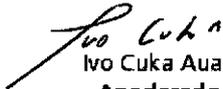

Silvia Palma Delgado
Contadora General

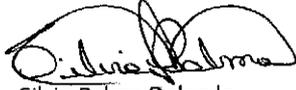
INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.
ESTADOS DE RESULTADO INTEGRAL
Por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2017</u> <u>(US\$)</u>	<u>2016</u> <u>(US\$)</u>
Ingresos de actividades ordinarias (Nota 14)	110,400	11,400
Utilidad bruta en ventas	110,400	11,400
Gastos administrativos (Nota 15)	(206,803)	(177,225)
Gastos financieros	(423)	(551)
(Pérdida) ordinaria	(96,826)	(166,375)
Otros ingresos	1,313	801
(Pérdida) antes de impuesto a la renta	<u>(95,513)</u>	<u>(165,575)</u>
Impuesto a la Renta (Nota 16)	-	-
Resultado neto del periodo	<u>(95,513)</u>	<u>(165,575)</u>
Otros resultados integrales		
(Pérdidas) actuariales	(345)	(46)
Resultado integral del ejercicio	<u>(95,858)</u>	<u>(165,621)</u>
(Pérdida) neta por acción	<u>(47.93)</u>	<u>(82.81)</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros


Ivo Cuka Auad
Apoderado
INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.


Silvia Palma Delgado
Contadora General
INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
Por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Resultados Acumulados								Total US \$
	Capital Social	Reserva Legal	Otros Resultados Integrales	Adopción primera vez NIIF'S	Reserva de capital	Resultados Acumulados	Resultado del ejercicio		
Saldo al 01 de enero de 2016	2,000	32	(867)	3,732,923	21,406	(651,258)	(187,848)		2,916,388
Transferencia de resultados	-	-	-	-	-	(187,848)	187,848	-	-
Exoneración anticipo impuesto a la renta	-	-	-	-	-	605	-	605	605
Resultado Integral del Ejercicio	-	-	(46)	-	-	-	(165,575)	(165,575)	(165,621)
Saldo al 31 de diciembre de 2016	2,000	32	(913)	3,732,923	21,406	(838,502)	(165,575)		2,751,372
Transferencia de resultados	-	-	-	-	-	(165,575)	165,575	-	-
Resultado Integral del Ejercicio	-	-	(345)	-	-	-	(95,513)	(95,513)	(95,858)
Saldo al 31 de diciembre de 2017	2,000	32	(1,258)	3,732,923	21,406	(1,004,077)	(95,513)		2,655,514

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros



Silvia Palma Delgado
 Contadora General



Ivo Cuka Auad
 Apoderado

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

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL MÉTODO DIRECTO
Por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	<u>(US\$)</u>	<u>(US\$)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Cobros procedentes de las ventas de servicios	162,491	100,734
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(188,856)	(141,568)
Otras (salidas) de efectivo	(19,183)	470
Efectivo neto (utilizado) de actividades de operación	<u>(45,548)</u>	<u>(40,364)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
Sobregiro bancario	42,958	(4,518)
Partes relacionadas	2,587	44,884
Efectivo neto procedente de actividades de financiamiento	<u>45,545</u>	<u>40,366</u>
(Decremento)/Incremento neto en efectivo y sus equivalentes	(2)	2
Saldo al inicio del año	102	100
Efectivo y sus equivalentes al final del año	<u>100</u>	<u>102</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros


Ivo Cuka Auad
Apoderado

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.


Silvia Palma Delgado
Contadora General

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.
CONCILIACION ENTRE LA GANANCIA NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN
Por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2017</u> <u>(US\$)</u>	<u>2016</u> <u>(US\$)</u>
Resultado neto del periodo	(95,513)	(165,575)
Otros resultados integrales	(345)	(46)
Ajuste por partidas distintas al efectivo:		
Ajustes por gasto de depreciación y amortización	54,109	54,137
Beneficios Empleados a largo plazo	668	465
Otros resultados integrales	345	46
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar	10,121	(11,856)
Activos por impuestos corrientes	(20,976)	27,511
Pagos anticipados	(31)	(450)
Otros activos	(51,953)	-
Cuentas por pagar	1,135	(15,567)
Otras obligaciones corrientes	1,774	(29,656)
Pasivos acumulados	19	(563)
Otros pasivos	55,099	101,190
Flujos de efectivo netos (utilizado) en actividades de operación	<u>(45,548)</u>	<u>(40,364)</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros


Ivo Cuka Auad
Apoderado
INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.


Silvia Palma Delgado
Contadora General
INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

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

(1) Constitución y objeto

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 14 de diciembre del mismo año. Con fecha 20 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 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.

En el año 2016 la Compañía presentó una pérdida de US\$ 165,575 y en el año 2017 US\$ 95,513, dentro del objeto social de la Compañía se tienen el arrendamiento de los bienes que posee y quieren explotar al máximo, para el año 2018 se ha arrendado y se va arrendar otras propiedades para la obtención de mas ingresos y poder afrontar los gastos mensuales que se tienen y evitar pérdidas.

