

# Incilizy Inmobiliaria Civil Lizy S.A.

Km 5 ½ Vía Manta – Rocafuerte  
053701285

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 2014

### 1. Información de la Compañía

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

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

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

### 2. Base de Preparación

#### a) **Declaración de cumplimiento –**

Los estados financieros de **INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.**, al 31 de diciembre del 2014, han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB por sus siglas en inglés), las que han sido adoptadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

Los estados financieros terminados el 31 de diciembre del 2014 han sido autorizados por la gerencia general y serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación en los plazos establecidos por Ley. En opinión de la Gerencia, estos estados financieros serán aprobados sin modificaciones.

#### b) **Base de Medición -**

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

# Incilizy Inmobiliaria Civil Lizy S.A.

Km 5 ½ Vía Manta – Rocafuerte  
053701285

## 2. Base de Preparación (continuación)

### c) Moneda Funcional y de Presentación -

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

### d) Uso de Juicios y Estimaciones -

La preparación de los estados financieros adjuntos, de conformidad con las NIIF, requiere que la gerencia de la Compañía efectúe ciertas estimaciones, juicios y supuestos que pueden afectar la aplicación de las políticas contables y los importes registrados de los activos, pasivos, ingresos y gastos. Las estimaciones y presunciones son revisadas periódicamente y se reconocen de forma prospectiva. Los principales juicios y estimaciones aplicados por la Compañía son:

- (i) Juicio: En el proceso de aplicar las políticas contables, aparte de los juicios involucrados en las estimaciones, la administración ha realizado los siguientes juicios para determinar:
- Si es más probable que ocurra que de lo contrario, que una salida de recursos que incorporen beneficios económicos proceda de una obligación presente surgida a raíz de eventos pasados (este juicio determina si se reconoce o no, un pasivo).
  - Cuándo una entidad puede medir con fiabilidad el grado de realización de la transacción, los costos ya incurridos en la prestación así como los que quedan por incurrir hasta completarla (este juicio, junto con otros factores, determina en qué casos se reconoce un ingreso procedente de la prestación de servicios).
  - La Administración al aplicar las políticas contables contenidas en las NIIF, utiliza el juicio profesional al considerar la materialidad de los efectos en la aplicación del costo amortizado en la medición posterior de los activos y pasivos financieros.
  - Utiliza el juicio para clasificar las propiedades de inversión al costo o al valor razonable.
  - Utiliza el juicio para el registro de las ganancias o pérdidas actuariales en resultados o patrimonio.

# Incilizy Inmobiliaria Civil Lizy S.A.

Km 5 ½ Vía Manta – Rocafuerte

053701285

## 2. Base de Preparación (continuación)

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

- La estimación de los valores recuperables de los saldos por cobrar a relacionadas
- La estimación del deterioro de las propiedades de inversión
- Las vidas útiles de las propiedades de inversión.
- La recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos, cuando se hayan determinado.
- Los planes de pensión de costo definido y otros beneficios post empleo que se determinan usando valuaciones actuariales. Debido a la naturaleza de largo plazo de estos planes, tales estimaciones están sujetas a una cantidad significativa de incertidumbre.

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

(iii) Medición del valor razonable: Al medir el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía puede utilizar en la medida de lo posible, datos observables en el mercado. Los valores razonables se clasifican en diferentes niveles en una jerarquía de valores justos, según los datos de entradas utilizando la siguiente jerarquía:

- Precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos (nivel 1).
- Información distinta a precios de cotización incluidos en el nivel 1 que se pueda confirmar para el activo o pasivo, ya sea directamente (precios), o indirectamente (que se deriven de precios) (nivel 2).
- Información sobre el activo o pasivo que no se basa en data que se pueda confirmar en el mercado (información no observable) (nivel 3).

Al 31 de diciembre del 2014, no existen elementos en los estados financieros medidos a valor razonable de acuerdo a la jerarquía del párrafo anterior, tales elementos de haberlos, podrían ser:

# Incilizy Inmobiliaria Civil Lizy S.A.

Km 5 ½ Vía Manta – Rocafuerte

053701285

## 2. Base de Preparación (continuación)

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

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

A continuación se resumen las nuevas normas, modificaciones e interpretaciones emitidas y que han sido publicadas en el periodo:

Fecha efectiva	Norma	Cambio	Título
1 de enero del 2014	NIC 32	Enmienda	Instrumentos financieros: Presentación
	NIC 36	Enmienda	Deterioro del valor de los activos
	NIC 39	Enmienda	Instrumentos financieros: Reconocimiento y medición
	NIIF 10	Enmienda	Estados financieros consolidados
	CINIIF 21	Nueva	Gravámenes
1 de julio del 2014	NIC 19	Enmienda	Beneficios a los empleados
	-	Mejoras	NIIF ciclo 2010-2012
	-	Mejoras	NIIF ciclo 2011-2013
1 de enero del 2016	NIIF 14	Nueva	Cuentas regulatorias diferidas
	NIIF 11	Enmienda	Acuerdos conjuntos
	NIC 16	Enmienda	Propiedad, planta y equipo
	NIC 38	Enmienda	Activos intangibles
	-	Mejoras	NIIF ciclo 2012-2014
1 de enero del 2017	NIIF 15	Mejora	Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes
1 de enero del 2018	NIIF 9	Mejora	Instrumentos financieros
	NIIF 9	Enmienda	Instrumentos financieros

La Administración de la Compañía estima que la aplicación de las nuevas normas o modificaciones de las NIIF de aplicación futura o de adopción anticipada, no tendrá un efecto material o de relevancia en la situación financiera o en los resultados de operación de la Compañía al 31 de diciembre del 2014; por consiguiente no han sido consideradas, en caso de que apliquen, en la preparación de los estados financieros adjuntos.

# **Incilizy Inmobiliaria Civil Lizy S.A.**

**Km 5 ½ Vía Manta – Rocafuerte  
053701285**

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

### **a) Efectivo y equivalentes al efectivo**

El efectivo y equivalentes a efectivo se compone de los saldos del efectivo en caja y depósitos a la vista en bancos, que son utilizados por la Compañía en la gestión de sus compromisos a corto plazo. Los sobregiros bancarios se presentan en el pasivo corriente del estado de situación financiera, en caso de haberlos. Para propósito de presentación del estado de flujo de efectivo, los sobregiros bancarios son componentes del efectivo y equivalente al efectivo.

