

2017

LA PLAZA SHOPP S.A.

Ing. Geovanna Guzmán.

INFORME DE COMISARIO 2017



ACTUAL GROUP

Perito y Contable Tradicional S. Soc.

Av. Mariano Acosta y Víctor Gómez Jurado

31/12/2017



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'S).
 - D. Disposiciones del Artículo 279 de la ley de Compañías
- IV. Conclusiones

I. Antecedentes

Cumpliendo 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 PLAZASHOFF S.A. correspondiente a los Estados Financieros del ejercicio económico del año 2017.

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 2017.

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'S).
- 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 y del Directorio.

En base a las resoluciones y disposiciones emitidas por los Miembros de LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS Y DEL DIRECTORIO DE LA PLAZASHOPP S.A. para el período 2017, puedo señalar que se ha cumplido satisfactoriamente en el referido período.

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'S).

Los Estados Financieros Auditados de LA PLAZASHOPP S.A. del ejercicio 2017, correspondiente al Estado de Situación Financiera y Estado de Resultados Integrales con corte al 31 de diciembre de 2017, 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'S).

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 2017.



1. Estructura financiera

LA PLAZASHOPP S.A.				
Estado de Situación Financiera				
Al 31 de Diciembre del 2017				
Balance en: NORMA NIIF				
CUENTAS	31-dic-17	%	31-dic-16	%
ACTIVOS	13.157.192	100%	13.319.301	100%
Activos corrientes	401.820	3%	553.110	4%
Efectivo y Bancos	169.703	1%	210.104	2%
Cuentas por cobrar comerciales	170.375	1%	233.307	2%
Otras cuentas por cobrar	903	0%	1.610	0%
Gastos anticipados	2.479	0%	34.869	0%
Impuestos por recuperar	58.360	0%	73.221	1%
Activos no corrientes	12.755.372	97%	12.766.191	95%
Equipos y vehículos	110.337	1%	105.018	1%
Propiedades de inversión	12.583.188	96%	12.595.838	95%
Impuesto a la renta diferido	51.847	0%	65.595	0%
PASIVOS	4.971.250	38%	5.613.341	42%
Pasivos corrientes	1.772.604	13%	1.659.070	12%
Préstamos y obligaciones financieras	1.110.031	8%	1.033.430	8%
Cuentas por pagar a proveedores	65.212	0%	81.205	1%
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	80.220	1%	46.500	0%
Otras cuentas por pagar	22.126	0%	6.589	0%
Ingreso diferido	358.505	3%	345.572	3%
Impuestos por pagar	5.209	0%	32.265	0%
Obligaciones sociales	131.201	1%	113.509	1%
Pasivos no corrientes	3.198.646	24%	3.954.271	30%
Préstamos y obligaciones financieras	1.984.364	15%	3.079.030	23%
Beneficios sociales	72.642	1%	57.741	0%
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	354.140	3%	-	0%
Préstamos de terceros	265.000	2%	265.000	2%
Ingreso diferido	522.500	4%	552.500	4%
Patrimonio	8.185.942	62%	7.705.960	58%
Capital	2.665.161	20%	2.665.161	20%
Reservas	141.798	1%	93.458	1%
Resultados acumulados	5.378.993	41%	4.947.341	37%

Estructura de los Activos

El activo total de LA PLAZASHOPP S.A. al 31 de diciembre de 2017 fue de USD \$ **13.157.192**.

El activo disminuyó en US \$ **-162.109**, con relación al monto del 31 de diciembre del año 2016.

El porcentaje de esta rebaja fue del 1%

El Activo Corriente, se decreció en US \$ -151,290 esto es el -27% del saldo mantenido al 31 de diciembre del año 2016, mientras que en el Activo No Corriente presentó una mínima disminución del 0,1% equivalente a US \$-10.810.

