

INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros de la Compañía **INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S. A.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018, 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 antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la Compañía **INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S. A.**, al 31 de diciembre de 2018, así como los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con 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.

Párrafo de énfasis

4. La Compañía ha experimentado pérdidas provenientes de las operaciones de ejercicios anteriores, lo que ha ocasionado que las pérdidas acumuladas (US\$ 1,212,405) superen el 60% del capital (US\$ 2,000), por lo tanto y en concordancia con el artículo 377 de la Sección XII de la Ley de Compañías, reformado a través de la Ley para la optimización y eficiencia de trámites administrativos, la Compañía se encontraría inmersa en causal de disolución.
5. Sin calificar nuestra opinión, informamos que la generación de los ingresos de la Compañía **INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S. A.**, al 31 de diciembre de 2018, depende en un 91% de sus relaciones comerciales y contractuales con sus Compañías Relacionadas; por lo que, la continuidad de su negocio en marcha depende de éstas operaciones.

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

6. La dirección es responsable de la preparación y presentación razonable 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.
7. 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 sus operaciones, o bien no existe otra alternativa realista.
8. Los responsables del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía **INCLIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S. A.**

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

9. 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.
10. 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:
 - 10.1. 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.
 - 10.2. 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.

- 10.3. Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la dirección.
- 10.4. 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.
- 10.5. 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.
11. 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 planificada 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

12. Nuestro informe sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía **INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S. A.**, como agente de percepción y retención, por el ejercicio económico terminado el 31 de diciembre de 2018, se emite por separado.

UHY Assurance & Services Auditores Cía. Ltda.

RNAE 0603


Edgar Ortega H.
Socio de Auditoría

Quito DM, 10 de Julio de 2019

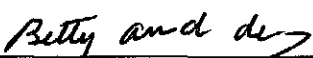
INCILZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.


Estados de Situación Financiera

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

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

Activos	Al 31 de diciembre de	
	2018	2017
Activos corrientes		
Efectivo y equivalentes de efectivo <i>(Nota 4)</i>	US\$ 1,052	100
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar <i>(Nota 5)</i>	11,208	56,599
Activos por impuestos corrientes <i>(Nota 6)</i>	37,265	38,729
Pagos anticipados <i>(Nota 7)</i>	<u>668</u>	<u>1,031</u>
Total activos corrientes	<u>50,192</u>	<u>96,458</u>
Activos no corrientes		
Propiedades y equipos, neto de depreciación acumulada de US\$ 427,080 en el 2018 y US\$ 378,930 en el 2017 <i>(Nota 8)</i>	US\$ 5,489,757	5,537,908
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar <i>(Nota 5)</i>	148,859	148,859
Activos por impuestos diferidos <i>(Nota 9)</i>	<u>273</u>	<u>0</u>
Total activos no corrientes	<u>5,638,889</u>	<u>5,686,767</u>
Total Activos	US\$ <u>5,689,082</u>	<u>5,783,225</u>


 Betty Auad A.
 Gerente General
 INCILZY INMOBILIARIA CIVIL
 LIZY S. A.


 Silvia Palma D.
 Contadora General
 INCILZY INMOBILIARIA CIVIL
 LIZY S. A.

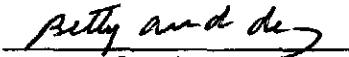
INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.

Estados de Situación Financiera

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

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

Pasivos y Patrimonio de los Accionistas	Al 31 de diciembre de	
	2018	2017
Pasivos corrientes		
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar (Nota 10)	US\$ 1,139,449	1,056,676
Obligaciones financieras (Nota 11)	0	42,958
Obligaciones corrientes (Nota 12)	42,962	64,968
Pasivos acumulados (Nota 13)	794	1,023
Total pasivos corrientes	1,183,205	1,165,625
Pasivos no corrientes		
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar (Nota 10)	US\$ 1,956,204	1,956,204
Obligaciones patronales (Nota 14)	5,932	5,882
Total pasivos no corrientes	1,962,136	1,962,086
Total Pasivos	US\$ 3,145,340	3,127,711
Patrimonio de los accionistas		
Capital social (Nota 15)	2,000	2,000
Reserva legal (Nota 15)	32	32
Otros resultados integrales (Nota 15)	(216)	(1,258)
Resultados acumulados (Nota 15)		
Reserva de capital	21,406	21,406
Aplicación de NIF por primera vez	3,732,923	3,732,923
Resultados acumulados	(1,099,590)	(1,004,077)
Resultado del ejercicio	(112,815)	(95,513)
Total patrimonio de los accionistas	US\$ 2,543,741	2,655,514
Total pasivos y patrimonio de los accionistas	US\$ 5,689,082	5,783,225


 Betty Auad A.
 Gerente General
 INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL
 LIZY S. A.


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

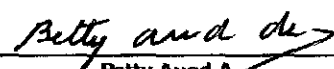
INCILZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.

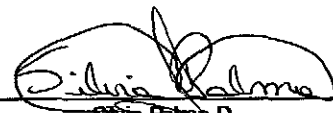
Estados de Resultados Integrales

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017

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

	Por los años terminados el 31 de diciembre de	
	2018	2017
Ingresos ordinarios		
Ingresos operacionales (Nota 16)	US\$ <u>111,600</u>	<u>110,400</u>
Gastos ordinarios		
Gastos de administración y ventas (Nota 17)	<u>(203,196)</u>	<u>(202,944)</u>
Pérdidas ordinaria	US\$ <u>(91,596)</u>	<u>(92,544)</u>
Ganancias / (pérdidas)		
Ganancias (Nota 18)	2,331	1,313
Pérdidas (Nota 19)	<u>(23,822)</u>	<u>(4,282)</u>
Total ganancias / (pérdidas), neto	<u>(21,491)</u>	<u>(2,969)</u>
Resultado del ejercicio antes de impuesto a la renta	US\$ <u>(113,088)</u>	<u>(95,513)</u>
Impuesto a la renta, estimado:		
Impuesto a la renta corriente	0	0
Impuesto a la renta diferido activo	<u>273</u>	<u>0</u>
Resultado del ejercicio	US\$ <u>(112,815)</u>	<u>(95,513)</u>
Otros resultados integrales (Nota 15)		
Pérdidas / ganancias actuariales	<u>1,042</u>	<u>(345)</u>
Total otros resultados integrales	<u>1,042</u>	<u>(345)</u>
Resultado integral del ejercicio	US\$ <u>(111,773)</u>	<u>(95,858)</u>
Pérdida neta por acción	US\$ <u>(55.89)</u>	<u>(47.93)</u>


 Betty Auad A.
 Gerente General
 INCILZY INMOBILIARIA CIVIL
 LIZY S. A.