### **b) Instrumentos financieros**

#### **Clasificación.-**

Los instrumentos financieros son contratos que dan lugar simultáneamente, a un activo financiero en una entidad y a un pasivo financiero o un instrumento de capital en otra. Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías: “activos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas”, “préstamos y cuentas por cobrar”, “activos financieros mantenidos hasta su vencimiento” y “activos financieros disponibles para la venta”. Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: “pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas” y “otros pasivos financieros”. La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos financieros. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

La Compañía al cierre de sus estados financieros solo mantiene activos financieros en las categorías de “préstamos y cuentas por cobrar” y “activos financieros mantenidos hasta su vencimiento”. De igual forma, la Compañía mantiene únicamente pasivos financieros en la categoría de “otros pasivos financieros”. Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

#### **(i) Préstamos y Cuentas por cobrar**

Las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no son cotizados en un mercado activo. Surgen cuando la Compañía provee bienes o servicios directamente a un deudor sin intención de negociar la cuenta por cobrar. Se incluyen en el activo corriente, excepto para vencimientos superiores a doce meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes. Las cuentas por cobrar incluyen las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar.

# Incilizy Inmobiliaria Civil Lizy S.A.

Km 5 ½ Vía Manta – Rocafuerte  
053701285

## 3. Resumen de Principales Políticas de Contabilidad (continuación)

### (ii) Otros pasivos financieros

La Compañía clasifica los pasivos financieros no derivados en la categoría de otros pasivos financieros. Los otros pasivos financieros comprenden las cuentas por pagar a partes relacionadas principalmente y otras cuentas por pagar. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto para vencimientos superiores a doce meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivos no corrientes.

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

### **Reconocimiento y medición.-**

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

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

#### a) Préstamos y cuentas por cobrar

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. Al 31 de diciembre del 2014, la Administración estima que los valores en libros de las cuentas por cobrar no difieren significativamente de sus valores razonables debido a su vencimiento a corto plazo; además, no tienen un interés contractual y el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo, razón por la cual al cierre del ejercicio se mantienen al valor nominal.

#### b) Otros pasivos financieros

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

# Incilizy Inmobiliaria Civil Lizy S.A.

Km 5 ½ Vía Manta – Rocafuerte  
053701285

## 3. Resumen de Principales Políticas de Contabilidad (continuación)

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

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

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

### d) **Propiedades de inversión**

#### (i) Reconocimiento y medición

Las Propiedades de inversión, comprenden principalmente terrenos y edificios, se mantienen para obtener plusvalía y rentas de corto plazo y no son ocupados por la Compañía. Las Propiedades de inversión se reconocen por su costo menos la depreciación, excepto en el caso de los terrenos, que se presentan netos de cualquier pérdidas por deterioro, en caso de haberla.

Una propiedad de inversión reconocida inicialmente, se da de baja al momento de su disposición. Las ganancias y pérdidas de la venta de una propiedad son determinados comparando los precios de venta con sus valores en libros, y son reconocidas en el estado de resultados.

#### (ii) Costos posteriores

El costo histórico incluye los gastos directamente atribuibles a la adquisición de las propiedades de inversión. Los gastos periódicos de mantenimiento, conservación y reparación, se imputan a resultados, como costos del periodo en que se incurrían.

#### (iii) Depreciación

La depreciación de las propiedades de inversión se calcula sobre el monto depreciable que corresponde al costo del edificio. De conformidad con la política de la Compañía, no se espera recuperar valor alguno al final de la

# Incilizy Inmobiliaria Civil Lizy S.A.

Km 5 ½ Vía Manta – Rocafuerte  
053701285

## 3. Resumen de Principales Políticas de Contabilidad (continuación)

vida útil estimada de los bienes, y, en concordancia con esto, no se definen valores residuales. Los terrenos no se deprecian y la depreciación de las otras propiedades se reconoce en resultados y se calcula por el método de línea recta con base a las vidas útiles estimadas para cada propiedad.

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

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

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

### e) Vehículos -

Los vehículos se reconocen como activo si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros y su costo puede ser determinado de una manera confiable.

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

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

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

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

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

# Incilizy Inmobiliaria Civil Lizy S.A.

Km 5 ½ Vía Manta – Rocafuerte  
053701285

## 3. Resumen de Principales Políticas de Contabilidad (continuación)

### f) Deterioro

#### (i) Activos financieros no derivados

La Compañía evalúa a la fecha de cada estado de situación financiera, si existe evidencia objetiva de que un activo financiero o un grupo de activos financieros (incluyendo activos financieros mantenidos hasta el vencimiento) se encuentran deteriorados. Los préstamos y cuentas por cobrar son consideradas con deterioro y generan pérdidas sólo si hay evidencias objetivas de deterioro como resultado de uno o más eventos posteriores al reconocimiento inicial del activo y cuando dicho evento de pérdida tiene un impacto sobre los flujos de caja proyectados estimados del activo financiero o grupo de activos financieros que puede ser estimado de manera confiable.

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

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

#### (ii) Deterioro de activos no financieros.-

Propiedades de inversión y vehículos: El valor en libros de los activos no financieros de la Compañía, se somete a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperarse su valor en libros. La pérdida por deterioro, en caso de haberla, corresponde al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable.

El importe recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es el valor más alto entre su valor en uso y su valor razonable, menos los gastos de venta. Para determinar el valor en uso, se descuentan los flujos de efectivo futuros estimados a su valor presente usando una tasa de descuento antes de impuestos que refleja las evaluaciones actuales del mercado sobre el valor temporal del dinero y los riesgos específicos que puede tener en el activo o la unidad generadora de efectivo. Para propósitos de evaluación del deterioro, los activos que no pueden ser probados individualmente son agrupados en el grupo más pequeño de activos que generan entradas de flujos de efectivo proveniente del uso continuo de los mismos, los que son independientes de los flujos de entrada de efectivo de otros activos o unidades generadoras de efectivo.

# Incilizy Inmobiliaria Civil Lizy S.A.

Km 5 ½ Vía Manta – Rocafuerte  
053701285

## 3. Resumen de Principales Políticas de Contabilidad (continuación)

Las pérdidas por deterioro son reconocidas en resultados. Una pérdida por deterioro se reversa si existe un cambio en los estimados utilizados para determinar el importe recuperable. Cuando se revierte una pérdida por deterioro, el valor en libros del activo no puede exceder al valor que habría sido determinado, neto de depreciación o amortización, sino se hubiese reconocido una pérdida por deterioro.

