LCDA.JANIRA GARZON
Calle Matias Virgil E6104 y Pio Jaramillo
Celular: 0994939617
Quito - Ecuador

BIENES RAICES E INVERSIONES DE CAPITAL BRIKAPITAL S.A.

INFORME DE COMISARIO

CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ECONÓMICO DEL AÑO 2018

LCDA.JANIRA GARZON
Calle Matias Virgil E6104 y Pio Jaramillo
Celular: 0994939617
Quito - Ecuador

Tabla de contenido

INFORME DE COMISARIO 1

A. RESPONSABILIDAD DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA COMPAÑÍA POR LOS ESTADOS FINANCIEROS 1

B. RESPONSABILIDAD DEL COMISARIO 1

C. CUMPLIMIENTO DE RESOLUCIONES 1

D. OPINIÓN SOBRE CUMPLIMIENTO 2

E. PROCEDIMIENTOS DE CONTROL INTERNO 2

F. OPINIÓN SOBRE EL CONTROL INTERNO 2

G. ESTRUCTURA Y COMPOSICIÓN DEL ACTIVO: 2

H. ESTRUCTURA Y COMPOSICIÓN DEL PASIVO: 3

I. ESTRUCTURA Y COMPOSICIÓN DEL PATRIMONIO: 4

J. ESTRUCTURA Y COMPOSICIÓN DE RESULTADOS: 4

K. ÍNDICES FINANCIEROS 5

L. REGISTROS CONTABLES LEGALES 7

LCDA.JANIRA GARZON
Calle Matias Virgil E6104 y Pio Jaramillo
Celular: 0994939617
Quito - Ecuador

INFORME DE COMISARIO

A la Junta General de Accionistas y Directorio de:
BIENES RAICES E INVERSIONES DE CAPITAL BRIKAPITAL S.A.

En mi calidad de comisaria principal de **BIENES RAICES E INVERSIONES DE CAPITAL BRIKAPITAL S.A.,** y en cumplimiento de la función que me asigna el Art. 279 ordinal cuarto de la Ley de Compañías, cúmpleme informarles que he examinado al estado de situación financiera 31 de diciembre del año 2018, el estado integral de sus operaciones, estado de cambios en el patrimonio y estado de flujo de efectivo por el año que terminó en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables más importantes y otras notas aclaratorias.

Ha incluido esta revisión, los libros sociales de la compañía y el cumplimiento de las resoluciones de la Junta de Accionistas por parte de los Administradores de la Compañía.

A. RESPONSABILIDAD DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA COMPAÑÍA POR LOS ESTADOS FINANCIEROS

La preparación y presentación de los estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, es responsabilidad de los administradores de la Compañía, así como el diseño, la implementación y el mantenimiento de los controles internos relevantes para la preparación y presentación de dichos estados financieros.

B. RESPONSABILIDAD DEL COMISARIO

Mi trabajo en base a pruebas selectivas, incluye la revisión de la evidencia que soporta las cifras y revelaciones de los estados financieros, incluyó también, la evaluación de los principios de contabilidad utilizados, disposiciones legales emitidas en la República del Ecuador y las estimaciones significativas efectuadas por la Gerencia relacionados con la presentación de los estados financieros en general.

Atendiendo lo dispuesto por la Resolución No. 92-1-4-30014, en adición debo indicar:

C. CUMPLIMIENTO DE RESOLUCIONES

Como resultado de mi examen por el periodo económico, en base al balance sujeto a mi revisión, las transacciones registradas, se ajustan a las normas legales, estatutarias y reglamentarias, así como las resoluciones de las juntas de Accionistas y del Directorio emitidas en el año 2018.

LCDA JANIRA GARZON
Calle Matías Virgil E6104 y Pío Jaramillo
Celular: 0994939617
Quito - Ecuador

Los libros de actas de Juntas de Accionistas, libro de expedientes, libro de acciones y accionistas, durante el año 2018 han sido llevados y se conservan de conformidad con disposiciones legales.

Adicionalmente, he podido verificar que los administradores han dado cumplimiento a las disposiciones e instrucciones de la Junta General de Accionistas; y que los libros sociales de la Compañía están adecuadamente manejados.

