

2016

# LA PLAZASHOPP S.A

Ing. Marco Yépez B.

Av. Mariano Acosta y Víctor Gómez Jurado  
31/12/2016



**CONTENIDO DEL TRABAJO**

- I. Antecedentes
  
- II. Descripción y alcance del informe
  
- III. Resultados
  - A. Opinión sobre el cumplimiento de normas legales, estatutarias y reglamentarias y resoluciones de la Junta General de Accionistas
  
  - B. Evaluación sobre los procedimientos de Control Interno
  
  - C. Análisis sobre estados financieros y su correspondencia con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).
  
  - D. Disposiciones del Artículo 279 de la ley de Compañías
  
- IV. Conclusiones

## **I. Antecedentes**

De conformidad y dando cumplimiento con lo dispuesto en el artículo 279 de la Ley de Compañías (funciones del comisario), presento a los señores Accionistas, el Informe de Comisario de la Compañía LA PLAZASHOPP S.A correspondiente a los Estados Financieros del ejercicio económico del año 2016.

## **II. Descripción y alcance del informe**

El trabajo fue diseñado para obtener la certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas e inexactas de carácter significativo y revisada la estructura del control interno con el propósito de determinar el alcance del trabajo, más no para proporcionar una seguridad del funcionamiento de la estructura del control interno.

He obtenido la información sobre las operaciones, documentación, registros y estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre del 2016.

Basado en las disposiciones legales, he realizado los procedimientos y trabajo necesario a fin de emitir:

- a. Opinión sobre el cumplimiento por parte de los administradores, de normas legales, estatutarias y reglamentarias, así como de las resoluciones de la Junta General, si fuere del caso;
- b. Comentario sobre los procedimientos de control interno de la compañía;
- c. Opinión respecto a las cifras presentadas en los estados financieros y su correspondencia con las registradas en los libros de contabilidad; y, si éstos han sido elaborados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

d. Informar sobre las disposiciones constantes en el artículo 279 de la Ley de Compañías, el mismo que determina las atribuciones y obligaciones especiales de los comisarios.

### **III. Resultados**

#### **A. Opinión sobre el cumplimiento de normas legales, estatutarias y reglamentarias y resoluciones de la Junta General de Accionistas.**

En base a las disposiciones emitidas por los Miembros de LA JUNTA DE ACCIONISTAS de LA PLAZASHOPP S.A., para el período 2016, puedo señalar que se ha cumplido satisfactoriamente con las resoluciones adoptadas en las sesiones de Junta General de Accionistas en el referido período.

Las actas de las sesiones y los sumarios de las resoluciones de la Junta de accionistas durante el año 2016 se encuentran custodiadas por el Representante Legal Señor Wilson Amador Yépez, las cuales están ordenadas de manera cronológica y se encuentran legalizadas por los accionistas.

#### **B. Evaluación sobre los procedimientos de Control Interno**

LA PLAZASHOPP S. A. dispone de instrumentos técnicos, administrativos y operativos que aseguran el cumplimiento cabal de sistemas y procedimientos de control interno, por ello, la administración del dinero, valores, especies demás recursos de la empresa tienen una cobertura de seguridad, descartándose la vulnerabilidad que podría afectar a los intereses de la empresa; los sistemas contables computarizados modernos y eficientes contribuyen con eficiencia a precautelar el buen manejo de la información.

El control interno basado en normas técnicas y administrativas, constituye una garantía adicional para tranquilidad de los señores Accionistas y en forma particular para la gerencia lo cual repercute favorablemente en su gestión y brinda la confianza para resultados positivos.

La correcta aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF'S y demás disposiciones de tipo tributario, laboral, societario, confirman que se trata de una empresa que asegura el control interno y cumple con las disposiciones de los organismos de control.

### **C. Análisis sobre estados financieros y su correspondencia con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).**

Los Estados Financieros Auditados de LA PLAZASHOPP S. A. del ejercicio 2016, correspondiente al Estado de Situación Financiera y Estado de Resultados Integrales con corte al 31 de diciembre de 2016, expresan el resultado de la correcta aplicación de principios , normas, y criterios técnicos contables , por tanto, sus cifras son confiables.

La revisión basada en los libros, registros contables y la información extra contable, están interrelacionadas en el Sistema de Contabilidad vigente y reflejan la correcta aplicación de las transacciones de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

El proceso y sistemas contables están razonablemente respaldados en contratos, facturas, y demás comprobante de venta y cumplen con las disposiciones de tipo tributario, laboral, societario, seguridad social, así como en resoluciones y decisiones de Junta de Accionistas y normas internas.

