Quito, 05 de abril del 2013

PARA: CCCH CENTRO COMERCIAL LOS CHILLOS S.A.

DE: Lalaleo Cevallos Carmen

ASUNTO: INFORME AL BALANCE DEL AÑO 2012.

De mi consideración:

Adjunto a la presente encontrará el Informe al Balance General y Estado de Resultados correspondiente al ejercicio económico Enero-Diciembre del 2012, a fin de que pueda ponerlo a consideración de la Junta de Socios de la empresa.

Atentamente,

Lalaleo Cevallos Carmen
COMISARIO

Quito, 05 de abril del 2013

A los señores socios de:
CCCH CENTRO COMERCIAL LOS CHILLOS S.A.

En mi calidad de comisario de la empresa CCCH CENTRO COMERCIAL LOS CHILLOS S.A., y en cumplimiento a la función que me asigna el Art. 279 de la Ley de Compañías. Cumplo en informarles que he examinado el Balance General de la Compañía al 31 de diciembre del 2012, y el correspondiente Estado de Resultados, por el año terminado en esta fecha y después del análisis efectuado a las cifras presentadas en los Estados Financieros, estos presentan razonablemente la Situación Financiera de CCCH CENTRO COMERCIAL LOS CHILLOS S.A., en todos los aspectos importantes al 31 de diciembre del 2012.

Atentamente,

Lalaleo Cevallos Carmen
COMISARIO

INFORME DE COMISARIO

En mi calidad de Comisario de la Compañía, presento a consideración de la Junta de Socios el informe relacionado con los Estados de Situación y Estado de Resultados de CCCH CENTRO COMERCIAL LOS CHILLOS S.A., correspondiente al Ejercicio Económico del 2012.

Es importante indicar que la preparación de los Estados Financieros es responsabilidad de los Administradores de la empresa. Mi responsabilidad, como comisario, consiste en dar cumplimiento a las disposiciones establecidas en la Ley de Compañías y los reglamentos establecidos por la Superintendencia de Compañías, en los siguientes aspectos:

- Los administradores de CCCH CENTRO COMERCIAL LOS CHILLOS, han cumplido con las normas legales, estatutarias y reglamentarias, así como con las resoluciones de la Junta General de Socios.

- La empresa cuenta con los libros sociales, libro de actas de Juntas Generales y Extraordinarias de socios, así como los comprobantes y registros contables se llevan y conservan de conformidad con las disposiciones legales vigentes.

- En cuanto al Sistema de Control Interno la compañía dispone de una razonable seguridad en la protección de Activos contra pérdida por uso o disposición no autorizada. De la misma manera las transacciones han sido registradas debidamente y permiten la preparación de los Estados Financieros y cuenta con los elementos para identificar los activos y definir la responsabilidad sobre los mismos.

- Los valores presentados en los Estados Financieros guardan relación con los asentados en los Registros Contables y con respecto al cierre del año 2012, a continuación se pone en consideración las siguientes cifras reportadas en los Balances, para lo cual se presenta también un cuadro de anexo como parte integral a este informe:

- En el año 2012, los Activos de la empresa disminuyen en 1'993.416,72 dólares debido especialmente al pago realizado a los accionistas por los dividendos correspondientes al período 2011.

- Para el año 2012, se obtuvieron ingresos por $7'336.734,58 dólares valor que representa un incremento de alrededor de 59,77% con relación a los ingresos del año 2011, esto debido básicamente al ajuste realizado de Impuestos Diferidos del

Revalúo de Activos. Reflejando en la compañía una utilidad de $6'121.329,86 dólares.

- Finalmente, los Índices Financieros se encuentran dentro de los parámetros positivos normales, pudiendo determinar que:

    1. La empresa cuenta con un Capital de Trabajo de $ 2'884.655,24 presentando una disminución de un 21% en relación al año anterior.

    2. En base a la Razón Corriente, constatamos que la Compañía tiene la posibilidad de cubrir sus deudas a corto plazo con la siguiente relación: por cada $1 de deuda tenemos $4.49 para cubrirla.

    3. En cuanto al Nivel de Endeudamiento, encontramos que el 39% de las obligaciones corresponde a terceros, mientras el 61% es de propiedad de la empresa.

    4. La participación de terceros en el Capital de la empresa se encuentra en la relación de que: por cada $1 del Patrimonio se tiene $0,64 que han sido financiadas con fondos de terceros.

- En mi opinión, las cifras reflejadas en los Estados Financieros son razonables. Y la Gestión Administrativa, así como las operaciones Financieras, Contables y Operativas no presentan desviaciones o hechos relevantes que puedan significar riesgo alguno en la Situación Financiera de la Empresa CCCH CENTRO COMERCIAL LOS CHILLOS S.A.