D. OPINIÓN SOBRE CUMPLIMIENTO

En mi opinión, los estados financieros mencionados, presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de **BIENES RAICES E INVERSIONES DE CAPITAL BRIKAPITAL S.A.,** al 31 de diciembre del 2018, el resultado de sus operaciones y su flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, se han realizado de conformidad con las disposiciones legales vigentes y a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

E. PROCEDIMIENTOS DE CONTROL INTERNO

El trabajo de Comisaría se lo puede realizar a satisfacción porque la empresa cuenta con los documentos y comprobantes necesarios de tal forma para que toda transacción sea respaldada y documentada adecuadamente. En cuanto a los registros contables debo indicar que éstos se encuentran actualizados y en orden.

Como se puede deducir del punto anterior, se maneja un plan de cuentas adecuado que permite el registro de los movimientos por partida doble, durante el año 2018, utilizando el sistema computarizado con todos los parámetros necesarios para un buen funcionamiento. Todas las cuentas contables tienen concordancia con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

F. OPINIÓN SOBRE EL CONTROL INTERNO

Con base a la revisión efectuada, considero que los controles internos implementados por la administración de la Compañía son adecuados, lo cual ha contribuido a un eficiente manejo financiero y administrativo.

G. ESTRUCTURA Y COMPOSICIÓN DEL ACTIVO:

El Activo total de la empresa al 31 de diciembre de 2018 asciende a USD $ 11.381.926 y se presenta un detalle a continuación:

LCDA.JANIRA GARZON
Calle Matias Virgil E6104 y Pio Jaramillo
Celular: 0994939617
Quito - Ecuador

	Valor	Porcentaje
Activos		
Activos Corrientes:		
Efectivo Y Equivalentes Al Efectivo	154.379	1,36%
Clientes Por Cobrar	94.178	0,83%
Otras Cuentas Por Cobrar	12.900	0,11%
Impuestos Corrientes Por Recuperar	72.866	0,64%
Servicios Y Otros Pagos Anticipados	345	0,00%
Total Activos Corrientes	**334.668**	**2,94%**
Activos No Corrientes:		
Propiedad Planta Y Equipo	11.047.258	97,06%
Total Activos No Corrientes	**11.047.258**	**97,06%**
Total Activos	**11.381.926**	**100,00%**

H. ESTRUCTURA Y COMPOSICIÓN DEL PASIVO:

El Pasivo total de la empresa al 31 de diciembre de 2018 asciende a USD $ 144.356 y se presenta un detalle a continuación:

Pasivos:		
Pasivos corrientes:		
Cuentas por Pagar No Relacionadas	20.499	14,20%
Cuentas Por Pagar Relacionadas	50.875	35,24%
Obligaciones Fiscales	19.031	13,18%
Total Pasivos Corrientes	**90.405**	**62,63%**
Pasivos No Corrientes:		
Obligaciones Largo Plazo	53.951	37,37%
Total Pasivos No Corrientes	**53.951**	**37,37%**
Total Pasivos	**144.356**	**100,00%**

LCDA.JANIRA GARZON
Calle Matías Virgil E6104 y Pío Jaramillo
Celular: 0994939617
Quito - Ecuador

I. ESTRUCTURA Y COMPOSICIÓN DEL PATRIMONIO:

El Patrimonio de la empresa al 31 de diciembre de 2018 asciende a USD $ 11.237.570 y se presenta un detalle a continuación:

Patrimonio neto:		
Capital Social	11.100.000 (1)	98,78%
Reservas	88.494	0,79%
Resultados acumulados	49.076	0,44%
Total patrimonio neto	**11.237.570**	**100,00%**

(1) Con fecha 23 de febrero del 2018 se realiza mediante escritura pública ante la Notaría Segunda del Cantón Quito, el aumento de capital por el valor de US$650.000 dólares al capital del año 2017 de US$10´450.000.

