



CPA. ING. IDRIAN ESTRELLA SILVA

INMOBILIARIA BICAPSA S.A.
ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Junto con el Informe de los Auditores Independientes)

INDICE:

Informe de los Auditores Independientes
Estados de Situación Financiera
Estados de Resultados Integrales
Estados de Cambios en el Patrimonio Neto
Estados de Flujos de Efectivo
Notas a los Estados Financieros

ABREVIATURAS USADAS:

US\$ - Dólares de los Estados Unidos de Norte América
IVA - Impuesto al Valor Agregado
NIIF - Normas Internacionales de Información Financiera
NIIF Pymes - Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas.



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A LOS SEÑORES ACCIONISTAS DE INMOBILIARIA BICAPSA S.A.:

Opinión

1. He auditado los estados financieros adjuntos de INMOBILIARIA BICAPSA S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2016, el estado de resultados integrales, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo, por el año terminado en esa fecha, así como las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.
2. En mi opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de INMOBILIARIA BICAPSA S.A. al 31 de diciembre del 2016, el resultado de sus operaciones, los cambios en el patrimonio neto y sus flujos de efectivo, por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para Pymes).

Fundamento de la Opinión

3. Mi auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Mi responsabilidad de acuerdo a dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades del Auditor en Relación con la auditoría de los Estados Financieros" de mi informe. Soy independiente de la compañía de conformidad con los requerimientos del Código de Ética para Contadores Públicos Emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Ética (IESBA por sus siglas en inglés), y he cumplido con las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código. Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para sustentar mi opinión de auditoría.

Responsabilidades de la Gerencia de la Compañía en relación con los estados financieros

4. La Gerencia de INMOBILIARIA BICAPSA S.A. es la responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos, de acuerdo con normas internacionales de información financiera para pequeñas y medianas empresas (NIIF para Pymes); y del control interno que la Gerencia considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material debida a fraude o error.
5. En la preparación de los estados financieros, la Gerencia es responsable de la valoración de la capacidad de la sociedad de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, los aspectos relacionados a la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en marcha, excepto si la dirección tiene intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A LOS SEÑORES ACCIONISTAS DE INMOBILIARIA BICAPSA S.A.:
(Continuación...)

6. La Administración de INMOBILIARIA BICAPSA S.A., es responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la empresa.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoria de los estados financieros

7. Mi responsabilidad es obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene mi opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no es garantía que una auditoría realizada de conformidad con NIA, siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, pueden preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.
8. Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplique mi juicio profesional y mantengo una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:
- a. Identifique y valore los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñe y aplique procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtuve evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para mi opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o elusión del control interno.
 - b. Obtuve conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
 - c. Evalué la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
 - d. Concluí sobre lo adecuado de utilizar, por parte de los Administradores, la base contable de empresa en funcionamiento y, basándome en la evidencia de auditoría obtenida, concluí sobre la existencia, o no, de una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la entidad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluí que existe una incertidumbre material, se nos requiere llamar la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada.

Handwritten signature or mark.



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A LOS SEÑORES ACCIONISTAS DE INMOBILIARIA BICAPSA S.A.:
(Continuación...)

Mis conclusiones se basan en la evidencia obtenida hasta la fecha de mi informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la entidad deje de ser una empresa en funcionamiento.

e. Evalué la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y los hechos subyacentes de un modo que expresen una presentación razonable.

Asuntos que requieren énfasis

9. Tal como se indica en la Nota 15 a los Estados Financieros, las condiciones económicas del país han sufrido fuertes deterioros en los últimos dos años, lo cual ha afectado considerablemente la capacidad productiva y de generación de liquidez de los principales sectores económicos del país; entre otros aspectos debido a: la apreciación del dólar estadounidense (moneda de curso legal en el Ecuador), b salvaguardias a diferentes productos importados, y c. la disminución en el precio internacional del barril del petróleo. A la fecha no se puede evaluar el impacto de los aspectos antes mencionados en el desarrollo normal de las operaciones de la compañía.

Informe sobre otros requerimientos legales y normativos

10. Mi opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la compañía, requerido por una entidad de control del Ecuador, por el año terminado al 31 de diciembre del 2016, se emite por separado.

Quito, 17 de marzo del 2017

C.P.A. ING. IDRIAN ESTRELLA S.

Licencia Profesional No. 25140

Registro de la Superintendencia

de Compañías SC-RNAE-429