 Silvia Palma D.
 Contadora General
 INCILZY INMOBILIARIA CIVIL
 LIZY S. A.

INCLIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.

Estados de Cambios en el Patrimonio

Al 31 de diciembre de 2016 y 2017

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

	Resultados Acumulados						Resultado del ejercicio	Total
	Reserva Legal	Otros resultados Integrales	Reserva de capital	Aplicación de NIIF por primera vez	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Resultado del ejercicio		
Saldo al 31 de diciembre de 2016	2,000	32	(813)	21,406	3,732,923	(636,502)	(166,575)	2,761,372
Transferencia de resultado	0	0	0	0	0	(166,575)	166,575	0
Resultado integral del ejercicio	0	0	(345)	0	0	0	(95,513)	(95,658)
Saldo al 31 de diciembre de 2017	2,000	32	(1,258)	21,406	3,732,923	(1,004,077)	(96,513)	2,655,814
Transferencia del resultado	0	0	0	0	0	(95,513)	95,513	0
Resultado integral del ejercicio	0	0	1,042	0	0	0	(112,915)	(111,773)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	2,000	32	(216)	21,406	3,732,923	(1,099,590)	(112,815)	2,543,741

Betty And d de
 Betty Aued A.
 Gerente General
 INCLIZY INMOBILIARIA CIVIL
 LIZY S. A.

Silvia Palma D.
 Silvia Palma D.
 Contadora General
 INCLIZY INMOBILIARIA CIVIL
 LIZY S. A.


INCLIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.

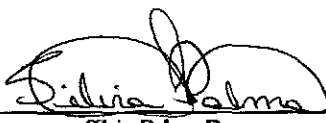
Estados de Flujos de Efectivo

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017

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

		Por los años terminados el	
		31 de diciembre de	
		2018	2017
Flujos de efectivo por las actividades de operación:			
Efectivo provisto de clientes	US\$	106,279	162,491
Efectivo (utilizado) a proveedores, empleados		<u>(122,942)</u>	<u>(188,856)</u>
Efectivo (utilizado) en las operaciones		<u>(16,664)</u>	<u>(26,365)</u>
Efectivo (utilizado) en otras operaciones, neto		<u>(21,491)</u>	<u>(19,183)</u>
Efectivo neto (utilizado) en las actividades de operación y otros		<u>(38,155)</u>	<u>(45,548)</u>
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:			
Sobregiro bancario		(42,958)	42,958
Partes relacionadas		<u>82,065</u>	<u>2,587</u>
Efectivo neto provisto en las actividades de financiamiento		<u>39,107</u>	<u>45,545</u>
Incremento / (disminución) neto del efectivo y equivalentes de efectivo		<u>952</u>	<u>(2)</u>
Efectivo y equivalentes al inicio del año		<u>100</u>	<u>102</u>
Efectivo y equivalentes al final del año (Nota 4)	US\$	<u>1,052</u>	<u>100</u>
Conciliación de la utilidad neta al efectivo neto utilizado en las actividades de operación			
Resultado integral del ejercicio	US\$	(112,815)	(95,513)
Otros resultados integrales		<u>1,042</u>	<u>(345)</u>
Ajustes:			
Depreciación de propiedades y equipos		48,150	54,109
Otros resultados integrales		(1,042)	345
Activo por impuesto diferido		(273)	0
Obligaciones patronales		1,091	668
Cambios netos en activos y pasivos:			
Cuentas por cobrar		(5,321)	10,121
Activos por impuestos corrientes		1,464	(20,976)
Pagos anticipados		363	(31)
Anticipos proveedores		50,713	0
Otros activos		0	(51,953)
Cuentas por pagar		(4,310)	1134.94
Otras obligaciones corrientes		(22,006)	1,774
Pasivos acumulados		(229)	19
Otros pasivos		<u>5,017</u>	<u>55,099</u>
Efectivo neto (utilizado) por las actividades de operación	US\$	<u>(38,155)</u>	<u>(45,548)</u>


 Betty Avad A.
 Gerente General
 INCLIZY INMOBILIARIA CIVIL
 LIZY S. A.


 Silvia Palma D.
 Contadora General
 INCLIZY INMOBILIARIA CIVIL
 LIZY S. A.

INCILZY INMOBILIARIA CIVIL S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017

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

(1) Constitución y objeto

La Compañía **INCILZY 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 2017 la Compañía presentó una pérdida de US\$ 95,513 y en el año 2018 US\$ 112,815, dentro del objeto social de la Compañía se tienen el arrendamiento de los bienes que posee y quieren explotar al máximo, para el año 20189 se ha arrendado y se va arrendar otras propiedades para la obtención de más ingresos y poder afrontar los gastos mensuales que se tienen y evitar pérdidas.

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) Principales políticas contables

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

INCILZY INMOBILIARIA CIVIL S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017

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

Base de Presentación.-

Los estados financieros de la Compañía **INCILZY 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), vigentes al 31 de diciembre de 2018 y 2017, así como, los requerimientos y opciones informadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros de la República del Ecuador.