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

### g) **Impuesto a las ganancias**

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

#### (i) Impuesto Corriente

Representa el Impuesto a la renta por pagar establecido sobre la base de la utilidad gravable (tributable) utilizando la tasa impositiva aplicable a la fecha de cierre de los estados financieros.

#### (ii) Impuesto Diferido.-

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

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

Al 31 de diciembre del 2014, los estados financieros adjuntos no incluyen efectos de impuestos diferidos.

# Incilizy Inmobiliaria Civil Lizy S.A.

Km 5 ½ Vía Manta – Rocafuerte  
053701285

## 3. Resumen de Principales Políticas de Contabilidad (continuación)

### h) Beneficios a Empleados

#### (i) Plan de beneficios definidos: Jubilación patronal y desahucio

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

Adicionalmente, de acuerdo a las leyes laborales ecuatorianas, establece que en aquellos casos en que la relación laboral termine por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador deberá reconocer al empleado una bonificación por desahucio equivalente al 25% de su último salario multiplicado por el número de años de servicio prestados a la misma empresa o empleador.

El costo del beneficio por jubilación patronal e indemnización por desahucio es registrado mediante la constitución de una provisión que es llevada al gasto del ejercicio, en base al cálculo actuarial efectuado por un especialista independiente.

De acuerdo a la NIC 19, a partir del periodo 2013 las ganancias y pérdidas actuariales que surgen del estudio de jubilación patronal producto de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan a resultados integrales en el periodo que surgen. Sin embargo la compañía aún mantiene la política de registro como gasto, debido a su poca materialidad.

Los pagos efectuados por estos beneficios se deducen de las provisiones constituidas.

#### (ii) Beneficios a Corto Plazo

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

Se reconoce un pasivo si la Compañía posee una obligación legal o implícita actual de pagar este monto como resultado de un servicio entregado por el empleado en el pasado y la obligación puede ser estimada con fiabilidad.

Las principales acumulaciones reconocidas por este concepto corresponden al pago de la decimotercera remuneración, decimocuarta remuneración, fondos de reserva, vacaciones y participación del 15% de los trabajadores en las utilidades de la Compañía, las mismas que son contabilizadas como

# Incilizy Inmobiliaria Civil Lizy S.A.

Km 5 ½ Vía Manta – Rocafuerte

053701285

## 3. Resumen de Principales Políticas de Contabilidad (continuación)

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

### i) **Provisiones**

Las provisiones son pasivos en los que existe incertidumbre acerca de su cuantía o vencimiento. Las obligaciones o pérdidas asociadas con provisiones se reconocen como pasivo en el estado de situación financiera únicamente cuando: (i) es una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado, (ii) es probable que se requiera una salida de recursos para liquidar la obligación, y (iii) el importe puede ser estimado de forma fiable.

Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la Administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

### j) **Compensaciones de Saldos**

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

### k) **Patrimonio**

#### (i) Capital Social.-

Al 31 de diciembre del 2014, el capital social de la Compañía está constituido por 2.000 acciones ordinarias, pagadas y en circulación con un valor nominal de US\$. 1,00 cada una.

#### (ii) Reserva Legal.-

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

# Incilizy Inmobiliaria Civil Lizy S.A.

Km 5 ½ Vía Manta – Rocafuerte

053701285

## 3. Resumen de Principales Políticas de Contabilidad (continuación)

### (iii) Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF.-

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

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

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

### l) **Reconocimiento de Ingresos ordinarios –**

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

### m) **Reconocimiento de Costos y Gastos -**

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

## 4. Efectivo y equivalentes del efectivo

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, el saldo del efectivo y equivalentes del efectivo es como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Efectivo	100	100
Bancos - Pacífico	<u>316</u>	<u>2,359</u>
<b>Total</b>	<u><b>416</b></u>	<u><b>2,459</b></u>

## 5. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, el saldo de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar es como sigue:

# Incilizy Inmobiliaria Civil Lizy S.A.

Km 5 ½ Vía Manta – Rocafuerte  
053701285

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

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Deudores comerciales:		
- Compañías relacionadas (Nota 18)	-	31,177
- Clientes	655	1,310
Otras cuentas por cobrar:		
- Compañías relacionadas (Nota 18)	1,398	20,827
<b>Total</b>	<u>2,053</u>	<u>53,314</u>

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, el saldo de cuentas por cobrar comerciales representa facturas por cánones de arriendo con una política de crédito de 30 días y no genera intereses y de acuerdo a la Administración no representan riesgos de dudosa recuperación razón por la cual no consideró necesario el registro en la provisión de cuentas incobrables.

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, el saldo de otras cuentas por cobrar a compañías relacionadas se originan por pagos que la Compañía realizó por cuenta de sus relacionadas (Nota 18). Un resumen de cuentas por cobrar a compañías relacionadas es el siguiente:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Indunaytur S.A.	1,398	20,257
Pesdel S.A.	-	570
<b>Total</b>	<u>1,398</u>	<u>20,827</u>

## 6. Activos por impuestos corrientes

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, el saldo de activos por impuestos corrientes es como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Activos por impuestos corrientes:		
Retenciones en la fuente del impuesto a la renta	26,315	38,892
Anticipo de impuesto a la renta	17,387	13,578
<b>Total</b>	<u>43,702</u>	<u>52,470</u>

Un movimiento de las retenciones en la fuente y anticipo del impuesto a la renta por cobrar al 31 de diciembre del 2014, es como sigue:

# Incilizy Inmobiliaria Civil Lizy S.A.

Km 5 ½ Vía Manta – Rocafuerte  
053701285

## 6. Activos por impuestos corrientes (continuación)

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Saldo al inicio del año	38,892	48,301
Retenciones en la fuente de clientes	605	10,605
Baja de retenciones antiguas	-	(10,275)
Compensación con impuesto causado	<u>(13,182)</u>	<u>(9,739)</u>
Saldo al final del año	<u>26,315</u>	<u>38,892</u>

El saldo de retenciones en la fuente del impuesto a la renta al 31 de diciembre del 2014 y 2013, corresponden a crédito tributario obtenido por retenciones las cuales fueron efectuadas por clientes por canon de arrendamiento en el 2014.