Atentamente,

Lalaleo Cevallos Carmen
COMISARIO

ANEXO AL INFORME DE COMISARIO

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

BALANCE GENERAL	SALDO AL 31 DE DICIEMBRE 2011	SALDO AL 31 DE DICIEMBRE 2012	VARIACIÓN
ACTIVO			
Activo Corriente	4.924.537,77	3.712.243,49	- 1.212.294,28
Caja General	172.430,17	185.545,61	13.115,44
Produbanco	235.763,97	1.080.844,94	845.080,97
Produbank	-	-	-
Banco Sabadel	-	-	-
JPMorgan	1.107.499,62	52.094,53	- 1.055.405,09
JPMorgan Inversión	3.368.802,93	2.373.020,21	- 995.782,72
Cuentas por Cobrar Concesionarios	40.606,72	21.357,94	- 19.248,78
Provisión cuentas incobrables	- 565,64	- 619,74	- 54,10
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	4.924.537,77	3.712.243,49	- 1.212.294,28
Gastos pagados por anticipado	50.133,03	50.932,69	799,66
Crédito Tributario	-	969,59	969,59
Seguros Pag. Por adelantado	50.133,03	49.963,10	- 169,93
TOTAL GASTOS ANTICIPADOS	50.133,03	50.932,69	799,66
Activo Fijo	31.331.549,91	30.549.840,20	- 781.709,71
Terrenos	4.372.979,00	4.372.979,00	-
Edificios	26.893.055,00	26.908.055,00	15.000,00
Componentes de Edificio	1.662.065,00	1.662.065,00	-
Equipos de computación	-	-	-
Equipo de Radio y comunicación	-	-	-
(-)Depreciación Acumulada	- 1.596.549,09	- 2.393.258,80	- 796.709,71
TOTAL ACTIVO FIJO	31.331.549,91	30.549.840,20	- 781.709,71
Otros Activos	212,39	-	- 212,39
Activos por impuestos diferidos	212,39	-	- 212,39
TOTAL OTROS ACTIVOS	212,39	-	- 212,39
TOTAL ACTIVO	36.306.433,10	34.313.016,38	- 1.993.416,72
PASIVO			
Corto Plazo	1.262.554,76	827.588,25	- 434.966,51
Proveedores	44.906,60	42,08	- 44.864,52
Otras cuentas por pagar	131,20	131,20	-
Impuestos por pagar	15.223,89	24.202,51	8.978,62
Provisiones Sociales por pagar	3.104,25	4.123,60	1.019,35
15% Participación Trabajadores	515.241,94	471.269,01	- 43.972,93
(24%-2011) (23%-2012) Impuesto a la Renta	683.946,88	327.819,85	- 356.127,03
TOTAL PASIVO CORTO PLAZO	1.262.554,76	827.588,25	- 434.966,51
Largo Plazo	16.938.005,46	12.557.185,69	- 4.380.819,77
Ingresos recibidos por concesiones VIC	811.170,97	765.025,46	- 46.145,51
Ingresos recibidos por concesiones VUC	13.147.529,63	11.792.160,23	- 1.355.369,40
Pasivos por impuestos diferidos	2.979.304,86	-	- 2.979.304,86
TOTAL PASIVO LARGO PLAZO	16.938.005,46	12.557.185,69	- 4.380.819,77
TOTAL PASIVO	18.200.560,22	13.384.773,94	- 4.815.786,28
PATRIMONIO			
Capital	500.000,00	500.000,00	
Capital Social	500.000,00	500.000,00	-
Reservas	250.000,00	250.000,00	-
Reserva Legal	250.000,00	250.000,00	-
Resultados	17.355.872,97	20.178.242,45	2.822.369,48
Utilidades Retenidas adopción primera vez NIIF 2010	15.219.083,71	15.219.083,71	-
Utilidades Retenidas (decreto 1180)	-	2.905.717,10	2.905.717,10
Utilidades Disponible	2.136.789,26	2.053.441,64	- 83.347,62
TOTAL PATRIMONIO	18.105.872,97	20.928.242,45	2.822.369,48
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	**36.306.433,19**	**34.313.016,39**	**- 1.993.416,80**

ANEXO AL INFORME DE COMISARIO

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

0,09 0,01

ESTADO DE RESULTADOS	SALDO AL 31 DE DICIEMBRE 2011	SALDO AL 31 DE DICIEMBRE 2012	VARIACIÓN
INGRESOS			
Ingresos Operacionales	4.592.128,33	7.336.734,58	160%
Valor Inicial de Concesión locales	585.663,17	272.558,50	47%
Valor Unico de Concesión locales	1.361.084,26	1.355.369,40	100%
Valor Inicial de Concesión Islas	11.499,99	4.000,00	35%
Regalias	2.526.126,35	2.704.973,23	107%
Otros Ingresos	-	15.930,43	
Reembolso de Gastos	265,80	-	0%
Intereses en inversión	6.915,27	4.217,25	61%
Multas Administrativas	-	149,27	
Ingresos por impuestos diferidos año 2012	100.573,49	73.819,40	73%
Ingresos por impuestos diferidos (decreto 1180)	-	2.905.717,10	
TOTAL INGRESOS	4.592.128,33	7.336.734,58	159,77%
EGRESOS			
Gastos Operacionales	1.158.909,80	1.215.404,72	105%
Gastos Operacionales	1.158.909,80	1.215.404,72	105%
TOTAL EGRESOS	1.158.909,80	1.215.404,72	105%
UTILIDAD DEL EJERCICIO	**3.433.218,53**	**6.121.329,86**	178%

ÍNDICES FINANCIEROS	SALDO AL 31 DE DICIEMBRE 2011	SALDO AL 31 DE DICIEMBRE 2012
LIQUIDEZ		
Capital de Trabajo	3.661.983,01	2.884.655,24
Razón Corriente	3,90	4,49
ENDEUDAMIENTO		
Nivel de Endudamiento	50,1%	39,0%
APALANCAMIENTO		
Apalancamiento	1,01	0,64