J.ESTRUCTURA Y COMPOSICIÓN DE RESULTADOS:

En lo referente al Estado de Pérdidas y Ganancias, al 31 de Diciembre de 2018 se presenta un detalle a continuación:

Ingresos de actividades ordinarias	968.687
(-) Costo de ventas y producción	-
Margen bruto	**968.687**
(-) Gastos Operacionales	93.741
(-) Gastos No Operacionales	8.790
Resultado en operaciones	**866.210**
Otros Ingresos	1.082
(-) Gastos Financieros	-
(-) Otros gastos	-
Resultado antes de impuesto a la renta	**867.238**
(-) 15% PUT	-
(-) Impuesto a la renta corriente	190.793
(+/-) Impuesto a la renta diferido	-
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	**676.445**

Resultado del ejercicio.- La utilidad del ejercicio por el periodo 2018 es de USD $ 676.455

LCDA.JANIRA GARZON
Calle Matias Virgil E6104 y Pio Jaramillo
Celular: 0994939617
Quito - Ecuador

K. ÍNDICES FINANCIEROS

En cuanto a la fecha de corte de la revisión, presenta los siguientes indices financieros:

- **Capital de Trabajo.-**

$$Capital\ de\ Trabajo = Activo\ Corriente - Pasivo\ Corriente$$

$$Capital\ de\ Trabajo = 334.668 - 90.405$$

$$Capital\ de\ Trabajo = 244.263$$

La empresa presenta un capital de trabajo por USD$ 244.263 lo cual se puede expresar que la empresa usa recursos propios para financiar sus actividades relacionadas con el giro del negocio y no ha incurrido en préstamos a terceros o instituciones financieras.

- **Índice de Liquidez.-**

$$\text{Índice de Liquidez} = \frac{Activo\ Corriente}{Pasivo\ Corriente}$$

$$\text{Índice de Liquidez} = \frac{334.668}{90.405}$$

$$\text{Índice de Liquidez} = 3{,}70$$

La capacidad potencial para atender las obligaciones financieras a corto plazo es de USD $ 3.70 centavos por cada dólar que se debe a los acreedores, el resultado obtenido da entender que la empresa puede atender sus obligaciones a corto plazo oportunamente.

- **Índice de Endeudamiento.-**

$$\text{Índice de Endeudamiento} = \frac{Pasivo\ Total}{Patrimonio}$$

$$\text{Índice de Endeudamiento} = \frac{144.356}{11.237.570}$$

$$\text{Índice de Endeudamiento} = 0{,}013$$

Por cada unidad monetaria aportada por los socios, se obtiene USD$ 0,013 centavos de financiamiento de terceros, lo que implica tener un nivel bajo de endeudamiento en relación al patrimonio.

LCDA.JANIRA GARZON
Calle Matias Virgil E6104 y Pio Jaramillo
Celular: 0994939617
Quito - Ecuador

- **Índice de Solvencia.-**

$$\text{Índice de Solvencia} = \frac{Patrimonio}{Activo\ Total}$$

$$\text{Índice de Solvencia} = \frac{11.237.570}{11.381.926}$$

$$\text{Índice de Solvencia} = 0{,}9873$$

El 98.73% del Activo, está cubierto por el aporte de los socios es decir que la empresa es solvente y puede atender con sus fondos propios posibles litigios, deudas entre otras.

- **Margen de Rentabilidad.-**

$$\text{Margen de Rentabilidad} = \frac{Utilidad\ Neta}{Ventas\ Netas}$$

$$\text{Margen de Rentabilidad} = \frac{676.445}{968.687}$$

$$\text{Margen de Rentabilidad} = 70\%$$

La rentabilidad de la empresa es del 70% aproximadamente lo cual se puede expresar que por cada dólar que la empresa vende tiene de ganancia 0,70 centavos aproximadamente.

LCDA.JANIRA GARZON
Calle Matias Virgil E6104 y Pio Jaramillo
Celular: 0994939617
Quito - Ecuador

L. REGISTROS CONTABLES LEGALES

En cuanto se refiere a la documentación contable, financiera y legal, durante el año 2018 han sido llevados y se conservan de conformidad con disposiciones legales, por lo tanto considero en términos generales que la Compañía cumple con todos los requerimientos que determinan la Superintendencia de Compañías, el Servicio de Rentas Internas y el Código de Comercio, entre otros, en cuanto a su conservación y proceso técnico.

Una vez analizado en el presente informe, la actividad administrativa y contable de la empresa, así como, su situación y estructura financiera, recomiendo a la Junta General de Accionistas, aprobar en todas sus partes los Estados Financieros de **BIENES RAICES E INVERSIONES DE CAPITAL BRIKAPITAL S.A.,** que presenta la Gerencia.

Quito, 10 de Abril de 2019

Lic. Janira Garzón Hinojosa
COMISARIA
Auditora CPA
CI 1711386399