

INFORME DE COMISARIO

Quito, Marzo 12 del 2015

Señores Accionistas
INMOBILIARIA BICAPSA SA.
Presente.

De mi consideración:

A continuación pongo en consideración de la Junta General de Accionistas el informe los estados de situación y resultados por el ejercicio económico del año 2014.

Cumpliendo con las disposiciones contenidas en el Artículo 321 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 indico:

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 de marzo del 2013.
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 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 2014 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).

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 2014.

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

INMOBILIARIA BICAPSA S.A.			
ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA			
2013 - 2014			
	(EN DOLARES)		
ACTIVO	2013	2014	VARIACION
Activo Corriente	25.255,83	47.886,01	22.630,18
Activo No Corriente	995.990,10	989.134,39	(6.855,71)
TOTAL DEL ACTIVO	1.021.245,93	1.037.020,40	15.774,47
PASIVO			
Pasivo Corriente	7.362,13	7.572,01	209,88
Pasivo no Corriente	-	-	-
TOTAL PASIVO	7.362,13	7.572,01	209,88
PATRIMONIO			
Capital	3.900,00	3.900,00	-
Reservas	19.553,34	19.553,34	-
Revalorizaciones y Ajustes NIIF	1.001.751,23	1.001.751,23	-
Pérdida Acumuladas	(6.855,71)	(11.320,77)	(4.465,06)
Resultado del ejercicio 2014	(4.465,06)	15.564,59	20.029,65
TOTAL DEL PATRIMONIO	1.013.883,80	1.029.448,39	15.564,59
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO	1.021.245,93	1.037.020,40	15.774,47

Dentro del Activo Corriente, en Cuentas por cobrar se encuentra principalmente el valor que corresponde a impuesto pagado por anticipado, el mismo que se liquidará el momento de su declaración de impuestos a la renta anual 2014.

El inmueble que es el único activo fijo de la empresa y base para sus ingresos operacionales, se encuentra valorado siguiendo las normas NIIF que corresponden a este tipo de activo fijo.

Dentro del Pasivo corriente, en Impuestos por pagar, se encuentra el valor del impuesto a la renta causado, el mismo que se liquidará el momento de su declaración a la renta anual 2014.

El patrimonio de la empresa se expresa con valores reales y razonables

ESTADOS DE PERDIDAS Y GANANCIAS			
2013 - 2014			
(EN DOLARES)			
VENTAS	2013	2013	
	VALORES	VALORES	%
Ingresos	79.069,69	89.362,17	100,00
Costos y Gastos	77.027,49	67.213,73	75,21
Resultado operacional	2.042,20	22.148,44	24,79
Impuesto Renta 2014	6.507,26	6.583,85	
UTILIDAD DEL EJERCICIO 2014	(4.465,06)	15.564,59	17,42

Los ingresos operacionales en el año 2014 fueron de US \$ 89.362.17 siendo superiores en US 10.292.48 a los del 2013 (13.02%).

Los costos y gastos del ejercicio 2014 fueron de US\$ 67.213.73, representando el 75.21% respecto de los ingresos operacionales del mismo año; y son inferiores en \$ 9.813.77 (12.74%) a los del ejercicio 2013.

El resultado operacional 2014 es una utilidad neta disponible para reparto entre accionistas de \$ 15.564.59, que representa el 17.42 % 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.

Es importante recalcar que la empresa hizo una revisión y aplicación de nuevos cánones de arrendamiento, y esta manera, se ha logrado cubrir costos y gastos para que sus instalaciones funcionen y se encuentren en mejor estado.

De esta manera cumpla con mi deber de exponer a ustedes el resultado del ejercicio económico 2014 y sugiero a ustedes aprueben las acciones de la Administración así como sus estados financieros 2014.

Agradecida por su atención quedo,

Atentamente,



Rosario Granja T.

COMISARIA