

## INFORME DE COMISARIO

De conformidad con la Ley de Compañías y los reglamentos por la Superintendencia de Compañías, cumplo en presentar a ustedes el Informe de Comisario por el ejercicio económico terminado al 31 de Diciembre del 2009 dejando constancia de lo siguiente.

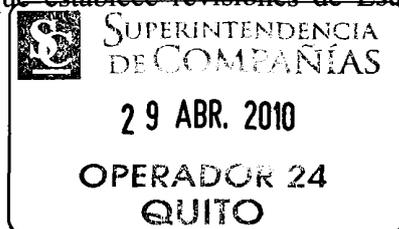
1. La Compañía esta constituida en la República del Ecuador, el día Jueves treinta de octubre del año dos mil tres, su actividad es la Promoción y Desarrollo de la Administración de los Centros Comerciales; para cumplir con este objetivo la compañía esta autorizada a intervenir en todo los actos y contratos públicos o privados que se convocaren para los efectos citados.

2. La Administración de la empresa ha ejercido sus funciones de conformidad a las normas legales, estatutarias y reglamentarias vigentes; la colaboración que he recibido de la compañía y sus funcionarios para el cumplimiento de mis funciones han sido en los mejores términos.

Los libros de Actas de Junta General y de Directorio así como los Libros de Contabilidad se llevan de acuerdo con lo que establece las normas legales pertinentes, la convocatoria a Junta General de Accionistas, se realizó de conformidad con las disposiciones societarias vigentes.

3. Las Políticas Contables de la Compañía son las establecidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador, mismas que están basadas en Normas Ecuatorianas de Contabilidad. Las cifras presentadas en los Estados Financieros guardan correspondencia con las asentadas en los registros contables y con los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador.

4. En el desempeño de mis funciones de Comisario de **CCCH CENTRO COMERCIAL LOS CHILLOS S.A.** he dado cumplimiento a lo que establece la Ley de Compañías en su artículo No. 279, mismo que establece revisiones de Estados Financieros, libros de la Compañía, entre otros.



5. En cuanto al Sistema de Control Interno la compañía dispone de una razonable seguridad en la protección de Activos contra pérdida o disposición no autorizada, y tiene confiabilidad de los registros contables para la preparación de los Estados Financieros y cuenta con elementos para identificar los activos y definir la responsabilidad sobre los mismos.

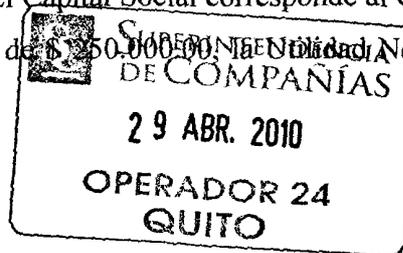
6. Las cifras presentadas en los Estados Financieros guardan correspondencia con las asentadas en los Registros Contables, con respecto al ejercicio económico del año 2009 pongo a su consideración las siguientes cifras reportadas a su cierre.

<b>ACTIVO</b>	21'555.488,85
<b>PASIVO</b>	18'804.208,80
<b>PATRIMONIO</b>	750.000,00
<b>UTILIDAD</b>	2'001.280,05
<b>INGRESOS</b>	4'644.976,22
<b>GASTOS</b>	1'464.119,94

7. Los Activos con que cuenta la empresa son: Activo Corriente por \$ 6'663.500,16 que se encuentra en Caja, Bancos Nacionales y Extranjeros, Inversiones en Banco JP Morgan, Clientes, Reservas para Incobrables, Anticipos, Impuestos Anticipados, y Seguros Pagados por Anticipados. El Activo Fijo asciende a \$14'891.988,69 que son Edificios, Terreno, Muebles y Equipos de Oficina con sus respectivas Depreciaciones.

El Pasivo esta conformado por: Pasivo Corriente por \$1.378.731.70 que son los valores a pagar a Proveedores, Anticipo de Clientes, Impuestos por Pagar, Obligaciones Laborales. El valor de los Pasivo Diferidos es \$ 17.425.477.10 que corresponde al Valor Inicial de Concesión y al Valor Unico de Concesión.

El valor del Patrimonio es por \$ 2.751.280.05. El Capital Social corresponde al Capital Pagado por \$ 500.000,00, la Reserva Legal es de \$ 250.000,00, la Utilidad Neta del Ejercicio es de \$ 2.001.280,05.



