

INFORME DE COMISARIO

Quito, Marzo del 2016

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 2015.

En cumplimiento a la disposición 4ta. Del Artículo 279 de la Ley de Compañías, me permito observar los siguientes aspectos relevantes de los Estados Financieros del ejercicio 2015:

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 del ejercicio anterior.
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 2015 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) PIMES.

KGT

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

INMOBILIARIA BICAPSA S.A.			
ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA			
2014 - 2015			
(EN DOLARES)			
ACTIVO	2014	2015	VARIACION
Activo Corriente	47.886,01	52.585,93	4.699,92
Activo No Corriente	989.134,39	982.278,68	(6.855,71)
TOTAL DEL ACTIVO	1.037.020,40	1.034.864,61	(2.155,79)
PASIVO			
Pasivo Corriente	7.572,01	7.779,22	207,21
Pasivo no Corriente	-	-	-
TOTAL PASIVO	7.572,01	7.779,22	207,21
PATRIMONIO			
Capital	3.900,00	3.900,00	-
Reservas	19.553,34	13.797,16	(5.756,18)
Revalorizaciones y Ajustes NIIF	1.001.751,23	1.001.751,23	-
Pérdida Acumuladas	(11.320,77)	-	11.320,77
Resultado del ejercicio	15.564,59	7.637,00	(7.927,59)
TOTAL DEL PATRIMONIO	1.029.448,39	1.027.085,39	(2.363,00)
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO	1.037.020,40	1.034.864,61	(2.155,79)

Dentro del Activo Corriente, se encuentra el Activo disponible con saldos debidamente conciliados a la fecha de corte de los estados financieros 2015; en Cuentas por cobrar se encuentra principalmente el valor que corresponde a impuestos retenidos en la fuente, el mismo que se liquidará el momento de su declaración de impuestos a la renta anual 2015.

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, se encuentra registradas las retenciones de impuestos al 31 de diciembre del 2015 a pagarse en el mes de enero del año siguiente; y también está registrado el valor del impuesto a la renta causado, el mismo que se liquidará el momento de su declaración a la renta anual 2015.

El patrimonio de la empresa se expresa con valores reales y razonables sin variaciones relevantes.

Respecto de los ingresos del ejercicio 2015:

ESTADOS DE PERDIDAS Y GANANCIAS			
2014 - 2015			
(EN DOLARES)			
VENTAS	2014	2015	
	VALORES	VALORES	%
Ingresos	89.362,17	92.971,51	100,00
Costos y Gastos	67.213,73	78.649,98	84,60
Resultado operacional	22.148,44	14.321,53	15,40
Impuesto Renta 2015	6.583,85	6.684,53	
UTILIDAD DEL EJERCICIO 2015	15.564,59	7.637,00	8,21

Los ingresos operacionales en el año 2015 fueron de US \$ 92.971.51 siendo superiores en US 3.609.34 a los del 2014 (4.04%).

PCG

Los costos y gastos del ejercicio 2015 fueron de US\$ 78.649.88, representando el 84.92% respecto de los ingresos operacionales del mismo año; y son superiores en \$ 11.736.25 (17.46%) a los del ejercicio 2014.

Los mayores gastos realizados en el año 2015 fueron: impuestos municipales, gastos de mantenimiento de una parte del local que por deterioro normal de sus instalaciones han sufrido desgastes; y, honorarios pagados.

El resultado operacional 2015 es una utilidad neta disponible para reparto entre accionistas de \$ 7.637.00, que representa el 8.21 % 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.

ANALISIS FINANCIERO		
INMOBILIARIA BICAPSA S.A.		
2014 - 2015		
INDICES FINANCIEROS	2014	2015
índice de Solvencia o Liquidez	6,32	6,76
Prueba Acida	6,32	6,76
Nivel de Endeudamiento	0,01	0,01
Apalancamiento total	0,01	0,01
Rendimiento del Patrimonio	0,02	0,01
CAPITAL DE TRABAJO	40.314,00	44.806,71

Tomando en cuenta que Inmobiliaria Bicapsa S.A. tiene como actividad principal arrendar su local, mantener sus instalaciones de manera aceptable, muestra en sus índices financieros que su situación financiera es aceptable.

De esta manera cumpro con mi deber de exponer a ustedes el resultado del ejercicio económico 2015 y sugiero a ustedes aprueben las acciones de la Administración así como sus estados financieros 2015.

Agradecida por su atención quedo,

Atentamente,


Rosario Granja T.

COMISARIA