Para el año 2018 dentro de los objetivos se tiene absorber las pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores con la cuenta ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Norma Internacionales de Información Financiera que tiene un valor de US\$ 3,732,923. Así mismo se prevé con el saldo de la cuenta afrontar futuras pérdidas en el caso de que se vayan a tener.

Adicionalmente la Administración va a proceder a facturar por concepto de arriendo de tres propiedades a las Compañías Relacionadas, valores que incrementaran los ingresos de la Compañía.

(2) Bases de presentación y preparación de estados financieros

Una descripción de las principales políticas contables adoptadas en la presentación y preparación de los Estados Financieros de la Compañía INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A. se presentan a continuación:

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

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

Bases de preparación.-

Los estados financieros de la Compañía INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A., han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB), vigente al 31 de diciembre de 2017 y 2016, así como, los requerimientos y resoluciones emitidas por la Superintendencia de Compañías, valores y seguros de la República del Ecuador.

La preparación de los estados financieros, conforme las Normas Internacionales de Información Financiera, requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables.

Pronunciamientos contables y su aplicación.

Los siguientes pronunciamientos contables han sido emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés):

Las siguientes Normas son vigentes a partir del año 2017:

Normas	Fecha de aplicación <i>obligatoria</i>
NIIF 12 "Revelación de intereses en otras entidades"	1 de enero de 2017
Modificación a la NIC 7 "Estado de flujos de efectivo"	1 de enero de 2017
Modificación a la NIC 12 "Impuesto a las Ganancias "	1 de enero de 2017
NIIF 9 "Instrumentos Financieros "	1 de enero de 2018
NIIF 15 "Ingresos procedentes de contratos con clientes"	1 de enero de 2018
CINIIF 22 "Transacciones en moneda extranjera y contraprestaciones anticipadas"	1 de enero de 2018
NIIF 16 "Arrendamientos"	1 de enero de 2019
Enmienda a NIIF 2 "Pagos basados en acciones"	1 de enero de 2018
Enmienda a NIIF 4 "Contratos de seguros"	Enfoque de superposición efectivo cuando se aplica por primera vez la NIIF 9. Enfoque de

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

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

	<i>aplazamiento efectivo para períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018, y sólo están disponibles durante tres años después de esa fecha.</i>
NIC 28 "Inversiones en asociadas y negocios conjuntos"	1 de enero de 2018
NIC 40 "Propiedades de inversión"	1 de enero de 2018
Enmienda a NIC 28 "Inversiones en asociadas y negocios conjuntos" y NIIF 10 "Estados financieros consolidados"	Fecha de vigencia aplazada indefinidamente
CINIIF 23 "Tratamiento sobre posiciones fiscales inciertas"	1 de enero de 2019
NIIF 17 "Contratos de Seguros"	1 de enero de 2021

Declaración de cumplimiento.-

La Administración de la Compañía INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A. declara que las Normas Internacionales de Información Financiera han sido aplicadas íntegramente y sin reservas en la preparación de los presentes estados financieros.

Moneda funcional y de presentación.-

Las cifras incluidas en los presentes estados financieros, así como en las notas que lo acompañan, se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la Compañía opera.

La moneda funcional y de presentación de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América.

Estados financieros.-

Los estados financieros de la Compañía INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A., comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2017 y 2016; así como los estados de resultados integrales, los estados de cambios en el patrimonio, y los estados de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016.

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

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

Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.-

En el estado de situación financiera, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, como corrientes con vencimiento igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los Estados Financieros; y, como no corrientes, los saldos mayores a ese periodo

Uso de estimaciones y juicios.-

La preparación de los estados financieros de conformidad con NIIF requiere que la Compañía registre estimaciones, supuestos o juicios que afectan la aplicación de las políticas y los valores de los activos, pasivos, ingresos y gastos reportados. Los resultados reales podrían diferir de esas estimaciones. Las estimaciones y los supuestos de soporte son revisados sobre una base recurrente. Las revisiones a las estimaciones se reconocen en el período en el cual la estimación es revisada y en cualquier período futuro afectado.

Periodo económico.-

La Compañía tiene definido efectuar el corte de sus cuentas contables preparar y difundir los estados financieros una vez al año al 31 de diciembre.

Gestión de riesgos financieros y definición de cobertura

La Gerencia General, Gerencia Administrativa y Financiera de la Compañía son las responsables de monitorear periódicamente los factores de riesgo más relevantes de INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A., en base a una metodología de evaluación continua. La Compañía administra una serie de procedimientos y políticas desarrolladas para disminuir su exposición al riesgo frente a variaciones de inflación.

Las actividades de la Compañía están expuestas a diversos riesgos como se describen a continuación.

Riesgo de liquidez.- El riesgo de liquidez de INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A., es administrado mediante una adecuada gestión de los activos y pasivos, optimizando de esta forma los excedentes de caja y de esta manera asegurar el cumplimiento de los compromisos de deudas al momento de su vencimiento.

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A., realiza periódicamente proyecciones de flujo de caja, análisis de la situación financiera y del entorno económico con el propósito de obtener los recursos de liquidez necesarios para que la empresa cumpla con sus obligaciones.

Riesgo de inflación.- El riesgo de inflación proviene del proceso de evolución continuada de los precios con un descenso discontinuado del valor del dinero. El

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

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

dinero pierde valor cuando con él no se puede comprar la misma cantidad de inventarios que anteriormente se compraba.

