

INFORME DE COMISARIO EJERCICIO 2015

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

2016

INFORME DE COMISARIO

A los Señores Accionistas de la compañía:

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 numeral 2 del Art. 231; en mi condición de Comisario de la empresa **INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.**, doy a conocer que se han examinado los ESTADOS FINANCIEROS de esta empresa al 31 de Diciembre del año 2015.

Se consideró como aspecto fundamental, que en la presente revisión de la elaboración de los Estados Financieros del Ejercicio 2015 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 e informar que los Estados Financieros del Ejercicio Económico 2015 expresan de forma **pertinente** la situación financiera de la empresa **INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.** Que de acuerdo a lo dispuesto en los Estatutos de la compañía debo **informar** lo siguiente:

1. CUMPLIMIENTO DE RESOLUCIONES

En cumplimiento de las obligaciones determinadas por el Art. 279 de la Ley de Compañías informo que:

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

Revisado el Libro de Accionistas y el Talonario de Acciones, han sido llevados adecuadamente y se conservan de conformidad como dispone la ley; y los Certificados de Aportación que se encuentran actualizados.

2. PROCEDIMIENTO DE CONTROL INTERNO

Se realizó un diagnóstico del 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 y Egresos han sido reconocidos en el Ejercicio que se revisa e informa; 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 2015, es la siguiente:

CUENTA	IMPORTE USD
ACTIVOS CORRIENTES	49.203,87
ACTIVOS NO CORRIENTES	5.808.675,13
PASIVOS CORRIENTES	983.516,72
PASIVOS NO CORRIENTES	1.957.974,30
PATRIMONIO	2.916.387,98

Se han conciliado debidamente los registros contables por lo que no se identifica variaciones a ser reveladas.

En cuanto al Estado de Resultados del Ejercicio 2015 al 31 de diciembre y relacionado con el Estado de Resultados del Ejercicio 2014 al 31 de diciembre de forma sucinta es como sigue:

CUENTA	2015	2014	VARIACION
INGRESOS	20.781,30	8.646,24	12.135,06
COSTOS Y GASTOS	208.629,79	223.271,11	-14.641,32
PERDIDA DEL EJERCICIO	-187.848,49	-214.624,87	-402.473,36

En el Ejercicio 2015 indicado a continuación y de manera comparativa con el valor del Ejercicio 2014; 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 el Impuesto a la Renta fue el siguiente:

GRUPO	2015	2014	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 2015**ACTIVO****ACTIVO CORRIENTE**

	2015
Efectivo y equivalentes al efectivo	100,00
Otras Cuentas y Documentos por cobrar Corriente	
Relacionados Locales	2.710,21
No Relacionados Locales	82,58
Credito tributario a favor del sujeto pasivo (RENTA)	45.263,71
Primas de Seguros pagadas por anticipado	1.047,37
TOTAL DE ACTIVO CORRIENTE	49.203,87

ACTIVO NO CORRIENTE**PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO**

Terrenos	105.200,00
(-) Depreciacion acumulada propiedades, planta y equipo	53.848,21
Terrenos a Valor Razonable	3.006.782,67
Edificios a Valor Razonable	2.804.854,47
(-) Depreciacion acumulada de propiedades de inversion	-218.835,58
Otras Cuentas y Documentos por Cobrar Corriente	
Relacionados Locales	119.361,21
No Relacionados Locales	43.160,58
TOTAL DEL ACTIVO NO CORRIENTE	5.808.675,13
TOTAL DEL ACTIVO	5.857.879,00

PASIVO**PASIVO CORRIENTE**

Cuentas y Documentos por Pagar Comerciales Corriente	
Relacionados Locales	316,85
No Relacionados Locales	27.011,24
Otras Cuentas y Documentos por Pagar Corriente	
Accionistas, Socios Locales	609.280,75
Relacionados Locales	243.672,52
No Relacionados Locales	63.132,60
Obligaciones con instituciones financieras corrientes no Relacionadas locales	4.517,66
Impuesto a la Renta por pagar del Ejercicio	29.027,75
Obligaciones con el IESS	186,78
Otros Pasivos por Beneficios a empleados	6.370,27
TOTAL DE PASIVO CORRIENTE	983.516,72