## 7. Vehículos, neto

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, el saldo de vehículos es como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Vehículos	<u>105,200</u>	105,200
Total costo	105,200	105,200
Depreciación acumulada	<u>(43,079)</u>	<u>(32,309)</u>
Total	<u>62,121</u>	72,891

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

## 8. Propiedades de inversión, neto

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, el saldo de propiedades de inversión es como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Terrenos	2,766,783	2,151,381
Edificios	<u>2,804,854</u>	<u>2,804,854</u>
	5,571,637	4,956,235
Depreciación acumulada	<u>(173,468)</u>	<u>(130,101)</u>
Total	<u>5,398,169</u>	<u>4,826,134</u>

La depreciación cargada a resultados del periodo 2014, resulto en US\$43,367.

# Incilizy Inmobiliaria Civil Lizy S.A.

Km 5 ½ Vía Manta – Rocafuerte  
053701285

## 8. Propiedades de inversión, neto (continuación)

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, un movimiento de las propiedades de inversión es como sigue:

	<u>Saldo al</u> <u>31-Dic-2013</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Ventas y/o</u> <u>baías</u>	<u>Saldo al</u> <u>31-Dic-2014</u>
Terrenos	2,151,381	615,402	-	2,766,783
Edificios	<u>2,804,854</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,804,854</u>
Subtotal	4,956,235	615,402	-	5,571,637
Depreciación acumulada	<u>(130,101)</u>	<u>(43,367)</u>	<u>-</u>	<u>(173,468)</u>
Total	<u>4,826,134</u>	<u>572,035</u>	<u>-</u>	<u>5,398,169</u>

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

La adición de terrenos durante el periodo 2014, corresponde a la Compra de terreno ubicado en la Vía San Mateo, lote # 2 , parroquia Manta, Canton Manta. Con un área total de 30.000 metros cuadrados (3 hectareas) adquiridas a la Compañía ArsilreyCorp S.A. el 7 de julio del 2014.

La adición de terrenos durante el periodo 2013, corresponde a la Compra de terreno ubicado en la Vía San Mateo, lote # 3 , parroquia Manta, Canton Manta. Con un área total de 30.952 metros cuadrados ( 3 hectareas) adquiridas al Arq. Milton Enrique de la Cadena Mantilla el 14 de febrero del 2013.

El costo de los terrenos adquiridos en el 2014 y 2013 fueron financiado por accionistas de la Compañía, como se muestra en la *nota 13*.

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

Un resumen de las cuentas por cobrar compañías relacionadas a largo plazo al 31 de diciembre del 2014 y 2013, es la siguiente:

# Incilizy Inmobiliaria Civil Lizy S.A.

Km 5 ½ Vía Manta – Rocafuerte  
053701285

## 9. Cuentas por cobrar compañías relacionadas y accionistas a largo plazo (continuación)

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Indunaytur S.A.	22,400	121,505
Servimanta S.A.	13,663	13,623
Finca los Nonnos S.A. Fincanonnos	6,000	6,000
Inmarbe S.A.	-	276
Accionistas	<u>119,361</u>	-
Total	<u>161,424</u>	<u>141,444</u>

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

## 10. Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, el saldo de acreedores comerciales y otras cuentas por pagar es como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Acreedores comerciales:		
Proveedores locales	19,336	19,831
Otras cuentas por pagar:		
Partes relacionadas (nota 18)	158,468	25,970
Impuestos y contribuciones	37,248	22,310
SRI	-	13,578
IESS	351	244
Otras	<u>-</u>	<u>198</u>
Total	<u>215,403</u>	<u>82,131</u>

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, las cuentas por pagar a proveedores locales corresponden principalmente a compras de bienes y servicios, estos saldos no generan intereses y tienen un plazo promedio de pago de 30 días a 60 días.

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, las otras cuentas por pagar a partes relacionadas corresponden principalmente a préstamos de capital para operaciones que estas compañías realizaron por cuenta de la Compañía (ver Nota 18). Estos saldos no tienen fecha de vencimiento, se cancelaran según la disponibilidad de flujo y no generan intereses

# Incilizy Inmobiliaria Civil Lizy S.A.

Km 5 ½ Vía Manta – Rocafuerte

053701285

## 10. Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar (continuación)

Un resumen de las otras cuentas por pagar a partes relacionadas al 31 de diciembre del 2014 y 2013, es la siguiente:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Atunmar S.A.	53,700	12,000
Pesdel S.A.	34,630	-
Pesquera Yelisava S.A.	49,638	13,970
Pesquera Betty C. Pesbec S.A.	<u>20,500</u>	-
<b>Total</b>	<b><u>158,468</u></b>	<b><u>25,970</u></b>

## 11. Gastos acumulados por pagar

Un detalle y movimiento de los gastos acumulados por pagar al 31 de diciembre del 2014 y 2013, se detallan a continuación:

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

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

## 12. Pasivos por impuestos corrientes

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, el saldo de pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Pasivos por impuestos corrientes:		
- Impuesto al valor agregado por pagar	76	-
- Retenciones en la fuente del Impuesto al valor agregado por pagar	618	1,299
- Retenciones en la fuente del impuesto a la renta por pagar	120	128
- Impuesto a la renta por pagar (Nota 15)	<u>27,992</u>	<u>26,759</u>
	<b><u>28,806</u></b>	<b><u>28,186</u></b>

# Incilizy Inmobiliaria Civil Lizy S.A.

Km 5 ½ Vía Manta – Rocafuerte  
053701285

## 12. Pasivos por impuestos corrientes (continuación)

El saldo del Impuesto al valor agregado, al 31 de diciembre del 2014, corresponde a impuesto percibido como agente de retención en el mes de diciembre del 2014 y se pagó en el mes siguiente a la administración tributaria en la declaración del Impuesto al valor agregado.

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

El saldo de las retenciones en la fuente del impuesto a la renta, al 31 de diciembre del 2014 y 2013, corresponde a impuesto percibido como agente de retención en el mes de diciembre del 2014 y se pagara a la administración tributaria en la declaración de retenciones en la fuente del impuesto a la renta.

