

INFORME DE COMISARIO

A los Señores Accionistas de Centros Comerciales del Ecuador C.A.

En mi calidad de Comisario de Centros Comerciales del Ecuador C.A. y en cumplimiento a la función que me asigna el Art. 279 de la Ley de Compañías, cumpí informarle que he examinado el Estado de Situación y los correspondientes Estados de Resultados, por el año 2012.

Mi trabajo se fundamentó en base a pruebas selectivas, se revisó la evidencia que soporta las cifras y revelaciones en los estados financieros, se evaluó los principios de contabilidad utilizados, disposiciones legales emitidas en la República del Ecuador, y las estimaciones significativas efectuadas por la Gerencia, así como apreciación de la presentación de los estados financieros en general. Señalando además que he obtenido de los Administradores toda la documentación sobre las operaciones, transacciones y registros contables que juzgué necesario revisar.

Atendiendo a disposiciones legales, debo indicar:

1. CONSTITUCIÓN, CAPITAL Y REPRESENTACIONES LEGALES

La Compañía se constituyó el 5 de marzo de 1969 mediante escritura pública otorgada por la Notaría Segunda del Cantón Quito, aprobada según Resolución de la Superintendencia de Compañías No. 629 del 12 de marzo de 1969, e inscrita en el Registro Mercantil el 13 de marzo del mismo año, bajo el No. 285, Tomo 100.

La última reforma a los Estatutos se generó el 26 de septiembre de 2012. El Representante Legal es el Doctor Juan Fernando Salazar Egas en su calidad de Gerente, y Doctor Silvio Salomón Heller Albin en la calidad de Presidente, nombrados por la Junta de Directorio de la Compañía con fecha 19 de abril del 2011, por el período de dos años.

2. ADMINISTRACIÓN DE LA COMPAÑÍA

La Compañía está gobernada por la Junta General de Accionistas y administrada por el Doctor Juan Fernando Salazar Egas en su calidad de Gerente, y Doctor Silvio Salomón Heller Albin en calidad de Presidente.

Se ha cumplido satisfactoriamente con los controles administrativos, financieros y contables que reglamenta el Art. 279 de la Ley de Compañías. Los Administradores han dado cumplimiento a las resoluciones de la Junta General de Accionistas, así como del Directorio de la Compañía. El sistema de control interno cumple con sus objetivos, esto es para proveer a la Gerencia, la seguridad que los activos están salvaguardados contra pérdidas o usos no autorizados, y que las operaciones se ejecuten de acuerdo a disposiciones de la Administración que permita el registro contable para la correcta elaboración de los Estados Financieros.

3. ESTADOS FINANCIEROS

Los Estados Financieros son responsabilidad de la empresa, y por consiguiente, es mi atribución emitir una opinión sobre los Estados presentados en base al examen que practique.

Los registros de los libros de contabilidad corresponden exactamente a lo presentado en los Estados Financieros, los mismos que se encuentran en debida forma, estando de acuerdo con los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados, y Normas Internacionales de Información Financiera, reflejando razonablemente la situación financiera de la Empresa.

Las siguientes son las principales cifras acumuladas en el Balance General del año 2012, comparadas con el ejercicio inmediato anterior año 2011, consolidado las tres compañías Sermainc, Escavilla, y Centros Comerciales del Ecuador, debo indicar que para el año 2012 la mismas compañías se presentan fusionadas:

ACTIVOS	2011	2012	%
ACTIVO CORRIENTE	3.527.920,74	4.062.445,84	15%
ACTIVO NO CORRIENTE	14.859.179,62	17.030.956,46	15%
TOTAL ACTIVOS	18.387.100,36	21.093.402,30	15%
PASIVOS	2011	2012	%
PASIVO CORRIENTE	3.475.411,40	4.081.987,14	17%
PASIVO NO CORRIENTE	1.872.912,88	2.673.217,73	43%
TOTAL PASIVO	5.348.324,28	6.755.204,87	26%
PATRIMONIO	13.038.776,08	14.338.197,43	10%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	18.387.100,36	21.093.402,30	15%

Los siguientes rubros corresponden al Estado de Resultados del año 2012 comparados con el ejercicio inmediato anterior:

CONCEPTO	2011	2012	%
TOTAL INGRESOS	7.215.578,30	7.938.203,58	10%
TOTAL EGRESOS	4.691.613,48	5.516.836,30	18%
UTILIDAD OPERACIONAL	2.523.964,82	2.421.367,28	-4%

ANÁLISIS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

A continuación un análisis de los principales Indicadores Financieros:

RAZÓN CORRIENTE

<u>Activo Corriente</u>	<u>4.062.445,84</u>	=	1,00	Veces
Pasivo Corriente	4.081.987,14			

Este índice de liquidez refleja la capacidad de pago que la compañía dispone.

RAZÓN DE ENDEUDAMIENTO

<u>Pasivo Total</u>	<u>6.755.204,87</u>	=	31,96%	%
Activo Total	21.093.402,30			

Este índice representa el porcentaje de endeudamiento en relación con el total de los activos, la compañía posee un 31.96% de sus activos con obligaciones a terceros.

ROTACIÓN DEL ACTIVO TOTAL

<u>Ventas</u>	<u>7.938.203,58</u>	=	0,38	Veces
Activo Total	21.093.402,30			

Este índice nos indica que por cada dólar de activos se ha generado una venta de \$0.38

ROTACIÓN DEL ACTIVO FIJO

$$\frac{\text{Ventas}}{\text{Activo Fijo}} = \frac{7.938.203,58}{17.030.956,46} = 0,47 \text{ Veces}$$

Podemos decir que en el año 2012 la compañía roto su activo fijo 0.47 veces.

Mientras mayor sea el valor de este ratio mejor será la productividad del Activo Fijo Neto, es decir que el dinero invertido en este tipo de Activo rota un número mayor de veces, lo cual se traduce en una mayor rentabilidad del negocio.

MARGEN DE UTILIDAD NETA

2012

$$\frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Ventas}} = \frac{1.386.441,84}{7.938.203,58} = 17,60\%$$

2011

$$\frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Ventas}} = \frac{1.409.130,65}{7.215.578,30} = 19,53\%$$

Este ratio nos indica que debido al incremento en gastos operacionales en el año 2012 se ha disminuido la utilidad sobre las ventas en comparación con el 2011 en un 1.93%.

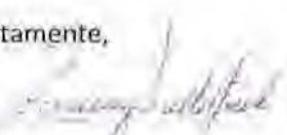
4. CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS

Se ha podido establecer que la empresa y su administración han cumplido satisfactoriamente con las normas estatutarias, reglamentarias y disposiciones internas que fundamentan sus estatutos y la Ley de Compañías vigente en el país.

En consideración a mi responsabilidad certifico los balances respectivos.

De los señores accionistas

Atentamente,


Carmen Villafuerte CPA