Los Ingresos que ha percibido la empresa son \$ 4.644.976,22. Ingresos Operacionales (Ingresos por Concesiones) por un valor de \$ 2.837.201,57, Regalías por parte de la Administración \$ 1.782.680,46 y Otros Ingresos no operacionales por \$ 25.094,19.

El Total de Gastos es de \$ 1.464.119,94 que comprende: Gastos de Personal, Gastos de Operación, Mantenimiento Edificio, Trabajo de Terceros, Impuestos y Contribuciones, Depreciaciones, Seguros, Gastos Financieros y Gastos no Deducibles.

Para obtener finalmente una Utilidad antes de Impuestos de \$ 3.180.856,28 por lo que produce un Impuesto a la Renta de \$ 702.447,79 y una Participación a Trabajadores por \$ 477.128,44 dando como resultado una Utilidad Neta de \$ 2'001.280,05.

Los informes de Auditoria realizados y emitidos por la empresa auditora DELLOITTE & TOUCHE, reflejan razonabilidad en los Estados Financieros, y en todos los aspectos importantes de la Situación Financiera de la empresa **CCCH CENTRO COMERCIAL LOS CHILLOS S.A.** Al 31 de Diciembre 2009.

8. En este informe se analizo los siguientes Indicadores Financieros.

INDICADOR	Dic-09	Dic-08	DESCRIPCIÓN
<b>LIQUIDEZ</b>			
RAZÓN CORRIENTE (Veces)	4,83	7.17	Activo Corriente / Pasivo Corriente
CAPITAL NETO DE TRABAJO (Dólares)	5'284.768,46	6'008.390,36	Activo Corriente - Pasivo Corriente
<b>ENDEUDAMIENTO</b>			
NIVEL ENDEUDAM. TOTAL (%)	0,87	0,87	Total Pasivo/Total Activo
ENDEUDAMIENTO	25.07	39.50	Pasivo Total/Patrimonio
<b>RENTABILIDAD</b>			
RENDIMIENTO SOBRE EL PATRIMONIO	2.66	4.63	Utilidad Neta/ Patrimonio

La situación económica de la empresa refleja que, por cada \$1,00 de deuda tenemos \$ 4,83 dólares para poder cubrir las deudas a corto plazo. El Capital de Trabajo es de \$

5'284.768,46 existe una diferencia a la baja del 12,04% en relación al período anterior.

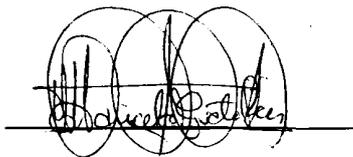
Al confrontar el Total de Pasivos con el Total de Activos se determina que el 13% es de propiedad de la empresa y el 87% corresponde a las obligaciones con terceros, debiendo aclarar que se debe al Valor Inicial y Valor Único de Concesión que se encuentran registrados en el Pasivo Diferido, mismo que se amortiza mensualmente y se reconoce el Ingresos y a su vez disminuye el Pasivo Diferido.

Al comparar el Pasivo Total sobre el Patrimonio se concluye que, por cada unidad monetaria propia del Patrimonio se tiene 25 unidades que han sido financiadas con fondos de terceros.

Al evaluar la rentabilidad del Patrimonio se identifica que los inversionistas han obtenido 2,66 veces como Utilidad Neta el monto del Patrimonio en el Período Económico 2009.

9. El Informe de Auditoría, refleja razonabilidad en los Estados Financieros, Control Interno eficiente, gestión administrativa y gerencial en cada una de las transacciones, lo que permite determinar que no existe riesgo alguno en la Situación Financiera de la Compañía, ni operaciones o gestión administrativa que puedan ocasionar desviaciones contables, financieras u operativas relevantes o significativas o que existan hechos subsecuentes entre fecha de cierre de Balance y del Informe de Comisario que a criterio de la Gerencia General de la empresa pudieran tener efectos importantes en la presentación general de los Estados Financieros.

10. He revisado el conjunto de Políticas y Procedimientos que aplica la empresa para su Control Interno, por lo que considero que la Información Financiera es Confiable.



**MARICELA GUATO RIOS**

**REG. NAC. C.P.A. 28883**