CUENTAS	31-dic-17	%	31-dic-16	%	variación	%
ACTIVOS	13.157.192	100%	13.319.301	100%	-162.109	-1%
Activos corrientes	401.820	3%	553.110	4%	-151.290	-27%
Efectivo y bancos	189.703	1%	210.104	2%	-40.401	-19%
Cuentas por cobrar comerciales	170.375	1%	233.307	2%	-62.932	-27%
Otras cuentas por cobrar	903	0%	1.610	0%	-707	-44%
Gastos anticipados	2.479	0%	34.668	0%	-32.189	-93%
Impuestos por recuperar	59.360	0%	73.221	1%	-14.861	-20%
Activos no corrientes	12.755.372	97%	12.766.191	96%	-10.819	0%
Equipos y vehículos	110.337	1%	105.018	1%	5.319	5%
Propiedades de inversión	12.583.188	96%	12.595.638	96%	-12.450	0%
Impuesto a la renta diferido	61.847	0%	65.535	0%	-3.688	-6%

La estructura de activo total de LA PLAZASHOPP S.A. al 31 de diciembre de 2017, 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.

La cuenta más importante de Activo No Corrientes son: Propiedades de inversión, que al 31 de diciembre de 2017, presentan un saldo de US \$12.583.188 que figuran el 96% de los Activos Totales. La estructura de los Activos se mantiene con relación a la que reflejaba en diciembre del 2016.

Estructura de los Pasivos

El pasivo total de la LA PLAZASHOPP S.A. Al 31 de diciembre de 2017 fue de US \$4.971.250 disminuyo en US \$642.091. Con relación al Pasivo Total del 31 de diciembre de 2016.

El porcentaje de reducción el Pasivo Total fue del -11%, rebaja importante. Se detallan las Cuentas que se estrechó significativamente: Cuentas por Pagar Proveedores en -20%, Impuestos por Pagar en un -84%. Mientras que la cuenta Préstamos y Obligaciones Financieras incremento en un 7%, Otras cuentas por pagar en un 236%. Obligaciones Sociales en un 16%. En relación al año 2016 Las cuentas de mayor disminución son Cuentas por Pagar Proveedores e Impuestos por Pagar.

CUENTAS	31-dic-17	%	31-dic-16	%	Variación	%
PASIVOS	4.971.250	38%	5.613.341	42%	-642.091	-11%
Pasivos corrientes	1.772.604	13%	1.659.070	12%	113.534	7%
Préstamos y obligaciones financieras	1.110.031	8%	1.033.430	8%	76.601	7%
Cuentas por pagar a proveedores	85.312	0%	81.205	1%	-15.893	-20%
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	30.220	1%	46.500	0%	-23.720	73%
Otras cuentas por pagar	22.128	0%	6.589	0%	15.537	236%
Ingreso diferido	358.505	3%	345.572	3%	12.933	4%
Impuestos por pagar	5.209	0%	32.266	0%	-27.056	-84%
Obligaciones sociales	131.201	1%	113.509	1%	17.692	16%
Pasivos no corrientes	3.198.646	24%	3.954.271	30%	-755.625	-19%
Préstamos y obligaciones financieras	1.984.364	15%	3.079.030	23%	-1.094.666	-36%
Beneficios sociales	72.642	1%	57.741	0%	14.901	26%
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	354.140	3%	-	0%	354.140	100%
Préstamos de terceros	265.000	2%	265.000	2%	0	0%
Ingreso diferido	522.500	4%	522.500	4%	-30.000	-5%

El Pasivo total representa el 38% del Activo. Los pasivos corrientes representan el 13% y los no Corrientes el 24% del Activo Total. La estructura del pasivo es la adecuada.

Estructura del Patrimonio Neto

El Patrimonio neto de la LA PLAZASHOPP S.A. al 31 de diciembre de 2017. Fue de USD\$8.8185.942 y representa el 62 % del activo Total.

El Patrimonio a diciembre de 2017 se incrementó con relación al obtenido al 31 de diciembre de 2016 a la apropiación del 10% de reserva legal.