Riesgo crediticio.- El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte no pueda cumplir con sus obligaciones en relación con un instrumento financiero o contrato de venta, generando una pérdida financiera. La Compañía está expuesta a un riesgo de crédito por sus actividades operativas.

El riesgo de crédito surge del efectivo, depósitos en bancos e instituciones financieras, así como la exposición al crédito de clientes, que incluyen a los saldos pendientes de las cuentas por cobrar y a las transacciones comprometidas.

Los principales activos financieros de la Compañía INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A., son los saldos de caja y efectivo, deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, que representan la exposición máxima de la Compañía al riesgo de crédito en relación con los activos financieros.

El riesgo del crédito de la Compañía es atribuible principalmente a sus deudas comerciales. Los importes se reflejan en el balance de situación netos de provisiones para insolvencias, estimadas por la Administración de la Compañía en función de la experiencia de ejercicios anteriores y su valoración del entorno económico actual.

Riesgo de tasa de interés.- El principal objetivo en la gestión de riesgo de la tasa de interés es obtener el equilibrio a la estructura de financiamiento, lo cual, permite a INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A., minimizar el costo de la deuda con una volatilidad reducida en el estado de resultados. Este descenso en las tasas de interés se debe a una política de gobierno, que mediante decretos presidenciales organizó el manejo y la fijación de las tasas.

Efectivo y equivalentes de efectivo.-

La Compañía considerada como efectivo y equivalentes de efectivo, a los saldos de caja y bancos sin restricciones, así como a las inversiones de corto plazo y de gran liquidez.

En el estado de situación financiera, los sobregiros, de existir, se clasifican como obligaciones financieras, dentro del grupo de pasivos corrientes.

Activos financieros.-

Los activos financieros son clasificados en las siguientes categorías: préstamos y partidas por cobrar y su correspondiente pérdida por deterioro. La Compañía ha definido y valoriza sus activos financieros de la siguiente forma:

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

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

Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados.- Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados son activos financieros mantenidos para su negociación. Un activo financiero se clasifica en esta categoría si se adquiere principalmente con el propósito de venderse en el corto plazo. Los derivados también se clasifican como mantenidos para su venta a menos que se designen como coberturas. Los activos financieros de esta categoría se clasifican como activos corrientes si se espera que se vayan a liquidar en doce meses; caso contrario, se clasifican como no corrientes.

Activos financieros disponibles para la venta.- Los activos financieros disponibles para la venta son activos financieros que en un momento posterior a su adquisición u origen, fueron designados para la venta. Las diferencias en valor razonable, se llevan al patrimonio y se debe reconocer como un componente separado.

Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento.- Los activos financieros mantenidos hasta el vencimiento son activos financieros no derivados con pagos fijos o vencimiento determinado, se medirán al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva y su variación se afectará a resultados del periodo en el que ocurra.

Préstamos y partidas por cobrar.- Los préstamos y partidas por cobrar, incluyen principalmente a cuentas por cobrar clientes, así como a otras cuentas por cobrar. Las cuentas por cobrar son reconocidas inicialmente al valor razonable y posteriormente a su costo amortizado considerando costo financiero de considerarse material y/o deterioro de valor si lo hubiere.

Para el costo financiero la Compañía considera como tasa de descuento a la utilizada en un instrumento financiero que posea similares características.

Propiedades y equipo.-

Medición en el momento del reconocimiento.- Las partidas de propiedades, planta y equipos se miden inicialmente por su costo.

El costo de propiedades y equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo y su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la gerencia.

Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo.- para las partidas de muebles y enseres, equipos de oficinas, instalaciones, equipos de computación y vehículos, la Compañía después del reconocimiento inicial, dichas partidas de propiedades y equipos son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

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

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

Método de depreciación y vidas útiles.- El costo de propiedades y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva por ser considerado un cambio en estimación contable.

Retiro o venta de propiedades y equipos.-

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades y equipos es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

Deterioro del valor de los activos.-

Al final de cada período, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos a fin de determinar si existe algún indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna). Cuando no es posible estimar el importe recuperable de un activo individual, la Compañía calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo. Cuando se identifica una base razonable y consistente de distribución, los activos comunes son también asignados a las unidades generadoras de efectivo individuales, o distribuidas al grupo más pequeño de unidades generadoras de efectivo para los cuales se puede identificar una base de distribución razonable y consistente.

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de venta y el valor en uso. Al estimar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados del valor presente utilizando una tasa de descuento que refleja las valoraciones actuales del mercado respecto al valor temporal del dinero y los riesgos específicos para el activo para los cuales no se han ajustado los estimados de flujo de efectivo futuros.

Si el importe recuperable de un activo (o unidad generadora de efectivo) calculado es menor que su valor en libros, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se reduce a su importe recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados.

Cuando una pérdida por deterioro es revertida, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) aumenta al valor estimado revisado de su importe recuperable, de tal manera que el valor en libros incrementado no excede el valor en libros que se habría calculado si no se hubiera reconocido la pérdida por deterioro

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

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

para dicho activo (o unidad generadora de efectivo) en años anteriores. El reverso de una pérdida por deterioro es reconocido automáticamente en resultados.