## 13. Cuentas por pagar a accionistas y compañías relacionadas

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, el saldo de cuenta por pagar a accionistas y compañías relacionadas a largo plazo representa valores por pagar originados de préstamos para capital de trabajo y pago de gastos a cuenta de la Compañía (ver Nota 18). Un detalle de las cuentas por pagar a partes relacionadas al 31 de diciembre del 2014 y 2013 es como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Compañías relacionadas (Nota 18):		
Corriente:		
- Accionista (Nota 18)	359,281	359,281
- Otras partes relacionadas (Nota 18):	<u>105,000</u>	<u>105,000</u>
	464,281	464,281
No corriente:		
- Atunmar S.A.	347,000	335,000
- Pesbec S.A.	93,388	93,388
- Yelisava S.A.	193,283	193,283
- Pesdel S.A.	450,714	437,244
- Marbelize S.A.	131,846	131,846
- Talleres del Caribe Tallercar S.A.	9,086	9,086
- Accionista (Nota 18)	<u>621,962</u>	<u>21,962</u>
	<u>1,847,279</u>	<u>1,221,809</u>
Total	<u>2,311,560</u>	<u>1,686,090</u>

# Incilizy Inmobiliaria Civil Lizy S.A.

Km 5 ½ Vía Manta – Rocafuerte  
053701285

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

La cuenta por pagar a partes relacionadas corresponde a préstamos recibidos de compañías relacionadas, accionista y otras, para capital de trabajo y compra de bienes, las cuales no tienen fecha específica de vencimiento, no generan intereses y serán canceladas de acuerdo a la disponibilidad de flujo de la Compañía.

## 14. Reserva por jubilación patronal y desahucio

Un detalle de las reservas para jubilación patronal y bonificación por desahucio por el año terminado el 31 de diciembre del 2014 y 2013, es el siguiente:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Jubilación patronal	3,349	2,189
Bonificación por desahucio	<u>2,114</u>	<u>518</u>
	<u>5,463</u>	<u>2,707</u>

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

Al 31 de diciembre del 2014, los fundamentos técnicos utilizados por el actuario para el establecimiento de la reserva para jubilación patronal fueron: a) la remuneración del empleado y disposiciones del Código del Trabajo, que establece que la pensión mensual del empleado por jubilación patronal no podrá ser mayor que el salario básico unificado medio del último año (US\$340 en el 2014, US\$318 en el 2013), b) 25 años de servicio como mínimo; c) bases demográficas del personal; d) tabla de mortalidad ecuatoriana; y, e) una tasa de descuento del 6.54% anual.

Un resumen del valor actual de las reservas matemáticas actuariales de jubilación patronal al 31 de diciembre del 2014 y 2013, es el siguiente:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Valor actual de las reservas matemáticas actuariales de jubilación patronal:		
Trabajador con tiempo de servicio mayor a 10 años	2,167	1,331
Trabajador con tiempo de servicio de menor a 10 años	1,182	858
Bonificación por desahucio	<u>2,114</u>	<u>518</u>
Total	<u>5,463</u>	<u>2,707</u>

# Incilizy Inmobiliaria Civil Lizy S.A.

Km 5 ½ Vía Manta – Rocafuerte  
053701285

## 14. Reserva por jubilación patronal y desahucio (continuación)

De acuerdo a disposiciones tributarias vigentes para el año 2014 la provisión cargada a gastos por concepto de jubilación patronal no podrá ser considerada como deducible para propósito de determinación del impuesto a la renta, cuando los trabajadores de la Compañía tengan menos de 10 años de servicio. La compañía consideró como gastos no deducibles la provisión generada por los empleados que tienen menos de 10 años de servicio.

El movimiento de las reservas para jubilación patronal registrada por la compañía por los años terminados el 31 de diciembre del 2014 y 2013 es el siguiente:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Saldo inicial	2,189	1,600
Provisión cargada al gasto	530	427
Costo financiero	153	112
Pérdida ( Ganancia actuarial)	<u>477</u>	<u>50</u>
Total	<u>3,349</u>	<u>2,189</u>

## 15. Impuesto a la renta

### a) Conciliación tributaria.-

Las partidas que afectaron la utilidad contable con la utilidad fiscal de la Compañía, para propósitos de determinación del gasto por impuesto a la renta por los años terminados el 31 de diciembre del 2014 y 2013, fueron las siguientes:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Utilidad antes de participación de los trabajadores en las utilidades e impuesto a la renta	(215,625)	(117,077)
Más gastos no deducibles	<u>45,594</u>	<u>58,260</u>
Utilidad gravable	<u>45,594</u>	<u>58,816</u>
Impuesto a la renta causado (22%)	<u>10,030</u>	<u>9,739</u>
Anticipo mínimo	27,992	26,759
Impuesto a la renta del periodo	<u>27,992</u>	<u>26,759</u>

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

# Incilizy Inmobiliaria Civil Lizy S.A.

Km 5 ½ Vía Manta – Rocafuerte  
053701285

## 15. Impuesto a la renta (continuación)

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Saldo al inicio del año	26,759	9,739
Provisión cargada al gasto	27,992	26,759
Retenciones en la fuente del impuesto a la renta	<u>(26,759)</u>	<u>(9,739)</u>
Saldo al final del año	<u>27,992</u>	<u>26,759</u>

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

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

La Compañía en el 2014 y 2013 registró como impuesto a la renta definitivo el valor determinado como anticipo mínimo, puesto que el impuesto a la renta causado determinado sobre la base del 22% sobre las utilidades gravables, fue menor al anticipo mínimo del impuesto a la renta correspondiente.

### c) Precios de transferencia

La normativa vigente en el Ecuador para Precios de Transferencia dispone que los contribuyentes que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a tres millones de dólares (US\$3.000.000), deben presentar el Anexo de operaciones con partes relacionadas. Así también, aquellos contribuyentes que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a seis millones de dólares (US\$6.000.000), deben presentar, adicional al Anexo de operaciones con partes relacionadas, el Informe integral de precios de transferencia.

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

# Incilizy Inmobiliaria Civil Lizy S.A.

Km 5 ½ Vía Manta – Rocafuerte  
053701285

## 15. Impuesto a la renta (continuación)

En función del monto de las transacciones efectuadas con partes relacionadas (Ver nota 18), la compañía no se encuentra en la obligación de presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas ni el Informe Integral de Precios de Transferencia.

