

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.

Vía Manta Rocafuerte Km. 5 ½ - S/N – Parque del Atún

Teléfono: 053701285 -052626017

Jaramijó – Ecuador

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015

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

(1) Constitución y objeto

La Compañía INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A., fue constituida bajo las leyes de la República del Ecuador en el cantón Manta, provincia de Manabí el 16 de septiembre de 1987 según escritura de constitución, aprobada por la Superintendencia de Compañías el 4 de diciembre del 1987 e inscrita en el Registro Mercantil el 14 de diciembre del mismo año. Con fecha 20 de julio de 1994 y 17 de octubre del 2001, se registraron en el registro mercantil del cantón de Manta, las escrituras de Reforma de estatutos y aumento de capital social los cuales fueron aprobados en esos años por la Superintendencia de Compañías de Portoviejo.

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

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

En el año 2015 la Compañía presentó una pérdida de US\$ 187,848 y en el año 2016 US\$ 165,575, dentro del objeto social de la Compañía se tienen el arrendamiento de los bienes que posee y queremos explotar al máximo el mismo, para el año 2017 se ha arrendado y se va arrendar otras propiedades para la

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.

Vía Manta Rocafuerte Km. 5 ½ - S/N – Parque del Atún

Teléfono: 053701285 -052626017

Jaramijó – Ecuador

obtención de mas ingresos y poder afrontar los gastos mensuales que se tienen y evitar pérdidas.

Para el año 2017 dentro de los objetivos se tiene absorber las pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores con la cuenta ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Norma Internacionales de Información Financiera que tiene un valor de US\$ 3,732,923. Así mismo se prevé con el saldo de la cuenta afrontar futuras pérdidas en el caso de que se vayan a tener.

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

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.

Vía Manta Rocafuerte Km. 5 ½ - S/N – Parque del Atún

Teléfono: 053701285 -052626017

Jaramijó – Ecuador

(2) Bases de presentación y preparación de estados financieros

Una descripción de las principales políticas contables adoptadas en la presentación y preparación de los Estados Financieros de la Compañía se presentan a continuación:

Base de Presentación.-

Los estados financieros de la Compañía INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A., han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB), vigentes al 31 de diciembre de 2016 y 2015, 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.

Declaración de cumplimiento.-

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

Moneda funcional y de presentación.-

Las cifras incluidas en los presentes estados financieros, así como en las notas que lo acompañan, se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la Compañía opera. La moneda funcional y de presentación de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América.

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

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.

Vía Manta Rocafuerte Km. 5 ½ - S/N – Parque del Atún

Teléfono: 053701285 -052626017

Jaramijó – Ecuador

relevantes de INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A., en base a una metodología de evaluación continua. La Compañía administra una serie de procedimientos y políticas desarrolladas para disminuir su exposición al riesgo frente a variaciones de inflación.

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

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

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

Riesgo de inflación.- El riesgo de inflación proviene del proceso de evolución continuada de los precios con un descenso discontinuado del valor del dinero. El dinero pierde valor cuando con él no se puede comprar la misma cantidad de inventarios que anteriormente se compraba.

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

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

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

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.

Vía Manta Rocafuerte Km. 5 ½ - S/N – Parque del Atún

Teléfono: 053701285 -052626017

Jaramijó – Ecuador

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

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

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.

Vía Manta Rocafuerte Km. 5 ½ - S/N – Parque del Atún

Teléfono: 053701285 -052626017

Jaramijó – Ecuador

Estados financieros.-

Los estados financieros de la Compañía INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A., comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2016 y 2015; 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 2016 y 2015.

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 período*.

Uso de estimaciones y juicios.-

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

Período 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.

Efectivo y equivalentes de efectivo.-

La Compañía considera como efectivo y equivalentes de efectivo, a los saldos de caja y bancos sin restricciones.

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

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.

Vía Manta Rocafuerte Km. 5 ½ - S/N – Parque del Atún

Teléfono: 053701285 -052626017

Jaramijó – Ecuador

Activos financieros.-

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

Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados.- Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados son activos financieros mantenidos para su negociación.

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

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

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

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

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.

Vía Manta Rocafuerte Km. 5 ½ - S/N – Parque del Atún

Teléfono: 053701285 -052626017

Jaramijó – Ecuador

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 LIZY S.A.