Pagos anticipados.-

Corresponden principalmente a seguros pagados por anticipado y otros anticipos entregados a terceros para servicios o compra de bienes, los cuales se encuentran valorizados a su valor nominal y no cuentan con derivados implícitos significativos que generen la necesidad de presentarlos por separado.

Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar.-

Las cuentas por pagar y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El gasto por intereses (incluyendo los intereses implícitos) si existen, se reconocen como costos financieros y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por pagar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial.

La Compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios pre acordados.

Obligaciones financieras.-

Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Estos préstamos se registran subsecuentemente a su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos de transacción) y el valor de redención se reconoce en el estado de resultados durante el período del préstamo usando el método de interés efectivo.

Los préstamos se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación a por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

Impuesto a la renta.-

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

Los impuestos corrientes y diferidos, deberán reconocerse como ingreso o gasto, y ser incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

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

transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

Impuesto corriente. - El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos impositivos o deducibles y partidas que nunca son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

Para los años 2017 y 2016 la tarifa general del impuesto a la renta para sociedades es del 22%, no obstante, la tarifa impositiva será del 25% sobre la proporción de la base imponible que corresponda a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, beneficiarios o similares, que sean residentes de paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Si dicha participación excede del 50%, la tarifa aplicable para la sociedad será del 25%.

A partir del año 2018, mediante la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera, publicada en el segundo suplemento del Registro Oficial 150 de fecha 29 de diciembre de 2017 se establece que las sociedades constituidas en el Ecuador, así como por las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas aplicarán la tarifa del 25% sobre su base imponible. No obstante, la tarifa impositiva será la correspondiente a sociedades más tres (3) puntos porcentuales cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad. Cuando la mencionada participación de paraísos fiscales o regímenes de menor imposición sea inferior al 50%, la tarifa correspondiente a sociedades más tres (3) puntos porcentuales aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación, de acuerdo a lo indicado en el reglamento.

Impuestos diferidos.- El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable.

El pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias impositivas. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por causa de todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

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

La entidad reconocerá un impuesto diferido activo para todas aquellas diferencias temporarias deducibles que se espera que reduzcan la ganancia fiscal en el futuro.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele. El impuesto diferido, correspondiente a cambios en la tasa de impuestos o en la normativa tributaria, la re estimación de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo, se reconoce en el resultado del período, excepto en la medida en que se relacione con partidas previamente reconocidas fuera de los resultados del período.

La Compañía debe compensar activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y sólo si, tiene reconocido legalmente el derecho de compensar, frente a la autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas; y los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se derivan del impuesto a la renta y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

Según la NAC- DGECCGC15-00000012 SR.O. 653 de 21 de diciembre de 2015, estableció que se reconocerán los efectos de la aplicación de activos por impuestos diferidos, únicamente en los casos y condiciones establecidos en la normativa tributaria pertinente, provenientes de sucesos económicos, transacciones o registros contables, que se produzcan a partir del 01 de enero de 2015; a excepción de los provenientes de las pérdidas y créditos tributarios conforme a la normativa tributaria vigente, según corresponda el caso. Los pasivos por impuestos diferidos que hayan sido contabilizados por los sujetos pasivos, en cumplimiento del marco normativo tributario y en atención a la aplicación de la técnica contable, se mantendrán vigentes pasa su respectiva liquidación. En la estimación de los activos y pasivos por impuestos corrientes y diferidos, el sujeto pasivo utilizará la tarifa de impuesto a la renta pertinente conforme la normativa tributaria y de acuerdo a lo establecido en la técnica contable.

La Administración Tributaria permite el cálculo y registro de impuestos diferidos, tal es el caso de:

- Pérdida por deterioro parcial de los inventarios- ajuste VNR.
- Pérdidas esperadas por contratos de construcción.
- Depreciación del valor activado por desmantelamiento de planta.
- El valor del deterioro de propiedades, planta y equipo que sean utilizados en el proceso productivo.
- Las provisiones diferentes a las cuentas incobrables, desmantelamientos desahucio, y pensiones jubilares.

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

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

- Gastos estimados para la venta de activos no corrientes disponibles para la venta.
- Valuación de activos biológicos, ingresos o costos derivados de la aplicación de la técnica contable.
- Amortización futura de pérdidas tributarias- Carried-Forward.

Beneficios a los empleados

Beneficios de corto plazo.-

Corresponde principalmente a:

- La participación de los trabajadores en las utilidades; ésta provisión es calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente, específicamente el Código de trabajo. Se registra con cargo a resultados y se presenta como parte de los gastos de operación.
- Vacaciones; se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre la base devengada.
- Décimo tercer y décimo cuarto sueldo; se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador, sin embargo en caso de que el trabajador lo requiera pueda recibir esta remuneración mensualmente.

Provisiones.-

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dicho flujo de efectivo.

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente cierto que se recibirá el reembolso y el valor de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

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

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

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

La Compañía establece provisiones para los beneficios de jubilación patronal e indemnización por desahucio en base a un estudio elaborado por una firma ecuatoriana de actuarios consultores. No se mantiene ningún fondo asignado por los costos acumulados para estos beneficios.

