

INFORME DE COMISARIO

Quito, Marzo 20 del 2017.

Señores Accionistas
INMOBILIARIA BICAPSA SA.
Presente.

De mi consideración:

A continuación pongo en consideración de la Junta General de Accionistas el informe los estados financieros por el ejercicio económico del año 2016.

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 2016:

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 2016 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.

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

INMOBILIARIA BICAPSA S.A.			
ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA			
2015 - 2016			
(EN DOLARES)			
ACTIVO	2015	2016	VARIACION
Activo Corriente	52.585,93	54.296,22	1.710,29
Activo No Corriente	982.278,68	975.422,97	(6.855,71)
TOTAL DEL ACTIVO	1.034.864,61	1.029.719,19	(5.145,42)
PASIVO			
Pasivo Corriente	7.779,22	9.346,31	1.567,09
Pasivo no Corriente	-	-	-
TOTAL PASIVO	7.779,22	9.346,31	1.567,09
PATRIMONIO			
Capital	3.900,00	3.900,00	-
Reservas	13.797,16	11.434,16	(2.363,00)
Revalorizaciones y Ajustes NIIF	1.001.751,23	1.001.751,23	-
Pérdida Acumuladas	-	-	-
Resultado del ejercicio	7.637,00	3.287,49	(4.349,51)
TOTAL DEL PATRIMONIO	1.027.085,39	1.020.372,88	(6.712,51)
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO	1.034.864,61	1.029.719,19	(5.145,42)

Dentro del Activo Corriente, se encuentra el Activo disponible con saldos debidamente conciliados a la fecha de corte de los estados financieros 2016; en Cuentas por cobrar se encuentra principalmente impuestos retenidos en la fuente durante el ejercicio 2016 y en años anteriores, estos valores como ustedes deben conocer, se puede solicitar la devolución por parte del SRI.

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 encuentran registradas las retenciones de impuestos a proveedores al 31 de diciembre del 2016 los mismos se declaran y pagan al SRI en el mes de enero del año siguiente; y también está registrado el valor del impuesto a la renta causado 2016, el mismo que se liquidará y cancelará como es de costumbre con la debida oportunidad.

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

Respecto de los ingresos del ejercicio 2016:

ESTADOS DE PERDIDAS Y GANANCIAS		
2015 - 2016		
(EN DOLARES)		
VENTAS	2015	2016
	VALORES	VALORES
Ingresos (arriendos cobrados)	90.288,00	78.684,00
Gastos operacionales	(78.595,68)	(71.077,36)
Resultado operacional	11.692,32	7.606,64
Otros ingresos (reembolsos)	2.683,51	2.348,39
Gastos no operacionales	(54,30)	(42,86)
Impuesto Renta	(6.684,53)	(6.624,68)
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO 2016	7.637,00	3.287,49

Los arriendos cobrados en el 2016 \$ 78.684.00 más Reembolsos \$ 2.348.39; suman ingresos totales por US \$ 81.032.39, siendo inferiores en US 11.939.12 (12.84%) a los ingresos del 2015.

Los costos y gastos del ejercicio 2016 fueron US\$ 71.077.36 más gastos no deducibles de \$ 42.86, dieron un total de US\$ 71.120.22 representando el 87.77% respecto de los ingresos del mismo año; y son inferiores en \$ 7.529.76 (9.57%) a los del ejercicio 2015.

Los mayores gastos realizados en el año 2016 fueron: honorarios, impuestos municipales, gastos de mantenimiento del local, depreciación del local y consumo de servicios básicos.

El resultado neto 2016 es una utilidad neta disponible para reparto entre accionistas de \$ 3.287.49 luego de descontar el impuesto causado 2016, esta utilidad representa el 4.06 % respecto del total de los ingresos del ejercicio, además cabe indicar que esta utilidad es inferior a la del año anterior en \$ 4.349.51 (56.95%)

La Administración, como de costumbre ha manejado la empresa con toda responsabilidad, ha cumplido con sus obligaciones tributarias y con sus proveedores con puntualidad.

ANALISIS FINANCIERO		
INMOBILIARIA BICAPSA S.A.		
2015 - 2016		
INDICES FINANCIEROS	2015	2016
índice de Solvencia o Liquidez	6,76	5,81
Prueba Acida	6,76	5,81
Nivel de Endeudamiento	0,01	0,01
Apalancamiento total	0,01	0,01
Rendimiento del Patrimonio	0,01	0,00
CAPITAL DE TRABAJO	44.806,71	44.949,91

Tomando en cuenta que Inmobiliaria Bicapsa S.A. tiene como actividad principal arrendar su local y mantener sus instalaciones de manera adecuada, sus índices financieros indican una situación aceptable.

De esta manera cumpro con mi deber de exponer a ustedes el resultado del ejercicio económico 2016 y sugiero a ustedes la aprobación de las acciones de la Administración desarrolladas durante el año en análisis, así como sus resultados expresados en los estados financieros.

Agradecida por su atención quedo,

Atentamente,



Rosario Granja T.

COMISARIA