



## 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 numeral 2 del Art. 231; en mi condición de Comisario de la compañía **INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.**, doy a conocer que se han examinado los ESTADOS FINANCIEROS de la compañía al 31 de Diciembre del año 2016.

Se consideró como aspecto fundamental, que en la presente revisión de la elaboración de los Estados Financieros del Ejercicio 2016 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 2016 expresan de forma ***pertinente*** la situación financiera de la compañía **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

Que 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

Que en base de los resultados obtenidos al aplicar selectivamente los procedimientos de revisión, considero que la documentación contable, financiera y legal, de la compañía, 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 compañía por el Ejercicio que terminó al 31 de diciembre del año 2016, es la siguiente:

| CUENTA                | IMPORTE USD  |
|-----------------------|--------------|
| ACTIVOS CORRIENTES    | 33.621,79    |
| ACTIVOS NO CORRIENTES | 5.740.875,85 |
| PASIVOS CORRIENTES    | 1.064.639,61 |
| PASIVOS NO CORRIENTES | 1.958.486,17 |
| PATRIMONIO            | 2.751.371,86 |

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 2016 al 31 de diciembre y relacionado con el Estado de Resultados del Ejercicio 2015 al 31 de diciembre de forma sucinta es como sigue:

| CUENTA                | 2016        | 2015        | VARIACION  |
|-----------------------|-------------|-------------|------------|
| INGRESOS              | 12.200,72   | 20.781,30   | -8.580,58  |
| COSTOS Y GASTOS       | 177.775,22  | 208.629,79  | -30.854,57 |
| PERDIDA DEL EJERCICIO | -165.574,50 | -187.848,49 | 22.273,99  |

En el Ejercicio 2016 indicado a continuación y de manera comparativa con el valor del Ejercicio 2015; 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                      | 2016 | 2015 | 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 2016**

| <b>ACTIVO</b>                                                                       |  | <b>2016</b>         |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--|---------------------|
| <b><u>ACTIVO CORRIENTE</u></b>                                                      |  |                     |
| <b>Activo Disponible</b>                                                            |  |                     |
| Efectivo y Equivalentes de efectivo                                                 |  | 102,11              |
| Cuentas y documentos por cobrar comerciales corrientes                              |  |                     |
| No relacionados/Locales                                                             |  | 11.856,00           |
| Otras cuentas y documentos por cobrar-corrientes                                    |  |                     |
| Relacionados/Locales                                                                |  | 2.331,41            |
| Credito Tributario a favor del Sujeto Pasivo (IMPUESTO A LA RENTA)                  |  | 17.752,75           |
| Primas de seguros pagados por anticipado                                            |  | 1.000,29            |
| Otros                                                                               |  | 579,23              |
| <b>TOTAL DE ACTIVO CORRIENTE</b>                                                    |  | <b>33.621,79</b>    |
| <b><u>ACTIVO NO CORRIENTE</u></b>                                                   |  |                     |
| <b>PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO</b>                                                  |  |                     |
| Vehiculos, equipo de transporte caminero movil                                      |  | 105.200,00          |
| (-) Depreciación acumulada (costo historico antes de reexpresiones o revaluaciones) |  | -64.617,84          |
| Terreno a valor razonable                                                           |  | 3.006.782,67        |
| Edificios a valor razonable                                                         |  | 2.804.854,47        |
| (-) Depreciación acumulada de propiedades de inversion                              |  | -260.202,72         |
| Otras cuentas y documentos por cobrar no corrientes                                 |  |                     |
| A accionistas, socios partícipes, beneficiarios u otros locales                     |  | 119.361,21          |
| Otras relacionadas locales                                                          |  | 29.498,06           |
| <b>TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES</b>                                                  |  | <b>5.740.875,85</b> |
| <b>TOTAL DEL ACTIVO</b>                                                             |  | <b>5.774.497,64</b> |
| <b><u>PASIVO</u></b>                                                                |  |                     |
| <b>Cuentas y documentos por pagar Comerciales - corrientes</b>                      |  |                     |
| Relacionados Locales                                                                |  | 240.237,54          |
| No relacionados Locales                                                             |  | 15.080,96           |
| Otras cuentas y documentos por pagar corrientes                                     |  |                     |
| A accionistas, socios partícipes, beneficiarios u otros locales                     |  | 640.123,09          |
| No relacionados Locales                                                             |  | 110.862,93          |
| Obligaciones con el IESS                                                            |  | 198,33              |
| Otros Pasivos Corrientes por beneficios a empleados                                 |  | 58.136,76           |
| <b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>                                                       |  | <b>1.064.639,61</b> |
| <b><u>PASIVO NO CORRIENTE</u></b>                                                   |  |                     |
| <b>Otras cuentas y documentos por pagar no corrientes</b>                           |  |                     |
| A accionistas, socios partícipes, beneficiarios u otros locales                     |  | 621.962,33          |
| Relacionados Locales                                                                |  | 1.331.654,70        |
| Jubilacion Patronal                                                                 |  | 2.858,04            |
| Desahucio                                                                           |  | 2.013,10            |
| <b>TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES</b>                                                  |  | <b>1.958.486,17</b> |
| <b>TOTAL DEL PASIVO</b>                                                             |  | <b>3.023.125,78</b> |
| <b><u>PATRIMONIO NETO</u></b>                                                       |  |                     |
| Capital suscrito                                                                    |  | 2.000,00            |
| Reserva legal                                                                       |  | 32,38               |
| Reserva de capital                                                                  |  | 21.406,45           |
| Utilidades Acumuladas de Ejercicios anteriores                                      |  | 27.809,16           |
| (-) Perdidas Acumuladas de Ejercicios anteriores                                    |  | -866.311,33         |
| Resultados Acumulados por adopcion por primera vez de las NIIF                      |  | 3.732.923,05        |
| (-) Perdida del Ejercicio                                                           |  | -165.574,50         |
| Otros                                                                               |  | -913,35             |
| <b>TOTAL PATRIMONIO</b>                                                             |  | <b>2.751.371,86</b> |
| <b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>                                                    |  | <b>5.774.497,64</b> |

