



INFORME DEL COMISARIO REVISOR

A los Señores Accionistas de:

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.

En virtud de la competencia atribuida a la Junta General y en cumplimiento a la Ley de Compañías establecido en la Sección VI ordinal 9 en los Art. 274 y Art. 279, en concordancia con el Art. 231 de su numeral 2; en mi condición de Comisario de la empresa **INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.**, doy a conocer que se han examinado los ESTADOS DE SITUACION y de RESULTADOS de esta empresa al 31 de Diciembre del año 2011.

La revisión incluyó y en base a pruebas selectivas, la evidencia que soportan las cifras y revelaciones en los Estados Financieros; así también la evaluación de los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados, disposiciones legales emitidas en la República del Ecuador y las estimaciones significativas efectuadas por la Administración, así como la evaluación de la presentación de los Estados Financieros en general. Considero que la revisión sustenta una base razonable para expresar una opinión al respecto.

De acuerdo a lo dispuesto por la Resolución N° 01 RO N° 309 del 10/07/2006 y Resolución N° 92.1.4.3.0014 del 18/09/1992 con RO N° 44 del 13/10/1992, debo indicar lo siguiente:

1. CUMPLIMIENTO DE RESOLUCIONES

En cumplimiento de las obligaciones determinadas por el Art. 279 de la Ley de Compañías y de acuerdo con lo requerido por las normas legales vigentes, informo que:

Revisadas las resoluciones adoptadas por la Junta de Accionistas y Juntas de Directorio, y que en mi opinión, considero que la Administración ha dado cumplimiento a las obligaciones legales, estatutarias y reglamentarias, así como las resoluciones respectivas.

Los libros de las actas de Juntas de Accionistas y del Directorio, han sido llevados y se conservan de conformidad con disposiciones legales. Los títulos de acciones y los talonarios, se encuentran actualizados.

2. PROCEDIMIENTO DE CONTROL INTERNO

Se realizó el diagnóstico al Sistema de Control Interno de la empresa; para evaluarlo tal como lo requieren los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados; bajo los cuales, el propósito de evaluación permite determinar la naturaleza, alcance y oportunidad de los procedimientos sustantivos que son necesarios aplicar, para expresar una opinión sobre los Estados Financieros examinados.

El estudio y evaluación efectuada con el propósito antes mencionado, no presentó condición alguna que constituya una debilidad sustancial de dicho Sistema de Control Interno.



3. REGISTROS LEGALES Y CONTABLES

En base de los resultados obtenidos al aplicar selectivamente los procedimientos de revisión, considero que la documentación contable, financiera y legal, de la empresa, cumple con los requisitos que determinan la Superintendencia de Compañías y el Servicio de Rentas Internas, en cuanto a su conservación y proceso técnico.

Los Ingresos han sido reconocidos en el período que se realizan, situación que ha sido considerado en los Estados Financieros de forma adecuada.

Una compilación de los componentes principales del Estado de Situación de la empresa por el Ejercicio que terminó al 31 de diciembre del año 2011, es la siguiente:

GRUPO	MONTO USD \$
ACTIVOS CORRIENTES	101.449,01
ACTIVOS NO CORRIENTES	952.715,87
PASIVOS CORRIENTES	42.736,08
PASIVOS NO CORRIENTES	1.228.069,36
PATRIMONIO	0,00

Los registros contables han sido debidamente conciliados, no se ha identificado diferencia significativa que deba ser revelada.

El Estado de Resultados del Ejercicio 2011 al 31 de diciembre comparado con el Ejercicio 2010 al 31 de diciembre de forma resumida es el siguiente:

GRUPO	2011	2010	VARIACION
INGRESOS	187.826,21	148.359,45	39.466,76
COSTOS Y GASTOS	247.536,66	150.549,73	96.986,93
PERDIDA CONTABLE	59.710,45	2.190,28	57.520,17

En el Ejercicio 2011 Indicado a continuación y de manera comparativa con el valor del Ejercicio 2010; el valor del Impuesto a la Renta de igual forma se calculó aplicando la metodología del Servicio de Rentas Internas SRI:

GRUPO	2011	2010	VARIACION
PARTICIPACION TRABAJADORES	0,00	0,00	0,00
IMPUESTO A LA RENTA	0,00	0,00	0,00

La Administración cumplió con sus obligaciones, como agente de retención y de percepción del Impuesto a la Renta y del Valor Agregado como se lo ha constatado en las respectivas declaraciones mensuales.

Los Estados Financieros de la **Revisión** a continuación:





ING. CESAR CUMBA NARVAEZ
CPA Mat.: 13 -20147 CCM

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.
ESTADO DE SITUACION
AL 31 de Diciembre del 2011

ACTIVO

ACTIVO CORRIENTE

Caja Bancos	100.00
Cuentas y Documentos por cobrar clientes corrientes	
Relacionados locales	39,782.20
No relacionados locales	14,175.20
Otras Cuentas y Documentos por cobrar clientes corrientes	
No relacionados locales	693.48
Crédito Tributario a favor de la empresa (IVA)	10,879.20
Crédito Tributario a favor de empresa (IR)	35,039.15
Activos pagados por anticipado	779.78
TOTAL DE ACTIVO CORRIENTE	101,449.01

