INFORME DE COMISARIO DE CENTRO COMERCIAL EL CONDADO S.A., A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS, POR EL EJERCICIO ECONOMICO AÑO 2012

En cumplimiento a la Resolución No. 92.1.4.3.0014 del 18 de septiembre de 1992, emitida por la Superintendencia de Compañías, referente al Reglamento que establece los requisitos que deben contener los informes de los Comisarios de las Compañías, rindo mi informe sobre la razonabilidad y suficiencia de la información administrativa y financiera que presenta a ustedes la Administración de la Compañía, con relación al ejercicio económico correspondiente al año 2012.

He obtenido de los Administradores toda la documentación sobre las operaciones, transacciones y registros contables que juzgué necesario revisar, así como del Balance General, el Estado de Resultados, el Estado de Flujo de Efectivo y el Estado de Evolución del Patrimonio al 31 de diciembre del 2012, sobre los cuales presento el siguiente informe:

1. – CONSTITUCIÓN, CAPITAL Y REPRESENTANTES LEGALES:

La Compañía se constituyó el 17 de mayo de 1978, mediante escritura pública otorgada por la Notaria Décima Primera del Cantón Quito, e inscrita en el Registro Mercantil el 18 de julio del mismo año, bajo el número 643, Tomo 109. Con fecha 16 de octubre de 2009 mediante escritura pública otorgada por la Notaria Tercera del Cantón Quito se procede a aumentar el capital en numerario de la compañía en cien mil dólares ($ 100.000), por lo que el capital suscrito y pagado de la compañía asciende a cien mil ochocientos dólares de los Estados Unidos de América ($ 100.800) dividido en cien mil ochocientas (100.800) acciones nominativas, ordinarias e indivisibles con un valor nominal de un dólar de los Estados Unidos de América (USD. 1,00) cada una.

El Representante Legal es el Ingeniero Marcel Scholem Appel en su calidad de Gerente, y Doctor Juan Fernando Salazar Egas es el Presidente de la Compañía, nombrados por la Junta de Directorio de la Compañía con fecha 11 de junio de 2012, e inscritos en el Registro Mercantil el 21 de junio de 2012, por el período estatutario de dos años.

2.- ADMINISTRACIÓN DE LA COMPAÑÍA:

Se ha cumplido satisfactoriamente con los controles contables, administrativos, y financieros 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 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 Balance de Resultados del periodo, los mismos que se ha podido determinar que fueron preparados de acuerdo con los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados y las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, vigentes en el País.

Los siguientes son las principales cifras acumuladas en el ***Balance General*** *del año 2012, comparadas con el ejercicio inmediato anterior:*

ACTIVOS		***2011***		***2012***	***%***
ACTIVO CORRIENTE	*$*	*8.862.226*	*$*	*14.123.850*	*59%*
ACTIVO FIJO	*$*	*19.251.999*	*$*	*18.577.140*	*-4%*
ACTIVO LARGO PLAZO	*$*	*587.079*	*$*	*180.796*	*-69%*
TOTAL ACTIVOS	***$***	***28.701.304***	***$***	***32.881.786***	***15%***
PASIVOS		***2011***		***2012***	
PASIVO CORRIENTE	*$*	*4.037.863*	*$*	*3.072.927*	*-24%*
PASIVO LARGO PLAZO	*$*	*14.930.937*	*$*	*17648.262*	*18%*
TOTAL PASIVOS	***$***	***18.968.800***	***$***	***20.721.189***	***9%***
PATRIMONIO	*$*	*9.732.504*	*$*	*12.160.597*	*25%*
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	***$***	***28.701.304***	***$***	***32.881.786***	***15%***

Los siguientes rubros corresponden al ***Balance de Resultados*** *del año 2012, comparados con el ejercicio inmediato anterior:*

CONCEPTO		*2011*		*2012*	*%*
TOTAL INGRESOS	*$*	*9.540.384*	*$*	*10.386.382*	*6%*
TOTAL GASTOS	*$*	*5.407.296*	*$*	*6.517.887*	*21%*
UTILIDAD OPERACIONAL	***$***	***4.133.088***	***$***	***3.838.495***	***-7%***

Durante el ejercicio económico año 2012 la compañía ha obtenido ingresos totales por el monto de USD. 10'386.382 y sus gastos operacionales y financieros representan un total de USD. 6'517.887. La Utilidad Operacional antes de Participación Trabajadores e Impuesto a la Renta es de USD. 3'838.495, que comparado con el ejercicio inmediato anterior tiene un decremento del 7%.

A continuación un análisis de los principales Indicadores Financieros:

RAZÓN CORRIENTE:				
Activo Corriente		$14.123.850	4,60	Veces
Pasivo Corriente		$ 3.072.927		
RAZÓN DE ENDEUDAMIENTO:				
Pasivo Total		$ 20.721.189	63,02	%
Activo Total		$ 32.881.786		
INDICE DE SOLVENCIA:				
Patrimonio		$ 12.160.597	36,98	%
Activo Total		$ 32.881.786		
ROTACION DEL ACTIVO TOTAL:				
Ventas		$ 10.386.382	0,32	Veces
Activo Total		$ 32.881.786		
ROTACION DEL ACTIVO FIJO:				
Ventas		$ 10.386.382	0,56	Veces
Activo Fijo		$ 18.577.140		
MARGEN DE UTILIDAD NETA:				
Utilidad Neta		$ 2.483.297	23.91	%
Ventas		$ 10.386.382		

4.- CUMPLIMIENTO DE NORMAS:

Se ha podido establecer que la Empresa y su Administración han cumplido satisfactoriamente con las normas estatutarias, reglamentarias y disposiciones internas que establece sus estatutos y la Ley de Compañías vigente en el País.

Atentamente,

CPA. Lcdo. Luis Vargas Monar
COMISARIO