

INFORME DE COMISARIO

A LOS SEÑORES ACCIONISTAS DE CENTRO COMERCIAL EL CONDADO S.A.

En cumplimiento al artículo 279 de la Ley de Compañías y 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 2019.

He obtenido de los Administradores toda la documentación sobre las operaciones, transacciones y registros contables que juzgué necesario revisar, así como los Estados Financieros al 31 de diciembre del 2019, 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. El capital suscrito y pagado de la compañía es de cien mil ochocientos cuatro dólares de los Estados Unidos de América (\$ 100.804) dividido en cien mil ochocientos cuatro (100.804) 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 en su calidad de Presidente, nombrados por la Junta General Ordinaria y Universal de Accionistas de la Compañía con fecha 29 de marzo de 2018, e inscritos en el Registro Mercantil el 12 de abril de mismo año, por el periodo de cinco años.

2.- ADMINISTRACIÓN DE LA COMPAÑÍA:

La administración de la compañía ha cumplido satisfactoriamente con los controles contables, administrativos, y financieros que reglamenta el Art. 279 de la Ley de Compañías, se ha dado cumplimiento a las resoluciones de la Junta General de Accionistas así como del Directorio de la Compañía, las operaciones se ejecutan de acuerdo a disposiciones de la Administración, permitiendo el correcto registro contable y elaboración de los Estados Financieros.

3.- ESTADOS FINANCIEROS:

Se ha procedido a revisar las cuentas del Balance General así como del Balance de Resultados, 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 **Estado de Situación Financiera** del año 2019, comparadas con el ejercicio inmediato anterior:

ACTIVOS	2018	2019	Variación
ACTIVO CORRIENTE	11.852.646	4.541.892	-61,7%
ACTIVO NO CORRIENTE	40.841.947	45.155.501	11%
ACTIVO TOTAL	52.694.593	49.697.393	-6%
PASIVO			
PASIVO CORRIENTE	8.931.944	8.768.618	-2%
PASIVO NO CORRIENTE	16.296.272	16.975.388	4%
PASIVO TOTAL	25.228.216	25.744.007	2%
PATRIMONIO	27.466.377	23.953.387	-13%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	52.694.593	49.697.393	-6%

Los siguientes rubros corresponden al **Estado de Resultados Integral** del año 2019, comparados con el ejercicio inmediato anterior:

RESULTADOS	2018	2019	Variación
TOTAL DE INGRESOS	15.712.429	14.203.241	-10%
TOTAL DE EGRESOS	11.091.860	12.077.606	9%
UTILIDAD ANTES DE PARTIC. E IMPUESTOS	4.620.568	2.125.636	-54%

Durante el ejercicio económico año 2019 la compañía ha obtenido ingresos totales por el monto de \$ 14'203.241 y sus gastos operacionales y financieros representan un total de \$ 12'077.606. La Utilidad antes de Participación Trabajadores e Impuesto a la Renta es de \$ 2'125.636, que comparado con el ejercicio inmediato anterior tiene una disminución del 54%.

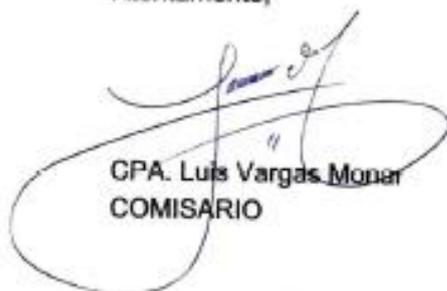
A continuación presentamos los principales Indicadores Financieros:

RAZÓN CORRIENTE:			
$\frac{\text{Activo Corriente}}{\text{Pasivo Corriente}}$	$\frac{\$ 4.541.892}{\$ 8.768.616}$	0,52	Veces
RAZÓN DE ENDEUDAMIENTO:			
$\frac{\text{Pasivo Total}}{\text{Activo Total}}$	$\frac{\$ 25.744.007}{\$ 49.697.393}$	51,80	%
INDICE DE SOLVENCIA:			
$\frac{\text{Patrimonio}}{\text{Activo Total}}$	$\frac{\$ 23.953.387}{\$ 49.697.393}$	48,20	%
ROTACION DEL ACTIVO FIJO:			
$\frac{\text{Ventas}}{\text{Activo Fijo}}$	$\frac{\$ 14.203.241}{\$ 30.311.917}$	0,47	Veces
MARGEN DE UTILIDAD NETA:			
$\frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Ventas}}$	$\frac{\$ 1.174.657}{\$ 14.203.241}$	8,27	%

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. Luis Vargas Moner
COMISARIO