

2018

LA PLAZASHOPP S.A.

Ing. Geovanna Guzmán.

INFORME DE COMISARIO 2018

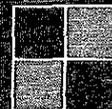


ACTUALGROUP

Asesoría Contable Tributaria y Legal

Av. Mariano Acosta y Víctor Gómez Jurado

31/12/2018



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 PLAZASHOPP S.A. correspondiente a los Estados Financieros del ejercicio económico del año 2018.

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 2018.

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 2018, puedo señalar que se ha cumplido satisfactoriamente en el referido periodo.

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 2018, correspondiente al Estado de Situación Financiera y Estado de Resultados Integrales con corte al 31 de diciembre de 2018, 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 2018.

1. Estructura financiera

LA PLAZASHOPP S.A. Estado de Situación Financiera Al 31 de Diciembre del 2018 Balance en: NORMA NIIF				
Cuentas	31-dic-18	%	31-dic-17	%
ACTIVOS	13.169.494	100%	13.157.192	100%
Activos corrientes	392.063	3%	401.820	3%
Efectivo y bancos	217.573	2%	169.703	1%
Cuentas por cobrar comerciales	171.524	1%	170.375	1%
Otras cuentas por cobrar	672	0%	903	0%
Gastos anticipados	2.294	0%	2.479	0%
Impuestos por recuperar	-	0%	58.360	0%
Activos no corrientes	12.777.431	97%	12.755.372	97%
Equipos y vehículos	140.467	1%	110.337	1%
Propiedades de inversión	12.593.409	96%	12.583.188	96%
Impuesto a la renta diferido	43.555	0%	61.847	0%
PASIVOS	4.383.644	33%	4.971.250	38%
Pasivos corrientes	3.116.889	24%	1.772.604	13%
Préstamos y obligaciones financieras	2.066.315	16%	1.110.031	8%
Cuentas por pagar a proveedores	197.389	1%	65.312	0%
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	246.423	2%	80.220	1%
Otras cuentas por pagar	522	0%	22.126	0%
Ingreso diferido	391.433	3%	358.505	3%
Impuestos por pagar	42.003	0%	5.209	0%
Obligaciones sociales	172.804	1%	131.201	1%
Pasivos no corrientes	1.266.755	10%	3.198.646	24%
Préstamos y obligaciones financieras	80.540	1%	1.984.364	15%
Beneficios sociales	74.575	1%	72.642	1%
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	354.140	3%	354.140	3%
Préstamos de terceros	265.000	2%	265.000	2%
Ingreso diferido	492.500	4%	522.500	4%
Patrimonio	8.785.850	67%	8.185.942	62%
Capital	2.665.161	20%	2.665.161	20%
Reservas	203.448	2%	141.788	1%
Resultados acumulados	5.917.241	45%	5.378.993	41%

Estructura de los Activos

El activo total de LA PLAZASHOPP S.A. al 31 de diciembre de 2018 fue de USD \$ 13.169.494

El activo aumento levemente de US \$ 12.3012, con relación al monto del 31 de diciembre del año 2017. El porcentaje de este aumento no se refleja en el porcentaje total con un 0%

El Activo Corriente, se decreció en US \$ -9.757 esto es el -2% del saldo mantenido al 31 de diciembre del año 2017, mientras que e en el Activo No Corriente presentó un mínimo crecimiento equivalente a US \$ 22.059.

CUENTAS	31-dic-18	%	31-dic-17	%	variación	%
ACTIVOS	13.169.494	100%	13.157.192	100%	12.302	0%
Activos corrientes	392.063	3%	401.820	3%	-9.757	-2%
Efectivo y bancos	217.573	2%	169.703	1%	47.870	28%
Cuentas por cobrar comerciales	171.524	1%	170.375	1%	1.149	1%
Otras cuentas por cobrar	672	0%	903	0%	-231	-26%
Gastos anticipados	2.294	0%	2.479	0%	-185	-7%
Impuestos por recuperar	-	0%	58.360	0%	-58.360	-100%
Activos no corrientes	12.777.431	97%	12.755.372	97%	22.059	0%
Equipos y vehículos	140.467	1%	110.337	1%	30.130	27%
Propiedades de inversión	12.593.409	96%	12.583.188	96%	10.221	0%
Impuesto a la renta diferido	43.555	0%	61.847	0%	-18.292	-30%

La estructura de activo total de LA PLAZASHOPP S.A. al 31 de diciembre de 2018, 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 2018, presentan un saldo de US \$12.593.409 que figuran el 96% de los Activos Totales. La estructura de los Activos se mantiene con relación a la que reflejaba en diciembre del 2017.

