

## INFORME DE COMISARIO

Quito, Abril 8 del 2013

Señores Accionistas  
**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 2012.

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.

Los procedimientos de control interno adoptados en la Empresa, cubren las operaciones de: ingresos, pagos, ventas y compras 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 autorizados.

3. La empresa lleva la contabilidad mediante sistema computarizado.

*RCT*

4. 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 2012 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 (NEC) y las normas internacionales de información financiera (NIIF).
5. La empresa está cumpliendo con la aplicación de las normas NIIF y así lo expresan los estados financieros 2012

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 2012.

Los componentes principales de los estados financieros de la empresa son:

**ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA**

**2011 - 2012**

**(EN DOLARES)**

| <b>ACTIVO</b>                            | <b>2011</b>      | <b>2012</b>         | <b>VARIACION</b>  |
|--|------------------|---------------------|-------------------|
| Activo Corriente                         | 28.054,52        | 13.563,75           | (14.490,77)       |
| Activo No Corriente                      | 14.806,00        | 1.009.408,07        | 994.602,07        |
| <b>TOTAL DEL ACTIVO</b>                  | <b>42.860,52</b> | <b>1.022.971,82</b> | <b>980.111,30</b> |
| <br>                                     |                  |                     |                   |
| <b>PASIVO</b>                            |                  |                     |                   |
| Pasivo Corriente                         | 8.852,39         | 4.626,96            | (4.225,43)        |
| Pasivo no Corriente                      | -                | -                   | -                 |
| <b>TOTAL PASIVO</b>                      | <b>8.852,39</b>  | <b>4.626,96</b>     | <b>(4.225,43)</b> |
| <br>                                     |                  |                     |                   |
| <b>PATRIMONIO</b>                        |                  |                     |                   |
| Capital                                  | 3.900,00         | 3.900,00            | -                 |
| Reservas                                 | 17.213,24        | 13.608,13           | (3.605,11)        |
| Resultado acum.Proveniente Adopción NIIF | -                | 994.891,52          | 994.891,52        |
| Utilidades Acumuladas                    | 17.793,44        | -                   | (17.793,44)       |
| Pérdida Acumuladas                       | (4.898,55)       | -                   | 4.898,55          |
| Resultado del ejercicio 2012             | -                | 5.945,21            | 5.945,21          |
| <b>TOTAL DEL PATRIMONIO</b>              | <b>34.008,13</b> | <b>1.018.344,86</b> | <b>984.336,73</b> |
| <b>TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO</b>     | <b>42.860,52</b> | <b>1.022.971,82</b> | <b>980.111,30</b> |

126.5

Se realizaron las conciliaciones del caso y no se encontraron diferencias que ameriten su revelación, sus obligaciones tributarias se las cumple oportunamente.

**ESTADOS DE PERDIDAS Y GANANCIAS**

**2011 - 2012**

**(EN DOLARES)**

| <b>VENTAS</b>                 | <b>2011</b>      | <b>2012</b>     |          |
|-------------------------------|------------------|-----------------|----------|
|                               | <b>VALORES</b>   | <b>VALORES</b>  | <b>%</b> |
| Ingresos                      | 72.298,62        | 78.904,24       | 100,00   |
| Costos y Gastos               | 51.109,75        | 69.095,28       | 87,57    |
| <b>Resultado operacional</b>  | <b>21.188,87</b> | <b>9.808,96</b> | 12,43    |
| Impuesto Renta                | 5.096,79         | 3.863,75        |          |
| <b>UTILIDAD DEL EJERCICIO</b> | <b>16.092,08</b> | <b>5.945,21</b> | 7,53     |

Los ingresos operacionales en el año 2012 fueron de US \$ 78.904.24 siendo superiores en US \$ 6.605.62 a los del 2011 (9.14%).

Los costos y gastos del ejercicio 2012 fueron de US\$ 69.095.28, representando el 87.57% respecto de los ingresos operacionales del mismo año; y son superiores en \$ 17.985.53 (35.19%) a los del ejercicio 2011; debiendo aclarar que esta elevación se debe a gastos incurridos para mantenimiento y reparación del local, depreciación por revaluación del mismo; y duplicación del valor del impuesto predial.

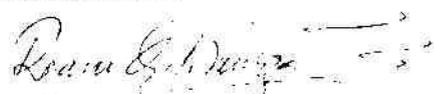
La utilidad operacional 2012 \$ 9.808.96 representa el 12.43% respecto del total de sus ingresos y es inferior en \$ 11.379.91 (53.71%) respecto del resultado del año anterior.

La utilidad neta a disposición de los accionistas es de US \$ 5.945.21 (7.53%), luego de la provisión Impuesto a la Renta por el ejercicio 2012 y es inferior en \$ 10.146.87 (63.06%) respecto al resultado del 2011.

De esta manera cumpla con mi deber de exponer a ustedes el resultado del ejercicio económico 2012

Agradecida por su atención quedo,

Atentamente



Rosario Granja T.

COMISARIA