### a) Situación fiscal

A la fecha de emisión de este reporte, las declaraciones de Impuesto a la renta correspondiente a los años anteriores del 2011 al 2014, no han sido revisadas por el Servicio de Rentas Internas (SRI).

### b) Reformas tributarias - 2015

Con fecha 29 y 31 de diciembre del 2014 fueron publicados la Ley y el Reglamento a la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal respectivamente, mediante el cual, se establecen ciertas reformas al Reglamento para la Aplicación de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y otras leyes y reglamentos. Un detalle parcial de los cambios más importantes se describe en la nota 22 a los estados financieros.

## 16. Patrimonio de los accionistas

### Capital Social

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, el capital social está conformado de la siguiente manera:

	2014				2013			
	No. de acciones	Valor nominal	Participación en		No. de acciones	Valor nominal	Participación en	
			US\$	%			US\$	%
Sr. Ivo Cuka Kunjacic	1.040	1.00	1,040	52%	1.040	1.00	1,040	52%
Sra. Betty Auad de Cuka	<u>960</u>	1.00	<u>960</u>	48%	<u>960</u>	1.00	<u>960</u>	48%
Total	2.000		2,000		2.000		2,000	

### Reserva legal

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

# Incilizy Inmobiliaria Civil Lizy S.A.

Km 5 ½ Vía Manta – Rocafuerte  
053701285

## 16. Patrimonio de los accionistas (continuación)

### Reserva de capital

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

### Adopción por primera vez de las NIIF

De acuerdo con las disposiciones societarias vigentes las utilidades acumuladas resultantes de la adopción por primera vez de las NIIF, no podrá ser distribuida entre los accionistas, no podrá ser utilizada para aumentar el capital social en virtud que no corresponden a resultados operacionales, motivo por el cual los trabajadores no tendrán derecho a una participación. Este saldo podrá ser utilizado para compensar el déficit acumulado y las pérdidas del ejercicio si las hubiere, o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía a sus accionistas reconociendo en el patrimonio en el rubro de resultados acumulados por adopción de NIIF por primera vez el efecto de dicha conversión. Un detalle de los efectos determinados en el proceso de conversión a NIIF para PYMES, se muestran a continuación:

## 17. Gastos por naturaleza

Un detalle de los gastos operacionales al 31 de diciembre del 2014 y 2013, es el siguiente:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Mantenimiento y reparaciones	36,555	55,702
Depreciaciones	54,137	54,137
Impuestos, tasas y contribuciones	36,506	39,934
Honorarios profesionales	33,102	36,102
Beneficios a los empleados	24,388	21,495
Baja de retenciones	-	10,275
Marcas y patentes	12,500	8,150
IVA al gasto	3,620	6,463
Seguros	6,108	5,904
Servicios básicos	4,828	5,639
Otras	11,527	5,907
	<u>223,271</u>	<u>249,708</u>

# Incilizy Inmobiliaria Civil Lizy S.A.

Km 5 ½ Vía Manta – Rocafuerte  
053701285

## 18. Transacciones con partes relacionadas

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

Transacciones y saldos por venta de servicios:

### *Deudores comerciales:*

	<u>Saldo inicial</u>	<u>Ventas</u>	<u>Cobros</u>	<u>Saldo final</u>
Atunmar S.A.	10,209.24	-	(10,209.24)	-
Pesdel S.A.	9,331.38	-	(9,331.38)	-
Pesquera Yelisava S.A.	<u>11,636.77</u>	-	<u>(11,636.77)</u>	-
	31,176.77	-	(31,176.77)	-

Transacciones y saldos producto de transferencias entre cuentas de relacionadas:

### *Otras cuentas por cobrar:*

	<u>Saldo inicial</u>	<u>Transferencias</u>	<u>Cobros</u>	<u>Saldo final</u>
Pesdel S.A.	570.00	-	(570.00)	-
Indunaytur S.A.	<u>20,256.58</u>	-	<u>(18,859.01)</u>	<u>1,357.57</u>
	20,826.58	-	(19,429.01)	1,357.57

Transacciones y saldos por cobrar a largo plazo:

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

	<u>Saldo inicial</u>	<u>Transferencias</u>	<u>Cobros</u>	<u>Saldo final</u>
Indunaytur S.A.	121,505.12	-	(99,104.63)	22,400.49
Servimanta S.A.	13,662.52	-	-	13,662.52
Finca Los Nonnos S.A.	6,000.00	-	-	6,000
Inmarbe S.A.	276.44	-	(276.44)	-
Accionistas y directores	-	<u>119,361.21</u>	-	<u>119,361.21</u>
	141,444.08	119,361.21	(99,381.07)	161,424.22

# Incilizy Inmobiliaria Civil Lizy S.A.

Km 5 ½ Vía Manta – Rocafuerte

053701285

## 18. Transacciones con partes relacionadas (continuación)

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

### *Acreeedores comerciales – Préstamos por pagar Relacionada a corto plazo*

	<u>Saldo inicial</u>	<u>Fondos recibidos</u>	<u>Pagos realizados</u>	<u>Saldo final</u>
Atunmar S.A.	12,000.00	41,700.00	-	53,700.00
Pesdel S.A.	13,969.67	28,090.33	(7,430)	34,630.00
Pesquera Betty C., Pesbec S.A.	-	20,500.00	-	20,500.00
Pesquera Yelísava S.A.	-	49,637.91	-	49,637.91
	<u>25,969.67</u>	<u>139,928.24</u>	<u>(7,430)</u>	<u>158,467.91</u>

Transacciones y saldos con relacionadas a corto y largo plazo:

	<u>Saldo inicial</u>	<u>Fondos recibidos</u>	<u>Pagos realizados</u>	<u>Saldo final</u>
Corto plazo:				
Otras partes relacionadas	105,000.00	-	-	105,000.00
Accionista	<u>359,281.00</u>	-	-	<u>359,281.00</u>
	<b>464,281.00</b>			<b>464,281.00</b>
Largo plazo:				
Atunmar S.A.	335,000.00	12,000.00	-	347,000.00
Pesquera Betty C. Pesbec S.A.	93,388.22	-	-	93,388.22
Pesquera Yelísava S.A.	193,283.47	-	-	193,283.47
Pesdel S.A.	437,243.52	13,469.67	-	450,713.19
Marbelize S.A.	131,846.21	-	-	131,846.21
Talleres del Caribe Tallercar S.A.	<u>9,085.70</u>	-	-	<u>9,085.70</u>
	<u>1,199,847.12</u>	<u>25,469.67</u>	-	<u>1,225,316.79</u>
Accionista	<u>21,961.00</u>	<u>600,000</u>	-	<u>621,961.00</u>
	<b>1,686,116.12</b>	<b>625,469.67</b>		<b>1,847,277.79</b>
	<u>1,686,089.12</u>	<u>625,469.67</u>	-	<u>2,311,558.79</u>

