

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, cumpla informarles que he examinado el Estado de Situación y los correspondientes Estados de Resultados, por el año 2016.

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 Notaria 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.

Mediante escritura pública de fecha 2 de julio de 2012, a la Compañía Centros Comerciales del Ecuador C.A. eleva a escritura pública el contrato de fusión por absorción con las Compañías Sermainc Cia. Ltda. Y Escavilla S.A. Con fecha 17 de abril de 2015, 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 Ing. Pablo Salazar Egas calidad de Vicepresidente, nombrados por la Junta de Directorio de la Compañía con fecha 26 de marzo de 2015, e inscrita en el Registro Mercantil el 23 de abril del 2015, por el periodo 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 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

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

Las siguientes son las principales cifras acumuladas en el **Balance General** del año 2016, comparadas con el ejercicio inmediato anterior año 2015.

ACTIVO	2015	2016	VAR. %
ACTIVO CORRIENTE	7.676.233,92	7.971.318,89	3,84
ACTIVO NO CORRIENTE	16.702.993,44	16.785.539,29	0,49
TOTAL	24.379.227,36	24.756.858,18	1,55
PASIVO	2015	2016	VAR. %
PASIVO CORRIENTE	3.419.981,48	3.812.481,01	11,50
PASIVO NO CORRIENTE	3.878.730,58	3.867.917,78	(0,28)
TOTAL DE PASIVO	7.298.712,06	7.680.398,79	5,23
PATRIMONIO	17.080.515,30	17.076.459,39	(0,02)
TOTAL DE PASIVO Y PATRIMONIO	24.379.227,36	24.756.858,18	1,55

Los siguientes rubros corresponden al **Balance de Pérdidas y Ganancias** del año 2016, comparados con el ejercicio inmediato anterior:

CONCEPTO	2015	2016	VAR. %
TOTAL INGRESOS	9.163.666,26	8.849.516,87	(3,43)
TOTAL GASTOS	6.359.727,10	6.201.873,64	(2,48)
UTILIDAD ANTES DE IMP.	2.803.939,16	2.647.643,23	(5,59)

Durante el ejercicio 2016 la Compañía ha obtenido ingresos totales por el monto de USD 8.849.516,87 y sus gastos representan un total de USD 6.201.873,64 La Utilidad antes de Participación Trabajadores e Impuestos a la Renta es de USD. 2'647.643,23 que comparado con el ejercicio anterior tenemos una disminución del 6%.

ANÁLISIS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

A continuación un análisis de los principales Indicadores Financieros:

RAZON CORRIENTE					
ACTIVO CORRIENTE	7.971.318,89	=	2,09	Veces	
PASIVO CORRIENTE	3.812.481,01				
RAZON DE ENDEUDAMIENTO					
PASIVO TOTAL	7.680.398,79	=	31,02	%	
ACTIVO TOTAL	24.756.858,18				
INDICE DE SOLVENCIA					
PATRIMONIO	17.076.459,39	=	68,98	%	
ACTIVO TOTAL	24.756.858,18				
ROTACION DE ACTIVO FIJO					
VENTAS	8.849.516,87	=	0,80	Veces	
ACTIVO FIJO	11.081.405,61				
MARGEN DE UTILIDAD NETA					
UTILIDAD NETA	1.744.484,79	=	19,71	Veces	
VENTAS	8.849.516,87				

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.

De los señores accionistas.

Atentamente,



CPA . Carmen Villafuerte
COMISARIO