

INFORME DE COMISARIO

Quito, Marzo 10 del 2011

Señores

INMOBILIARIA BICAPSA SA.

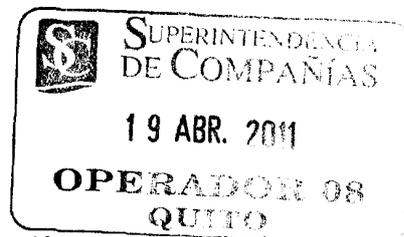
Presente.

De mi consideración:

Como Comisario de Inmobiliaria Bicapsa S.A, presento a la Junta General de Accionistas el informe sobre los estados de situación y resultados correspondientes al ejercicio económico del año 2010.

Mi responsabilidad en el desempeño de la función antes mencionada es cumplir con las disposiciones contenidas en el Artículo 279 de la Ley de Compañías y emitir el informe correspondiente de conformidad con el Reglamento establecido por la Superintendencia de Compañías, en Resolución 92-1-4-3-0014 de agosto de 1992, en los siguientes aspectos:

1. Los Administradores de Inmobiliaria Bicapsa S.A, han cumplido con las normas legales, estatutarias y reglamentarias, así como con las resoluciones de la Junta General de Accionistas.
2. La empresa cuenta con los libros sociales: libro de actas de juntas de accionistas, expedientes por cada junta y libro de acciones conforme lo establece la ley. De igual manera, los documentos y registros contables se llevan y conservan de conformidad con las disposiciones legales vigentes.
3. Los procedimientos de control interno adoptados en la Empresa, cubren las siguientes operaciones:
 - De ingresos,
 - De pagos,
 - De ventas y compras
 - De preparación de los estados financieros; y,



Para el control de las operaciones indicadas, se efectuó la revisión correspondiente y se obtuvo una comprensión de su diseño, así como de las políticas y procedimientos implantados.

Considero que los sistemas de control interno adoptados por la empresa son adecuados y permiten tener un grado razonable de seguridad sobre la protección de los activos contra pérdidas por uso o disposición no autorizadas.

1. La empresa lleva la contabilidad mediante sistema computarizado.
2. Los estados financieros presentan razonablemente en todos los aspectos, la situación financiera de la empresa y los resultados de las operaciones por el período terminado al 31 de diciembre del 2010. Además guardan correspondencia con los registrados en los libros de contabilidad, los mismos que han sido elaborados de conformidad con las normas y principios de contabilidad generalmente aceptados, las normas ecuatorianas de contabilidad.
3. De esta manera he dado cumplimiento a las disposiciones constantes en el Artículo 321 de la Ley de Compañías.

En cumplimiento a la disposición 4ta. Del Artículo 279, me permito observar los siguientes aspectos relevantes de los Estados Financieros del ejercicio 2010.

Los ingresos operacionales en el año 2010 fueron de US \$ 65.077.38 siendo inferiores en US \$ 139.19 a los del 2009 (0.21%).

Los costos y gastos del ejercicio 2010 fueron de US\$ 49.791.23, representando el 76.51% respecto de los ingresos operacionales del mismo año; y son inferiores en \$ 2.624.53 (5.01%) a los del ejercicio 2009.

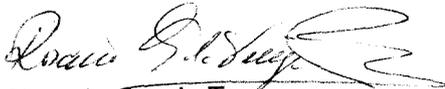
En el año 2010 se han producido otros ingresos por US\$ 461.90 y gastos no operacionales por US \$ 616.68 que representan el 0.71% con respecto a los ingresos operacionales del año en estudio.

Como resultado de los datos antes indicados se obtiene una utilidad neta a disposición de los accionistas de US \$ 11.603.81, luego de la provisión Impuesto a la Renta por el ejercicio 2010.

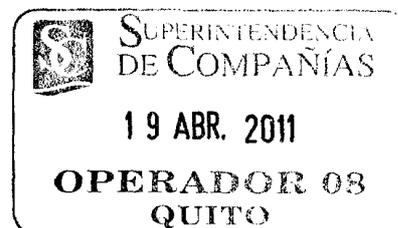
Finalmente, los índices financieros se mantienen dentro de los límites aceptables, como se puede ver en el cuadro adjunto, al igual su capital propio de trabajo.

Agradecida por su atención quedo,

Atentamente


Rosario Granja T.