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

# Incilizy Inmobiliaria Civil Lizy S.A.

Km 5 ½ Vía Manta – Rocafuerte  
053701285

## 18. Transacciones con partes relacionadas (continuación)

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

Compensación del Personal Clave de la Gerencia.-

La compañía es administrada por una de sus principales accionistas quien constituye como Gerente propietario de la misma, la compensación por costos de nómina y otros beneficios al 31 de diciembre del 2014 es de US\$20,058.

## 19. Administración de riesgo financiero

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

	<u>Nota</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Activos financieros no medidos a valor razonable:			
<i>Préstamos y partidas por cobrar</i>			
Efectivo y equivalentes de efectivo		100	100
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	5	2,053	53,514
Cuentas por cobrar compañías relacionadas a largo plazo	9/18	<u>161,424</u>	<u>141,444</u>
		<u>163,577</u>	<u>195,058</u>
Pasivos financieros no medidos a valor razonable:			
Otros pasivos financieros			
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	10 /18	215,403	68,553
Cuentas por pagar a accionistas, compañías y partes relacionadas	13/18	<u>2,311,560</u>	<u>1,686,090</u>
		<u>2,526,963</u>	<u>2,144,759</u>

El principal riesgo identificado sobre los instrumentos financieros es el riesgo de liquidez. El cual consiste en el riesgo de que la Compañía no pueda cumplir los pagos a sus beneficiarios y otros, por la falta de ingresos y la falta de liquidez de sus activos, entre otros. La Gerencia de la Compañía es conocedora de las condiciones existentes y sobre la base de su conocimiento y experiencia controla los riesgos; para ello la Compañía recibe capital de trabajo proveniente de sus accionistas y compañías relacionadas. Parte de este financiamiento es a largo plazo, no tienen fecha específica de vencimiento y no generan intereses.

# Incilizy Inmobiliaria Civil Lizy S.A.

Km 5 ½ Vía Manta – Rocafuerte  
053701285

## 19. Administración de riesgo financiero (continuación)

Administración de capital.-

El objetivo de la Compañía al administrar el capital es mantener una base adecuada de capital para satisfacer las necesidades de operación y estratégicas de la Compañía, salvaguardando la capacidad de la misma de continuar como negocio en marcha, de forma que pueda proporcionar rendimientos a los accionistas y mantener la confianza en el grupo, proveedores y otros agentes interesados. Esto se logra con una administración efectiva del efectivo, generando los ingresos necesarios y la rentabilidad de la Compañía, que esto principalmente financian los flujos de efectivo de operación de una Compañía. La compañía monitorea el capital a través del índice deuda-patrimonio ajustado, el cual al 31 de diciembre del 2014 es como sigue:

	Valor en libros US\$
Total pasivos	2,564,749
Menos efectivo y equivalente de efectivo	(416)
Deuda neta	2,564,333
Total patrimonio	3,104,236
Ratio deuda-patrimonio	0.83

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

La Conciliación de la ganancia neta al efectivo neto provisto por las actividades de operación por los años terminados el 31 de diciembre del 2014 y 2013, es como sigue:

	Notas	2014	2013
<b>Conciliación de la ganancia neta con el flujo neto de efectivo utilizado de actividades de operación:</b>			
Ganancia neta		(242,617)	(117,077)
Ajustes para conciliar la ganancia neta con el flujo neto de efectivo			
proveniente de actividades de operación:			
Depreciación de vehículos y propiedades de inversión	7 y 8	54,137	54,137
Provisiones para jubilación patronal	13	2,756	732
		56,893	54,869

# Incilizy Inmobiliaria Civil Lizy S.A.

Km 5 ½ Vía Manta – Rocafuerte  
053701285

## 20. Conciliación de la ganancia neta al efectivo neto provisto por las actividades de operación (continuación)

Cambios en el capital de trabajo:		
(Aumento) disminución en deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	31,832	52,628
(Aumento) disminución en activos por impuestos corrientes	8,768	8,868
(Aumento) Disminución en gastos anticipados	(111)	(178)
(Disminución)Aumento en acreedores comerciales por pagar	133,272	16,687
(Disminución)Aumento en pasivos por impuestos corrientes	620	(1,825)
(Disminución) gastos acumulados por pagar	650	590
Pagos por salario digno	(867)	(198)
Total ajustes	<u>174,164</u>	<u>131,441</u>
Flujo neto de efectivo utilizado de actividades de operación	<u>(11,560)</u>	<u>14,364</u>

## 21. Compromisos

### **Contratos de arrendamiento**

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

## 22. Cambios en la legislación tributaria

Como se indica en la nota 15 a los estados financieros, el 29 de diciembre del 2014, el Servicio de Rentas Internas mediante Suplemento oficial No 405, emite la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal, la cual entró en vigencia a partir del 2 de enero del 2015 y en los cuales destacan los siguientes puntos:

- Ampliar los impuestos a ingresos anteriormente no gravados como a los siguientes:
  - A ganancias de capital por la venta de acciones.
  - Al incremento patrimonial no justificado.
  - Los intereses ganados por las Compañías en depósitos a plazo con vencimiento de un año o más.
  - Ganancia de la venta de derechos de concesión incluyendo las ganadas por empresas extranjeras.