CUENTAS	31-dic-17	%	31-dic-16	%	variación	%
Patrimonio	8.185.942	62%	7.705.960	58%	479.982	6%
Capital	2.665.161	20%	2.665.161	20%	0	0%
Reservas	141.788	1%	93.458	1%	48.330	52%
Resultados acumulados	5.278.993	41%	4.947.341	37%	431.652	9%

Durante el año 2017 no existió ningún aumento de capital ni aportes para futuras capitalizaciones por ende no se incremento en relación al 2016. El capital Social es de US \$ 2.665.161 y representa el 20% del Activo Total.

A diciembre del 2017 la empresa presenta una utilidad de US \$472.196 luego de participación a trabajadores e impuestos. lo cual deja ver la eficiencia de las decisiones financieras y administrativas tomadas durante el periodo económico.

Estructura Financiera – Resumen

En resumen, la posición de la estructura financiera de la compañía, analizada al 31 de diciembre de 2017, es saludable y más depurada.

El Activo se disminuyó un 1%, el Pasivo decreció un 11%, mientras que el Patrimonio se acrecentó un 6%.

Seguido un resumen de los principales indicadores:

Indicadores Financieros

INDICADORES DE APALANCAMIENTO			2017	2016
Razón de Liquidez	= $\frac{\text{Activo Corriente}}{\text{Pasivo Corriente}}$	= $\frac{401.820}{1.772.604}$	0,23	0,33
Razón de Endeudamiento	= $\frac{\text{Pasivos Totales}}{\text{Patrimonio}}$	= $\frac{4.971.250}{8.185.942}$	0,61	0,73
Razón de autonomía financiera	= $\frac{\text{Capital}}{\text{Pasivos Totales}}$	= $\frac{2.665.161}{4.971.250}$	54%	47%

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

El índice de liquidez es del 0,23 al 31 de diciembre de 2017, representa que los acreedores a corto plazo tienen influencia en el activo corriente. El índice de liquidez del año 2016 es de 0,33. Como podemos ver se debe seguir mejorado en relación al otro año.

Se debe llegar a tener un índice mayor que 1 para lograr cubrir las obligaciones con facilidad.

- **Índice de Endeudamiento.-** Indica el grado en que se usa el financiamiento mediante deuda en relación con el financiamiento de capital).

El índice del 0,61% nos indica que la empresa mantiene un endeudamiento con terceros de este nivel. En el año 2016 esta relación fue mayor y represento 0,73%, como se observa.

El límite razonable de este indicador es 2, por lo que la empresa debería mejorar aún más su solidez

- **Índice de Autonomía Financiera.-** Nos indica el nivel de propiedad neta de los socios de la empresa en el activo total.

La Autonomía Financiera de LA PLAZASHOPP S.A al 31 de diciembre del 2017 es de 54% aumento con relación al año anterior, pues la propiedad de los socios en el activo total fue de 58% al 31 de diciembre del 2016, mientras que el 31 de diciembre del 2017 fue de 62%

2. Situación de Corto Plazo

INDICE DE LIQUIDEZ			2017	2016
Razon Corriente	= $\frac{\text{Activo Corriente}}{\text{Pasivo Corriente}}$	= $\frac{401.820}{1.772.604}$	0,23	0,33
Capital de Trabajo	= Activo Corriente - Pasivo Corriente	= 401.820 - 1.772.604	-1.370.784	-1.105.960

- **Razón Corriente.** - al 31 de diciembre de 2017, el índice de razón circulante es de 0,23 indica que LA PLAZASHOPP S.A., está cerca de conseguir la liquidez necesaria para cubrir sus obligaciones en el corto plazo. En el 2016 el indicador es menor, por lo que la empresa cuenta con mayor liquidez.
- **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.

El Capital de Trabajo Neto de LA PLAZASHOPP S.A., al 31 de diciembre del 2017 es de US \$-1.214.994, es menor al alcanzado en el año anterior que fue de US \$-1.370.784

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 2017, refleja indicadores de liquidez más bajos que los obtenidos el 2016. 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.