Estructura de los Pasivos

El pasivo total de LA PLAZASHOPP S.A. Al 31 de diciembre de 2018 fue de US \$4.383.644 disminuyo en US \$-587.606. Con relación al Pasivo Total del 31 de diciembre de 2017, El porcentaje de reducción el Pasivo Total fue del -12%, rebaja importante.

Se detallan las Cuentas que se presentan cambios significativamente: Cuentas por Pagar Proveedores en 202%, Impuestos por Pagar en un 706%. Mientras que la cuenta Préstamos y Obligaciones Financieras incremento en un 86%, Otras cuentas por pagar se decrecieron en un -98%. Obligaciones Sociales en un 32%. La cuenta del pasivo no corriente que disminuyó es préstamos y obligaciones financieros con un índice es de -96%

En relación al año 2017 Las cuentas de mayor disminución son Otras cuentas por pagar, préstamos y obligaciones financieros.

CUENTAS	31-dic-18	%	31-dic-17	%	variación	%
PASIVOS	4.383.644	33%	4.971.250	38%	-587.606	-12%
Pasivos corrientes	3.116.889	24%	1.772.604	13%	1.344.285	76%
Préstamos y obligaciones financieras	2.066.315	16%	1.110.031	8%	956.284	86%
Cuentas por pagar a proveedores	197.389	1%	65.312	0%	132.077	202%
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	246.423	2%	80.220	1%	166.203	207%
Otras cuentas por pagar	522	0%	22.126	0%	-21.604	-98%
Ingreso diferido	391.433	3%	358.505	3%	32.928	9%
Impuestos por pagar	42.003	0%	5.209	0%	36.794	706%
Obligaciones sociales	172.804	1%	131.201	1%	41.603	32%
Pasivos no corrientes	1.266.755	10%	3.198.646	24%	-1.931.891	-60%
Préstamos y obligaciones financieras	80.540	1%	1.984.364	15%	-1.903.824	-96%
Beneficios sociales	74.575	1%	72.642	1%	1.933	3%
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	354.140	3%	354.140	3%	0	100%
Préstamos de terceros	265.000	2%	265.000	2%	0	0%
Ingreso diferido	492.500	4%	522.500	4%	-30.000	-6%

El Pasivo total representa el 33% del Activo. Los pasivos corrientes representan el 24% y los no Corrientes el 10% del Activo Total. La estructura del pasivo es la adecuada.

Estructura del Patrimonio Neto

El Patrimonio neto de LA PLAZASHOPP S.A. al 31 de diciembre de 2018. Fue de USD\$8.785.850 y representa el 67 % del activo Total.

El Patrimonio a diciembre de 2018 se incrementó con relación al obtenido el 31 de diciembre de 2017 a la apropiación del 7% de reserva legal.

CUENTAS	31-dic-18	%	31-dic-17	%	variación	%
Patrimonio	8.785.850	67%	8.185.942	62%	599.908	7%
Capital	2.665.161	20%	2.665.161	20%	0	0%
Reservas	203.448	2%	141.788	1%	61.660	43%
Resultados acumulados	5.917.241	45%	5.378.993	41%	538.248	10%

Durante el año 2018 no existió ningún aumento de capital ni aportes para futuras capitalizaciones por ende no se incrementó en relación al 2017. El capital Social es de US \$ 2.665.161 y representa el 20% del Activo Total.

A diciembre del 2018 la empresa presenta una utilidad de US \$ 492.261 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 2018, es saludable y más depurada.

El Activo se creció un 0,09%, el Pasivo decreció un -12%, mientras que el Patrimonio se acrecentó un 7%.

Seguido un resumen de los principales indicadores:

Indicadores Financieros

INDICADORES DE APALANCAMIENTO				2018	2017		
Razón de Liquidez	=	$\frac{\text{Activo Corriente}}{\text{Pasivo Corriente}}$	=	$\frac{392.063}{3.116.889}$	=	0,13	0,23
Razón de Endeudamiento	=	$\frac{\text{Pasivos Totales}}{\text{Patrimonio}}$	=	$\frac{4.383.644}{8.785.850}$	=	0,50	0,61
Razón de autonomía financiera	=	$\frac{\text{Capital}}{\text{Pasivos Totales}}$	=	$\frac{2.665.161}{4.383.644}$	=	61%	54%

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

El índice de liquidez es del 0.13 al 31 de diciembre de 2018, representa que los acreedores a corto plazo tienen influencia en el activo corriente. El índice de liquidez del año 2017 es de 0.23. 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 0,50% nos indica que la empresa mantiene un endeudamiento con terceros de este nivel. En el año 2017 esta relación fue mayor y represento 0,63%, 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 2018 es de 61% aumento con relación al año anterior, pues la propiedad de los socios en el activo total fue de 62% al 31 de diciembre del 2017, mientras que el 31 de diciembre del 2018 fue de 67%.