Vía Manta Rocafuerte Km. 5 ½ - S/N – Parque del Atún

Teléfono: 053701285 -052626017

Jaramijó – Ecuador

Propiedades y equipos.-

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

El costo de propiedades y equipos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la gerencia y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.

Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo.- 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.

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

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.

Vía Manta Rocafuerte Km. 5 ½ - S/N – Parque del Atún

Teléfono: 053701285 -052626017

Jaramijó – Ecuador

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.

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

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.

Vía Manta Rocafuerte Km. 5 ½ - S/N – Parque del Atún

Teléfono: 053701285 -052626017

Jaramijó – Ecuador

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

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

Para los años 2016 y 2015 la tarifa general del impuesto a la renta para sociedades es del 22%, no obstante la tarifa impositiva será del 25% sobre la proporción de la base imponible que corresponda a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, beneficiarios o similares, que sean residentes de paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Si dicha participación excede del 50%, la tarifa aplicable para la sociedad será del 25%.

Impuestos diferidos.- El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable. El pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias impositivas. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por causa de todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

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

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

El impuesto diferido, correspondiente a cambios en la tasa de impuestos o en la normativa tributaria, la re estimación de la recuperabilidad de los activos por

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.

Vía Manta Rocafuerte Km. 5 ½ - S/N – Parque del Atún

Teléfono: 053701285 -052626017

Jaramijó – Ecuador

impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo, se reconoce en el resultado del período, excepto en la medida en que se relacione con partidas previamente reconocidas fuera de los resultados del período.

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

Según la NAC- DGECCGC15-00000012 SR.O. 653 de 21 de diciembre de 2015, estableció que se reconocerán los efectos de la aplicación de activos por impuestos diferidos, únicamente en los casos y condiciones establecidos en la normativa tributaria pertinente, provenientes de sucesos económicos, transacciones o registros contables, que se produzcan a partir del 01 de enero de 2015; a excepción de los provenientes de las pérdidas y créditos tributarios conforme a la normativa tributaria vigente, según corresponda el caso.

Los pasivos por impuestos diferidos que hayan sido contabilizados por los sujetos pasivos, en cumplimiento del marco normativo tributario y en atención a la aplicación de la técnica contable, se mantendrán vigentes para su respectiva liquidación.

En la estimación de los activos y pasivos por impuestos corrientes y diferidos, el sujeto pasivo utilizará la tarifa de impuesto a la renta pertinente conforme la normativa tributaria y de acuerdo a lo establecido en la técnica contable.

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

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

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.

Vía Manta Rocafuerte Km. 5 ½ - S/N – Parque del Atún

Teléfono: 053701285 -052626017

Jaramijó – Ecuador

- 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.

Pago mínimo de impuesto a la renta.– 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.

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 período 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.

La determinación del impuesto a la renta se describe en la Nota 18 del presente informe.

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.

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.

Vía Manta Rocafuerte Km. 5 ½ - S/N – Parque del Atún

Teléfono: 053701285 -052626017

Jaramijó – Ecuador

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.

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.

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.

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.

Vía Manta Rocafuerte Km. 5 ½ - S/N – Parque del Atún

Teléfono: 053701285 -052626017

Jaramijó – Ecuador

- 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 puede 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

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.

Vía Manta Rocafuerte Km. 5 ½ - S/N – Parque del Atún

Teléfono: 053701285 -052626017

Jaramijó – Ecuador

ecuatoriana de actuarios consultores. No se mantiene ningún fondo asignado por los costos acumulados para estos beneficios.

El costo de las provisiones para jubilación patronal y desahucio ha sido determinado mediante el método actuarial de costeo del crédito unitario proyectado.

Bajo este método los beneficios de pensiones deben ser atribuido al período 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

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

Experiencia de Rotación

Edad	Hombres	Mujeres
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%

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.

Vía Manta Rocafuerte Km. 5 ½ - S/N – Parque del Atún

Teléfono: 053701285 -052626017

Jaramijó – Ecuador

Bases técnicas

<u>Fecha de valoración</u>	<u>31/12/2016</u>
Tasa de descuento	7,46% (a)
Tasa de rendimiento de activos	N/A
Tasa de incremento salarial	3,00%
Tasa de incremento de pensiones	N/A
Tabla de rotación promedio	12.15%
Tabla de mortalidad e invalidez	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 la Compañía INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A., ha sido elaborado por la Compañía Actuarial 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.

