



# **INFORME DE COMISARIO EJERCICIO 2019**

# **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)**

**2020**

## **INFORME DEL COMISARIO REVISOR**

**A los Señores Accionistas de:**

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

En virtud de la competencia atribuida por la Junta General y en cumplimiento con la Ley de Compañías según lo establecido en la Sección VI ordinal 9 en los Art. 274 y Art. 279, en concordancia con el Art. 231 en su numeral 2; 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 2019.

Se consideró como aspecto fundamental que, en la presente revisión de la elaboración de los Estados Financieros del Ejercicio 2019 exista una razonabilidad pertinente en las cifras de acuerdo a las **Normas Internacionales de Información Financiera NIIF**.

Con este antecedente, la presente revisión incluyó en base a pruebas selectivas de evidencias que soportan 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 y observaciones significativas sobre la razonabilidad de la presentación de los Estados Financieros bajo 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 por el Ejercicio Económico del año 2019 expresan de forma pertinente la situación financiera de la Compañía **INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.**

Con el antecedente expuesto dentro de mi competencia debo expresar 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, 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 Actas de Juntas de Accionistas, 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 verificó el Sistema de Control Interno de la Compañía 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 Compañía, cumple con los requisitos que determinan los organismos de control como son: 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 se refleja en los Estados Financieros de forma adecuada.

Una compilación de los componentes principales del Estado de Situación Financiera de la Compañía del Ejercicio Económico que terminó al 31 de diciembre del año 2019, es la siguiente:

<b>CUENTA</b>	<b>IMPORTE USD</b>
ACTIVOS CORRIENTES	54.748,95
ACTIVOS NO CORRIENTES	5.594.879,36
PASIVOS CORRIENTES	1.290.524,41
PASIVOS NO CORRIENTES	1.971.166,88
PATRIMONIO	2.387.937,02

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

En cuanto al Estado de Resultados por el Ejercicio Económico al 31 de diciembre del año 2019 y relacionado con el Estado de Resultados del Ejercicio Económico al 31 de diciembre del año 2018 de forma suscita es como sigue:

<b>CUENTA</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>VARIACION</b>
INGRESOS	9.849,90	113.930,78	-104.080,88
COSTOS Y GASTOS	165.771,03	227.018,28	-61.247,25
PERDIDA DEL EJERCICIO	-155.921,13	-113.087,50	-42.833,63

En el Ejercicio 2019 indicado a continuación y de manera comparativa con el valor del Ejercicio 2018; 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:

<b>GRUPO</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>VARIACION</b>
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 2019**

<b>ACTIVO</b>	<b>2019</b>
<b><u>ACTIVO CORRIENTE</u></b>	
<b>Activo Disponible</b>	
Efectivo y Equivalentes de efectivo	100,00
<b>Cuentas y documentos por cobrar comerciales corrientes</b>	
No relacionados/Locales	6.480,00
<b>Otras cuentas y documentos por cobrar-corrientes</b>	
Relacionados/Locales	6.216,41
No relacionados/Locales	6.250,00
Credito Tributario a favor del Sujeto Pasivo (IMPUESTO A LA RENTA)	35.123,20
Primas de seguros pagados por anticipado	579,34
<b>TOTAL DE ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>54.748,95</b>
<b><u>ACTIVO NO CORRIENTE</u></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)	-470.418,55
<b>Otras cuentas y documentos por cobrar no corrientes</b>	
A accionistas,socios participes, beneficiarios u otros locales	119.361,21
Otras relacionadas locales	28.556,72
<b>ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS</b>	
Por diferencias temporarias	542,84
<b>TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>5.594.879,36</b>
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>	<b>5.649.628,31</b>
<b>PASIVO</b>	
<b>Cuentas y documentos por pagar Comerciales - corrientes</b>	
Relacionados Locales	52.175,34
No relacionados Locales	4.740,16
<b>Otras cuentas y documentos por pagar corrientes</b>	
A accionistas,socios participes, beneficiarios u otros locales	748.453,09
No relacionados Locales	81.221,50
<b>Obligaciones con instituciones financieras - corrientes</b>	
No relacionados Locales	8.273,01
Obligaciones con el IESS	88,95
Otros Pasivos Corrientes por beneficios a empleados	1407,58
Otros	394.164,78
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>	<b>1.290.524,41</b>
<b><u>PASIVO NO CORRIENTE</u></b>	
<b>Otras cuentas y documentos por pagar no corrientes</b>	
A accionistas,socios participes, beneficiarios u otros locales	632.347,36
Relacionados Locales	1.331.654,70
Jubilacion Patronal	5.106,15
Desahucio	2.058,67
<b>TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>1.971.166,88</b>
<b>TOTAL DEL PASIVO</b>	<b>3.261.691,29</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
Resultados Acumulados por adopcion por primera vez de las NIIF	2.492.709,23
(-) Perdida del Ejercicio	-155.651,12
Ganancias y pérdidas actuariales acumuladas	-369,08
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>2.387.937,02</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>5.649.628,31</b>