ACTIVO FIJO

Inmuebles (excepto terrenos)	199,370.84
Muebles y enseres	114,590.03
Vehí, equip de transp y equip caminero movil	79,308.75
Otros activos fijos	50,590.81
(-) Depreciación acumulada de activos fijos	-225,014.81
Terrenos	481,201.82
Obras en proceso	117,224.35
TOTAL DE ACTIVOS FIJOS	817,271.79

ACTIVOS LARGO PLAZO

Otras Cuentas y Documentos por cobrar.largo plazo	
Relacionados locales	135,444.08
TOTAL ACTIVO LARGO PLAZO	135,444.08

TOTAL del ACTIVO

1,054,164.88

PASIVO

PASIVO CORRIENTE

Cuentas y Documentos por Pagar Proveedores-corrientes	
Relacionados locales	6,946.25
No relacionados locales	14,945.18
Obligaciones con Instit. Financieras-locales	6,271.55
Otras Cuentas y Documentos por Pagar corrientes	
No relacionados locales	14,573.10
TOTAL PASIVO CORRIENTE	42,736.08

PASIVO LARGO PLAZO

Otras Cuentas y Documentos por Pagar largo-plazo	
Relacionados locales	1,228,069.36
TOTAL PASIVO LARGO PLAZO	1,228,069.36

TOTAL DEL PASIVO

1,270,805.44

PATRIMONIO NETO

Capital suscrito y/o Asignado o patrimonio institucional	2,000.00
Capitalización	21,406.45
Reserva Legal	32.38
Utilidad no distribuida ejercicios anteriores	27,984.99
(-) Perdida acumulada ejercicios anteriores	-208,353.93
(-) Perdida del ejercicio.	-59,710.45
TOTAL PATRIMONIO	0.00
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	1,054,164.88





ING. CESAR CUMBA NARVAEZ
CPA Mat.: 13 -20147 CCM

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.
ESTADO DE RESULTADOS
AL 31 de Diciembre del 2011

INGRESOS

VENTAS NETAS LOCALES GRABADA CON TARIFA 12%	186,147.14
Otras rentas gravadas	1,679.07
TOTAL DE INGRESOS	187,826.21

COSTOS Y GASTOS

GASTOS

SUELDO, SALARIOS Y DEMAS REMUNERACIONES QUE NO CONSTITUYEN MATERIA GRAVADA DEL IESS	12,768.00
BENEFICIOS SOCIALES, INDEMNIZACIONES Y OTRAS REMUNERACIONES QUE NO CONSTITUYEN MATERIA GRAVADA DEL IESS	2,370.10
APORTE A LA SEGURIDAD SOCIAL (INCLUIDO F.R.)	2,615.40
HONORARIOS PROFESIONALES Y DIETAS	6,907.55
MANTENIMIENTO Y REPARACIONES	63,532.86
COMBUSTIBLES	211.05
SUMINISTROS Y MATERIALES	1,102.16
TRANSPORTE	4,718.31
COMISIONES LOCAL	226.25
INTERES BANCARIOS LOCAL	5.47
INTERESES PAGADOS A TERCEROS / NO RELACIONADOS LOCAL	2,284.61
PERDIDA EN VENTAS DE ACTIVOS / NO RELACIONADAS	7,155.64
OTRAS PERDIDAS	179.50
SEGUROS Y REASEGUROS (PRIMAS Y CESIONES)	6,998.46
IMPUESTOS CONTRIBUCIONES Y OTROS	44,284.75
IVA QUE SE CARGA AL COSTO O GASTO	9,502.77
DEPRECIACIONES DE ACTIVOS FIJOS / NO ACCELERADA	47,546.54
SERVICIOS PUBLICOS	6,080.09
PAGOS POR OTROS SERVICIOS	29,047.15
TOTAL GASTOS	247,536.66
TOTAL DE COSTOS Y GASTOS	247,536.66

CONCILIACIÓN TRIBUTARIA

PERDIDA DEL EJERCICIO	-59,710.45
(+) GASTOS NO DEDUCIBLES LOCALES	60,639.34
UTILIDAD GRAVABLE	928.89
SALDO UTILIDAD GRAVABLE	928.89
(-) RETENCIONES EN LA FUENTE QUE LE REALIZARON EN EL EJERCICIO FISCAL	20,066.06
(-) CREDITO TRIBUTARIO DE AÑOS ANTERIORES	11,810.44
SALDO A FAVOR DEL CONTRIBUYENTE	31,653.57
ANTICIPO DETERMINADO PROXIMO AÑO	4,665.33
SALDO A LIQUIDARSE EN DECLARACION PROXIMO AÑO	4,665.33





ING. CESAR CUMBA NARVAEZ
CPA Mat.: 13 -20147 CCM

Es mi opinión:

Que el Estado de Situación y de Resultados del Ejercicio 2011 al 31 de Diciembre, **presentan razonablemente**, en todos los aspectos la verdadera situación financiera de la empresa **INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.**, de conformidad con lo que dispone Ley de Compañías, los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados y disposiciones legales relativas a la información financiera vigentes en la República del Ecuador.

Por lo expuesto anteriormente someto a consideración la aprobación final del Estado de Situación y de Resultados de la empresa **INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.**, al 31 de diciembre del 2011.


ING. CESAR CUMBA NARVAEZ

CPA Mat.: 13-20147 CCM