La preparación de los estados financieros, conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera, requieren 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):

Normas	Fecha de aplicación obligatoria
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
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 aplazamiento efectivo para periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018, y sólo están

INCILZY INMOBILIARIA CIVIL S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017

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

	disponibles durante tres años después de esa fecha.
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

Los siguientes pronunciamientos contables han sido emitidos por el IASB, pero no han entrado en vigencia y son de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

Nuevas normas	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 16 "Arrendamientos" Marco conceptual (revisado)	1 de enero de 2019 1 de enero de 2020
NIIF 17 Contratos de seguros	1 de enero de 2021
Nuevas interpretaciones	Fecha de aplicación obligatoria
CINIIF 23 Incertidumbre sobre tratamiento de impuesto a las ganancias	1 de enero de 2019
Enmiendas a NIIF's	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 9 Cláusulas de prepago con compensación negativa	1 de enero de 2019
NIC 19 Modificación, reducción o liquidación del plan	1 de enero de 2019

INCLIZY INMOBILIARIA CIVIL S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017

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

NIF 3 Combinación de negocios	1 de enero de 2019
NIF 11 Acuerdos conjuntos	1 de enero de 2019
NIC 12 Impuesto sobre la renta	1 de enero de 2019
NIC 23 Costos por préstamos	1 de enero de 2019
NIC 28 Participaciones de largo plazo en asociadas y negocios conjuntos	1 de enero de 2019
NIF 10 Estados financieros consolidados	Por determinar

Declaración de cumplimiento.-

La Administración de la Compañía **INCLIZY 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 **INCLIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.**, comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2018 y 2017; 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 2018 y 2017.

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017

(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 periodo 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.

INCILZY INMOBILIARIA CIVIL S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017

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

INCILZY 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 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 **INCILZY 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 **INCILZY 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 considera 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.

INCILZY INMOBILIARIA CIVIL S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017

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

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

Activos financieros.-

La Compañía clasifica sus activos financieros según se midan posteriormente a costo amortizado, a valor razonable con cambios en otro resultado integral o a valor razonable. La clasificación se realiza sobre acuerdo al modelo del negocio que se aplica en la gestión de los activos financieros, así como de acuerdo a las características de los flujos de efectivo contractuales del activo financiero.

Activos financieros a costo amortizado.- un activo financiero se mide al costo amortizado si éste se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener los flujos de efectivo contractuales y si las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente, de aplicar.

Activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado integral.- un activo financiero se mide a valor razonable con cambios en otro resultado integral si el mismo se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra obteniendo flujos de efectivo contractuales y vendiendo activos financieros, así como si 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.

Activos financieros a valor razonable con cambios en los resultados.- Los demás activos financieros, no incluidos en los métodos de costo amortizado y a valor razonable con cambios en otros resultados integrales, son medidos a valor razonable con cambios en los resultados.

Deterioro de activos financieros.

La Compañía reconoce una corrección de valor por pérdidas crediticias esperadas (PCE) sobre activos financieros que se miden a costo amortizado o a valor razonable con cambios en otros resultados integrales.

El importe de las pérdidas crediticias esperadas es actualizado en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial del correspondiente activo financiero.

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017

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

Si, en la fecha de presentación, el riesgo crediticio de un instrumento financiero no se ha incrementado de forma significativa desde el reconocimiento inicial, la Compañía mide la corrección de valor por pérdidas para ese instrumento financiero a un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas en los próximos 12 meses; si el riesgo crediticio de ese instrumento financiero se ha incrementado de forma significativa desde su reconocimiento inicial, la Compañía mide la corrección de valor por pérdidas del instrumento financiero por un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo.

Las PCE durante el tiempo de vida del activo representan las pérdidas crediticias esperadas que resultarán de todos los posibles eventos de incumplimiento durante la vida esperada de un instrumento financiero. En contraste, las PCE esperadas en los próximos doce meses representa la porción de las PCE durante el tiempo de vida del activo que se espera resulten de eventos de incumplimiento sobre un instrumento financiero que sea posible dentro de los 12 meses después de la fecha de reporte.

La Compañía reconoce PCE usando una matriz de provisiones basado en la experiencia histórica de pérdidas crediticias, ajustada por factores que son específicos a los deudores, condiciones económicas generales y una evaluación tanto de la actual, así como también, de la presupuestada dirección de las condiciones en la fecha de reporte, incluyendo el valor del dinero en el tiempo cuando se apropiado.

La Compañía asume que el riesgo crediticio de un instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial si se determina que el instrumento financiero tiene un bajo riesgo crediticio a la fecha de reporte. Se determina que un instrumento financiero tiene un riesgo crediticio bajo si:

- (i) el instrumento financiero tiene un riesgo bajo de incumplimiento;
- (ii) el deudor tiene una capacidad robusta para cumplir sus obligaciones contractuales de flujos de efectivo en el corto plazo; y
- (iii) los cambios adversos en las condiciones económicas y de negocios en el largo plazo podrían, pero no necesariamente, reducirán la capacidad del deudor para cumplir sus obligaciones contractuales de flujos de efectivo. La Compañía considera que un activo financiero tiene un riesgo crediticio bajo cuando tiene una clasificación crediticia interna o externa de "grado de inversión" de acuerdo con la definición globalmente entendida de riesgo crediticio.

Activos financieros con deterioro de valor crediticio. - Un activo financiero está con deterioro de valor crediticio cuando han ocurrido uno o más eventos que tienen un impacto perjudicial sobre los flujos de efectivo futuros estimados de ese activo financiero. Evidencias de que un activo financiero está con deterioro de valor crediticio incluyen información observable sobre los sucesos siguientes:

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017

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

- a. dificultades financieras significativas del emisor o del deudor;
- b. una infracción del contrato, tal como un incumplimiento o un suceso de mora;
- c. el prestamista del deudor por razones económicas o contractuales relacionadas con dificultades financieras del deudor, le ha otorgado a éste concesiones o ventajas que no le habría facilitado en otras circunstancias;
- d. se está convirtiendo en probable que el deudor entre en quiebra o en otra forma de reorganización financiera; o
- e. la desaparición de un mercado activo para el activo financiero en cuestión, debido a dificultades financieras.

Política de castigo.- La Compañía castiga un activo financiero cuando existe información que indica que la contraparte está en dificultades financieras severas y no existe una perspectiva realista de recupero, por ejemplo, cuando la contraparte ha sido puesta en liquidación o ha entrado en procedimientos de bancarrota, o en el caso de cuentas comerciales por cobrar, cuando los importes han estado morosos por más de dos años, lo primero que ocurra primero.