El costo de las provisiones para jubilación patronal y desahucio ha sido determinado mediante el método actuarial de costeo del crédito unitario proyectado. Bajo este método los beneficios de pensiones deben ser atribuido al periodo de servicio del empleado y basados en la fórmula del Plan, de tal manera que se atribuye la misma cantidad de beneficio a cada año de servicio, tomando en consideración el uso de hipótesis actuariales para calcular el valor presente de dichos beneficios.

Estas hipótesis reflejan el valor del dinero a través del tiempo, el incremento salarial y las probabilidades de pago de la pensión.

El costo de la jubilación patronal se carga a cada periodo, en función del aumento de la antigüedad y de los sueldos de los trabajadores que laboran en la empresa a la fecha de la valoración actuarial.

Las hipótesis actuariales consideradas son:

<u>Bases técnicas</u>	
<u>Fecha de valoración</u>	<u>31/12/2017</u>
Tasa de descuento	7.69%
Tasa de rendimiento de activos	N/A
Tasa de incremento salarial	2.50%
Tasa de rotación	12.15%
Tasa de mortalidad	TM IESS 2002

El estudio actuarial para Compañía INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A. ha sido elaborado por la Compañía Actuarial Consultores Cía. Ltda., quien consideró la tasa de descuento en referencia a las emisiones de bonos ecuatorianos, mismo que la Intendencia Nacional de Mercado de Valores señaló que el Ecuador cuenta con un mercado de bonos corporativos de alta calidad.

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

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

Reconocimiento de ingresos.-

Los ingresos por ventas son reconocidos en el estado de resultados cuando se realizan.

Los ingresos comprenden el valor justo del monto recibido o por cobrar por la venta de bienes o la prestación de servicios en el curso ordinario de las actividades de la Compañía. El ingreso se expone neto de los adicionales por impuestos, devoluciones y descuentos.

Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía, puedan ser medidos con fiabilidad y cuando la compañía hace la entrega de sus productos al comprador y, en consecuencia transfiere los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de esos bienes y no mantienen el derecho a disponer de ellos, ni a mantener un control sobre los mismos.

Venta de bienes.-

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes se reconocen cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

- La Compañía ha transferido al comprador los riesgos y ventajas, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes;
- La Compañía no conserva para sí ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos;
- El importe de los ingresos ordinarios pueda medirse con fiabilidad;
- Sea probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción; y
- Los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad.

Costos y gastos.-

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

Costos financieros.-

Los costos financieros son reconocidos como un gasto en el periodo en el cual son incurridos.

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

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

Ganancia por acción y dividendos de accionistas. –

La ganancia neta por acción se calcula en base al promedio de las acciones en circulación durante el ejercicio económico.

La distribución de dividendos a los accionistas de la Compañía se reconoce como un pasivo en las cuentas anuales en que los dividendos son aprobados por Junta General de Accionistas o cuando se configura la obligación correspondiente en función de las disposiciones legales.

Compensación de saldos y transacciones.-

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

(3) Saldos y transacciones con partes relacionadas

Un resumen de los principales saldos y transacciones con partes relacionadas al 31 de diciembre de 2017 y 2016, se indica a continuación:

	Diciembre 31	
	2017	2016
	(en US \$)	
Cuentas por Cobrar (Nota 5)		
Corriente		
Indunaytur SA	3,546	2,796
	<u>3,546</u>	<u>2,796</u>
No corriente		
Indunaytur SA	23,498	23,498
Accionistas	119,361	119,361
Finca los Nonnos SA Fincanonnos	6,000	6,000
	<u>148,859</u>	<u>148,859</u>
	<u>152,406</u>	<u>151,656</u>

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

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

Cuentas por cobrar relacionadas, corto plazo:

	<u>Saldo inicial</u> <u>2016</u>	<u>Pagos</u> <u>realizados</u>	<u>Venta de</u> <u>pescado y</u> <u>otros</u>	<u>Cobros por</u> <u>venta de</u> <u>pescados y</u> <u>otros</u>	<u>Saldo final</u> <u>2017</u>
Accionistas	119,361	-	-	-	119,361
Finca los Nonnos SA Fincanonnos	6,000	-	-	-	6,000
Indunaytur SA	26,294	(185)	2,445	(1,510)	27,044
Pesquera Milenka C SA	-	-	13,138	(13,138)	-
Pesdel S.A.	-	-	80,702	(80,702)	-
	151,656	(185)	96,285	(95,350)	152,406

Cuentas por pagar relacionadas, corto y largo plazo:

	<u>Saldo inicial</u> <u>2016</u>	<u>Reclasificación</u>	<u>Fondos</u> <u>recibidos</u>	<u>Anticipos</u> <u>recibidos</u>	<u>Liquidación</u> <u>de anticipos</u>	<u>Saldo final</u> <u>2017</u>
Accionistas	1,367,085	-	2,587	-	-	1,369,672
Marbelize SA	145,794	-	-	48,405	-	194,199
Pesquera Milenka C SA	4,730	-	-	14,800	(13,138)	6,392
Talleres del Caribe S.A.	9,276	(9,276)	-	-	-	-
Pesdel S.A.	1,412,092	9,276	-	72,605	(80,702)	1,413,271
	2,938,978	-	2,587	135,810	(93,840)	2,983,535

