



ING. CESAR CUMBA NARVAEZ

CPA Mat.: 13 -20147 CCM

---

# **INFORME DE COMISARIO EJERCICIO 2012**

# **INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.**

RUC 1390104606001

## **MANABI-ECUADOR**

Ing. CESAR A. CUMBA N.  
CPA Mat.: 13 -20147 CCM

Cel.: 0995356172 0985823988  
[cesarcumba@hotmail.com](mailto:cesarcumba@hotmail.com)

2014

## **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 2012.

Se consideró como aspecto fundamental, que en la presente revisión de la elaboración de los Estados Financieros del Ejercicio 2012 exista una razonabilidad pertinente en las cifras por el efecto financiero generado por la aplicación del **Sistema de Normas Internacionales de Información Financiera NIIF**.

Con este antecedente, la presente revisión incluyó en base a pruebas selectivas de evidencias que soporten las cifras y revelaciones en los Estados Financieros; así como la evaluación de los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados; el cumplimiento de las disposiciones legales, sobre la **razonabilidad** de la presentación de los Estados Financieros.

Por lo que considero que la presente revisión sustenta una base consistente que me permite opinar que los Estados Financieros del Ejercicio Económico 2012 expresan de forma **pertinente** la situación financiera de la empresa **INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.**

De acuerdo a lo dispuesto por la Resolución N° 01 RO N° 309 del 10/07/2006; Resolución N° 92.1.4.3.0014 del 18/09/1992 con RO N° 44 del 13/10/1992 y la Resolución N° 08.G.DSC.010 del 20/11/2008 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.

### 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 2012, es la siguiente:

GRUPO	MONTO USD \$
ACTIVOS CORRIENTES	162.444,88
ACTIVOS NO CORRIENTES	4.630.325,63
PASIVOS CORRIENTES	70.970,88
PASIVOS NO CORRIENTES	1.230.044,36
PATRIMONIO	3.491.755,27

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

El Estado de Resultados del Ejercicio 2012 al 31 de diciembre comparado con el Ejercicio 2011 al 31 de diciembre de forma resumida es el siguiente:

GRUPO	2012	2011	VARIACION
INGRESOS	165.025,66	187.826,21	-22.800,55
COSTOS Y GASTOS	172.294,98	247.536,66	-75.241,68
UTILIDAD O PERDIDA CONTABLE	-7.269,32	-59.710,45	-66.979,77

En el Ejercicio 2012 indicado a continuación y de manera comparativa con el valor del Ejercicio 2011; el valor del Impuesto a la Renta de igual forma se calculó aplicando la metodología del Servicio de Rentas Internas SRI:

GRUPO	2012	2011	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:

**INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.  
 ESTADO DE SITUACION  
 AL 31 de Diciembre del 2012**

<b>ACTIVO</b>		<b>2012</b>
<b><u>ACTIVO CORRIENTES</u></b>		
Efectivo y Equivalentes de efectivo		4.927,55
Relacionados Locales		71.316,11
No Relacionados Locales		6.510,40
<b>Otras Cuentas por Cobrar Corrientes</b>		
Relacionados Locales		10.253,03
No Relacionados Locales		42.327,95
Credito Tributario a favor del Sujeto Pasivo (IVA)		13.037,40
Credito Tributario a favor del Sujeto Pasivo (RENTA)		13.261,76
Activos Pagados por Anticipado		810,68
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>		<b>162.444,88</b>
 <b><u>ACTIVO NO CORRIENTES</u></b>		
<b>PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO PROPIEDADES DE INVERSION Y ACTIVOS BIOLÓGICOS</b>		
Terrenos		1.687.100,60
Inmuebles (Excepto terrenos)		2.804.854,47
Vehiculos, Equipo de Transporte y Caminero Movil		105.200,00
Depreciacion Acumulada Propiedad, Planta y Equipo		-108.273,52
<b>PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO PROPIEDADES DE INVERSION Y ACTIVOS BIOLÓGICOS</b>		<b>4.488.881,55</b>
 <b><u>ACTIVO FINANCIEROS NO CORRIENTES</u></b>		
<b>Otras Cuentas y Documentos por Cobrar no Corrientes</b>		
Relacionados Locales		141.444,08
<b>TOTAL ACTIVO FINANCIEROS NO CORRIENTES</b>		<b>141.444,08</b>
<b><u>ACTIVO NO CORRIENTES</u></b>		<b>4.630.325,63</b>
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTES</b>		<b>4.630.325,63</b>
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>		<b>4.792.770,51</b>
<b>PASIVO</b>		
<b><u>PASIVO CORRIENTES</u></b>		
No Relacionados Locales		261,80
<b>Otras Cuentas y Documentos por pagar Corrientes</b>		
Relacionados Locales		50.783,52
No Relacionados Locales		10.186,07
Impuesto a la Renta por Pagar del Ejercicio		9.739,49
<b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>		<b>70.970,88</b>
 <b><u>PASIVO NO CORRIENTES</u></b>		
Prestamos de Accionistas o Socios Locales		21.962,33
<b>Otras Cuentas y Documentos por pagar no Corrientes</b>		
Relacionados Locales		1.206.107,03
Provisiones para Jubilacion Patronal		1.600,00
Provisiones para Desahucio		375,00
<b>TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES</b>		<b>1.230.044,36</b>
<b>TOTAL DEL PASIVO</b>		<b>1.301.015,24</b>
 <b>PATRIMONIO NETO</b>		
Capital suscrito y/o Asignado		2.000,00
Reserva Legal		32,38
Otras Reservas		21.406,45
Resultados Acumulados Provenientes de la Adopcion por primera vez de las Niif		3.732.923,05
Utilidad no Distribuida Ejercicios Anteriores		27.402,39
(-) Perdida Acumulada Ejercicios Anteriores		-275.000,19
(-) Perdida del Ejercicio		-17.008,81
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<b>3.491.755,27</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b>4.792.770,51</b>