Lo anterior no exime de la responsabilidad a los administradores y funcionarios por la veracidad y exactitud de los datos en ellos presentados y por el cumplimiento del marco

jurídico que debieron observarse durante el ejercicio de las actividades desempeñadas en el año 2016.

**1. Estructura financiera**

LA PLAZASHOPP S.A.  
Estado de Situación Financiera  
Al 31 de Diciembre del 2016

Balance en: NORMA NIIF

CUENTAS	31-DIC-2016	%	31-DIC-2015	%
<b>ACTIVOS</b>	<b>13,319,302</b>	<b>100%</b>	<b>13,354,292</b>	<b>100%</b>
<b>Activos corrientes</b>	<b>553,111</b>	<b>4%</b>	<b>543,352</b>	<b>4%</b>
Efectivo y equivalentes de efectivo	210,104	2%	179,274	1%
Cuentas por cobrar comerciales	233,307	2%	114,828	1%
Cuentas por cobrar relacionadas	-	0%	23,000	0%
Otras cuentas por cobrar	1,611	0%	867	0%
Gastos Anticipados	34,869	0%	-	0%
Impuestos por recuperar	73,221	1%	225,383	2%
<b>Activos no corrientes</b>	<b>12,766,191</b>	<b>96%</b>	<b>12,810,941</b>	<b>96%</b>
Impuesto a la renta Diferido	65,535	0%	65,278	0%
Equipos y vehículos	105,018	1%	192,023	1%
Propiedades de inversión	12,595,638	95%	12,553,640	94%
<b>Pasivos</b>	<b>5,613,341</b>	<b>42%</b>	<b>6,023,331</b>	<b>45%</b>
<b>Pasivos corrientes</b>	<b>1,659,069</b>	<b>12%</b>	<b>1,633,533</b>	<b>12%</b>
Obligaciones con instituciones financieras	1,033,430	8%	747,050	6%
Cuentas por pagar a proveedores	70,047	1%	48,446	0%
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	46,500	0%	220,000	2%
Otras cuentas por pagar	17,746	0%	37,931	0%
Ingreso diferido	345,572	3%	287,267	2%
Impuestos por pagar	32,265	0%	209,370	2%
Beneficios a empleados	113,509	1%	83,469	1%
<b>Pasivos no corrientes</b>	<b>3,954,272</b>	<b>30%</b>	<b>4,389,798</b>	<b>33%</b>
Obligaciones con instituciones financieras	3,079,031	23%	3,508,625	26%
Beneficios sociales a largo plazo	57,741	0%	33,674	0%
Préstamos de terceros	265,000	2%	265,000	2%
Ingreso diferido	552,500	4%	582,500	4%
<b>Patrimonio</b>	<b>7,705,961</b>	<b>58%</b>	<b>7,330,959</b>	<b>55%</b>
Capital	2,665,161	20%	2,665,161	20%
Reservas	93,458	1%	54,456	0%
Resultados acumulados	4,947,341	37%	4,611,342	35%

## Estructura de los Activos

El activo total de LA PLAZASHOPP S.A. al 31 de diciembre de 2016 fue de USD\$ 13,319,302 el cual disminuyó en mínimo porcentaje en relación al año 2015. Cabe aclarar que en el desglose de cuentas de activo se puede identificar que las Cuentas por cobrar relacionadas se han cobrado en su totalidad lo cual muestra una gestión eficiente entre empresas; demás, la cuenta de Impuestos por recuperar para el año 2016 se encuentran liquidados con los Impuestos por pagar corrientes que permite una visualización de saldos reales a favor de la empresa.