Participación de los empleados en las utilidades.-

Al término de cada ejercicio económico la Compañía reconoce con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga, el 15% de participación de los empleados en las utilidades, de conformidad con lo establecido en el Código de Trabajo de la República del Ecuador.

Reconocimiento de ingresos.-

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.

Vía Manta Rocafuerte Km. 5 ½ - S/N – Parque del Atún

Teléfono: 053701285 -052626017

Jaramijó – Ecuador

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

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 período en el cual son incurridos.

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 las operaciones con partes relacionadas durante los años 2016 y 2015, es como sigue:

(Ver página siguiente)

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.

Vía Manta Rocafuerte Km. 5 ½ - S/N – Parque del Atún

Teléfono: 053701285 -052626017

Jaramijó – Ecuador

		Al 31 de diciembre de	
		2016	2015
Activos			
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 4)	US\$	102	100
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar (Nota 5)		14,767	2,793
Activos por impuestos corrientes (Nota 6)		17,753	45,264
Pagos anticipados		1,000	1,047
Total activos corrientes	US\$	33,622	49,204
Activos no corrientes			
Propiedades y equipos, neto de depreciación acumulada de US\$ 324,821 en el 2016 y US\$ 53,848 en el 2015 (Nota 7)	US\$	5,592,017	51,352
Propiedades de inversión (Nota 8)		0	5,594,802
Cuentas por cobrar y otras cuentas por pagar (Nota 9)		148,859	162,522
Total activos no corrientes	US\$	5,740,876	5,808,675
Total Activos	US\$	5,774,498	5,857,879

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.

Vía Manta Rocafuerte Km. 5 ½ - S/N – Parque del Atún

Teléfono: 053701285 -052626017

Jaramijó – Ecuador

Diciembre 31,

2016 – 2015

(en U.S. dólares)

Pasivos

Pasivos corrientes (Nota 11)

Cuentas por pagar comerciales

Pesdel S.A.	US\$	185	172
Talleres del Caribe Tallercar S.A.		191	145
	US\$	375	317

Anticipo clientes

Pesdel S.A.	US\$	221,185	137,273
Pesquera Milenka C S.A.		4,730	1,000
Marbelize S.A.		13,947	400
	US\$	239,862	138,673

Otras cuentas por pagar

Accionistas	US\$	640,123	609,281
		640,123	609,281

Total pasivos corrientes	US\$	880,361	748,270
---------------------------------	-------------	----------------	----------------

Pasivos no corrientes (Nota 14)

Otras cuentas por pagar

Marbelize S.A.	US\$	131,846	131,846
Pesdel S.A.		1,190,723	1,190,723
Talleres del Caribe Tallercar S.A.		9,086	9,086
Accionistas		621,962	621,962
	US\$	1,953,617	1,953,617

Total pasivos no corrientes	US\$	1,953,617	1,953,617
------------------------------------	-------------	------------------	------------------

Total Pasivos	US\$	2,833,978	2,701,887
----------------------	-------------	------------------	------------------

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.

Vía Manta Rocafuerte Km. 5 ½ - S/N – Parque del Atún

Teléfono: 053701285 -052626017

Jaramijó – Ecuador

2016

Cuentas por cobrar relacionadas, corto y largo plazo:

	<u>Saldo inicial</u>	<u>Fondos entregados</u>	<u>Pagos realizados</u>
Accionistas y Directores	119,361	0	0
Finca Los Nonnos SA Fincanonnos	6,000	0	0
Indunaytur S.A.	26,208	5,003	(4,916)
Marbelize S.A.	0	150	(150)
Servimanta S.A.	13,663	0	(13,663)
	<u>165,232</u>	<u>5,153</u>	<u>(18,729)</u>

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.