3. Estado de Resultados Integrales

Las principales cifras del Estado de Resultados Integrales a Diciembre de 2017, se presenta a continuación:

LA PLAZASHOPP S.A. ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES ANÁLISIS FINANCIERO						
CUENTAS	31-dic-17	%	31-dic-16	%	Variación	%
Ingresos por actividades ordinarias	2.429.221	100%	2.415.551	100%	13.670	1%
Costo de ventas	383.638	16%	393.060	14%	50.578	15%
Utilidad bruta	2.045.583	84%	2.022.491	86%	(36.908)	-2%
Gastos administrativos y ventas	1.146.193	47%	1.181.347	49%	(35.154)	-3%
Otros ingresos (gastos), neto	56.513	2%	514	0%	55.999	10895%
Utilidad operacional	955.903	39%	900.630	37%	55.273	6%
Gastos financieros	341.280	14%	388.068	16%	(46.788)	-12%
Utilidad antes de impuesto a la renta	614.623	25%	512.562	21%	102.061	20%
Impuesto a la renta	142.427	6%	122.284	5%	20.143	16%
Utilidad neta del año	472.196	19%	390.278	16%	81.918	21%
Efecto en cambio de tasa de impuesto la renta diferido	7.421	0%	0	0%	7.421	100%
Efectos de premisas actuariales	365	0%	411	0%	(46)	-11%
Resultado integral del año	479.982	20%	389.867	16%	90.115	23%

Los resultados alcanzados por LA PLAZASHOPP S.A. según Estado de Resultados Integrales a Diciembre de 2017, se reflejan una incremento en US \$13.670 que representan un 1% más de las alcanzadas a Diciembre de 2016. Las ventas fueron de US \$2.429.221.

Los Gastos Administrativos y de Ventas, a Diciembre 2017, se mantienen casi con los mismos niveles de los mantenidos a Diciembre 2016, y de igual forma su nivel de representación frente a las Ventas, fue de 47% y 49% respectivamente.

La cuenta Otros Ingresos Neto, a Diciembre de 2017 alcanzo un monto considerable de US \$56.513 y represento el 2% de las Ventas, con relación al saldo de 2016, tuvieron un crecimiento considerable de US \$ 55.999.

Los Gastos Financieros, disminuyeron en un 12% con un monto de US \$341.280. A diciembre de 2017. Que el alcanzado en el año anterior que es de US \$388.068.

Estos resultados se deben principalmente a las estrategias para ser más eficientes con menos ingresos.

A continuación los indicadores de rentabilidad:

INDICE DE RENTABILIDAD			2017	2016
Rentabilidad comercial	= $\frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Ventas Netas}}$	= $\frac{472.196}{2.429.221}$	19,4%	16,2%
Rentabilidad sobre el Patrimonio	= $\frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Patrimonio}}$	= $\frac{472.196}{8.185.942}$	5,8%	5,1%
Rendimiento sobre Activos Totales	= $\frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Activos Totales}}$	= $\frac{472.196}{13.157.192}$	3,6%	2,9%

- **Rentabilidad Comercial**

La utilidad neta sobre las Ventas a Diciembre de 2017 representa el 19.4% la utilidad neta del año 2016 es de 16.20%.

- **Rentabilidad sobre el patrimonio neto**

La utilidad neta sobre el patrimonio, a Diciembre de 2017 representó el 5.80%. La utilidad neta sobre el patrimonio, a Diciembre de 2016 representó el 5,1%.

- **Rentabilidad sobre el activo**

La utilidad del 2017 representó el 3.6% de los Activos Totales. La utilidad neta sobre el patrimonio, a Diciembre de 2016 representó el 2,9%.

En resumen se puede observar que los índices del año 2017 han mejorado y se encuentran dentro de los límites adecuados. Se deja ver la gestión realizada durante el año fiscal 2017, para mejorar su posición financiera.

C. 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 2017.

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 los Estados Financieros del ejercicio 2017 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. C.P.A. Geovanna Guzmán