

INFORME DE COMISARIO

Quito, Marzo del 2014

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 2013.

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, permiten tener un grado razonable de seguridad sobre la protección de los activos contra pérdidas por uso o disposición no autorizados. 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.

3. La empresa lleva la contabilidad mediante sistema computarizado.
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 2013 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.
5. La empresa está cumpliendo con la aplicación de las normas NIIF y así lo expresan los estados financieros 2013

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:

INMOBILIARIA BICAPSA S.A.			
ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA			
2012 -2013			
(EN DOLARES)			
<u>ACTIVO</u>	<u>2012</u>	<u>2013</u>	<u>VARIACION</u>
Activo Corriente	13.563,75	25.255,83	11.692,08
Activo No Corriente	1.009.408,07	995.990,10	(13.417,97)
TOTAL DEL ACTIVO	1.022.971,82	1.021.245,93	(1.725,89)
<u>PASIVO</u>			
Pasivo Corriente	4.626,96	7.362,13	2.735,17
Pasivo no Corriente	-	-	-
TOTAL PASIVO	4.626,96	7.362,13	2.735,17
<u>PATRIMONIO</u>			
Capital	3.900,00	3.900,00	-
Reservas	13.608,13	19.553,34	5.945,21
Revalorizaciones y Ajustes NIIF	994.891,52	1.001.751,23	6.859,71
Utilidades Acumuladas	-	-	-
Pérdida Acumuladas	-	(6.855,71)	(6.855,71)
Resultado del ejercicio 2013	5.945,21	(4.465,06)	(10.410,27)
TOTAL DEL PATRIMONIO	1.018.344,86	1.013.883,80	(4.461,06)
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO	1.022.971,82	1.021.245,93	(1.725,89)

Se realizaron las conciliaciones del caso y no se encontraron diferencias que ameriten su revelación.

ESTADOS DE PERDIDAS Y GANANCIAS			
2012 -2013			
(EN DOLARES)			
<u>VENTAS</u>	<u>2012</u>	<u>2013</u>	
	<u>VALORES</u>	<u>VALORES</u>	<u>%</u>
Ingresos	78.904,24	79.069,69	100,00
Costos y Gastos	69.095,28	77.027,49	97,42
Resultado operacional	9.808,96	2.042,20	2,58
Impuesto Renta	3.863,75	6.507,26	
RESULTADO DEL EJERCICIO	5.945,21	(4.465,06)	-5,65

Los ingresos operacionales en el año 2013 fueron de US \$ 79.069.69 siendo superiores en US 165.45 a los del 2012 (0.02%).

Los costos y gastos del ejercicio 2013 fueron de US\$ 77.027.49, representando el 97.42% respecto de los ingresos operacionales del mismo año; y son superiores en \$ 7.932.21 (11.48%) a los del ejercicio 2012; mientras los gastos de mantenimiento se redujeron considerablemente, el impuesto municipal pro el año 2013 se triplicó con respecto al año 2012.

El resultado operacional 2013 es de una pérdida de \$ 4.465.06, que representa el 5.65 % respecto del total de sus ingresos.

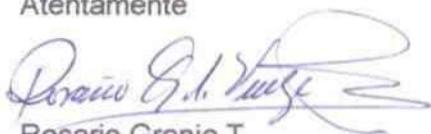
La Administración de la empresa, está manejando la misma con responsabilidad, ha cumplido con sus obligaciones tributarias y con sus proveedores con puntualidad.

Como sus ingresos provienen de cobro de arriendos, considero que deberá revisarse sus cánones para poder cumplir adecuadamente con sus tareas normales para el buen funcionamiento de sus instalaciones.

De esta manera cumplo con mi deber de exponer a ustedes el resultado del ejercicio económico 2013

Agradecida por su atención quedo,

Atentamente



Rosario Granja T.

COMISARIA