**INCILIZY INMOBILIARIA CIVIL LIZY S.A.**
**ESTADO DE RESULTADOS**

Al 31 de Diciembre del 2019

		<b>INGRESOS VALOR EXENTO / NO OBJETO</b>	
<b>PRESTACIONES LOCALES DE SERVICIOS</b>			
GRAVADAS CON TARIFA DIFERENTE DE 0% DE IVA		9.600,00	
OTROS POR REEMBOLSOS DE SEGUROS		249,90	
<b>TOTAL INGRESO</b>		<b>9.849,90</b>	
		<b>COSTOS Y GASTOS</b>	
SUELDO, SALARIOS Y DEMAS RENUMERACIONES GRAVABLES POR IESS		4.941,48	
APORTE A LA SEGURIDAD SOCIAL (INCLUYE FONDO DE RESERVA)		1.218,12	
JUBILACION PATRONAL		607,66	607,66
DESAHUCIO		18,44	18,44
OTROS GASTOS POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS Y HONORARIOS		430,06	127,00
DEL COSTO HISTÓRICO DE PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO NO ACELERADA		43.338,52	
OTRAS PERDIDAS NETAS POR DETERIORO EN EL VALOR		0,14	0,14
CONSUMO DE COMBUSTIBLES Y LUBRICANTES		18,75	
SUMINISTROS, HERRAMIENTAS, MATERIALES Y REPUESTOS		123,40	
MANTENIMIENTO Y REPARACIONES		18.756,74	
SEGUROS Y REASEGUROS (PRIMAS Y CESIONES)		3.420,54	
IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES Y OTROS		52.350,18	7.524,44
OPERACIONES DE REGALÍAS NO RELACIONADAS LOCAL		6.934,88	
IVA QUE SE CARGA AL COSTO O GASTO		1.130,48	
SERVICIOS PUBLICOS		238,35	
OTROS		7.409,46	2.327,09
COSTOS FINANCIEROS (COSTOS DE TRANSACCION) NO RELACIONADAS LOCAL		45,21	
INTERESES PAGADOS A TERCEROS NO RELACIONADAS LOCAL		24.334,69	23.778,98
OTROS GASTOS FINANCIEROS		453,93	453,93
<b>TOTAL COSTO</b>		<b>0,00</b>	
<b>TOTAL GASTOS</b>			<b>165.771,03</b>
<b>TOTAL COSTO Y GASTO</b>			<b>165.771,03</b>
<b>PERDIDA DEL EJERCICIO</b>		<b>-155.921,13</b>	

Por lo expuesto, puedo opinar que:

Los Estados Financieros del Ejercicio 2019 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 2019.



**ING. CESAR AUGUSTO CUMBA NARVAEZ**

**COMISARIO REVISOR**