



ING. CESAR CUMBA NARVAEZ

CPA Mat.: 13 -20147 CCM

---

# **INFORME DE COMISARIO EJERCICIO 2013**

## **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 2013.

Se consideró como aspecto fundamental, que en la presente revisión de la elaboración de los Estados Financieros del Ejercicio 2013 exista una razonabilidad pertinente en las cifras por el efecto financiero generado por la aplicación del **Sistema de Normas Internacionales de Información Financiera NIIF** pertinentes.

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, observaciones significativas efectuadas por la Auditoría Externa, sobre la **razonabilidad** de la presentación de los Estados Financieros según Normas Internacionales de Información Financiera NIIF.

Por lo que considero que la presente revisión sustenta una base consistente que me permite opinar que los Estados Financieros del Ejercicio Económico 2013 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 forma periódica, 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 2013, es la siguiente:

GRUPO	MONTO USD \$
ACTIVOS CORRIENTES	109.231,72
ACTIVOS NO CORRIENTES	5.040.469,62
PASIVOS CORRIENTES	577.464,65
PASIVOS NO CORRIENTES	1.224.515,87
PATRIMONIO	3.347.720,82

Se han conciliado debidamente los registros contables por lo que no se identifica una variación importante que deba ser revelada.

En cuanto al Estado de Resultados del Ejercicio 2013 al 31 de diciembre y relacionado con el Estado de Resultados del Ejercicio 2012 al 31 de diciembre de forma sucinta es como sigue:

GRUPO	2013	2012	VARIACION
INGRESOS	132.630,92	165.025,66	-32.394,74
COSTOS Y GASTOS	249.707,84	172.294,98	77.412,86
PERDIDA DEL EJERCICIO	-117.076,92	-7.269,32	-124.346,24

En el Ejercicio 2013 indicado a continuación; el valor del Impuesto a la Renta de igual forma se calculó aplicando la metodología del Servicio de Rentas Internas SRI:

De igual forma las utilidades y participaciones fue el siguiente:

GRUPO	2013	2012	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 2013

<b>ACTIVO</b>	
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>2013</b>
Efectivo y equivalentes al efectivo	2.459,06
<b>Cuentas y Documentos por cobrar Clientes Corrientes</b>	
Relacionados Locales	31.176,77
No Relacionados Locales	1.310,40
<b>Otras Cuentas y Documentos por cobrar Corriente</b>	
Relacionados Locales	20.826,58
No Relacionados Locales	28.286,57
Credito Tributario a favor del sujeto pasivo (RENTA)	24.183,34
Activos pagados por anticipado	989,00
<b>TOTAL DE ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>109.231,72</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	
<b>PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO</b>	
<b>PROPIEDADES DE INVERSION Y ACTIVOS BIOLÓGICOS</b>	
Terrenos	2.151.381,35
Inmuebles (excepto terrenos)	2.804.854,47
Vehiculos, Equipo de transporte y caminero movil	105.200,00
(-) Depreciación Acumulado de Propiedades, Planta y Equipo	-162.410,28
<b>TOTAL PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO</b>	
<b>PROPIEDADES DE INVERSION Y ACTIVOS BIOLÓGICOS</b>	<b>4.899.025,54</b>
<b>ACTIVO FINANCIEROS NO CORRIENTE</b>	
<b>Otras Cuentas y Documentos por Cobrar No Corriente</b>	
Relacionados Locales	141.444,08
<b>TOTAL ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTE</b>	<b>141.444,08</b>
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>5.040.469,62</b>
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>	<b>5.149.701,34</b>
<b>PASIVO</b>	
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	
<b>Cuentas y Documentos por Pagar Proveedores Corriente</b>	
No relacionados Locales	19.830,74
Prestamos de Accionistas o Socios Locales	359.280,75
<b>Otras Cuentas y Documentos por Pagar Corriente</b>	
Relacionados Locales	25.969,67
No Relacionados Locales	145.623,98
Impuesto a la renta por pagar del ejercicio	26.759,51
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>	<b>577.464,65</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	
Prestamos de Accionistas o Socios Locales	21.962,33
<b>Otras Cuentas y Documentos por Pagar No Corriente</b>	
Relacionados Locales	1.199.847,12
Provisiones para Jubilación patronal	2.188,81
Provisiones para desahucio	517,61
<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>1.224.515,87</b>
<b>TOTAL DEL PASIVO</b>	<b>1.801.980,52</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>	
Capital suscrito y/o Asignado	2.000,00
Reserva Legal	32,38
Otras Reservas	21.406,45
Resultados Acumulados por adopcion por primera vez de las NIIF	3.732.923,05
Utilidad no Distribuida Ejercicios Anteriores	27.204,37
(-) Pérdida Acumulada Ejercicios Anteriores	-292.009,00
Perdida del Ejercicio	-143.836,43
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>3.347.720,82</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>5.149.701,34</b>

## INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.

### ESTADO DE RESULTADOS

Al 31 de Diciembre del 2013

INGRESOS	2013		
<b>CUENTA CONTABLE</b>			
VENTAS NETAS LOCALES GRAVADAS CON TARIFA 12% DE IVA	132.570,00		
OTRAS RENTAS	60,92		
<b>TOTAL INGRESO</b>	<b>132.630,92</b>		
		COSTO	GASTO
		VALOR NO DEDUCIBLE	
SUELDO, SALARIOS Y DEMAS RENUMERACIONES QUE CONSTITUYEN MATERIA GRAVABLE POREL IESS			13.632,26
BENEFICIOS SOCIALES, INDEMNIZACIONES Y OTRAS REMUNERACIONES QUE NO CONSTITUYEN MATERIA GRAVADA DEL IESS			1.707,68
APORTE A LA SEGURIDAD SOCIAL (INCLUYE FONDO DE RESERVA)			2.792,35
HONORARIOS PROFESIONALES Y DIETAS			2.240,31
MANTENIMIENTO Y REPARACIONES			55.701,72
SUMINISTROS, MATERIALES Y REPUESTOS			178,72
TRANSPORTE			115,19
PROVISIONES PARA JUBILACION PATRONAL			476,84
PROVISIONES PARA JDESAHUCIO			116,35
COMISIONES LOCAL			144,19
INTERESES BANCARIOS LOCAL			3,10
INTERESES PAGADOS A TERCEROS NO RELACIONADOS LOCAL			2.291,02
OTRAS PERDIDAS			138,24
SEGUROS Y REASEGUROS (PRIMAS Y CESIONES)			5.903,51
IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES Y OTROS			58.488,31
IVA QUE SE CARGA AL COSTO O GASTO			6.462,88
DEPRECIACION DE ACTIVOS FIJOS NO ACELERADA			54.136,76
SERVICIOS PUBLICOS			7.746,89
PAGOS POR OTROS SERVICIOS			37.431,52
<b>TOTAL COSTOS</b>		<b>0,00</b>	
<b>TOTAL GASTOS</b>			<b>249.707,84</b>
<b>TOTAL COSTO Y GASTO</b>			<b>249.707,84</b>
<b>UTILIDAD DEL EJERCICIO</b>			<b>-117.076,92</b>



Por lo expuesto, puedo opinar que:

El Estado de Situación y de Resultados del Ejercicio 2013 al 31 de Diciembre, presentan razonabilidad, en la situación financiera de la empresa **INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.**, de conformidad con la Ley de Compañías, los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados y demás disposiciones legales relativas.

Someto a consideración de los Accionistas la aprobación final del Estado de Situación y de Resultados de la empresa **INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.**, al 31 de diciembre del 2013.

**ING. CESAR CUMBA NARVAEZ**

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