Vía Manta Rocafuerte Km. 5 ½ - S/N - Parque del Atún

Teléfono: 053701285 -052626017

Jaramijó – Ecuador

2016

Proveedores relacionados, Cuentas por pagar, corto y largo plazo:

	Saldo inicial	Fondos recibidos	Pagos realizados	Saldo final
Accionistas	1,231,243	30,842	0	1,262,085
Marbelize S.A.	132,246	28,045	(14,497)	145,794
Pesdel S.A.	1,328,168	83,925	0	1,412,092
Pesquera Milienka C S.A.	1,000	3,730	0	4,730
Talleres del Caribe Tallercar S.A.	9,230	46	0	9,276
	2,701,887	146,588	(14,497)	2,833,978

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.

Vía Manta Rocafuerte Km. 5 ½ - S/N – Parque del Atún

Teléfono: 053701285 -052626017

Jaramijó – Ecuador

(4) Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo se encuentran conformado por:

	Diciembre 31,	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en U.S. dólares)	
Caja chica	100	100
Bancos	<u>2</u>	<u>0</u>
	<u>102</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:

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.

Vía Manta Rocafuerte Km. 5 ½ - S/N – Parque del Atún

Teléfono: 053701285 -052626017

Jaramijó – Ecuador

Diciembre 31,

2016 2015

(en U.S. dólares)

Cuentas por cobrar comerciales

Locales	11,856	0
Relacionadas (<i>Nota 3</i>)	2,331	2,710

Anticipo proveedores

Locales	114.23	83
Relacionadas (<i>Nota 3</i>)	<u>465</u>	<u>0</u>

<u>14,767</u>	<u>2,793</u>
---------------	--------------

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.

Vía Manta Rocafuerte Km. 5 ½ - S/N – Parque del Atún

Teléfono: 053701285 -052626017

Jaramijó – Ecuador

(6) Activos por impuestos corrientes

El resumen de activos por impuestos corrientes se conforma de la siguiente manera:

	Diciembre 31,	
	2016	2015
	(en U.S. dólares)	
Retenciones en la fuente impuesto a la renta	17,075	16,163
Anticipo de impuesto a la renta	<u>678</u>	<u>29,101</u>
	<u>17,753</u>	<u>45,264</u>

(7) Propiedades y equipos

Las propiedades y equipos se presentan a continuación:

	Diciembre 31,	
	2016	2015
	(en U.S. dólares)	
Terrenos	3,006,783	0
Edificio	2,804,854	0
Vehículos y montacargas	105,200	105,200
Depreciación acumulada	<u>(324,821)</u>	<u>(53,848)</u>
	<u>5,592,017</u>	<u>51,352</u>

El movimiento de propiedades y equipo es como sigue:

(Ver detalle en la página siguiente)

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL IZLY S.A.

Vía Manta Rocafuerte Km. 5 ½ - S/N - Parque del Atún
Teléfono: 053701285 -052626017
Jaramijó – Ecuador

	<u>Saldo</u> 31/12/2015	Reclasificación	Adiciones	<u>Saldo</u> 31/12/2016
Terrenos	0	3,006,783	0	3,006,783
Edificio	0	2,804,854	0	2,804,854
Vehículos y montacargas	105,200	0	0	105,200
Propiedades y equipos	105,200	5,811,637	0	5,916,837
Dep. acum. edificio	0	(216,836)	(43,367)	(260,203)
Dep. acum. vehículos y montacargas	(53,848)	0	(10,770)	(64,618)
Depreciación acumulada	(53,848)	(216,836)	(54,137)	(324,821)
Depreciación acumulada	(53,848)	(216,836)	(54,137)	(324,821)
Propiedades y equipos netos de depreciación acumulada	51,352			5,592,017

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.

Vía Manta Rocafuerte Km. 5 ½ - S/N – Parque del Atún

Teléfono: 053701285 -052626017

Jaramijó – Ecuador

(8) Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión se detalle a continuación:

	Diciembre 31,	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en U.S. dólares)	
Terrenos	0	3,006,783
Edificio	0	2,804,854
Depreciación acumulada	<u>0</u>	<u>(216,836)</u>
	<u>0</u>	<u>5,594,802</u>

(9) Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar

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

	Diciembre 31,	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en U.S. dólares)	
Otras cuentas por cobrar		
Relacionadas (Nota 3)	<u>148,859</u>	<u>162,522</u>
	<u>148,859</u>	<u>162,522</u>

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.