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

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

(4) Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la cuenta se halla conformada por:

	Diciembre 31	
	2017	2016
	(en US \$)	
Bancos	-	2
Caja	100	100
	<u>100</u>	<u>102</u>

(5) Cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, las cuentas por cobrar se conforman según el siguiente detalle:

	Diciembre 31	
	2017	2016
	(en US \$)	
Corriente		
Anticipos a proveedores	51,133	114
Cientes locales no relacionados	1,920	11,856
Relacionadas Nota 3	<u>3,546</u>	<u>2,796</u>
	<u>56,599</u>	<u>14,767</u>
No Corriente		
Relacionadas Nota 3	<u>148,859</u>	<u>148,859</u>
	<u>148,859</u>	<u>148,859</u>
	<u>205,458</u>	<u>163,626</u>

(6) Activos por impuestos corrientes

El rubro de activos por impuestos corrientes se detalla de la siguiente manera:

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

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

	Saldo. 31/12/2015	Reclasificaciones	Adiciones	Saldo. 31/12/2016	Adiciones	Saldo. 31/12/2017
Terrenos	-	3,006,783	-	3,006,783	-	3,006,783
Edificios	-	2,804,854	-	2,804,854	-	2,804,854
Vehículos	105,200	-	-	105,200	-	105,200
	105,200	5,811,637	-	5,916,837	-	5,916,837
Depreciación acumulada	(53,848)	(216,836)	(54,137)	(324,821)	(54,109)	(378,930)
Propiedades, mobiliario y equipos, neto de depreciación acumulada	51,352			5,592,017		5,537,908

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

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

(8) Sobregiro bancario

Un resumen de la cuenta es como sigue:

	Diciembre 31	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(en US \$)	
Banco del Pacífico	42,958	-
	<u>42,958</u>	<u>-</u>

(9) Cuentas y documentos por pagar

Un resumen de las cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es como sigue:

	Diciembre 31	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(en US \$)	
Corriente		
Proveedores locales no relacionados	16,216	15,081
Otras cuentas por pagar Relacionadas	13,129	-
	Nota 3 1,027,331	985,361
	<u>1,056,676</u>	<u>1,000,442</u>
No corriente		
Relacionadas	Nota 3 1,956,204	1,953,617
	<u>1,956,204</u>	<u>1,953,617</u>
	<u>3,012,880</u>	<u>2,954,059</u>

(10) Otras obligaciones corrientes

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, las otras obligaciones corrientes se conforman según el siguiente detalle:

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

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

	Diciembre 31	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(en US \$)	
Marcas y patentes	20,511	32,336
Impuestos a los activos totales	15,526	18,180
Impuestos prediales	14,825	1,824
Obligaciones con la administración tributaria	10.1 13,588	1,472
Empleados	290	4,693
Obligaciones con el IESS	189	198
Permiso de funcionamiento municipal	38	-
Contribución Superintendencia de Compañías	-	4,490
	<u>64,968</u>	<u>63,193</u>

10.1 El rubro obligaciones con la administración tributaria se compone de la siguiente manera:

	Diciembre 31	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(en US \$)	
Retenciones en la fuente por pagar	264	95
Retenciones del IVA por pagar	304	9
Impuesto al valor agregado	13,020	1,368
	<u>13,588</u>	<u>1,472</u>

(11) Pasivos acumulados

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, las cuentas de pasivos acumulados se conforman según el siguiente detalle:

	Diciembre 31	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(en US \$)	
Vacaciones por pagar	1,023	1,005
	<u>1,023</u>	<u>1,005</u>

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

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

(12) Provisiones por beneficios a empleados

Para los beneficios a empleados, la Compañía reconocerá un pasivo cuando el empleado ha prestado servicios y a cambio se crea el derecho de recibir un pago en el futuro, y un gasto cuando la Compañía ha consumido el beneficio económico procedente del servicio prestado por el empleado a cambio de los beneficios en cuestión.

Jubilación patronal

La Compañía utiliza el método de la Unidad de Crédito Proyectada con valoraciones actuariales para determinar tanto el valor presente de sus obligaciones por beneficios definidos, como el costo por los servicios prestados en el periodo actual y, en su caso, el costo de servicio pasado.

Bajo este método los beneficios de pensiones deben ser atribuido al periodo del servicio del empleado y basados en la fórmula del Plan, de tal suerte que se atribuye la misma cantidad de beneficio a cada año de servicio. Tomando en consideración el uso de hipótesis actuariales para calcular el valor presente de dichos beneficios.

La totalidad de las ganancias y pérdidas actuariales se reconocerán en el estado de resultado integral.

El valor presente de las provisiones para obligaciones por beneficios a empleados depende de varios factores que son determinado en función de un cálculo actuarial basados en varios supuestos. Estos supuestos utilizados para determinar el valor presente de estas obligaciones incluyen una tasa de descuento. Cualquier cambio en los supuestos impacta en el valor en libros de las provisiones de estos beneficios.

