

INFORME DE COMISARIO

Quito, Marzo 14 del 2012

Señores

INMOBILIARIA BICAPSA SA.

Presente.

De mi consideración:

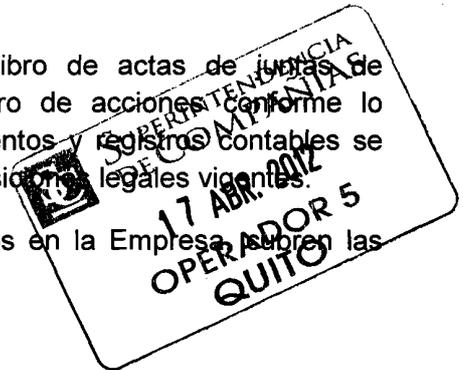
Presento a la Junta General de Accionistas el informe sobre los estados de situación y resultados correspondientes al ejercicio económico del año 2011.

En cumplimiento con las disposiciones contenidas en el Artículo 279 de la Ley de Compañías y de conformidad con el Reglamento establecido por la Superintendencia de Compañías, en Resolución 92-1-4-3-0014 de agosto de 1992, a continuación informo:

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 operaciones de:
 - 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.

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.



4. La empresa lleva la contabilidad mediante sistema computarizado.
5. 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 2011 guardando 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.

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 2011.

Los ingresos operacionales en el año 2011 fueron de US \$ 72.298.62 siendo superiores en US \$ 7.221.24 a los del 2010 (11.10%).

Los costos y gastos del ejercicio 2011 fueron de US\$ 51.103.89, representando el 70.68% respecto de los ingresos operacionales del mismo año; y son superiores en \$ 1.312.66 (2.64%) a los del ejercicio 2010.

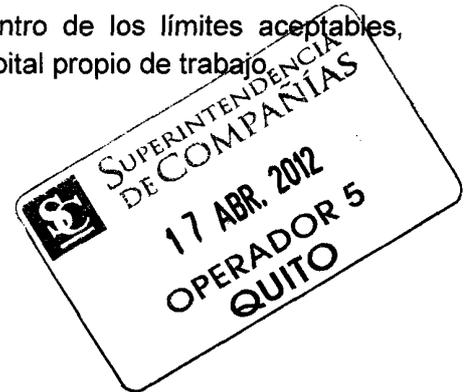
La utilidad operacional 2011 \$ 21.194.73 representa el 29.32% respecto del total de sus ingresos y es superior en \$ 5.908.58 (38.65%) respecto al resultado del año anterior.

La utilidad neta a disposición de los accionistas es de US \$ 16.092.08, luego de la provisión Impuesto a la Renta por el ejercicio 2011 y es superior en \$ 4.488.27 (38.68%) respecto al resultado del 2010.

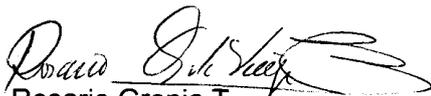
Debo manifestar que la Compañía ha cumplido con los requisitos que debía reunir y seguir para la transición de NEC a NIIF, de acuerdo al cronograma presentado por la Superintendencia de Compañías, para el grupo 3 al que corresponde la Inmobiliaria.

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.

COMISARIA

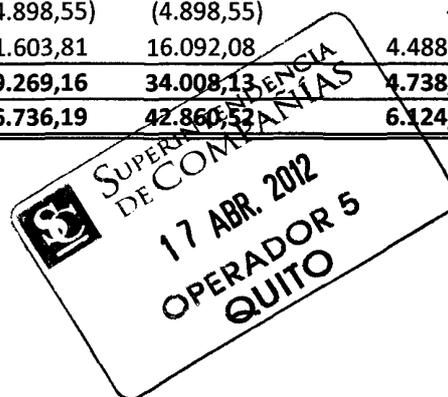
1703051423

INMOBILIARIA BICAPSA S.A.
ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA
2010 - 2011
(EN DOLARES)

<u>ACTIVO</u>	<u>2010</u>	<u>2011</u>	<u>VARIACION</u>
CORRIENTE DISPONIBLE			
Caja y Bancos	12.316,38	16.391,47	4.075,09
CORRIENTE EXIGIBLE			
Otras cuentas por cobrar	9.613,81	11.663,05	2.049,24
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	21.930,19	28.054,52	6.124,33
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	36.736,19	42.860,52	6.124,33
PASIVO Y PATRIMONIO			
CORRIENTE EXIGIBLE			
Proveedores	3.000,00	3.000,00	-
Impuestos y Retenciones por Pagar	4.467,03	5.852,39	1.385,36
TOTAL PASIVO CORRIENTE	7.467,03	8.852,39	1.385,36
TOTAL PASIVO	7.467,03	8.852,39	1.385,36
PATRIMONIO			
Capital	3.900,00	3.900,00	-
Reservas	16.962,54	17.213,24	250,70
Utilidades Acumuladas	1.701,36	1.701,36	-
Pérdida Acumuladas	(4.898,55)	(4.898,55)	-
Resultado del Ejercicio	11.603,81	16.092,08	4.488,27
TOTAL DEL PATRIMONIO	29.269,16	34.008,13	4.738,97
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO	36.736,19	42.860,52	6.124,33

La Comisaria


Rosario Granja T



INMOBILIARIA BICAPSA S.A.
ESTADOS DE PERDIDAS Y GANANCIAS
2010 - 2011
(EN DOLARES)

<u>VENTAS</u>	<u>2010</u> <u>VALORES</u>	<u>%</u>	<u>2011</u> <u>VALORES</u>	<u>%</u>
Ventas comerciales	65.077,38	100,00	72.298,62	100,00
Costo de ventas comerciales	49.791,23	76,51	51.103,89	70,68
Resultado operacional	15.286,15	23,49	21.194,73	29,32
Gastos no operacionales	616,68	0,95	5,86	0,01
Otros ingresos	461,90	0,71	-	0,00
UTILIDAD GRAVABLE	15.131,37	23,25	21.188,87	29,31
<u>DISTRIBUCION DE UTILIDAD 2010</u>				
Amortización de Pérdidas				
Reserva Legal	-	-	-	0,00
Impuesto Renta	3.527,56	5,42	5.096,79	7,05
RESULTADO AL 31/12/2010	11.603,81	17,83	16.092,08	22,26

ANALISIS FINANCIERO
INMOBILIARIA BICAPSA S.A.
2010 - 2011

INDICES FINANCIEROS	2010	2011
indice de Solvencia o Liquidez	2,94	3,17
Prueba Acida	2,94	3,17
Nivel de Endeudamiento	0,26	0,26
Apalancamiento total	0,20	0,20
Rendimiento del Patrimonio	0,40	0,40
CAPITAL DE TRABAJO	14.463,16	

La Comisaria


Rosario Granja T