CUENTAS	31-DIC-2016	%	31-DIC-2015	%	variación	%
ACTIVOS	13,319,302	100%	13,354,292	100%	(34,990)	-0.26%
Activos corrientes	553,111	4%	543,352	4%	9,760	1.76%
Efectivo y equivalentes de efectivo	210,104	2%	179,274	1%	30,830	14.67%
Cuentas por cobrar comerciales	233,307	2%	114,828	1%	118,479	50.78%
Cuentas por cobrar relacionadas	-	0%	23,000	0%	(23,000)	-100.00%
Otras cuentas por cobrar	1,611	0%	867	0%	744	85.82%
Gastos Anticipados	34,869	0%	-	0%	34,869	0.00%
Impuestos por recuperar	73,221	1%	225,383	2%	(152,162)	-67.51%
Activos no corrientes	12,766,191	96%	12,810,941	96%	(44,750)	-0.35%
Impuesto a la renta Diferido	65,535	0%	65,278	0%	257	0.39%
Equipos y vehículos	105,018	1%	192,023	1%	(87,005)	-45.31%
Propiedades de inversión	12,595,638	95%	12,553,640	94%	41,998	0.33%

La estructura de activo total de LA PLAZASHOPP S.A. al 31 de diciembre de 2016, es la adecuada, según su actividad, tiene como objeto social, la organización, instalación y administración de almacenes, mercados, supermercados y demás locales través de la concesión de espacios físicos ubicados en el centro comercial LA PLAZA SHOPPING, propiedad de la compañía, permitiendo ver el fiel cumplimiento de su objeto social.

**Estructura de los Pasivos**

El pasivo total de la PLAZASHOPP S.A. al 31 de diciembre de 2016 fue de USD\$ 5.613.341 disminuyendo en relación al año 2015 en un 6,81% con lo cual se puede identificar que la compañía está cumpliendo con sus obligaciones y no es necesario recurrir a nuevos financiamiento deudas para su operación . Las cuentas de mayor disminución son Cuentas por pagar relacionadas e Impuestos por pagar.

CUENTAS	31-DIC-2016	%	31-DIC-2015	%	variación	%
<b>Pasivos</b>	5,613,341	42%	6,023,331	45%	(409,990)	-6.81%
<b>Pasivos corrientes</b>	1,659,069	12%	1,633,533	12%	25,536	1.54%
Obligaciones con instituciones financieras	1,033,430	8%	747,050	6%	286,380	27.71%
Cuentas por pagar a proveedores	70,047	1%	48,446	0%	21,601	30.84%
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	46,500	0%	220,000	2%	(173,500)	-78.86%
Otras cuentas por pagar	17,746	0%	37,931	0%	(20,185)	-53.22%
Ingreso diferido	345,572	3%	287,267	2%	58,304	20.30%
Impuestos por pagar	32,265	0%	209,370	2%	(177,105)	-84.59%
Beneficios a empleados	113,509	1%	83,469	1%	30,040	35.99%
<b>Pasivos no corrientes</b>	3,954,272	30%	4,389,798	33%	(435,527)	-9.92%
Obligaciones con instituciones financieras	3,079,031	23%	3,508,625	26%	(429,594)	-12.24%
Beneficios sociales a largo plazo	57,741	0%	33,674	0%	24,068	71.47%
Préstamos de terceros	265,000	2%	265,000	2%	-	0.00%
Ingreso diferido	552,500	4%	582,500	4%	(30,000)	-5.15%

El Pasivo total representa el 42% del activo. Los pasivos corrientes representan el 12% y los no Corrientes el 30% del Activo Total, la estructura de su pasivo es la adecuada. Dentro del pasivo Corriente y no Corriente, la cuenta más importante es préstamos y obligaciones financieras.

**Estructura del Patrimonio Neto**

El Patrimonio neto de la PLAZASHOPP S.A. al 31 de diciembre de 2016. Fue de USD\$7.705,961 y representa el 58 % del activo Total.

El Patrimonio a diciembre de 2016 se incrementó con relación al obtenido el 31 de diciembre de 2015 se debe principalmente a los resultados del ejercicio y la apropiación del 10% de reserva legal.

CUENTAS	31-DIC-2016	%	31-DIC-2015	%	variación	%
Patrimonio	7,705,961	58%	7,330,959	55%	375,001	5.12%
Capital	2,665,161	20%	2,665,161	20%	-	0.00%
Reservas	93,458	1%	54,456	0%	39,002	71.62%
Resultados acumulados	4,947,341	37%	4,611,342	35%	335,999	7.29%

Durante el año 2016 no existió ningún aumento de capital ni aportes para futuras capitalizaciones por ende no se incremento en relación al 2015. El capital Social es de US \$ 2.665.161 y representa el 20% del Activo Total.

### Estructura Financiera – Resumen

En resumen, la posición de la estructura financiera de la compañía, analizada al 31 de diciembre de 2016, es saludable.

