

**INFORME DE COMISARIO A LA JUNTA GENERAL ACCIONISTAS DE COMERCIAL
INMOBILIARIA BICAPSA S.A.**

De mis consideraciones:

En mi calidad de comisario de la compañía, me permito presentar a los señores accionistas, el siguiente informe relativo a los Balances Financieros correspondiente al ejercicio económico del 2006.

Antes que nada, agradezco a la Junta General de Accionistas la confianza que depositan en mi al reiterar mi designación como comisario de Comercial Inmobiliaria Bicapsa S.A.

Correspondiendo a esta confianza, he revisado los documentos y los reportes financieros entregados por la Compañía, razón por lo cual me permito comunicar lo siguiente:

1. Al igual que en el año anterior, el cumplimiento por parte de los Administradores se ha mantenido cabalmente, de la misma forma con las resoluciones emitidas por la Junta General.
2. Los procedimientos de control interno implementados cumplen ha satisfacción con sus propósitos, vale destacar un reconocimiento especial a los administradores que han logrado mejorar la rentabilidad de la empresa.
3. Los registros contables han sido llevados de acuerdo a los principios de contabilidad generalmente aceptados, con apego a las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y disposiciones legales vigentes en el país.
4. El Balance General y el Estado de Pérdidas y Ganancias reflejan la correcta situación de la Compañía, guardando plena correspondencia con los registros contables.

En relación a los balances del año 2005 y 2006, Los ingresos se mantienen casi iguales, no así los gastos que bajan un 20%, resultando una utilidad de USD \$ 7.774,35, 14,29% de rentabilidad sobre los ingresos (ver anexo adjunto).

Por último, dejo constancia que durante el desempeño de mis funciones, he cumplido con las disposiciones contenidas en el Art. 321 de la Ley de Compañías, confirmo la concordancia de lo registrado con los valores presentados en los Estados Financieros, por lo cual propongo a los señores accionistas su aprobación.

Quito, 9 de abril del 2007

Atentamente,


Lcdo. Alex Flor Ramirez
COMISARIO
CPA 22295

ANEXO AL INFORME DE COMISARIO

COMERCIAL INMOBILIARIA BICAPSA S.A.

INDICADORES ECONOMICOS:

DETALLE	2005	2006	ANALISIS
SOLVENCIA	189%	274%	Excelente indice de solvencia, la entidad posee 2,74 dólares para pagar un dólar de sus pasivos.
SOLIDEZ	30%	23%	Bueno, las deudas de la empresa apenas financian el 23% del total de los activos de la entidad.
ENDEUDAMIENTO	43%	31%	disminuye 12 puntos las deudas de la entidad frente al Patrimonio
RENTABILIDAD EMPRESARIAL SOBRE INGRESOS	-5,71%	14,29%	Mejora la rentabilidad de la empresa en veinte puntos con relación al año anterior.

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS:

CUENTAS	2005	%	2006	%
ALQUILERES PERCIBIDOS	\$54.000,00	100,00	\$54.400,00	100,00
OTROS INGRESOS	\$0,00	0,00	\$0,00	0,00
TOTAL INGRESOS	\$54.000,00	100,00	\$54.400,00	100,00
GASTOS GENERALES	-\$57.082,77	-105,71	-\$46.625,65	-85,71
TOTAL EGRESOS OPERACIONALES	-\$57.082,77	-105,71	-\$46.625,65	-85,71
RESULTADO EMPRESARIAL	-\$3.082,77	-5,71	\$7.774,35	14,29