Los activos financieros castigados podrían todavía estar sujetos a actividades de cumplimiento bajo los procedimientos de recupero de la Compañía, teniendo en consideración asesoría legal cuando fuere apropiado. Cualquier recupero realizado se reconoce en resultados.

Cuentas por cobrar.-

Los documentos y cuentas por cobrar son activos 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, menos cualquier deterioro. El ingreso por intereses (incluyendo los intereses implícitos) si existieren, se reconocen como ingresos por inversiones e intereses y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por cobrar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial.

Otras cuentas y documentos por cobrar.-

Corresponde principalmente a cuentas por cobrar que se liquidan en su mayoría a corto plazo, se incluye cuentas por cobrar empleados, anticipos proveedores, otros anticipos, etc.

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017

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

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.

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.

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.

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.

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017

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

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

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.

INCILZY INMOBILIARIA CIVIL S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017

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

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 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 imponibles 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.

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017

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

Para los años 2018 y 2017 la tarifa general del impuesto a la renta para sociedades es del 25% y 22%, respectivamente, no obstante, la tarifa impositiva será del 28% (25% para el año 2017) 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 28%, (25% para el año 2017).

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 imponibles. 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.

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 reestimación 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

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017

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

del impuesto a la renta y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

Según la Resolución NAC-DGECCGC 15-00000012 SR.O. 653 del 21 de diciembre de 2015, se 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 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 hasta 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:

- Pérdidas por deterioro parcial de los inventarios - ajustes 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 y desmantelamientos.
- *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
- Provisiones por beneficios de jubilación y patronal y desahucio

Pago mínimo de impuesto a la renta. – Hasta el anticipo determinado para el ejercicio fiscal 2018, conforme a las reformas introducidas a la Ley de Régimen Tributario Interno, publicadas en el Suplemento del Registro Oficial No. 94 del 23 de diciembre de 2009.

Si el anticipo mínimo determinado en el ejercicio respectivo no es acreditado al pago del impuesto a la renta causado o no es autorizada su devolución por parte de la Administración Tributaria, se constituirá en pago definitivo de impuesto a la renta sin derecho a crédito tributario posterior.

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017

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

El Servicio de Rentas Internas podrá disponer la devolución del anticipo mínimo a las sociedades por un ejercicio económico cada trienio se considerará como el primer año del primer trienio al periodo fiscal 2010 cuando por caso fortuito o fuerza mayor se haya visto afectada gravemente la actividad económica del sujeto pasivo en el ejercicio económico respectivo; y para el efecto el contribuyente deberá presentar su petición debidamente justificada a la Administración Tributaria para que realice las verificaciones que correspondan.

De acuerdo a lo dispuesto en el Art. 30 del Código Civil, fuerza mayor o caso fortuito, se definen como el imprevisto a que no es posible resistir, como un naufragio, un terremoto, el apresamiento de enemigos, los actos de autoridad ejercidos por un funcionario público etc.

Si el contribuyente no puede demostrar el caso fortuito o fuerza mayor ante la Administración Tributaria el anticipo mínimo determinado en el ejercicio respectivo, deberá ser contabilizado como gasto Impuesto a la Renta.

A partir del anticipo de impuesto a la renta determinado para el ejercicio fiscal 2019, y conforme a las reforma introducida al literal e) del artículo 41 de la Ley de Régimen Tributario Interno, publicadas en el Suplemento del Registro Oficial Suplemento No. 309, del 21 de agosto de 2018, si no existiese impuesto a la renta causado o si el impuesto causado en el ejercicio corriente fuese inferior al anticipo pagado más las retenciones, tendrán derecho a presentar el correspondiente reclamo de pago indebido o la solicitud de pago en exceso, por el total de lo que sobrepase el impuesto a la renta causado. El Servicio de Rentas Internas dispondrá la devolución de lo indebido o excesivamente pagado ordenando la emisión de la nota de crédito, cheque o acreditación respectiva

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.

INCLIZY INMOBILIARIA CIVIL S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017

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

- 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.

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 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 Compañía a la fecha de la valoración actuarial.

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017

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

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.

Las hipótesis actuariales consideradas son:

Experiencia de Mortalidad

Número de fallecidos por 100,000 vivos

<u>Edad</u>	<u>Hombres</u>	<u>Mujeres</u>
45	470	230
50	603	332
55	773	485
60	989	716
65	1264	1062
70	1615	1582

Experiencia de Rotación

<u>Edad</u>	<u>Hombres</u>	<u>Mujeres</u>
20	10,90%	10,10%
25	8,70%	10,10%
30	7,40%	8,90%
35	6,90%	8,40%
40	7,20%	8,40%
45	7,90%	9,20%
50	9,30%	11,10%
55	11,70%	15,0%
60	11,90%	13,70%

INCILZY INMOBILIARIA CIVIL S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017

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

<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

<u>Bases técnicas</u>	
<u>Fecha de valoración</u>	<u>31/12/2018</u>
Tasa de descuento	7.72%
Tasa de rendimiento de activos	N/A
Tasa de incremento salarial	1.50%
Tasa de rotación	12.15%
Tasa de mortalidad	TM IESS 2002

- (a)** Mejoras anuales a las Normas Internacionales de Información Financiera, modificación a la NIIF 19, párrafo 83, relacionado con las Suposiciones Actuariales: tasa de descuento: El tipo de interés a utilizar para descontar las prestaciones post-empleo a pagar a los trabajadores debe determinarse utilizando como referencia los rendimientos del mercado, en la fecha del balance, correspondientes a las emisiones de bonos u obligaciones empresariales de alta calidad.

En monedas para las cuales no exista un mercado amplio para tales títulos, deberá utilizarse el rendimiento correspondiente a los bonos emitidos por el Gobierno denominados en esta moneda, al final del período sobre el que se informa.

El estudio actuarial para el **INCILZY 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 sí cuenta con un mercado de bonos corporativos de alta calidad.

Reconocimiento de ingresos. -

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

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017

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

La Compañía reconoce los ingresos de actividades ordinarias de forma que representen la transferencia de bienes o servicios comprometidos con los clientes a cambio de un importe que refleje la contraprestación a la cual la entidad espera tener derecho a cambio de dichos bienes o servicios.