Seguido un resumen de los principales indicadores:

- **Índice de Liquidez.-** Representa la capacidad de cumplir las obligaciones que tiene la empresa en el corto plazo.

$$\text{Razón Circulante} = \frac{\text{Activo Corriente}}{\text{Pasivo Corriente}} = \frac{553,111.32}{1,659,069.00} = 0.33$$

El índice de liquidez del 0.33 señala que la empresa cuenta con 0.33 centavos de dólar para pagar 1.00 dólar de deuda en el corto plazo, índice bajo por créditos financieros realizados para inversiones en inmuebles.

- **Índice de Endeudamiento.**- Representa la capacidad del patrimonio neto para sostener la influencia de los acreedores.

$$\text{Razón de Endeudamiento} = \frac{\text{Pasivos Totales}}{\text{Activos Totales}} = \frac{5,613,340.86}{13,319,302.14} = 42\%$$

El índice del 42% nos indica que la empresa mantiene un endeudamiento con terceros de este nivel.

$$\text{Endeudamiento a Corto Plazo} = \frac{\text{Pasivos Circulante}}{\text{Pasivos Totales}} = \frac{1,659,069.00}{5,613,340.86} = 30\%$$

El endeudamiento de corto plazo es de 30%.

- **Capital de Trabajo Neto.**-El Capital de Trabajo Neto significa la diferencia entre el activo corriente menos el pasivo corriente, y expresa la capacidad financiera para el inicio de operaciones del nuevo ejercicio financiero, bajo el supuesto de que se hubieren cubierto todas las obligaciones de corto plazo.

$$\begin{aligned} \text{Capital de Trabajo} &= \text{Activo Corriente} - \text{Pasivo Corriente} \\ &= 553,111.32 - 1,659,069.00 \\ &= -1,105,957.68 \end{aligned}$$

El Capital de Trabajo Neto de LA PLAZASHOPP S.A., al 31 de diciembre del 2016 es de USD\$ -1, 105,957.68

Conforme están estructurados los pasivos y en base a sus ingresos la Compañía ha venido cumpliendo exactamente sus obligaciones con las instituciones financieras, proveedores, trabajadores, Fisco, IESS, etc., con la puntualidad del caso debido a los ingresos obtenidos del Negocio.

En resumen la posición financiera de corto plazo de LA PLAZASHOPP S.A., observada al 31 de Diciembre de 2016, refleja indicadores de liquidez más bajos que los obtenidos el 2015. Se sugiere que la empresa canalice sus esfuerzos a mejorar esta situación financiera, de tal manera que le permitan el normal funcionamiento de la empresa.

**2. Estado de Resultados Integrales**

Las principales cifras del Estado de Resultados Integrales a Diciembre de 2016, se presenta a continuación:

LA PLAZASHOPP S.A.						
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES						
ANALISIS FINANCIERO						
CUENTAS	31-DIC-2016	%	31-DIC-2015	%	variación	%
Ingresos por actividades ordinarias	2,415,551	100%	2,422,272	100%	(6,721)	-0.28%
Costo de ventas	333,060	14%	383,716	16%	(50,656)	-13.20%
<b>Utilidad bruta</b>	<b>2,082,491</b>	<b>86%</b>	<b>2,038,556</b>	<b>84%</b>	<b>43,935</b>	<b>2.11%</b>
Gastos administrativos y ventas	1,181,346	49%	1,260,491	52%	(79,145)	-6.28%
Otros gastos, neto	514	0%	1,680	0%	(1,166)	-69.41%
<b>Utilidad operacional</b>	<b>900,631</b>	<b>37%</b>	<b>776,384</b>	<b>32%</b>	<b>124,246</b>	<b>13.80%</b>
Gastos financieros	388,068	16%	413,712	17%	(25,644)	-6.20%
<b>Utilidad antes de impuesto a la renta</b>	<b>512,562</b>	<b>21%</b>	<b>362,672</b>	<b>15%</b>	<b>149,890</b>	<b>29.24%</b>
Impuesto a la renta	122,283	5%	102,605	4%	19,678	16.09%
<b>Utilidad neta del ejercicio</b>	<b>390,279</b>	<b>16%</b>	<b>260,067</b>	<b>11%</b>	<b>130,212</b>	<b>33.36%</b>
Ganancia (Pérdida) actuarial	17,867	1%	1,484	0%	16,383	91.69%
<b>Utilidad neta y R.I del período</b>	<b>372,412</b>	<b>15%</b>	<b>261,551</b>	<b>11%</b>	<b>110,861</b>	<b>29.77%</b>

Los resultados alcanzados por LA PLAZASHOPP S.A. según Estado de Resultados Integrales a Diciembre de 2016, se reflejan una disminución de sus ingresos USD \$ 6,721, que equivale al 0,28% del conseguido en 2015.