INGRESOS		2012		
<b>CUENTA CONTABLE</b>				
VENTAS NETAS LOCALES GRABADA CON TARIFA 12% DE IVA				164.772,00
OTRAS RENTAS GRABADAS				253,66
<b>TOTAL INGRESO</b>				<b>165.025,66</b>
 <b>COSTOS Y GASTOS</b>				
	<b>COSTO</b>	<b>GASTO</b>	<b>VALOR NO DEDUCIBLE</b>	
SUELDO, SALARIOS Y DEMAS RENUMERACIONES GRAVABLES POR IESS		13.139,04		230,00
BENEFICIOS SOCIALES, INDEMNIZACIONES Y OTRAS RENUMERACIONES QUE NO CONSTITUYEN MATERIA GRAVADA DEL IESS		1.683,88		450,00
APORTE A LA SEGURIDAD SOCIAL (INCLUYE FONDO DE RESERVA)		2.691,26		
HONORARIOS, PROFESIONALES Y DIETAS		4.317,07		600,00
MANTENIMIENTO Y REPARACIONES		13.566,02		249,00
SUMINISTROS Y MATERIALES		605,00		10,00
TRANSPORTE		1.666,29		66,29
PROVISIONES PARA JUVLACION PATRONAL		450,00		
PROVISIONES PARA DESAHUCIO		230,00		
COMISIONES/ LOCAL		157,29		
INTERESES BANCARIOS/ LOCAL		0,92		0,92
INTERESES PAGADOS A TERCEROS/ RELACIONADOS LOCAL		4.124,47		4.124,47
OTRAS PERDIDAS		337,57		337,57
SEGUROS Y REASEGUROS (PRIMAS Y CESIONES)		6.332,65		
IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES Y OTROS		26.491,56		9.172,61
IVA QUE SE CARGA AL COSTO O GASTO		3.714,94		19,14
DEPRECIACIONES DE ACTIVOS FIJOS/INCLUYE ACTIVOS BIOLÓGICOS Y PROPIEDADES DE INVERSION NO ACELERADA		54.136,76		26.786,39
SERVICIOS PUBLICOS		6.427,97		65,11
PAGOS POR OTROS SERVICIOS		32.222,29		7.503,44
<b>TOTAL COSTO</b>				
<b>TOTAL GASTOS</b>			<b>172.294,98</b>	
<b>TOTAL COSTO Y GASTO</b>			<b>172.294,98</b>	
<b>UTILIDAD O PERDIDA DEL EJERCICIO</b>				<b>-7.269,32</b>
(+) GASTOS NO DEDUCIBLES LOCALES				49.614,94
<b>UTILIDAD GRAVABLE</b>				<b>42.345,62</b>
<b>SALDO UTILIDAD GRAVABLE</b>				<b>42.345,62</b>
<b>TOTAL IMPUESTO CAUSADO</b>				
(831 x tarifa reinversion de utilidades) + (832 x tarifa general sociedades)				9.739,49
(-) ANTICIPO DETERMINADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO FICAL DECLARADO (Traslade el campo 879 de la declaracion del periodo anterior)				4.665,33
(-) IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO MAYOR AL ANTICIPO DETERMINADO				5.074,16
(+) SALDO AL ANTICIPO PENDIENTE DE PAGO				4.665,33
(-) RETENCIONES EN LA FUENTE QUE LE REALIZARON EN EL EJERCICIO FISCAL				13.181,76
CREDITO TRIBUTARIO DE AÑOS ANTERIORES				24.844,30
<b>SUBTOTAL SALDO A FAVOR</b>				<b>28.286,57</b>
<b>SALDO A FAVOR DEL CONTRIBUYENTE</b>				<b>28.286,57</b>
ANTICIPO DETERMINADO PROXIMO AÑO				26.759,51
ANTICIPO A PAGAR (PRIMERA CUOTA)				6.788,87
ANTICIPO A PAGAR (SEGUNDA CUOTA)				6.788,87
<b>SALDO A LIQUIDARSE EN DECLARACION PROXIMO AÑO</b>				<b>13.181,77</b>

Es mi opinión:

Que el Estado de Situación y de Resultados del Ejercicio 2012 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 2012.



**ING. CESAR CUMBA NARVAEZ**

**CPA Mat.: 13-20147 CCM**