La Compañía reconoce los ingresos de actividades ordinarias de acuerdo con ese principio básico mediante la aplicación de las siguientes etapas:

1. Identificación del contrato (o contratos) con el cliente
2. Identificación de las obligaciones de desempeño en el contrato
3. Determinación del precio de la transacción
4. Asignación del precio de la transacción entre las obligaciones de desempeño del contrato
5. Reconocimiento del ingreso de actividades ordinarias cuando (o a medida que) la entidad satisface una obligación de desempeño

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.

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.

INCILZY INMOBILIARIA CIVIL S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017

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

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 con partes relacionadas

Un resumen de los principales saldos con partes relacionadas al 31 de diciembre de 2018 y 2017, se indica a continuación:

(Ver nota en la página siguiente)

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017

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

	Diciembre 31,	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(en U.S. dólares)	
<u>Activos</u>		
Activos corrientes		
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar (Nota 5)		
Comerciales		
Pesquera Milenka-C S.A.	1,385	0
Préstamos		
Indunaytur S.A.	2,146	2,146
Anticipos		
Indunaytur S.A.	<u>1,820</u>	<u>1,400</u>
Total activos corrientes	<u>5,352</u>	<u>3,546</u>
Activos no corrientes		
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar largo plazo		
Préstamos		
Finca Los Nonnos S.A. Fincanonnos	6,000	6,000
Indunaytur S.A.	23,498	23,498
Accionistas	<u>119,361</u>	<u>119,361</u>
Total activos no corrientes	<u>148,859</u>	<u>148,859</u>

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017

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

Diciembre 31,
2018 2017
(en U.S. dólares)

Pasivos

Pasivos corrientes

Cuentas por pagar y otras cuentas
por pagar (Nota 10)

Comerciales

Pesdel S.A.	185	0
Talleres del Caribe Tallercar S.A.	<u>191</u>	<u>0</u>
	375	0

Préstamos

Accionistas	748,453	745,123
Marbelize S.A.	167,329	75,481
Pesquera Milenka-C S.A.	0	6,392
Pesdel S.A.	<u>206,743</u>	<u>213,463</u>
	1,122,525	1,040,460

Total pasivo corrientes 1,122,901 1,040,460

Pasivos no corrientes

Cuentas por pagar y otras cuentas
por pagar largo plazo

Préstamos

Marbelilze S.A.	131,846	131,846
Pesdel S.A.	1,199,808	1,199,808
Accionistas	<u>624,549</u>	<u>624,549</u>

Total pasivos no corrientes 1,956,204 1,956,204

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017

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

(4) Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo se resume de la siguiente manera:

	Diciembre 31,	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(en U.S. dólares)	
Caja	100	100
Bancos nacionales	<u>952</u>	<u>0</u>
	<u>1,052</u>	<u>100</u>

(5) Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar se conforman según el siguiente detalle:

Corto plazo

	Diciembre 31,	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(en U.S. dólares)	
Cuentas por cobrar comerciales		
Locales	5,856	1,920
Relacionados (Nota 3)	1,385	0
Préstamos relacionadas (Nota 3)	2,146	2,146
Anticipo proveedores		
Locales	0	51,133
Relacionados (Nota 3)	<u>1,820</u>	<u>1,400</u>
	<u>11,208</u>	<u>56,599</u>

INCILZY INMOBILIARIA CIVIL S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017

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

Largo plazo

	Diciembre 31,	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(en U.S. dólares)	
Préstamos relacionadas (Nota 3)	<u>148,859</u>	<u>148,859</u>
	<u>148,859</u>	<u>148,859</u>

(6) Activos por impuestos corrientes

Los activos por impuestos corrientes son como se muestran a continuación:

	Diciembre 31,	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(en U.S. dólares)	
Crédito tributario IVA	2,040	12,240
Crédito tributario I.R	34,547	25,811
Anticipo impuesto a la renta	<u>678</u>	<u>678</u>
	<u>37,265</u>	<u>38,729</u>

(7) Pagos anticipados

Un resumen de los pagos anticipados, es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(en U.S. dólares)	
Seguros pagados por anticipado	<u>668</u>	<u>1,031</u>
	<u>668</u>	<u>1,031</u>

INCLIZY INMOBILIARIA CIVIL S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017

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

(8) Propiedades y equipos

Las cuentas de propiedades y equipos se presentan de la siguiente manera:

	Diciembre 31,	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(en U.S. dólares)	
Terrenos	3,006,783	3,006,783
Edificios	2,804,854	2,804,854
Vehículos	105,200	105,200
Depreciación acumulada	<u>(427,080)</u>	<u>(378,930)</u>
	<u>5,489,757</u>	<u>5,537,908</u>

Los movimientos de propiedades y equipos, fueron de la siguiente manera:

(Ver detalle en la página siguiente)

INCLIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017

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

	<u>Saldo</u> <u>31/12/2016</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Saldo</u> <u>31/12/2017</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Saldo</u> <u>31/12/2018</u>
Terrenos	3,006,783	0	3,006,783	0	3,006,783
Edificios	2,804,854	0	2,804,854	0	2,804,854
Vehículos	105,200	0	105,200	0	105,200
Propiedades y equipos	5,916,837	0	5,916,837	0	5,916,837
Dep. Acum. Edificios	(260,203)	(43,339)	(303,542)	(43,339)	(346,880)
Dep. Acum. Maquinaria y equipo	(64,618)	(10,770)	(75,388)	(4,812)	(80,200)
Depreciación acumulada	(324,821)	(54,109)	(378,930)	(48,150)	(427,080)
Propiedad y equipos, netos de depreciación acumulada	5,592,017		5,537,908		5,489,757

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017

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

(9) Activos por impuestos diferidos

Los activos por impuestos diferidos son como se muestran a continuación:

	Diciembre 31,	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(en U.S. dólares)	
Activos por impuestos diferidos por efecto de beneficios definidos	<u>273</u>	<u>0</u>
	<u>273</u>	<u>0</u>

(10) Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar

Las cuentas por pagar y otras cuentas por pagar se componen de la siguiente manera:

