

Quito, 06 de abril del 2015

PARA: CCCH CENTRO COMERCIAL LOS CHILLOS S.A.
DE: Lalaleo Cevallos Carmen
ASUNTO: INFORME AL BALANCE DEL AÑO 2014.

De mi consideración:

Adjunto a la presente encontrará el Informe al Balance General y Estado de Resultados correspondiente al ejercicio económico Enero-Diciembre del 2014, a fin de que pueda ponerlo a consideración de la Junta de Socios de la empresa.

Atentamente,



Lalaleo Cevallos Carmen
COMISARIO

Quito, 06 de abril del 2015

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. Cumpló en informarles que he examinado el Balance General de la Compañía al 31 de diciembre del 2014, 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 2014.

Atentamente,



Laíaleo 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 2014.

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 2014, 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 2014, los Activos de la empresa disminuyen en 1'014.070,71 dólares debido principalmente al retiro de un parcial de las inversiones de JP Morgan y de Póliza del Produbanco, así como del ajuste por depreciación considerada en el año para las propiedades de inversión.
- Para el año 2014, se obtuvieron ingresos por \$4'890.353,69 dólares valor que representa un incremento de alrededor del 6,75% con relación a los ingresos del

año 2013. A pesar de este resultado la compañía presenta una utilidad de \$2'907.851,49 dólares, menor a los resultados obtenidos el año anterior.

- 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 \$ 2'482.226,76 presentando un aumento del 4% 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 \$5.03 para cubrirla.
 3. En cuanto al Nivel de Endeudamiento, encontramos que el 32% de las obligaciones corresponde a terceros, mientras el 68% 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 \$0.47 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 2014

BALANCE GENERAL	SALDO AL 31 DE DICIEMBRE 2013	SALDO AL 31 DE DICIEMBRE 2014	VARIACIÓN
ACTIVO			
Activo Corriente	3,311,963.77	3,098,174.87	- 213,788.90
Caja General	4,368.00	209,607.16	205,239.16
Produbanco	1,035,502.63	1,055,262.28	19,759.65
JPMorgan Inversión	447,988.73	8,124.12	- 439,864.61
Inversión Póliza Produbanco	1,800,000.00	1,600,000.00	- 200,000.00
Cuentas por Cobrar Concesionarios	2,354.41	181,193.81	178,839.40
Provisión cuentas incobrables	-	-	-
Otras Cuentas por Cobrar	21,750.00	43,987.50	22,237.50
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	3,311,963.77	3,098,174.87	- 213,788.90
Gastos pagados por anticipado	50,270.36	47,779.51	- 2,490.85
Crédito Tributario	-	-	-
Seguros Pag. Por adelantado	50,270.36	47,779.51	- 2,490.85
TOTAL GASTOS ANTICIPADOS	50,270.36	47,779.51	- 2,490.85
Propiedades de Inversión	29,752,049.20	28,954,258.24	- 797,790.96
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	3,191,049.80	3,988,840.76	- 797,790.96
TOTAL PROPIEDADES DE INVERSIÓN	29,752,049.20	28,954,258.24	- 797,790.96
Otros Activos	-	-	-
Activos por impuestos diferidos	-	-	-
TOTAL OTROS ACTIVOS	-	-	-
TOTAL ACTIVO	33,114,283.33	32,100,212.62	- 1,014,070.71
PASIVO			
Pasivo Corriente	923,438.14	615,948.11	- 307,490.03
Proveedores	42.08	42.08	-
Otras cuentas por pagar	131.20	131.20	-
Impuestos por pagar	25,141.29	42,956.65	17,815.36
Provisiones Sociales por pagar	989.00	-	- 989.00
15% Participación Trabajadores	505,516.22	-	- 505,516.22
Impuesto a la Renta por Pagar	391,618.35	572,818.18	181,199.83
TOTAL PASIVO CORRIENTE	923,438.14	615,948.11	- 307,490.03
Pasivo Diferido	11,084,307.65	9,701,612.21	- 1,382,695.44
Ingresos recibidos por concesiones VIC	647,506.62	620,170.38	- 27,336.24
Ingresos recibidos por concesiones VUC	10,436,801.03	9,081,441.83	- 1,355,359.20
Pasivos por impuestos diferidos	-	-	-
TOTAL PASIVO LARGO PLAZO	11,084,307.65	9,701,612.21	- 1,382,695.44
TOTAL PASIVO	12,007,745.79	10,317,560.32	- 1,690,185.47
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	20,356,537.57	21,032,652.30	676,114.73
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	2,231,736.76	2,907,851.49	676,114.73
TOTAL PATRIMONIO	21,106,537.57	21,782,652.30	676,114.73
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	33,114,283.36	32,100,212.62	- 1,014,070.74

ANEXO AL INFORME DE COMISARIO

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014

ESTADO DE RESULTADOS	SALDO AL 31 DE DICIEMBRE 2013	SALDO AL 31 DE DICIEMBRE 2014	VARIACIÓN
INGRESOS			
Ingresos Operacionales	4,581,125.34	4,890,353.69	107%
Valor Inicial de Concesión locales	259,778.26	241,690.44	93%
Valor Unico de Concesión locales	1,355,359.20	1,355,359.20	100%
Valor Inicial de Concesión Islas	14,600.00	10,500.00	72%
Alicuotas Especiales	10,241.20	9,444.17	
Regalias	2,911,592.88	3,199,002.28	110%
Otros Ingresos	3,054.69	-	0%
Intereses en inversión	23,568.76	69,049.30	293%
Ingresos Excentos	2,930.35	5,308.30	
TOTAL INGRESOS	4,581,125.34	4,890,353.69	106.75%
EGRESOS			
Gastos Operacionales	1,211,018.34	1,982,502.20	164%
Gastos Operacionales	1,211,018.34	1,982,502.20	164%
TOTAL EGRESOS	1,211,018.34	1,982,502.20	164%
UTILIDAD DEL EJERCICIO	3,370,107.00	2,907,851.49	86%

ÍNDICES FINANCIEROS	SALDO AL 31 DE DICIEMBRE 2013	SALDO AL 31 DE DICIEMBRE 2014	
LIQUIDEZ			
Capital de Trabajo	2,388,525.63	2,482,226.76	104%
Razón Corriente	3.59	5.03	
ENDEUDAMIENTO			
Nivel de Endudamiento	36%	32%	
APALANCAMIENTO			
Apalancamiento	0.57	0.47	