LCDA.JANIRA GARZON
Calle Matías 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 2021

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

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. PROCEDIMIENTOS DE CONTROL INTERNO** 2
- **E. OPINIÓN SOBRE EL CONTROL INTERNO** 2
- **F. ESTRUCTURA Y COMPOSICIÓN DEL ACTIVO:** 2
- **G. ESTRUCTURA Y COMPOSICIÓN DEL PASIVO:** 3
- **H. ESTRUCTURA Y COMPOSICIÓN DEL PATRIMONIO:** 3
- **I. ESTRUCTURA Y COMPOSICIÓN DE RESULTADOS:** 3
- **J. ÍNDICES FINANCIEROS** 4
- **K. REGISTROS CONTABLES LEGALES** 6

LCDA.JANIRA GARZON
Calle Matías 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.,** en cumplimiento a lo dispuesto en el Art. 279 de la Ley de Compañías, referente a las obligaciones de los comisarios, cúmpleme informarles que he examinado al estado de situación financiera 31 de diciembre del año 2021, el estado de resultados integrales, 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 explicativas aplicadas por la compañía.

En mi opinión los estados financieros citados, presentan razonablemente en todos los aspectos materiales, la situación financiera de **BIENES RAICES E INVERSIONES DE CAPITAL BRIKAPITAL S.A.,** el estado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado al 31 de diciembre del 2021, con referencia a las Normas Internacionales de Información Financiera.

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, incluyo 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, así como la presentación de los estados financieros en general.

C. CUMPLIMIENTO DE RESOLUCIONES

Como resultado de mi examen por el período 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 Generales de Accionistas, recomendaciones y autorizaciones del Directorio emitidas en el año 2021 y de cumplir con las formalidades descritas en la Ley de Compañías.

Los libros de actas de Juntas de Accionistas, libro de expedientes, libro de acciones y

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

accionistas, han sido bien manejados 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.

D. 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 2021, 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).

E. 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.

F. ESTRUCTURA Y COMPOSICIÓN DEL ACTIVO:

El Activo total de la empresa al 31 de diciembre de 2021 asciende a USD $ 12.214.889 y se presenta un detalle a continuación:

	Valor	**Porcentaje**
Activos		
Activos Corrientes:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	145.728	1,19%
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar	974.964	7,98%
Activos por impuestos corrientes	68.200	0,56%
Total Activos Corrientes	**1.188.892**	**9,73%**
Activos No Corrientes:		
Propiedades de Inversión, neto	11.025.997	90,27%
Total Activos No Corrientes	**11.025.997**	**90,27%**
Total Activos	**12.214.889**	**100,00%**

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

G. ESTRUCTURA Y COMPOSICIÓN DEL PASIVO:

El Pasivo total de la empresa al 31 de diciembre de 2021 asciende a USD $ 387.467 y se presenta un detalle a continuación:

Pasivos:		
Pasivos corrientes:		
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	101.515	26,20%
Pasivos por impuestos corrientes	185.874	47,97%
Total Pasivos Corrientes	**287.388**	**74,17%**
Pasivos No Corrientes:		
Garantías por pagar	100.079	25,83%
Total Pasivos No Corrientes	**100.079**	**25,83%**
Total pasivos	**387.467**	**100,00%**

H. ESTRUCTURA Y COMPOSICIÓN DEL PATRIMONIO:

El Patrimonio de la empresa al 31 de diciembre de 2021 asciende a USD $ 11.827.421 y se presenta un detalle a continuación:

	Valor	**Porcentaje**
Patrimonio neto:		
Capital Social	11.100.000	93,85%
Reserva legal	288.899	2,44%
Resultados acumulados	438.523	3,71%
Total patrimonio neto	**11.827.421**	**100,00%**

I. ESTRUCTURA Y COMPOSICIÓN DE RESULTADOS:

En lo referente al Estado de Pérdidas y Ganancias, al 31 de diciembre de 2021 se presenta un detalle a continuación:

	Saldo
Ingresos de actividades ordinarias	774.390
(-) Costo de ventas	-
Margen bruto	**774.390**
(-) Gastos Operacionales	102.920
(-) Gastos No Operacionales	205.072

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

Resultado en operaciones	**466.398**
(+)Otros Ingresos	11.151
(-) Gastos Financieros	2.877
(-) Otros gastos	36.148
Resultado antes de impuesto a la renta	**438.523**
(-) Impuesto a la renta	-
Resultado Neto del Ejercicio	**438.523**
Utilidad por Acción Básica	**39,51**

Resultado del ejercicio.- La utilidad del ejercicio por el período 2021 es de USD $ 438.523

J. ÍNDICES FINANCIEROS

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

- **Capital de Trabajo**.-

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

$$Capital\ de\ Trabajo = 1.188.892 - 287.388$$

$$Capital\ de\ Trabajo = 901.504$$

La empresa presenta un capital de trabajo por USD$ 901.504 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**.-

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

$$\text{Índice de Liquidez} = \frac{1.188.892}{287.388}$$

$$\text{Índice de Liquidez} = 4{,}14$$

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

La capacidad potencial para atender las obligaciones financieras a corto plazo es de USD $ 4,14 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**.-

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

$$\text{Índice de Endeudamiento} = \frac{387.467}{11.827.421}$$

.

$$\text{Índice de Endeudamiento} = 0{,}03$$

Por cada unidad monetaria aportada por los socios, se obtiene USD$ 0,03 centavos de financiamiento de terceros, lo que implica tener un nivel bajo de endeudamiento en relación al patrimonio.

- **Índice de Solvencia**.-

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

$$\text{Índice de Solvencia} = \frac{11.827.421}{12.214.889}$$

$$\text{Índice de Solvencia} = 0{,}97$$

El 97% 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, contingentes, deudas entre otras.

- **Margen de Rentabilidad**.-

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

$$\text{Margen de Rentabilidad} = \frac{438.523}{774.390}$$

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

$$\text{Margen de Rentabilidad} = 57\%$$

La rentabilidad de la empresa es del 57% aproximadamente lo cual se puede expresar que por cada dólar que la empresa mantiene de ingresos tiene una ganancia de 0,57 centavos aproximadamente.

K. REGISTROS CONTABLES LEGALES

En cuanto se refiere a la documentación contable, financiera y legal, durante el año 2021 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 determina 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, 18 de marzo de 2022

JANIRA ALEXANDRA GARZON HINOJOSA

Firmado digitalmente por JANIRA ALEXANDRA GARZON HINOJOSA
Fecha: 2022.03.18 14:18:52 -05'00'

Lic. Janira Garzón Hinojosa
COMISARIA
Auditora CPA
CI 1711386399