



ING. CESAR CUMBA NARVAEZ

CPA Mat.: 13 -20147 CCM

---

**INFORME DE COMISARIO  
EJERCICIO 2017**

**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)**

**2018**

## **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 2017.

Se consideró como aspecto fundamental, que en la presente revisión de la elaboración de los Estados Financieros del Ejercicio 2017 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 2017 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 2017, es la siguiente:

CUENTA	IMPORTE USD
ACTIVOS CORRIENTES	96.458,46
ACTIVOS NO CORRIENTES	5.686.766,85
PASIVOS CORRIENTES	1.165.625,25
PASIVOS NO CORRIENTES	1.962.086,21
PATRIMONIO	2.655.513,85

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 2017 al 31 de diciembre y relacionado con el Estado de Resultados del Ejercicio 2016 al 31 de diciembre de forma sucinta es como sigue:

CUENTA	2017	2016	VARIACION
INGRESOS	111.712,81	12.200,72	99.512,09
COSTOS Y GASTOS	207.226,13	177.775,22	29.450,91
PERDIDA DEL EJERCICIO	-95.513,32	-165.574,50	70.061,18

En el Ejercicio 2017 indicado a continuación y de manera comparativa con el valor del Ejercicio 2016; 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	2017	2016	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 2017**

<b>ACTIVO</b>	<b>2017</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	
Activo Disponible	
Efectivo y Equivalentes de efectivo	100,00
Cuentas y documentos por cobrar comerciales corrientes	
No relacionados/Locales	1.920,00
Otras cuentas y documentos por cobrar-corrientes	
Relacionados/Locales	3.546,41
No relacionados/Locales	51.132,50
Credito Tributario a favor del Sujeto Pasivo (IVA)	12.240,00
Credito Tributario a favor del Sujeto Pasivo (IMPUESTO A LA RENTA)	26.488,75
Primas de seguros pagados por anticipado	1.030,80
<b>TOTAL DE ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>96.458,46</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	
Terrenos (costo historico antes de reexpresiones o revaluaciones)	3.006.782,67
Edificios y otros Inmuebles excepto Terrenos (costo historico antes de reexpresiones o revaluaciones)	2.804.854,47
Vehiculos, equipo de transporte caminero movil	105.200,00
(-) Depreciación acumulada (costo historico antes de reexpresiones o revaluaciones)	-378.929,56
Otras cuentas y documentos por cobrar no corrientes	
A accionistas,socios participes, beneficiarios u otros locales	119.361,21
Otras relacionadas locales	29.488,06
<b>TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>5.686.766,85</b>
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>	<b>5.783.225,31</b>
<b>PASIVO</b>	
<b>Cuentas y documentos por pagar Comerciales - corrientes</b>	
Relacionados Locales	13.504,43
No relacionados Locales	16.215,90
Otras cuentas y documentos por pagar corrientes	
A accionistas,socios participes, beneficiarios u otros locales	745.123,09
No relacionados Locales	64.488,45
Obligaciones con Instituciones Financieras No Relacionadas Locales	42.958,45
Obligaciones con el IESS	188,87
Otros Pasivos Corrientes por beneficios a empleados	1.313,68
Otros	281.832,38
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>	<b>1.165.625,25</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	
Otras cuentas y documentos por pagar no corrientes	
A accionistas,socios participes, beneficiarios u otros locales	624.549,07
Relacionados Locales	1.331.654,70
Jubilacion Patronal	3.751,04
Desahucio	2.131,40
<b>TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>1.962.086,21</b>
<b>TOTAL DEL PASIVO</b>	<b>3.127.711,46</b>
<b>PATRIMONIO NETO</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	-1.031.885,83
Resultados Acumulados por adopcion por primera vez de las NIIF	3.732.923,05
(-) Perdida del Ejercicio	-95.513,32
Otros	-1.258,04
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>2.655.513,85</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>5.783.225,31</b>

**INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.**  
**ESTADO DE RESULTADOS**  
AJ 31 de Diciembre del 2017

CUENTA CONTABLE	INGRESOS VALOR EXENTO / NO OBJETO	
	INGRESOS	VALOR EXENTO / NO OBJETO
VENTAS NETAS DE BIENES GRAVADAS CON TARIFA DIFERENTE DE 0% DE IVA	110.400,00	
OTROS	1.312,81	
<b>TOTAL INGRESO</b>	<b>111.712,81</b>	
COSTOS Y GASTOS	COSTO GASTO VALOR NO DEDUCIBLE	
	COSTO	GASTO VALOR NO DEDUCIBLE
SUELDO, SALARIOS Y DEMAS RENUMERACIONES GRAVABLES POR IESS		5.249,43
BENEFICIOS SOCIALES, INDEMNIZACIONES Y OTRAS RENUMERACIONES QUE NO CONSTITUYEN MATERIA GRAVADA DEL IESS		
APORTE A LA SEGURIDAD SOCIAL (INCLUYE FONDO DE RESERVA)		1.576,02
JUBILACION PATRONAL		342,58
DESAHUICIO		56,95
OTROS GASTOS POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS Y HONORARIOS		2.720,51
DEL COSTO HISTÓRICO DE PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO NO ACELERADA		54.109,00
DE ACTIVOS FINANCIEROS (PROVISIONES PARA CRÉDITOS INCOBRABLES)		
OTRAS PERDIDAS NETAS POR DETERIORO EN EL VALOR		
TRANSPORTE		
SUMINISTROS, HERRAMIENTAS, MATERIALES Y REPUESTOS		55,00
MANTENIMIENTO Y REPARACIONES		23.232,62
SEGUROS Y REASEGUROS (PRIMAS Y CESIONES)		5.348,16
IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES Y OTROS		75.356,54
OPERACIONES DE REGALÍAS NO RELACIONADAS LOCAL		3.698,30
IVA QUE SE CARGA AL COSTO O GASTO		2.024,14
SERVICIOS PUBLICOS		954,17
OTROS		15.091,48
COSTOS FINANCIEROS (COSTOS DE TRANSACCION) NO RELACIONADAS LOCAL		153,53
INTERESES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS NO RELACIONADAS LOCAL		0,49
INTERESES PAGADOS A TERCEROS NO RELACIONADAS LOCAL		16.987,94
OTROS GASTOS FINANCIEROS		269,27
<b>TOTAL COSTO</b>	<b>0,00</b>	
<b>TOTAL GASTOS</b>		<b>207.226,13</b>
<b>TOTAL COSTO Y GASTO</b>		<b>207.226,13</b>
<b>PERDIDA DEL EJERCICIO</b>	<b>-95.513,32</b>	



Por lo expuesto, puedo opinar que:

Los Estados Financieros del Ejercicio 2017 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 2017.

**ING. CESAR AUGUSTO CUMBA NARVAEZ**

**COMISARIO REVISOR**