Corto plazo

	Diciembre 31,	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(en U.S. dólares)	
Cuentas por pagar comerciales		
Locales	11,531	16,216
Relacionados (Nota 3)	375	0
Anticipos clientes		
Préstamos por pagar		
Locales	5,017	0
Relacionados (Nota 3)	<u>1,122,525</u>	<u>1,040,460</u>
	<u>1,139,449</u>	<u>1,056,676</u>

INCILZY INMOBILIARIA CIVIL S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017

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

Largo plazo

	Diciembre 31,	
	2018	2017
	(en U.S. dólares)	
Préstamos por pagar Relacionados (Nota 3)	<u>1,956,204</u>	<u>1,956,204</u>
	<u>1,956,204</u>	<u>1,956,204</u>

(11) Obligaciones financieras

La composición de las obligaciones financieras es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2018	2017
	(en U.S. dólares)	
Sobregiros bancarios Banco del Pacífico S.A.	<u>0</u>	<u>42,958</u>
	<u>0</u>	<u>42,958</u>

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017

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

(12) Obligaciones corrientes

Las obligaciones corrientes se detallan a continuación:

	Diciembre 31,	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(en U.S. dólares)	
Con el Instituto de Seguridad Social IESS		
Aportes al IESS	87	189
Con la Administración tributaria		
IVA en ventas	2,970	13,020
Retenciones en la Fuente	201	264
Retenciones de IVA	263	304
Con los trabajadores		
Sueldos	399	290
Otras obligaciones por pagar	<u>39,041</u>	<u>50,900</u>
	<u>42,962</u>	<u>64,968</u>

(13) Pasivos acumulados

Un detalle de los pasivos acumulados se conforma según el siguiente detalle:

	Diciembre 31,	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(en U.S. dólares)	
Vacaciones	<u>794</u>	<u>1,023</u>
	<u>794</u>	<u>1,023</u>

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017

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

(14) Obligaciones patronales

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.

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017

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

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.

Un detalle de las obligaciones patronales se detalla de la siguiente manera:

	Diciembre 31,	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(en U.S. dólares)	
Provisión jubilación patronal	3,863	3,751
Provisión desahucio	<u>2,069</u>	<u>2,131</u>
	<u>5,932</u>	<u>5,882</u>

Los movimientos de las obligaciones patronales, fueron de la siguiente manera:

Provisión jubilación patronal

	Diciembre 31,	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(en U.S. dólares)	
Saldo al inicio del año	<u>3,751</u>	<u>2,856</u>
Costo laboral	617	550
Costo financiero	289	0
Efecto ORI	<u>(794)</u>	<u>345</u>
Saldo al final del año	<u>3,863</u>	<u>3,751</u>

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017

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

Provisión desahucio

	Diciembre 31,	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(en U.S. dólares)	
Saldo al inicio del año	<u>2,131</u>	<u>2,013</u>
Costo laboral	24	118
Costo financiero	162	0
Efecto ORI	<u>(248)</u>	<u>0</u>
Saldo al final del año	<u>2,069</u>	<u>2,131</u>

(15) Patrimonio de los accionistas

Capital social

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, un detalle a continuación:

	Diciembre 31,	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(en U.S. dólares)	
Capital social por accionistas		
Ivo Cuka Kunjacic	1,040	1,040
Betty Auad de Cuka	<u>960</u>	<u>960</u>
	<u>2,000</u>	<u>2,000</u>

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017

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

Reserva Legal

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

Otros resultados integrales

El detalle de los otros resultados integrales se detalla de la siguiente manera:

	Diciembre 31,	
	2018	2017
	(en U.S. dólares)	
Pérdidas actuariales	<u>(216)</u>	<u>(1,258)</u>
	<u>(216)</u>	<u>(1,258)</u>

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 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*.

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.

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017

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

Resultados acumulados

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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.

(16) Ingresos ordinarios

Los ingresos ordinarios se detallan a continuación:

	Diciembre 31,	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(en U.S. dólares)	
Alquiler de bienes inmuebles	<u>111,600</u>	<u>110,400</u>
	<u>111,600</u>	<u>110,400</u>

INCILZY INMOBILIARIA CIVIL S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017

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

(17) Gasto administrativos y ventas

La composición de gastos administrativos y ventas es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(en U.S. dólares)	
Depreciaciones	48,150	54,109
Impuestos y contribuciones	46,965	61,057
Permisos	40,392	13,940
Otros gastos	27,863	29,165
Mantenimiento y reparaciones	19,535	23,233
Gastos de personal	6,719	9,945
Gastos legales y asesorías	6,093	3,698
Seguros	5,212	5,348
Servicios básicos y otros	1,509	1,493
Correo y comunicaciones	487	650
Repuestos, suministros y materiales	140	55
Afiliaciones y suscripciones	130	250
	<u>203,196</u>	<u>202,944</u>

(18) Ganancias

A continuación se presenta un detalle de la cuenta ganancias:

	Diciembre 31,	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(en U.S. dólares)	
Otros ingresos	<u>2,331</u>	<u>1,313</u>
	<u>2,331</u>	<u>1,313</u>

INCILZY INMOBILIARIA CIVIL S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017

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

(19) Pérdidas, neto

La cuenta pérdidas se detallan de la siguiente manera:

	Diciembre 31,	
	2018	2017
	(en U.S. dólares)	
Gastos financieros	250	154
Otros gastos	<u>23,572</u>	<u>4,128</u>
	<u>23,822</u>	<u>4,282</u>

(20) Conciliación tributaria

Para los años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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,	
	2018	2017
	(en U.S. dólares)	
Utilidad antes de participación trabajadores e impuesto a la renta	<u>(113,088)</u>	<u>(95,513)</u>
Gastos no deducibles	<u>55,927</u>	<u>6</u>
Base imponible para impuesto a la renta	<u>(57,160)</u>	<u>(95,507)</u>
Impuesto a la renta causado, estimado	<u>0</u>	<u>0</u>
Anticipo determinado	<u>0</u>	<u>0</u>

INCILZY INMOBILIARIA CIVIL S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017

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

(21) Aspectos Tributarios

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.

Anticipo de impuesto a la renta

El anticipo del Impuesto a la Renta para el año terminado el 31 de diciembre de 2018, 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).

