

**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 2008.

Antes que nada, agradezco a la Junta General de Accionistas la confianza que depositan en mí 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. No han existido cambios en los procedimientos de control interno debido a que los mismos son satisfactorios y apropiados a la naturaleza de la entidad.
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.

Comparando los balances del año 2007 y 2008, se aprecia un aumento en los ingresos de un 9,59% y los gastos también se incrementaron pero en una proporción mayor (25,57%), originando una pérdida de USD \$ 4.898,55 (ver anexo adjunto).

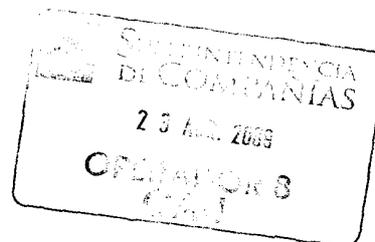
Por último, dejo constancia que durante el desempeño de mis funciones, he cumplido con las disposiciones contenidas en el Art. 279 de la Ley de Compañías, confirmo la concordancia de lo registrado con los valores presentados en los Estados Financieros, por lo cual propongo a los señores accionistas su aprobación.

Quito, 4 de marzo de 2009

Atentamente,



Lcdo. Alex Flor Ramirez
COMISARIO
CPA 22295



ANEXO AL INFORME DE COMISARIO

COMERCIAL INMOBILIARIA BICAPSA S.A.

INDICADORES ECONOMICOS:

DETALLE	2007	2008	ANALISIS
SOLVENCIA	328%	438%	Su solvencia es excelente, la entidad puede responder frente a las deudas corrientes con más de cuatro veces de sus activos a corto plazo.
SOLIDEZ	20%	12%	Mejora la solidez, del total de activos apenas el 12% son obligaciones de la entidad.
ENDEUDAMIENTO	24%	12%	Disminuye al doble las obligaciones contraídas frente al patrimonio de los accionistas.
RENTABILIDAD EMPRESARIAL SOBRE INGRESOS	5,91%	-7,81%	La entidad pierde USD \$ 7,81 por cada cien dólares de ingreso.

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS:

CUENTAS	2007	%	2008	%
ALQUILERES PERCIBIDOS	\$57.110,00	99,78	\$57.201,29	91,19
OTROS INGRESOS	\$128,30	0,22	\$5.525,17	8,81
TOTAL INGRESOS	\$57.238,30	100,00	\$62.726,46	100,00
GASTOS	-\$53.855,16	-94,09	-\$67.625,01	-107,81
TOTAL EGRESOS OPERACIONALES	-\$53.855,16	-94,09	-\$67.625,01	-107,81
RESULTADO EMPRESARIAL	\$3.383,14	5,91	-\$4.898,55	-7,81