# Incilizy Inmobiliaria Civil Lizy S.A.

Km 5 ½ Vía Manta – Rocafuerte  
053701285

## 22. Cambios en la legislación tributaria (continuación)

- Reducir la deducibilidad de gastos:
  - Eliminación de la deducibilidad de gastos de publicidad y promoción para una serie de bienes y servicios alimenticios.
  - Transacciones con partes relacionadas.
  - Las pérdidas en ventas de acciones no son deducibles.
  - Limite en la deducibilidad de regalías, servicios técnicos, gerenciales o de consultoría.
  - Los activos revalorizados no son sujetos a depreciación.
  - El deterioro de activos intangibles de vida indefinida no es deducible.
  - Primas de reaseguros, que eran deducibles en 96%, ahora lo serán en solo 75% o 50%. En caso que el reasegurador este en un paraíso fiscal, deberá retenerse el 100% de la prima.
  - La deducibilidad de los salarios deberá observar los límites de remuneración establecidas por el ministerio rector del trabajo.
- Aplicación del Impuesto a la renta a ciertos "no residentes" y eliminación de la calidad de no grabable en el caso de empresas o personas con intereses en el Ecuador y que residen en paraísos fiscales:
  - Los ingresos generados por fideicomisos mercantiles sin actividad empresarial.
  - El impuesto a la renta de corporaciones que es el 22% sube al 25% en la proporción que el capital de la empresa esté en manos de inversionistas residentes en paraísos fiscales, y al 25% sobre todas sus utilidades si el 50% o más de sus acciones está en manos de inversionistas residentes en paraísos fiscales.
  - En el caso de los ingresos de residentes de paraísos fiscales, la retención de impuesto es a la tasa más alta del Impuesto a la renta personal.

Otros temas que tuvieron cambios, son:

- Reformas al código tributario: Se introduce el concepto de "Los sustitutos del contribuyente", entendiéndose por tales a las personas que, cuando una ley tributaria así lo disponga, se colocan en lugar del contribuyente, quedando obligado al cumplimiento de las prestaciones materiales y formales de las obligaciones tributarias.
- Residencia fiscal: Serán considerados residentes fiscales del Ecuador, las personas naturales que se encuentren en alguna de las siguientes condiciones:
  - a) Permanencia, b) Núcleo principal de las actividades o intereses económicos

# Incilizy Inmobiliaria Civil Lizy S.A.

Km 5 ½ Vía Manta – Rocafuerte  
053701285

## 22. Cambios en la legislación tributaria (continuación)

- radicado en Ecuador de forma directa o indirecta y c) Vínculos familiares más estrechos mantenidos en Ecuador.
- Reformas a la Ley de Régimen Tributario interno sobre:
  - Ingresos de fuente ecuatoriana
  - Impuesto a la renta sobre dividendos
  - Exenciones de impuesto a la renta: Nuevas inversiones en industrias básicas (siderurgia, metalurgia, petroquímica, astilleros y papel)
  - Deducciones de la base imponible del Impuesto a la renta:
    - o Arrendamiento mercantil
    - o Revaluos de activos (no deducibles)
    - o Créditos incobrables, para darlos de baja se deberá cumplir con las siguientes condiciones: i) constado como mínimo 2 años en la contabilidad, ii) haber transcurrido 3 años desde el vencimiento para el pago, iii) haber prescrito la acción para el cobro, iv) quiebra o insolvencia o v) sociedad cancelada
  - Reconocimiento de impuestos diferidos
- Reformas en materia de IVA e ICE.
- Impuesto a los activos en el exterior, amplía el hecho generador de dicho impuesto.
- Reforma las exoneraciones al ISD.
- Reforma código de la producción: Incentivos, contratos de inversión, del fomento y promoción de las industrias básicas
- Reforma régimen tributario de las empresas mineras.
- Beneficios en la importación de cocinas de inducción
- Se gravará con el 100% de Impuesto de consumos especiales a las cocinas, cocinetas, calefones y sistemas de calentamiento de agua, de uso doméstico que funcionen total o parcialmente mediante la combustión de gas.

La Administración de la Compañía se encuentra analizando los efectos de los cambios anotados en la legislación tributaria para determinar las implicancias e impactos en caso que hubiera sobre sus operaciones y estados financieros.

## 23. Contingencias

A la fecha de emisión de este reporte, las declaraciones de Impuesto a la renta correspondiente a los años 2011 al 2014, no han sido revisadas por el Servicio de Rentas Internas (SRI). Consecuentemente, la Compañía mantiene la contingencia por cualquier impuesto adicional que pueda resultar por deducciones no aceptadas para fines fiscales. Sin embargo, la Administración considera, por los antecedentes en las revisiones de los periodos fiscales anteriores, de existir revisiones posteriores las posibles observaciones que surjan no serán significativas.

# Incilizy Inmobiliaria Civil Lizy S.A.

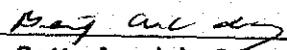
Km 5 ½ Vía Manta – Rocafuerte  
053701285

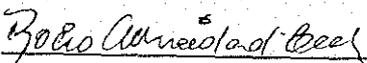
## 24. Negocio en marcha

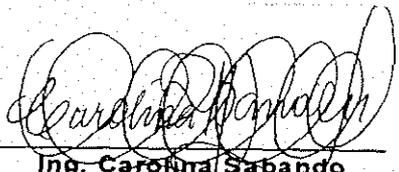
Al 31 de diciembre del 2014, la compañía ha obtenido pérdidas recurrentes en los últimos años de operaciones y tiene un flujo negativo en las actividades de operación producto de la falta de generación de ingresos. La Administración de la compañía consciente de tal situación ha preparado sus estados financieros adoptando el principio de empresa en marcha considerado que la Compañía es capaz de realizar su activos y liquidar sus pasivos de acuerdo a las exigencias y prioridades como se presenten. A la fecha de este informe, la Administración no tiene razones para creer que los accionistas no continuarán soportando financieramente a la Compañía, más aun siendo los accionistas y empresas relacionadas, los principales acreedores. Por consiguiente, los estados financieros no incluyen ningún ajuste relacionado con la recuperación y clasificación de los montos de activos, o de los montos y clasificación de pasivos que podrían ser necesarios si la Compañía no pudiera continuar como un negocio en marcha. Este supuesto se basa en eventos futuros, cuya resolución es inherentemente incierta.

## 25. Eventos Subsecuentes

A la fecha de emisión de este informe y posterior al cierre del ejercicio del 2014, de acuerdo a la Administración de la Compañía, no hay eventos importantes que reportar y que pudieran afectar a los estados financieros adjuntos.

  
Sra. Betty Auad de Euka  
Gerente General

  
C.P.A. Rocio Almeida B  
Contralor

  
Ing. Carolina Sabando  
Contador General