

Quito, 02 de abril del 2014.

PARA: CCCH CENTRO COMERCIAL LOS CHILLOS S.A.

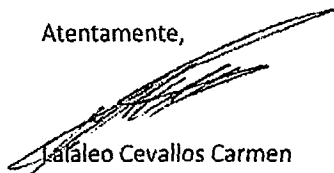
DE: Lalaleo Cevallos Carmen

ASUNTO: INFORME AL BALANCE DEL AÑO 2013.

De mi consideración:

Adjunto a la presente encontrará el Informe al Balance General y Estado de Resultados correspondiente al ejercicio económico Enero-Diciembre del 2013, a fin de que pueda ponerlo a consideración de la Junta de Socios de la empresa.

Atentamente,



Lalaleo Cevallos Carmen
COMISARIO

Quito, 02 de abril del 2014

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 2013, 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 2013.

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 2013.

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:

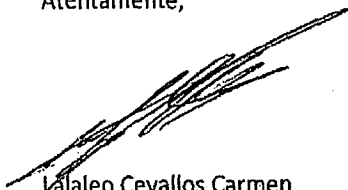
- Los administradores de CCCH CENTRO COMERCIAL LOS CHILLOS, han cumplido con las normas legales, estatutarias y reglamentarias, así como con las resoluciones de la Junta General de Socios.
- La empresa cuenta con los libros sociales, libro de actas de Juntas Generales y Extraordinarias de socios, así 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 2013, 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 2013, los Activos de la empresa disminuyen en 1'198.733,04 dólares debido principalmente al pago realizado a los accionistas por los dividendos generados por el período 2012.
- Para el año 2013, se obtuvieron ingresos por \$4'581.125,34 dólares valor que representa una disminución de alrededor del 37,56% con relación a los ingresos



del año 2012. Sin embargo la compañía presenta una utilidad de \$3'370.107 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 \$ 2'388.525,93 presentando una disminución de un 17% 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 \$3.59 para cubrirla.
 3. En cuanto al Nivel de Endeudamiento, encontramos que el 36% de las obligaciones corresponde a terceros, mientras el 64% 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 \$0.57 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 2013

BALANCE GENERAL	SALDO AL 31 DE DICIEMBRE 2012	SALDO AL 31 DE DICIEMBRE 2013	VARIACIÓN
ACTIVO			
Activo Corriente	3,712,243.49	3,311,963.77	400,279.72
Caja General	185,545.61	4,368.00	181,177.61
Produbanco	1,080,844.94	1,035,502.63	45,342.31
Produbank	-	-	-
Banco Sabadel	-	-	-
JPMorgan	52,094.53	-	52,094.53
JPMorgan Inversión	2,373,020.21	447,988.73	1,925,031.48
Inversión Póliza Produbanco	-	1,800,000.00	1,800,000.00
Cuentas por Cobrar Concesionarios	21,357.94	2,354.41	19,003.53
Provisión cuentas incobrables	619.74	-	619.74
Otras Cuentas por Cobrar	-	21,750.00	21,750.00
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	3,712,243.49	3,311,963.77	400,279.72
Gastos pagados por anticipado	50,932.69	50,270.36	662.33
Crédito Tributario	969.59	-	969.59
Seguros Pag. Por adelantado	49,963.10	50,270.36	307.26
TOTAL GASTOS ANTICIPADOS	50,932.69	50,270.36	662.33
Propiedades de Inversión	30,549,840.20	29,752,049.20	797,791.00
Terrenos	4,372,979.00	4,372,979.00	-
Edificios	26,908,055.00	26,908,055.00	-
Componentes de Edificio	1,662,065.00	1,662,065.00	-
(-)Depreciación Acumulada	2,393,258.80	3,191,049.80	797,791.00
TOTAL PROPIEDADES DE INVERSIÓN	30,549,840.20	29,752,049.20	797,791.00
Otros Activos	-	-	-
Activos por impuestos diferidos	-	-	-
TOTAL OTROS ACTIVOS	-	-	-
TOTAL ACTIVO	34,313,016.38	33,114,283.33	1,198,733.04
PASIVO			
Pasivo Corriente	827,588.25	923,438.14	95,849.89
Proveedores	42.08	42.08	0.00
Otras cuentas por pagar	131.20	131.20	-
Impuestos por pagar	24,202.51	25,141.29	938.78
Provisiones Sociales por pagar	4,123.60	989.00	3,134.60
15% Participación Trabajadores	471,269.01	505,516.22	34,247.21
Impuesto a la Renta por Pagar	327,819.85	391,618.35	63,798.50
TOTAL PASIVO CORRIENTE	827,588.25	923,438.14	95,849.89
Pasivo Diferido	12,557,185.69	11,084,307.65	1,472,878.04
Ingresos recibidos por concesiones VIC	765,025.46	647,506.62	117,518.84
Ingresos recibidos por concesiones VUC	11,792,160.23	10,436,801.03	1,355,359.20
Pasivos por impuestos diferidos	-	-	-
TOTAL PASIVO LARGO PLAZO	12,557,185.69	11,084,307.65	1,472,878.04
TOTAL PASIVO	13,384,773.94	12,007,745.79	1,377,028.15
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	20,178,242.45	20,356,537.57	178,295.12
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	2,053,441.64	2,231,736.76	178,295.12
TOTAL PATRIMONIO	20,928,242.45	21,106,537.57	178,295.12
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	34,313,016.39	33,114,283.36	1,198,733.03

0.01

0.03

6

ANEXO AL INFORME DE COMISARIO

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

ESTADO DE RESULTADOS	SALDO AL 31 DE DICIEMBRE 2012	SALDO AL 31 DE DICIEMBRE 2013	VARIACIÓN
INGRESOS			
Ingresos Operacionales	7,336,734.58	4,581,125.34	62%
Valor Inicial de Concesión locales	272,558.50	259,778.28	95%
Valor Unico de Concesión locales	1,355,369.40	1,355,359.20	100%
Valor Inicial de Concesión Islas	4,000.00	14,600.00	365%
Alicuotas Especiales	-	10,241.20	
Regalías	2,704,973.23	2,911,592.88	108%
Otros Ingresos	15,930.43	3,054.69	19%
Intereses en Inversión	4,217.25	23,568.76	559%
Multas Administrativas	149.27	-	0%
Ingresos Excentos	-	2,930.35	
Ingresos por impuestos diferidos año 2012	73,819.40	-	0%
Ingresos por impuestos diferidos (decreto 1180)	2,905,717.10	-	0%
TOTAL INGRESOS	7,336,734.58	4,581,125.34	62.44%
EGRESOS			
Gastos Operacionales	1,215,404.72	1,211,018.34	100%
Gastos Operacionales	1,215,404.72	1,211,018.34	100%
TOTAL EGRESOS	1,215,404.72	1,211,018.34	100%
UTILIDAD DEL EJERCICIO	6,121,329.86	3,370,107.00	55%

ÍNDICES FINANCIEROS	SALDO AL 31 DE DICIEMBRE 2012	SALDO AL 31 DE DICIEMBRE 2013
LIQUIDEZ		
Capital de Trabajo	2,884,655.24	2,388,525.63
Razón Corriente	4.49	3.59
ENDEUDAMIENTO		
Nivel de Endudamiento	39%	36%
APALANCAMIENTO		
Apalancamiento	0.64	0.57