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

**ESTADO DE RESULTADOS**

Al 31 de Diciembre del 2016

**CUENTA CONTABLE**

VENTAS NETAS LOCALES GRAVADAS CON TARIFA 0% DE IVA O EXENTAS DE IVA  
OTROS  
TOTAL INGRESO

**INGRESOS VALOR EXENTO / NO OBJETO**

|                  |
|------------------|
| 11.400,00        |
| 800,72           |
| <b>12.200,72</b> |

**COSTOS Y GASTOS**

SUELDO, SALARIOS Y DEMAS RENUMERACIONES GRAVABLES POR IESS  
BENEFICIOS SOCIALES, INDEMNIZACIONES Y OTRAS REMUNERACIONES  
QUE NO CONSTITUYEN MATERIA GRAVADA DEL IESS  
APORTE A LA SEGURIDAD SOCIAL (INCLUYE FONDO DE RESERVA)  
JUBILACION PATRONAL  
DESAMUCIO  
DEL COSTO HISTÓRICO DE PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO NO ACELERADA  
DE ACTIVOS FINANCIEROS (PROVISIONES PARA CRÉDITOS INCOBRABLES)  
OTRAS PERDIDAS NETAS POR DETERIORO EN EL VALOR  
TRANSPORTE  
SUMINISTROS, HERRAMIENTAS, MATERIALES Y REPUESTOS  
MANTENIMIENTO Y REPARACIONES  
SEGUROS Y REASEGUROS (PRIMAS Y CESIONES)  
IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES Y OTROS  
OPERACIONES DE REGALÍAS NO RELACIONADAS LOCAL  
IVA QUE SE CARGA AL COSTO O GASTO  
SERVICIOS PUBLICOS  
OTROS  
COSTOS FINANCIEROS (COSTOS DE TRANSACCION) NO RELACIONADAS LOCAL  
INTERESES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS NO RELACIONADAS LOCAL  
INTERESES PAGADOS A TERCEROS NO RELACIONADAS LOCAL  
TOTAL COSTO  
TOTAL GASTOS  
TOTAL COSTO Y GASTO  
PERDIDA DEL EJERCICIO

| COSTO              | GASTO             | VALOR NO DEDUCIBLE |
|--------------------|-------------------|--------------------|
|                    | 4.884,19          |                    |
|                    | 236,88            |                    |
|                    | 1.164,28          |                    |
|                    | 263,86            |                    |
|                    | 57,03             |                    |
|                    | 54.136,76         |                    |
|                    | 13.662,52         | 13.662,52          |
|                    | 0,03              | 0,03               |
|                    | 843,64            |                    |
|                    | 55,00             |                    |
|                    | 24.124,27         |                    |
|                    | 5.277,50          |                    |
|                    | 37.870,32         | 1.811,25           |
|                    | 3.130,17          | 30,00              |
|                    | 1.967,67          | 6,70               |
|                    | 1.908,62          | 0,27               |
|                    | 21.713,91         | 15.304,01          |
|                    | 550,57            | 238,01             |
|                    | 0,13              | 0,13               |
|                    | 5.927,87          | 5.927,87           |
| <b>0,00</b>        |                   |                    |
|                    | <b>177.775,22</b> |                    |
|                    | <b>177.775,22</b> |                    |
| <b>-165.574,50</b> |                   |                    |

Por lo expuesto, puedo opinar que:

Los Estados Financieros del Ejercicio 2016 al 31 de Diciembre, presentan razonabilidad, en la situación financiera de la compañía **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.

Se somete a consideración de los Accionistas la aprobación final del **Informe de Comisario de los Estados Financieros** de la compañía **INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.**, del ejercicio económico 2016.



**ING. CESAR AUGUSTO CUMBA NARVAEZ**  
**COMISARIO REVISOR**