Vía Manta Rocafuerte Km. 5 ½ - S/N – Parque del Atún

Teléfono: 053701285 -052626017

Jaramijó – Ecuador

(10) Obligaciones financieras

Las obligaciones financieras se conforman según el siguiente detalle:

	Diciembre 31,	
	2016	2015
	(en U.S. dólares)	
Sobregiros bancarios	0	4,518
	<u>0</u>	<u>4,518</u>

(11) Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar

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

	Diciembre 31,	
	2016	2015
	(en U.S. dólares)	
Cuentas por pagar comerciales		
Locales	15,081	27,011
Relacionadas (Nota 3)	375	317
Anticipos clientes		
Relacionadas (Nota 3)	239,862	138,673
Otras cuentas por pagar		
Relacionadas (Nota 3)	640,123	609,281
Otras	<u>163,137</u>	<u>166,832</u>
	<u>1,058,578</u>	<u>942,114</u>

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.

Vía Manta Rocafuerte Km. 5 ½ - S/N – Parque del Atún

Teléfono: 053701285 -052626017

Jaramijó – Ecuador

(12) Obligaciones corrientes

Las obligaciones corrientes se conforman según el siguiente detalle:

	Diciembre 31,	
	2016	2015
	(en U.S. dólares)	
Con la Administración tributaria		
Impuesto a la renta por pagar	0	29,028
Impuestos por pagar	<u>1,472</u>	<u>1,300</u>
Con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social		
Aportes	<u>198</u>	<u>187</u>
Con los trabajadores		
Sueldos	439	855
Otras	<u>2,948</u>	<u>3,948</u>
	<u>5,057</u>	<u>35,318</u>

(13) Pasivos acumulados

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

	Diciembre 31,	
	2016	2015
	(en U.S. dólares)	
Vacaciones	<u>1,005</u>	<u>1,568</u>
	<u>1,005</u>	<u>1,568</u>

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.

Vía Manta Rocafuerte Km. 5 ½ - S/N – Parque del Atún

Teléfono: 053701285 -052626017

Jaramijó – Ecuador

(14) Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar

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

	Diciembre 31,	
	2016	2015
	(en U.S. dólares)	
Otras cuentas por pagar		
Relacionadas (Nota 3)	<u>1,953,617</u>	<u>1,953,617</u>
	<u>1,953,617</u>	<u>1,953,617</u>

(15) Obligaciones patronales

Un detalle de las obligaciones patronales es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2016	2015
	(en U.S. dólares)	
Provisión jubilación patronal	2,856	3,261
Provisión para desahucio	<u>2,013</u>	<u>1,096</u>
	<u>4,869</u>	<u>4,357</u>

El movimiento de las obligaciones patronales es el siguiente:

(Ver detalle en la página siguiente)

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.

Via Manta Rocafuerte Km. 5 1/2 - S/N – Parque del Atún

Teléfono: 053701285 -052626017

Jaramijó – Ecuador

	<u>Jubilación Patronal</u>	<u>Desahucio</u>
Saldo 31 de diciembre de 2015	<u>3,261</u>	<u>1,096</u>
Costo laboral	264	57
Costo por intereses	176	62
ORI periodos anteriores	<u>(845)</u>	<u>799</u>
Saldo 31 de diciembre de 2016	<u><u>2,856</u></u>	<u><u>2,013</u></u>

(16) 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>2016</u>	<u>2015</u>
	(en U.S. dólares)	
Capital social		
Ivo Cuka Kunjacic	960	960
Betty Auad Aguirre de Cuka	<u>1,040</u>	<u>1,040</u>
	<u><u>2,000</u></u>	<u><u>2,000</u></u>

Reserva Legal

De conformidad con las disposiciones societarias vigentes, la Compañía deberá transferir a reserva legal un porcentaje no menor al 5% de la utilidad neta anual, hasta igualar por lo menos, el 20% del capital social de la Compañía. Dicha reserva no está sujeta a distribución a los socios, excepto en el caso de

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.

Vía Manta Rocafuerte Km. 5 ½ - S/N – Parque del Atún

Teléfono: 053701285 -052626017

Jaramijó – Ecuador

liquidación de la Compañía, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas en las operaciones.

Otros resultados integrales

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

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 perdidas; 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 LIZY S.A.