COMISARIO

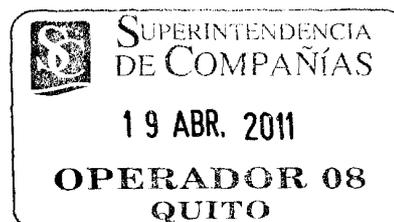


INMOBILIARIA BICAPSA S.A.
ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA
2010
(EN DOLARES)

<u>ACTIVO</u>	<u>2009</u>	<u>2010</u>	<u>VARIACION</u>
CORRIENTE DISPONIBLE			
Caja y Bancos	4.945,08	12.316,38	7.371,30
CORRIENTE EXIGIBLE			
Cuentas y documentos por cobrar	-	-	-
Otras cuentas por cobrar	55,41	9.613,81	9.558,40
Gastos Anticipados	14.304,64	-	(14.304,64)
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	19.305,13	21.930,19	2.625,06
ACTIVO FIJO			
Terrenos	14.806,00	14.806,00	-
Edificios	41.893,61	41.893,61	-
(-)Depreciación acumulada	(41.893,61)	(41.893,61)	-
ACTIVO FIJO NETO	14.806,00	14.806,00	-
TOTAL DEL ACTIVO	34.111,13	36.736,19	2.625,06
PASIVO Y PATRIMONIO			
CORRIENTE EXIGIBLE			
Proveedores	3.091,59	3.000,00	(91,59)
Anticipo de clientes	2.445,39	-	(2.445,39)
Impuestos y Retenciones por Pagar	908,80	4.467,03	3.558,23
TOTAL PASIVO CORRIENTE	6.445,78	7.467,03	1.021,25
PASIVO A LARGO PLAZO			
Provisión Jubilación Patronal	-	-	-
TOTAL PASIVO LARGO PLAZO	-	-	-
TOTAL PASIVO	6.445,78	7.467,03	1.021,25
PATRIMONIO			
Capital	3.900,00	3.900,00	-
Reservas	16.962,54	16.962,54	-
Reserva de Capital	-	-	-
Utilidades Acumuladas	2.420,60	1.701,36	(719,24)
Pérdida Acumuladas	(4.898,55)	(4.898,55)	-
Resultado del Ejercicio	9.280,76	11.603,81	2.323,05
TOTAL DEL PATRIMONIO	27.665,35	29.269,16	1.603,81
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO	34.111,13	36.736,19	2.625,06

La Comisaria


Rosario Granja T



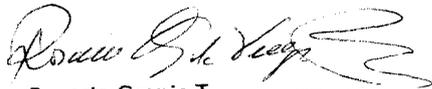
INMOBILIARIA BICAPSA S.A.
ESTADOS DE PERDIDAS Y GANANCIAS
2010
(EN DOLARES)

<u>VENTAS</u>	<u>2009</u>	%	<u>2010</u>	%
	<u>VALORES</u>		<u>VALORES</u>	
Ventas comerciales	65.216,57	100,00	65.077,38	100,00
Costo de ventas comerciales	52.415,76	80,37	49.791,23	76,51
Utilidad bruta	12.800,81	19,63	15.286,15	23,49
Resultado operacional	12.800,81	19,63	15.286,15	23,49
Gastos no operacionales	43,46	0,07	616,68	0,95
Otros ingresos	-	-	461,90	0,71
UTILIDAD GRAVABLE	12.757,35	19,56	15.131,37	23,25
<u>DISTRIBUCION DE UTILIDAD 2010</u>				
Amortización de Pérdidas				
Reserva Legal	1.699,30	2,61		0,00
Impuesto Renta	2.445,39	3,75	3.527,56	5,42
RESULTADO AL 31/12/2010	8.612,66	13,21	11.603,81	17,83

ANALISIS FINANCIERO
INMOBILIARIA BICAPSA S.A.
2010

INDICES FINANCIEROS	2009	2010
indice de Solvencia o Liquidez	3,00	2,94
Prueba Acida	3,00	2,94
Nivel de Endeudamiento	0,23	0,26
Apalancamiento total	0,19	0,20
Rendimiento del Patrimonio	0,34	0,40
CAPITAL DE TRABAJO	12.859,35	14.463,16

La Comisaria


 Rosario Granja T.