2. Situación de Corto Plazo

INDICE DE LIQUIDEZ				2018	2017		
Razón Corriente	=	Activo Corriente	=	392.063	=	0,13	0,23
		Pasivo Corriente		3.116.889			
Capital de Trabajo	=	Activo Corriente - Pasivo Corriente					
	=	392.063 - 3.116.889	=	-2.724.826	=	-1.370.784	

- Razón Corriente.**- al 31 de diciembre de 2018, el índice de razón circulante es de 0,13 indica que LA PLAZASHOPP S.A, está cerca de conseguir la liquidez necesaria para cubrir sus obligaciones en el corto plazo. En el 2017 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 2018 es de US \$-2.724826, es mayor 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 2018, refleja indicadores de liquidez más bajos que los obtenidos el 2017. 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 2018, se presenta a continuación:

LA PLAZASHOPP S.A.						
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES						
ANALISIS FINANCIERO						
CUENTAS	31-dic-18	%	31-dic-17	%	variación	%
Ingresos por actividades ordinarias	2.620.980	100%	2.429.221	100%	191.759	8%
Costo de ventas	402.233	15%	383.638	16%	18.595	5%
Utilidad bruta	2.218.747	85%	2.045.583	84%	173.164	8%
Gastos administrativos y ventas	1.202.627	46%	1.146.193	47%	56.434	5%
Otros ingresos (gastos), neto	74.444	3%	56.513	2%	17.931	32%
Utilidad operacional	1.090.564	42%	955.903	39%	134.661	14%
Gastos financieros	286.985	11%	341.280	14%	(54.295)	-16%
Utilidad antes de Impuesto a la renta	361.429	14%	614.623	25%	(253.194)	-41%
Impuesto a la renta	205.276	8%	142.427	6%	62.849	44%
Utilidad neta del año	492.261	19%	472.196	19%	20.065	4%
Efecto en cambio de tasa de Impuesto la renta diferido	0	0%	7.421	0%	(7.421)	100%
Efectos de premisas actuariales	1.605	0%	365	0%	1.240	340%
Resultado integral del año	1.347.556	51%	479.982	20%	867.574	181%

Los resultados alcanzados por LA PLAZASHOPP S.A. según Estado de Resultados Integrales a Diciembre de 2018, se reflejan un incremento en US \$ 191.759 que representan un 8% más de las alcanzadas a Diciembre de 2017. Las ventas fueron de US \$2.620.980.

Los Gastos Administrativos y de Ventas, a Diciembre 2018, se mantienen casi con los mismos niveles de los mantenidos a Diciembre 2017, y de igual forma su nivel de representación frente a las Ventas, fue de 46% y 47% respectivamente. Los gastos financieros decreció un -16% a comparación dl año anterior.

La cuenta Otros Ingresos Neto, a Diciembre de 2018 alcanzo un monto considerable de US \$74.444 y represento el 3% de las Ventas, con relación al saldo de 2017, tuvieron un crecimiento considerable de US \$ 17.931.

Los Gastos Financieros, disminuyeron en un -16% con un monto de US \$286.985. A diciembre de 2018. Que el alcanzado en el año anterior que es de US \$341.280.

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

A continuación los indicadores de rentabilidad:

- **Rentabilidad Comercial**

INDICE DE RENTABILIDAD				2018	2017
Rentabilidad comercial	=	Utilidad Neta	= 492.261	18,8%	19,4%
		Ventas Netas	= 2.620.980		
Rentabilidad sobre el Patrimonio	=	Utilidad Neta	= 492.261	5,6%	5,8%
		Patrimonio	= 8.785.850		
Rendimiento sobre Activos Totales	=	Utilidad Neta	= 492.261	3,7%	3,6%
		Activos Totales	= 13.169.494		

- La utilidad neta sobre las Ventas a Diciembre de 2018 representa el 18.8% la utilidad neta del año 2017 es de 19,40%.

- **Rentabilidad sobre el patrimonio neto**

La utilidad neta sobre el patrimonio, a Diciembre de 2018 representó el 5.60%. La utilidad neta sobre el patrimonio, a Diciembre de 2017 representó el 5.8%.

- **Rentabilidad sobre el activo**

La utilidad del 2018 representó el 3.7% de los Activos Totales. La utilidad neta sobre el patrimonio, a Diciembre de 2017 representó el 3,6%.

En resumen se puede observar que los índices del año 2018 se mantienen y se encuentran dentro de los límites adecuados. Se deja ver la gestión realizada durante el año fiscal 2018, para mejorar su posición financiera.

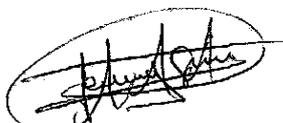
C. Artículo 279 de la ley de Compañías

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 2018.

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 2018 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