Para el pago del anticipo de impuesto a la renta, será el valor equivalente al anticipo *determinado por los sujetos pasivos en su declaración del impuesto a la renta* menos las retenciones de impuesto a la renta realizadas al contribuyente durante el año anterior al pago del anticipo, y en el caso de accionistas, partícipes, socios u otros titulares o beneficiarios de derechos representativos de capital, menos el *crédito tributario por el impuesto pagado por la sociedad que distribuye dividendos*, hasta los límites establecidos para el mismo.

El valor resultante deberá ser pagado en dos cuotas iguales, según el noveno dígito del RUC del contribuyente en los meses de julio y septiembre.

Este anticipo, que constituye crédito tributario para el pago del impuesto a la renta del ejercicio fiscal en curso, será pagado en las fechas antes señaladas, sin que, para el efecto, sea necesaria la emisión de títulos de crédito ni de requerimiento alguno por parte de la Administración.

Si no existiese impuesto a la renta causado o si el impuesto causado en el ejercicio corriente fuere inferior al anticipo pagado más las retenciones, el contribuyente tendrá derecho a presentar un reclamo de pago indebido, o una solicitud de devolución de pago en exceso, o a utilizar dicho monto directamente como crédito tributario sin intereses para el pago del impuesto a la renta que cause en los ejercicios impositivos posteriores y hasta dentro de 3 años contados desde la fecha de la declaración.

INCILZY INMOBILIARIA CIVIL S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017

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

Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera

Se citan a continuación algunas reformas y agregados en base a esta Ley:

- Devolución del exceso del anticipo de Impuesto a la Renta.
- Los exportadores habituales se benefician de un esquema de devolución mensual del ISD, similar a la devolución del IVA.
- Exclusión en el rubro de costos y gastos para el cálculo del anticipo de Impuesto a la Renta, los gastos por sueldos, salarios, beneficios de ley, así como aportes patronales a la seguridad social.
- Exclusión en los rubros de activos, costos y gastos deducibles y patrimonio para el cálculo del anticipo de Impuesto a la Renta, correspondientes a la adquisición de nuevos activos productivos que permitan ampliar la capacidad productiva futura.
- Eliminación del Impuesto a las Tierras Rurales.
- Se fortalece la progresividad y equidad en la aplicación de la deducción de gastos personales porque se incorporan como dependientes a los padres y también los hijos del cónyuge o pareja en unión de hecho e hijos mayores de edad que dependan económicamente del contribuyente.
- La tarifa general es del 25% y se mantiene el 22% para microempresas (incluye artesanos), pequeñas empresas, y exportadores habituales que mantengan o incrementen empleo y en contratos de inversiones para la explotación minera metálica a gran y mediana escala, durante un año.
- Para deducir gastos, se utiliza de forma obligatoria el sistema financiero en pagos iguales o mayores a USD 1.000.
- Profesionales, comisionistas, artesanos, agentes, representantes y demás trabajadores autónomos llevan contabilidad cuando sus ingresos superen los USD 300.000.
- Se reconocen como deducibles del Impuesto a la Renta, los gastos efectivamente pagados a los trabajadores por jubilación patronal, garantizando sus derechos.
- Se difiere el pago del ICE en ventas a crédito hasta por un mes adicional.

Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo y Estabilidad y Equilibrio Fiscal

- **Fortalecimiento de MIPYMES y Entidades de la Economía Popular y Solidaria, para sociedades actuales y nuevas sociedades, se amplía el límite para la deducción del 100% adicional de gastos por concepto de capacitación técnica y mejora en la productividad, del 1% al 5% de aquellos efectuados por conceptos de sueldos y salarios.**

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017

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

- **Incentivo para la atracción de inversiones y generación de empleo.**

Exoneración de Impuesto a la Renta y su anticipo para sociedades actuales y nuevas sociedades:

- a) Exoneración 12 años - Ciudades de todo el país menos zona urbana Quito y Guayaquil.
- b) Exoneración 8 años - Zona urbana Quito y Guayaquil.
- c) Exoneración de IR de 15 años - Inversión en Cantones de frontera, dentro de los sectores priorizados industrial, agroindustrial y agroasociativo.
- d) En sociedades nuevas y existentes el incentivo aplicará sólo si se genera empleo neto, con las condiciones y procedimientos que establezca el Reglamento, considerando el tamaño de la empresa.
- e) Dichos incentivos también pueden ser aplicados por sociedades constituidas previamente a la vigencia de esta ley, en cuyo caso la exoneración aplicará proporcionalmente al valor de las nuevas inversiones productivas.
- f) Exoneración de Impuesto a la Renta y su anticipo por 15 años contados desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles directa y únicamente a la nueva inversión, en Industrias básicas, el incentivo aplicará sólo si se genera empleo neto, con las condiciones y procedimientos que establezca el Reglamento, considerando el tamaño de la empresa.
- g) Los plazos de exoneración se ampliarán por 5 años más, en el caso de que dichas inversiones se realicen en cantones fronterizos del país.

Beneficios Impuesto a la Salida de Divisas, a nuevas inversiones productivas que suscriban contratos de inversión.

- a) Pagos por importaciones de bienes de capital y materia prima, hasta por el monto y plazo estipulado en contrato de inversión.
- b) Dividendos distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas en el Ecuador a favor de beneficiarios efectivos residentes o no, hasta por el plazo establecido en el contrato de inversión, siempre que los recursos provengan del extranjero y el inversionista demuestre el ingreso de las divisas del país.

Reinversión desde al menos el 50% de sus utilidades en nuevos activos productivos, con aumento de capital hasta el 31 de diciembre. Se exceptúa a sectores priorizados y/o estratégicos y a IFIS.

INCILZY INMOBILIARIA CIVIL S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017

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

- **Reformas que promueven un marco jurídico claro que incentive la actividad privada y el empleo**

Eliminación del pago mínimo del anticipo del Impuesto a la Renta.

Reducción gradual del ISD, con base en las condiciones de las finanzas públicas y de balanza de pagos, previo dictamen favorable del ente rector de las finanzas públicas.

Se mantiene el crédito tributario por ISD pagado en la importación de insumos, materias primas y bienes de capital.