El actuario contratado por la Compañía para realizar el cálculo actuarial, utiliza la tasa de descuento, la tasa de mortalidad y de rotación al final de cada año reportados por la Administración de la Compañía. La tasa de descuento es la tasa de interés que debe ser utilizada para determinar el valor presente de los flujos futuros de caja estimados que se espera van a ser requeridos para cumplir con la obligación de estos beneficios.

Bonificación por desahucio

De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, la Compañía entregará el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio.

Los cálculos actuariales del valor presente de la obligación devengada por concepto de desahucio, fueron realizados por un actuario independiente, utilizando el método de la unidad de crédito proyectada.

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

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

La cuenta se encuentra conformada de la siguiente manera:

	Diciembre 31	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(en US \$)	
Jubilación patronal	3,751	2,856
Desahucio	2,131	2,013
	<u><u>5,882</u></u>	<u><u>4,869</u></u>
Movimiento		
	<u>Desahucio</u>	<u>Jubilación patronal</u>
Saldo al inicio del año	2,013	2,856
Costo neto del período	118	550
Pérdida actuarial	-	345
Saldo al final del año	<u><u>2,131</u></u>	<u><u>3,751</u></u>

(13) Patrimonio de los accionistas

Capital

El capital social de la Compañía está constituido por 2,000 acciones ordinarias, respectivamente, pagadas y en circulación, con un valor nominal de US\$ 1 cada una.

Reserva Legal

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

Reserva de capital

Conforme a resolución de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, los saldos acreedores de las cuentas Reserva de Capital, generados hasta el

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

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

año anterior al periodo de transición de aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), deben ser transferidos al patrimonio a la cuenta Resultados Acumulados, subcuenta Reserva de Capital, saldos que sólo podrán ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizando en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

Otros resultados integrales

Las nuevas mediciones del pasivo por beneficios definidos neto por concepto de pérdidas actuariales no liquidadas, rendimientos de los activos del plan y los cambios en el techo del activo para cada plan de beneficios definidos son reconocidos y presentados como "Partidas que no se reclasificarán al resultado del periodo" en *Otros Resultados Integrales*. La Compañía aplica este tratamiento contable a partir en función a lo establecido en NIC 19, estos importes de beneficios a empleados a largo plazo y post empleo son estimados por un perito independiente, inscrito y calificados en la Superintendencia de Compañías.

Aplicación NIIF por primera vez

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financieras "NIIF" que se registraron en el patrimonio en la cuenta de Resultados acumulados, subcuenta "Aplicación de NIIF por primera vez", que generaron un saldo deudor podrán ser absorbidos por los resultados acumulados y por los del último ejercicio económico concluido, si los hubieren.

Resultados acumulados

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, excepto por los ajustes provenientes de la adopción a las NIIF, el saldo de las ganancias de ejercicios anteriores está a disposición de los accionistas y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos tales como re liquidación de impuestos, etc.

(14) Ingresos

Un detalle de los ingresos para los años 2017 y 2016, es el que se muestra a continuación:

(Ver página siguiente)

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

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

	Diciembre 31	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(en US \$)	
Servicios de alquiler de bienes inmuebles	110,400	11,400
	<u>110,400</u>	<u>11,400</u>

(15) Gastos administrativos y de ventas

Un detalle de los costos de ventas y gastos de administración y ventas para los años 2017 y 2016, es el que se muestra a continuación:

		Diciembre 31	
		<u>2017</u>	<u>2016</u>
		(en US \$)	
Gastos administrativos	15.1	206,803	177,225
Gastos financieros		423	551
		<u>207,226</u>	<u>177,775</u>

15.1 Los Gastos administrativos están formados de la siguiente manera:

	Diciembre 31	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(en US \$)	
Impuestos, contribuciones y otros	63,190	27,328
Gasto depreciación	54,109	54,137
Otros gastos	27,032	33,614
Mantenimiento y reparaciones	23,233	24,124
Permisos	13,940	12,510
Gastos de personal	9,945	9,169
Seguros y reaseguros	5,348	5,278
Multas e intereses	3,859	5,928
Gastos legales, asesoría y otros	3,698	3,130
Servicios básicos	1,493	1,022
Gasto correo y comunicaciones	650	930
Afiliaciones y suscripciones	250	-
Repuestos, suministros y materiales	55	55
	<u>206,803</u>	<u>177,225</u>

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

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

(16) Conciliación del cálculo de impuesto a la renta

Para los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016, las partidas conciliatorias que afectaron la utilidad contable a fin de determinar la participación de los trabajadores, así como la base gravada para el cálculo del impuesto a la renta de dichos años fueron:

	Diciembre 31	
	2017	2016
	(en US \$)	
Resultado del Ejercicio	(95,513)	(165,575)
Menos: 15% participación trabajadores	-	-
Partidas Conciliatorias:		
Más: Gastos no deducibles	6	36,981
Base imponible para impuesto a la renta	(95,507)	(128,594)
Impuesto a la renta causado	-	-
Pago impuesto a la renta		
Menos: Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal corriente	-	-
Impuesto a la renta causado mayor al anticipo determinado	-	-

(17) Otros aspectos relevantes

Amortización de pérdidas

De acuerdo con disposiciones legales, las pérdidas tributarias pueden ser compensadas con las utilidades gravables que se obtengan dentro de los cinco (5) períodos impositivos siguientes sin que exceda, en cada período, del 25% de las utilidades gravables.