PASIVO NO CORRIENTE

Otras Cuentas y Documentos por Pagar No Corriente	
Accionistas, Socios Locales	621.962,33
Otras Cuentas y Documentos por Pagar No Corriente	
Relacionados Locales	1.331.654,70
Jubilacion Patronal	3.261,42
Desahucio	1.095,05
TOTAL DE PASIVO NO CORRIENTE	1.957.974,30
TOTAL DEL PASIVO	2.941.491,02

PATRIMONIO NETO

TOTAL DEL PASIVO	
Capital suscrito y/o Asignado	2.000,00
Reserva legal	32,38
Reserva de Capital	21.408,45
Utilidades Acumuladas de Ejercicios Anteriores	27.204,37
(-) Perdida Acumulada Ejercicios Anteriores	-676.462,84
Resultados Acumulados por Adopcion por Primera vez de las NIIF	3.732.923,05
(-) Perdida del Ejercicio	-187.848,49
Ganancias y Perdidas Actuales Acumuladas	-868,94
TOTAL PATRIMONIO	2.916.387,98
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	5.857.879,00

INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.

ESTADO DE RESULTADOS
Al 31 de Diciembre del 2015

INGRESOS

2015

CUENTA CONTABLE

VENTAS NETAS LOCALES GRAVADAS CON TARIFA 12% DE IVA	5.670,00
OTROS	13.652,70
OTROS INGRESOS FINANCIEROS	1.458,60
TOTAL INGRESO	20.781,30

COSTO	GASTO	VALOR NO DEDUCIBLE
-------	-------	--------------------

SUELDO, SALARIOS Y DEMAS REMUNERACIONES QUE CONSTITUYEN MATERIA GRAVADA DEL IESS	11.218,74	
BENEFICIOS SOCIALES, INDEMNIZACIONES Y OTRAS REMUNERACIONES QUE NO CONSTITUYEN MATERIA GRAVADA DEL IESS	1.152,35	
APORTE A LA SEGURIDAD SOCIAL (INCLUIDO F.R.)	2.297,05	
HONORARIOS PROFESIONALES Y DIETAS	2.800,00	
JUBILACION PATRONAL	957,10	957,10
DESARLUCO	140,84	140,84
OTROS	2.434,53	90,00
DEPRECIACION DE PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO NO ACELERADA	10.769,64	10.769,64
PROPIEDADES DE INVERSION	43.357,12	34.249,94
TRANSPORTE	7,55	7,55
SUMINISTROS, HERRAMIENTAS, MATERIALES Y REPUESTOS	70,00	
MANTENIMIENTO Y REPARACIONES	37.138,16	7.649,22
SEGUROS Y REASEGUROS (PRIMAS Y CESIONES)	5.850,91	
IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES Y OTROS	60.209,21	582,33
IVA QUE SE CARGA AL COSTO O GASTO	4.024,15	
SERVICIOS PUBLICOS	3.350,44	
OTROS	21.496,77	15.905,14
COSTOS DE TRANSACCION NO RELACIONADAS LOCAL	126,03	1,20
INTERESES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS NO RELACIONADAS LOCAL	2,23	2,23
INTERESES PAGADOS A TERCEROS NO RELACIONADAS LOCAL	1.375,97	1.375,97
TOTAL COSTO	0,00	
TOTAL GASTOS	208.629,79	
TOTAL COSTO Y GASTOS	208.629,79	

CONCILIACION TRIBUTARIA

PERDIDA DEL EJERCICIO	-187.848,49
------------------------------	--------------------

Por lo expuesto, puedo opinar que:

Los Estados Financieros del Ejercicio 2015 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 a las obligaciones tributarias.

Someto a consideración de los Accionistas la aprobación final del **Informe de Comisario de los Estados Financieros** del Ejercicio del 2015 de la empresa **INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.** al 31 de diciembre del 2015.


ING. CESAR AUGUSTO CUMBA NARVAEZ
COMISARIO REVISOR