- **Remisión de interés, multas y recargos**

Reestructuración de intereses en deudas tributarias por año

Las sociedades que se acojan a esta remisión no podrán acceder a este beneficio por un período de al menos 10 años.

- **Reformas enfocadas en el desarrollo de viviendas de interés social**

Devolución de IVA para las sociedades que desarrollen proyectos de vivienda de interés social, sobre el impuesto pagado en las adquisiciones locales de bienes y servicios empleados para el desarrollo del proyecto.

Tarifa 0% de IVA en servicios de construcción de viviendas de interés social, definidos como tales en el Reglamento a la Ley de Fomento Productivo, que se brinden en proyectos calificados como tales por el ente rector del hábitat y vivienda.

- **Reformas para el fortalecimiento del sector exportador y turístico**

En el caso de los exportadores habituales y del sector de turismo receptivo, la deducción adicional de gastos de promoción comercial podrá ser hasta por el 100% del valor total de los costos y gastos destinados a la promoción y publicidad.

Devolución del ISD para exportadores habituales en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital, y por concepto de comisiones de servicios de turismo receptivo y otros servicios definidos por el Comité de Política Tributaria, siempre que demuestren el ingreso neto de divisas al país.

El beneficio no aplica en la actividad petrolera ni a otra actividad relacionada con recursos naturales no renovables.

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017

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

Se amplía el ámbito de los sectores priorizados actualmente definido en el artículo 9.1. de la Ley de Régimen Tributario Interno, incorporándose como parte de los mismos a la exportación de servicios, sector agrícola, oleoquímica, eficiencia energética, industrias de materiales y tecnologías de construcción sustentables, desarrollo y servicios de software. Además de cinematografía y eventos internacionales; sector industrial, agroindustrial y agroasociativo conforme a los términos previstos en el reglamento.

Devolución de IVA en la exportación de servicios, conforme lo determine el Comité de Política Tributaria.

Se establece la exoneración de IR por 20 años para los emprendimientos de turismo comunitario y/o asociativos, de micro, pequeñas y medianas empresas. El Reglamento establecerá las condiciones y procedimiento para la aplicación de este incentivo.

- **Otras reformas**

Se extiende el plazo de 3 a 5 años para realizar nuevas inversiones productivas en las zonas afectadas por el terremoto desde la vigencia de la Ley de Solidaridad, y se amplía el plazo de exoneración del Impuesto a la Renta de 10 a 15 años. Para el sector turístico, se aplica 5 años adicionales.

Se establece que todas las inversiones que se realizaron en Manabí y Esmeraldas, acogidos a la Ley de Solidaridad, podrán aplicar los nuevos beneficios y plazos establecidos en esta Ley.

Se potencia a las Zonas Especiales de Desarrollo Económico aplicando la exención del Impuesto a la Renta por 10 años para los administradores y operadores de las mismas. Adicionalmente, tendrán el beneficio de la rebaja de 10 puntos porcentuales a la tarifa de Impuesto a la Renta después de finalizado el plazo de la exoneración, por 10 años más.

Se establece el Impuesto a la Renta único a la utilidad en la enajenación de acciones, con una tarifa progresiva entre el 0% y el 10%. Ampliación de exoneración a 2FB.

Reducción de la tarifa IR: En caso de reinversión de utilidades en programas o proyectos deportivos calificados prioritarios, se establece una reducción del 10% y del 8% en el resto de programas.

Deducción de IR: Se establece la deducibilidad de los costos y gastos en patrocinio deportivo realizado dentro de los programas del Plan Estratégico para el Desarrollo Deportivo, conforme lo establezca el Reglamento.

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017

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

Se establece la tarifa 0% de IVA en importaciones y transferencias de insumos del sector agropecuario, acuícola y pesquero; paneles solares y plantas para el tratamiento de aguas residuales; lámparas LED; barcos pesqueros de construcción nueva de astillero; partes y repuestos de tractores de llantas de hasta 200 HP, elementos y maquinarias de uso agropecuario, acuícola y de pesca artesanal, baterías, cargadores y cargadores para electrolineras para vehículos híbridos y eléctricos, seguros agropecuarios y arrendamiento de tierras para uso agrícola.

Tarifa 0% de IVA para vehículos eléctricos de uso particular, transporte público y de carga.

Tarifa 0% de ICE para vehículos motorizados eléctricos para transporte público de pasajeros, siempre que cuenten con las autorizaciones de la entidad competente.

Se podrá utilizar el crédito tributario del IVA hasta por cinco años.

Se crea la devolución del 50% del IVA pagado en gastos de desarrollo, preproducción y post producción en las actividades de producciones audiovisuales, televisivas y cinematográficas.

Se reduce a 0% la tarifa ad valorem de ICE sobre cocinas y cocinetas a gas.

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 2018 y 2017, 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.

INCILZY INMOBILIARIA CIVIL S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017

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

- (v) Se dedique a la exploración o explotación de recursos naturales no renovables; o,
- (vi) Tenga titulares de derechos representativos de su capital que sean residentes o estén establecidos en paraísos fiscales.” (lo subrayado y resaltado es nuestro)

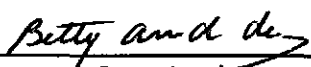
El Art. 84 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno señala que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta, que realicen operaciones con partes relacionadas, adicionalmente a su declaración anual de Impuesto a la Renta, presentarán al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas e Informe Integral de Precios de Transferencia, en un plazo no mayor a los dos meses contados a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del impuesto a la renta; y la no entrega, así como la entrega incompleta, inexacta o con datos falsos podrá ser sancionada por la Administración Tributaria con multa de hasta 15,000.


(22) Eventos subsecuentes

Entre el 31 de diciembre de 2018 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.

(23) Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros de la Compañía **INCILZY INMOBILIARIA CIVIL S.A.**, al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2018, han sido aprobados por la gerencia en fecha 28 de junio de 2019, y serán presentados al Directorio y Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por el Directorio y Junta de Accionistas sin modificaciones.


Betty Auad A.
Gerente General
**INCILZY INMOBILIARIA CIVIL
LIZY S. A.**


Silvia Palma D.
Contadora General
**INCILZY INMOBILIARIA CIVIL
LIZY S. A.**