Los costos de ventas disminuyeron en un -13.20% con relación a los mantenidos en el año 2015.

Los Gastos Administrativos y de Ventas disminuyen en un -6.28% un monto significativo de USD\$79.145.

Los Gastos Financieros, disminuyeron en un - 6.28% con un monto de USD\$ 25.644.

A diciembre de 2016 la empresa genero una utilidad neta de USD\$372.412 que represento el 15% de los ingresos.

El Costo de ventas representa el 16% de los ingresos, mientras que los Gastos Administrativos y de ventas representan 49%. Los Gastos Financieros representan el 16% de los Ingresos.

**A continuación los indicadores de rentabilidad:**

Rentabilidad comercial	=	$\frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Ventas Netas}}$	=	$\frac{372,412.34}{2,415,551.25}$	=	<b>15%</b>
Rentabilidad sobre el Patrimonio	=	$\frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Patrimonio}}$	=	$\frac{372,412.34}{7,705,960.73}$	=	<b>4.83%</b>
Rendimiento sobre Activos Totales	=	$\frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Activos Totales}}$	=	$\frac{372,412.34}{13319302.14}$	=	<b>2.80%</b>

- **Rentabilidad sobre ingreso total**

La utilidad comercial o sobre el ingreso o ventas al 31 de diciembre de 2016 representó el 15% lo que indica el crecimiento comercial de la empresa.

- **Rentabilidad sobre el patrimonio neto**

La utilidad del 2016 representó el 4.83% del Patrimonio de la empresa.

- **Rentabilidad sobre el activo**

La utilidad del 2016 representó el 2.80% de los Activos Totales.

En resumen se puede observar que los índices del año 2016 han mejorado y se encuentran dentro de los límites adecuados.

#### **D. Artículo 279 de la ley de Compañías**

En cumplimiento con lo dispuesto en el artículo 279 de la Ley de Compañías vigente (funciones del comisario), presento a los señores Accionistas, el Informe de Comisario de la Compañía LA PLAZASHOPP S.A, correspondiente a los Estados Financieros del ejercicio económico del año 2016.

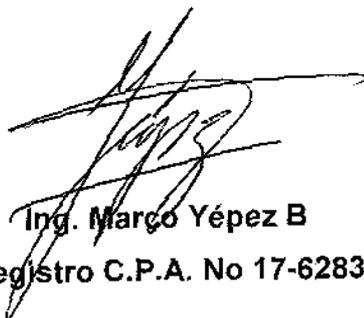
Esta empresa cumple con todas las disposiciones constantes en leyes, reglamentos, acuerdos, resoluciones estatutos y de procedimientos relacionados con las obligaciones y transacciones propias de su actividad lo cual repercute favorablemente su imagen frente a propios y terceros.

#### **IV. Conclusiones**

- Los montos, interrelaciones, resultados e indicadores obtenidos en base a os Estados Financieros del ejercicio 2016 confirman que LA PLAZASHOPP S.A., presenta una moderada estructura financiera, situación de corto plazo, y mejores

resultados operacionales. Se espera que la empresa durante el próximo año, mejore su liquidez necesaria para afrontar sus obligaciones de corto plazo.

- LA PLAZASHOPP S.A. es una empresa bien organizada y dirigida, muy confiable con los círculos con los cuales mantiene relaciones. Cumple a cabalidad con todas sus obligaciones internas, para con los terceros y para con los señores Accionista, así como con todas las normas legales, reglamentarias y estatutarias, razones que confirman su buena imagen, prestigio y confiabilidad empresarial.
- El sistema de control interno garantiza la seguridad en el manejo de los recursos en efectivo y en especie de la empresa, con lo cual los Señores Accionistas y Directivos de la empresa gozan de la confianza indispensable para la marcha normal de sus actividades.
- Es importante sugerir a LA PLAZASHOPP S.A. y a todo su personal directivo y administrativo, canalizar los mejores esfuerzos, para mantenerse en el futuro, sólidos financieramente.



Ing. Marco Yépez B  
Registro C.P.A. No 17-6283