Vía Manta Rocafuerte Km. 5 ½ - S/N – Parque del Atún

Teléfono: 053701285 -052626017

Jaramijó – Ecuador

Resultados acumulados

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, 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.

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.

Vía Manta Rocafuerte Km. 5 ½ - S/N – Parque del Atún

Teléfono: 053701285 -052626017

Jaramijó – Ecuador

(17) Ingresos ordinarios

Los ingresos ordinarios se conforman de la siguiente manera:

	Diciembre 31,	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en U.S. dólares)	
Ingresos por alquiler	<u>11,400</u>	<u>5,670</u>
	<u>11,400</u>	<u>5,670</u>

(18) Gastos administrativos y ventas

Los gastos administrativos y de ventas se conforman según el siguiente detalle:

	Diciembre 31,	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en U.S. dólares)	
Servicios de terceros	75,331	77,212
Gasto depreciaciones	54,137	54,137
Impuestos y contribuciones	27,328	22,576
Sueldos, salarios y demas remuneraciones	9,169	18,219
Otros gastos	6,241	1,334
Seguros	5,278	5,881
Suministros y materiales	<u>55</u>	<u>70</u>
	<u>177,538</u>	<u>179,429</u>

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.

Vía Manta Rocafuerte Km. 5 ½ - S/N – Parque del Atún

Teléfono: 053701285 -052626017

Jaramijó – Ecuador

(19) Impuesto a la renta

Para los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015, 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,	
	2016	2015
	(en U.S. dólares)	
Utilidad antes de la participación trabajadores e impuesto a la renta	(165,575)	(158,821)
(+) Gastos no deducibles locales	<u>36,981</u>	<u>71,832</u>
Base imponible para impuesto a la renta	<u>(128,594)</u>	<u>(86,989)</u>
Impuesto a la renta causado	<u>0</u>	<u>0</u>
(-) Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal declarado	<u>0</u>	<u>29,028</u>
Anticipo determinado mayor al impuesto a la renta causado	<u>0</u>	<u>29,028</u>

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.

Vía Manta Rocafuerte Km. 5 ½ - S/N – Parque del Atún

Teléfono: 053701285 -052626017

Jaramijó – Ecuador

(20) Aspectos Tributarios

Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones

En el Suplemento de Registro Oficial N° 351, del 29 de diciembre de 2010, se publicó el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones (COPCI), el cual busca desarrollar las actividades productivas en el Ecuador y reforma y deroga importantes cuerpos legales, con aplicación desde enero de 2011, entre las más importantes tenemos:

- a) En el COPCI se estipula una reducción progresiva para todas las sociedades, de 1 (un) punto anual en la tarifa del impuesto a la Renta fijándose en 24% para el ejercicio fiscal 2011, 23% para el año 2012 y 22% para el año 2013 y siguientes ejercicios.
- b) Establece la rebaja de 10 puntos del impuesto a la renta que se reinviertan y se destinen a la adquisición de activos de riesgo, material vegetativo, plántula y todo insumo vegetal par la producción agrícola, forestal, ganadera y de floricultura.
- c) Las sociedades recién constituidas, las inversiones nuevas reconocidas de acuerdo al COPCI, las personas naturales y sociedades indivisas obligadas a llevar contabilidad, pagaran el anticipo del Impuesto a la Renta después del quinto año de operación efectiva.
- d) Exonera del pago del anticipo del Impuesto a la Renta durante los periodos fiscales en los que no perciban ingresos gravados, los proyectos productivos agrícolas de agroforestería y silvicultura, con etapa de crecimiento superior a un año.
- e) Establece la deducción del 100% adicional a la depreciación y amortización que corresponda a la adquisición de maquinarias, equipos y tecnologías destinadas a las implementación de mecanismos de producción más limpia, o mecanismos de generación de energía renovable o a la reducción del impacto ambiental de la actividad productiva y a la reducción de gases del efecto invernadero, que no hayan sido requeridos por las autoridades ambientales.

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.