Tarifa del impuesto a las ganancias

Provisión para los años 2017 y 2016.

La provisión para el impuesto a las ganancias por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016, ha sido calculada aplicando la tarifa efectiva del 22%.

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

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

El artículo 37 de la Ley de Régimen Tributario Interno establece que la tarifa del Impuesto a la Renta para sociedades es del 22%; sin embargo, si los accionistas, socios, partícipes, constituyentes o beneficiarios de una sociedad son residentes o están establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición en una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad, la tarifa del Impuesto a la Renta será del 25%. Si la relación indicada es inferior al 50%, la tarifa del Impuesto a la Renta será del 25% sobre la proporción de la base imponible que pertenezca a dicha participación en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición.

Así mismo una sociedad deberá aplicar la tarifa del 25% sobre la porción de las participaciones de sus accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares que no informe a la Administración Tributaria en los términos definidos para la presentación del anexo de accionistas.

Anticipo para los años 2017 y 2016.

El anticipo del Impuesto a la Renta para los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016, ha sido calculado con base en los procedimientos establecidos en el artículo 41 de la Ley de Régimen Tributario Interno y en el artículo 76 de su Reglamento.

El anticipo de impuesto a la renta mínimo resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles. Dichos rubros deben incrementarse o disminuirse por conceptos establecidos en disposiciones tributarias (Circular 14 emitida por el Servicio de Rentas Internas, publicada en el Registro Oficial Suplemento 660 del 31 de diciembre de 2016).

Debido al terremoto ocurrido en la ciudad de Manta en abril de 2016, la Compañía fue exonerada del pago del anticipo de impuesto a la renta por el año 2016.

Reinversión de utilidades.

La Compañía que reinvierta sus utilidades en el país podrá obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del impuesto a la renta sobre el monto reinvertido. Para determinar la disminución de 10 puntos porcentuales en la tarifa del impuesto a la renta en sociedades que tengan una composición societaria en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición inferior al 50%, se deberá calcular la tarifa efectiva del impuesto a la renta, la cual resulta de dividir el impuesto a la renta causado para la base imponible respectiva.

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

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

El beneficio en la reducción de la tarifa, debe estar respaldado en un informe emitido por técnicos especializados en el sector, que no tengan relación laboral directa o indirecta con la Compañía.

El valor de las utilidades reinvertidas deberá efectuarse con el correspondiente aumento de capital y se perfeccionará con la inscripción de la correspondiente escritura en el Registro Mercantil, hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo posterior a aquel en que se generaron las utilidades materia de la reinversión.

Precios de transferencia.

La legislación en materia de Precios de Transferencia en Ecuador es aplicable desde el año 2005 y de acuerdo a la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento vigentes al 31 de diciembre de 2017 y 2016, está orientada a regular con fines tributarios las transacciones realizadas entre las partes relacionadas (locales y/o exterior), de manera que las contraprestaciones entre partes relacionadas deben respetar el Principio de Plena Competencia.

Mediante Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000455, publicada en el Registro Oficial No. 511 del 29 de mayo de 2016, el Servicio de Rentas Internas modificó la normativa sobre precios de transferencia y estableció que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta cuyo monto acumulado de operaciones con partes relacionadas sean superiores a 3,000,000 deben presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas; y por un monto superior a 15,000,000 deben presentar el Informe Integral de Precios de Transferencia, además estableció las operaciones que no deben ser contempladas para dicho análisis. El referido Informe podrá ser solicitado discrecionalmente por el Servicios de Rentas Internas por cualquier monto y tipo de operación o transacción con partes relacionadas locales y/o del exterior.

Conjuntamente con la Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000455 fue publicada a través de la página del Servicio de Rentas Internas la ficha técnica para la estandarización del análisis de precios de transferencia, el cual establece el contenido de presentación del Informe Integral.

Se encuentran exentos del Régimen de Precios de Transferencia los contribuyentes que: i) Presenten un impuesto causado superior al 3% de los ingresos gravables; ii) No realicen operaciones con paraísos fiscales o regímenes fiscales preferentes; y iii) No mantengan suscrito con el estado contratos para la exploración y explotación de recursos no renovables. Sin embargo, deben presentar un detalle de las operaciones con partes relacionadas del exterior en un plazo no mayor a un mes contado a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del Impuesto a la Renta.

Resolución NAC-DGERCGC15-00000455:

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

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

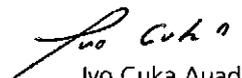
a presentar las operaciones con partes relacionadas locales, mientras que sus operaciones con partes relacionadas del exterior no llegan a los montos acumulados establecidos en el Artículo 2.

(18) Eventos subsecuentes

Entre el 31 de diciembre de 2017 y hasta la fecha de emisión del presente informe, no se produjeron eventos, que en opinión de la administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros que se adjuntan.

(19) Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros de la Compañía INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A., al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2017, han sido aprobados por la gerencia en fecha marzo 30 de 2018, y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta de Accionistas sin modificaciones.


Ivo Cuka Auad
Apoderado

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.


Silvia Palma Delgado
Contadora General

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.