

## **INFORME DE COMISARIO DE CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.A., A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS, POR EL EJERCICIO ECONOMICO AÑO 2013**

En cumplimiento a la Resolución No. 92.1.4.3.0014 de 18 de septiembre de 1992, emitida por la Superintendencia de Compañías, referente al Reglamento que establece los requisitos que deben contener los informes de los Comisarios de las Compañías, rindo mi informe sobre la razonabilidad y suficiencia de la información administrativa y financiera que presenta a ustedes la Administración de la Compañía, con relación al ejercicio económico correspondiente al año 2013.

He obtenido de los Administradores toda la documentación sobre las operaciones, transacciones y registros contables que juzgué necesario revisar, así como del Balance General, el Estado de Pérdidas y Ganancias, el Estado de Flujo de Efectivo y el Estado de Evolución del Patrimonio, al 31 de diciembre del 2013, sobre los cuales presento el siguiente informe:

### **1.- CONSTITUCIÓN, CAPITAL Y REPRESENTANTES LEGALES:**

La Compañía se constituyó el 5 de marzo de 1969 mediante escritura pública otorgada por la Notaria Segunda del Cantón Quito, aprobada según Resolución de la Superintendencia de Compañías No. 629 de 12 de marzo de 1969, e inscrita en el Registro Mercantil el 13 de marzo del mismo año, bajo el número 285, Tomo 100. Mediante escritura pública de fecha 2 de julio de 2012, al Compañía Centros Comerciales del Ecuador C.A. eleva a escritura pública el contrato de fusión por absorción con las Compañías Sermaine Cia. Ltda. y Escavilla S.A. Con fecha 25 de septiembre de 2012, reforma sus estatutos siendo su objeto principal, la promoción, organización, administración, operación y mantenimiento de centros comerciales. Su Capital Social, se encuentra integrado por 300.000 acciones al valor nominal de un dólar por acción, el capital actual es de USD 300.000,00.

El Representante Legal es el Doctor Juan Fernando Salazar Egas en su calidad de Gerente, y Doctor Silvio Salomón Heller Albin en calidad de Presidente, nombrados por la Junta de Directorio de la Compañía con fecha 26 de marzo de 2013, e inscrita en el Registro Mercantil el 23 de abril del 2013, por el período estatutario de dos años.

### **2.- ADMINISTRACIÓN DE LA COMPAÑÍA:**

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 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:**

Se ha procedido a revisar las cuentas del Balance General así como del Estado de Pérdidas y Ganancias del periodo, los mismos que se ha podido determinar que fueron preparados de acuerdo con los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados y las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, vigentes en el País.

Los siguientes son las principales cifras acumuladas en el **Balance General** del año 2013, comparadas con el ejercicio inmediato anterior:

| <b>ACTIVOS</b>                    | <b>2012</b>          | <b>2013</b>          | <b>%</b>   |
|-----------------------------------|----------------------|----------------------|------------|
| ACTIVO CORRIENTE                  | \$ 4.062.446         | \$ 4.019.467         | -1         |
| ACTIVO NO CORRIENTE               | \$ 17.030.956        | \$ 17.499.371        | 3          |
| <b>TOTAL ACTIVOS</b>              | <b>\$ 21.093.402</b> | <b>\$ 21.518.838</b> | <b>2</b>   |
| <b>PASIVOS</b>                    | <b>2012</b>          | <b>2013</b>          | <b>%</b>   |
| PASIVO CORRIENTE                  | \$ 4.081.987         | \$ 3.750.724         | -8         |
| PASIVO NO CORRIENTE               | \$ 2.673.218         | \$ 1.922.578         | -28        |
| <b>TOTAL PASIVOS</b>              | <b>\$ 6.755.205</b>  | <b>\$ 5.673.301</b>  | <b>-16</b> |
| PATRIMONIO                        | \$ 14.338.197        | \$ 15.845.536        | 11         |
| <b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b> | <b>\$ 21.093.402</b> | <b>\$ 21.518.838</b> | <b>2</b>   |

Los siguientes rubros corresponden al **Balance de Pérdidas y Ganancias** del año 2013, comparados con el ejercicio inmediato anterior:

| <b>CONCEPTO</b>               | <b>2012</b>         | <b>2013</b>         | <b>%</b>  |
|-------------------------------|---------------------|---------------------|-----------|
| <b>TOTAL INGRESOS</b>         | <b>\$ 7.938.204</b> | <b>\$ 8.117.376</b> | <b>2</b>  |
| <b>TOTAL EGRESOS</b>          | <b>\$ 5.833.586</b> | <b>\$ 5.768.168</b> | <b>-1</b> |
| <b>UTILIDAD ANTES DE P.T.</b> | <b>\$ 2.104.618</b> | <b>\$ 2.349.208</b> | <b>12</b> |

Durante el ejercicio 2013 la Compañía ha obtenido ingresos totales por el monto de USD 8'117.376 y sus gastos representa un total de USD 5'768.168. La Utilidad antes de Participación Trabajadores e Impuesto a la Renta es de USD. 2'349.208, que comparado con el ejercicio anterior significa un incremento del 12%.

A continuación un análisis de los principales Indicadores Financieros:

|                                   |                         |                      |       |       |
|-----------------------------------|-------------------------|----------------------|-------|-------|
| <b>RAZÓN CORRIENTE:</b>           |                         |                      |       |       |
|                                   | <u>Activo Corriente</u> | <u>\$ 4.019,467</u>  |       |       |
|                                   | <u>Pasivo Corriente</u> | <u>\$ 3.750,723</u>  | 1.07  | Veces |
| <b>RAZÓN DE ENDEUDAMIENTO:</b>    |                         |                      |       |       |
|                                   | <u>Pasivo Total</u>     | <u>\$ 5.673,301</u>  |       |       |
|                                   | <u>Activo Total</u>     | <u>\$ 21.518,838</u> | 26.36 | %     |
| <b>INDICE DE SOLVENCIA:</b>       |                         |                      |       |       |
|                                   | <u>Patrimonio</u>       | <u>\$ 15.845,536</u> |       |       |
|                                   | <u>Activo Total</u>     | <u>\$ 21.518,838</u> | 73.64 | %     |
| <b>ROTACION DEL ACTIVO TOTAL:</b> |                         |                      |       |       |
|                                   | <u>Ventas</u>           | <u>\$ 8.117,376</u>  |       |       |
|                                   | <u>Activo Total</u>     | <u>\$ 21.518,838</u> | 0.38  | Veces |
| <b>ROTACION DEL ACTIVO FIJO:</b>  |                         |                      |       |       |
|                                   | <u>Ventas</u>           | <u>\$ 8.117,376</u>  |       |       |
|                                   | <u>Activo Fijo</u>      | <u>\$ 13.727,307</u> | 0.59  | Veces |
| <b>MARGEN DE UTILIDAD NETA:</b>   |                         |                      |       |       |
|                                   | <u>Utilidad Neta</u>    | <u>\$ 1.518,838</u>  |       |       |
|                                   | <u>Ventas</u>           | <u>\$ 8.117,376</u>  | 18.71 | %     |

#### 4.- CUMPLIMIENTO DE NORMAS:

Se ha podido establecer que la Empresa y su Administración han cumplido satisfactoriamente con las normas estatutarias, reglamentarias y disposiciones internas que establece sus Estatutos y la Ley de Compañías vigente en el País.

De los señores accionistas.

**Atentamente,**



**CPA Lic. Carmen Villafuerte  
COMISARIO**