Vía Manta Rocafuerte Km. 5 ½ - S/N – Parque del Atún

Teléfono: 053701285 -052626017

Jaramijó – Ecuador

- f) Exonera del pago del Impuesto a la Renta los ingresos que obtenga los fideicomisos mercantiles siempre que no se realicen actividades empresariales u operen negocios en marcha.**
- g) Están exonerados del Impuesto a la Renta los intereses pagados por trabajadores por concepto de préstamos realizados por la sociedad empleadora para que el trabajador adquiera acciones o participaciones de dicha empleadora, mientras el empleado conserve la propiedad de las acciones.**
- h) Son deducibles los pagos de intereses de créditos externos y líneas de crédito abiertas por instituciones financieras del exterior, legalmente establecidas como tales; así como los intereses de créditos externos conferidos de gobierno a gobierno o por organismos multilaterales. En estos casos, los intereses no podrán exceder de las tasas de interés máximas referenciales fijadas por el Directorio del Banco Central de Ecuador a la fecha del registro del crédito o su novación; y si de hecho las excedieren, se deberá efectuar la retención correspondiente sobre el exceso para que dicho pago sea deducible. La falta de registro conforme a las disposiciones emitidas por el Directorio del Banco Central del Ecuador, determinará que no se puedan deducir los costos financieros del crédito. Tampoco serán deducibles los intereses de los créditos provenientes de instituciones financieras domiciliadas en paraísos fiscales o en jurisdicciones de menor imposición.**
- i) Exonera del pago del Impuesto a la Renta los ingresos que obtenga los fideicomisos mercantiles siempre que no se realicen actividades empresariales u operen negocios en marcha.**
- j) Están exonerados del Impuesto a la Renta los intereses pagados por trabajadores por concepto de préstamos realizados por la sociedad empleadora para que el trabajador adquiera acciones o participaciones de dicha empleadora, mientras el empleado conserve la propiedad de las acciones.**
- k) Las sociedades que transfieran por lo menos 5% de su capital accionario a favor de al menos el 20% de sus trabajadores, podrá diferir los pagos del Impuesto a la Renta y del respectivo anticipo de Impuesto a la Renta hasta los 5 años calculando el interés, siempre que la acciones permanezcan en propiedad de los trabajadores. Si se transfieren las acciones fuera de los límites mínimos, la sociedad deberá liquidar el Impuesto a la Renta en el mes siguiente.**

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.

Vía Manta Rocafuerte Km. 5 ½ - S/N – Parque del Atún

Teléfono: 053701285 -052626017

Jaramijó – Ecuador

Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención de Fraude Fiscal

Con fecha 29 de diciembre de 2015 se promulgó la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención de Fraude Fiscal, la misma que incluye entre otros aspectos, lo siguiente:

- a) Se consideran como ingresos de fuente ecuatoriana, y gravados con el Impuesto a la Renta, las ganancias provenientes de la enajenación de acciones, participaciones y derechos de capital. De igual manera se consideran ingresos gravados los incrementos patrimoniales no justificados.**
- b) Se establece una limitación a la exención correspondiente a dividendos y utilidades, determinando que si el beneficiario efectivo de las utilidades que perciban las sociedades o las personas naturales es una persona natural residente en el Ecuador, la exención del impuesto a la renta no será aplicable.**
- c) Se elimina la exoneración para la ganancia ocasional proveniente de la enajenación ocasional de acciones o participaciones. Las sociedades deberán informar este tipo de transacciones a la autoridad fiscal, su incumplimiento será sancionado con una multa del 5% del valor real de la transacción.**
- d) Se elimina la exención por depósitos a plazo fijo a las sociedades e instituciones del sistema financiero nacional, así como a las inversiones en valores de renta fija para las sociedades.**
- e) En el caso de activos re valuados, el gasto por depreciación sobre dicho re avalúo, no será considerado como deducible.**
- f) Se establece una deducción del 150% adicional por un periodo de dos años sobre las remuneraciones y aportes que se realice al IESS para el caso de adultos mayores y migrantes mayores de 40 años que hayan retomado al país.**
- g) Se eliminan las condiciones que actualmente dispone la Ley de Régimen Tributario Interno para la eliminación de los créditos incobrables y se establecen que las mismas se determinarán vía reglamento.**

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.

Vía Manta Rocafuerte Km. 5 ½ - S/N – Parque del Atún

Teléfono: 053701285 -052626017

Jaramijó – Ecuador

- h) Vía reglamento se establecerán los límites para la deducibilidad de gastos de regalías, servicios técnicos, administrativos y de consultoría en general, efectuados entre partes relacionadas.
- i) Se permite el reconocimiento de activos y pasivos por impuestos diferidos, determinando que el reglamento establecerá los casos y condiciones. Las normas tributarias prevalecerán sobre aquellas contables y financieras.
- j) No se aceptará la deducción por pérdidas en la enajenación ocasional de acciones, participaciones o derechos de capital que se den entre partes relacionadas.
- k) Se introducen reformas a la tarifa del impuesto a la renta para sociedades, estableciendo como tarifa general del impuesto a la renta el 22%, no obstante la tarifa impositiva será del 25% sobre la proporción de la base imponible que corresponda a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, beneficiarios o similares, que sean residentes de paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Si dicha participación excede del 50%, la tarifa aplicable para la sociedad será del 25%.
- l) Los beneficiarios de utilidades o dividendos que se paguen o acrediten al exterior pagarán la tarifa general prevista para sociedades previa la deducción de los créditos tributarios a los que tenga derecho.
- m) El ingreso gravable que obtenga una sociedad o persona natural no residente en el Ecuador por la enajenación de acciones, participaciones u otros derechos de capital pagará la tarifa general impuesta para las sociedades, debiendo la sociedad receptora de la inversión actuar como sustituto del contribuyente y efectuar la retención del impuesto.
- n) Se define el cálculo de la utilidad gravable en la enajenación de acciones, participaciones o derechos de capital:

 - El ingreso será el valor real de la enajenación.
 - El costo deducible será el valor nominal, el valor de adquisición o el valor patrimonial proporcional de las acciones de acuerdo con la técnica financiera.

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.

Vía Manta Rocafuerte Km. 5 ½ - S/N – Parque del Atún

Teléfono: 053701285 -052626017

Jaramijó – Ecuador

- Serán deducibles además todos los gastos directamente atribuibles a dicha enajenación.
- o) Para efectos del cálculo del anticipo de impuesto a la renta, no se deberá incluir en la base de cálculo el valor del re avalúo de los activos, ni para el rubro de activos ni para el de patrimonio.
- p) Se excluirán del cálculo del anticipo, los montos referidos a gastos incrementales por la generación de nuevo empleo, adquisición de nuevos activos destinados a la mejora de la productividad e innovación tecnológica y aquellas inversiones nuevas y productivas y gastos efectivamente realizados que se relacionen con los beneficios tributarios para el pago del Impuesto a la Renta que reconoce el Código de la Producción.
- q) Se establece como hecho generador del impuesto a los activos en el exterior, la tenencia de inversiones en el exterior.
- r) Lo pagos efectuados hacia el exterior por créditos obtenidos por entidades ecuatorianas, estarán exentos del impuesto a la salida de divisas, únicamente respecto de aquellos créditos para financiar segmentos definidos por el Comité de Política Tributaria.
- s) Se establece como hecho generador del Impuesto a la Salida de Divisas cualquier mecanismo de extinción de obligaciones cuando las operaciones se realicen hacia el exterior.

(21) Hechos posteriores después del periodo sobre el que se informe

Desde el 31 de diciembre de 2016 hasta la fecha de la emisión de los presentes estados financieros no se han presentado eventos que se conozca, en la opinión de la Administración de la Compañía, que puedan afectar la marcha de la misma o puedan tener un efecto significativo sobre los estados financieros, que no se haya revelado en los mismos.

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.

Vía Manta Rocafuerte Km. 5 ½ - S/N – Parque del Atún

Teléfono: 053701285 -052626017

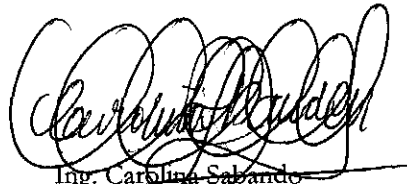
Jaramijó – Ecuador

(22) Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros de la Compañía, al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2016, han sido aprobados por la gerencia en fecha Abril 24 de 2017, y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta de Accionistas sin modificaciones.



Sra. Betty Auad Aguirre de Cuka
Gerente General
INCILIZY S.A.



Ing. Carolina Sabando
Contador General
INCILIZY S.A.