

2019

LA PLAZASHOPP S.A.

Ing. Geovanna Guzmán.

INFORME DE COMISARIO 2019



ACTUALGROUP

Asesoría Contable Tributaria y Legal

Av. Mariano Acosta y Víctor Gómez Jurado
31/12/2019



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 2019.

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 2019.

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 2019, 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 2019, correspondiente al Estado de Situación Financiera y Estado de Resultados Integrales con corte al 31 de diciembre de 2019, 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 2019.

1. Estructura financiera

LA PLAZASHOPP S.A.				
Estado de Situación Financiera				
Al 31 de Diciembre del 2019				
Balance en: NORMA NIIF				
CUENTAS	31-dic-19	%	31-dic-18	%
ACTIVOS	18.699.423	100%	13.169.494	100%
Activos corrientes	1.473.430	8%	392.063	3%
Efectivo y bancos	328.879	2%	217.573	2%
Cuentas por cobrar comerciales	141.967	1%	171.524	1%
Otras cuentas por cobrar	494	0%	672	0%
Cuentas por cobrar relacionadas	1.000.000	5%	-	0%
Gastos anticipados	2.090	0%	2.294	0%
Activos no corrientes	17.225.993	92%	12.777.431	97%
Muebles y Equipos	93.844	1%	140.467	1%
Propiedades de inversión	17.107.971	91%	12.593.409	96%
Impuesto a la renta diferido	24.178	0%	43.555	0%
PASIVOS	9.362.668	50%	4.383.644	33%
Pasivos corrientes	1.337.251	7%	3.116.889	24%
Préstamos y obligaciones financieras	484.400	3%	2.066.315	16%
Cuentas por pagar a proveedores	47.920	0%	197.389	1%
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	214.811	1%	246.423	2%
Otras cuentas por pagar	366	0%	522	0%
Ingreso diferido	370.798	2%	391.433	3%
Impuestos por pagar	55.332	0%	42.003	0%
Obligaciones sociales	163.624	1%	172.804	1%
Pasivos no corrientes	8.025.417	43%	1.266.755	10%
Préstamos y obligaciones financieras	2.613.914	14%	80.540	1%
Beneficios sociales	4.611.323	25%	74.575	1%
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	260.000	1%	354.140	3%
Préstamos de terceros	77.680	0%	265.000	2%
Ingreso diferido	462.500	2%	492.500	4%
Patrimonio	9.336.755	50%	8.785.850	67%
Capital	2.665.161	14%	2.665.161	20%
Reservas	260.420	1%	203.448	2%
Resultados acumulados	6.411.174	34%	5.917.241	45%

Estructura de los Activos

El activo total de LA PLAZASHOPP S.A. al 31 de diciembre de 2019 fue de USD \$ 18.699.423

El activo aumento considerablemente de US \$ 13.169.494, con relación al monto del 31 de diciembre del año 2018. El porcentaje de este aumento se refleja en el porcentaje total con un 41,99%

El Activo Corriente, se creció en US \$ 1.081.367 esto es el 276 % del saldo mantenido al 31 de diciembre del año 2018, mientras que e en el Activo No Corriente presentó un crecimiento equivalente a US \$ 4.448.562.

La cuenta con un relevante aumento es cuentas por cobrar relacionadas con un monto de US \$ 1.000.000.

CUENTAS	31-dic-19	%	31-dic-18	%	variación	%
ACTIVOS	18.699.423	100%	13.169.494	100%	5.529.929	41,99%
Activos corrientes	1.473.430	8%	392.063	3%	1.081.367	276%
Efectivo y bancos	328.879	2%	217.573	2%	111.306	51%
Cuentas por cobrar comerciales	141.967	1%	171.524	1%	-29.557	-17%
Otras cuentas por cobrar	494	0%	672	0%	-178	-26%
Cuentas por cobrar relacionadas	1.000.000	5%	-	0%	1.000.000	0%
Gastos anticipados	2.090	0%	2.294	0%	-204	-9%
Activos no corrientes	17.225.993	92%	12.777.431	97%	4.448.562	35%
Muebles y Equipos	93.844	1%	140.467	1%	-46.623	-33%
Propiedades de inversión	17.107.971	91%	12.593.409	96%	4.514.562	36%
Impuesto a la renta diferido	24.178	0%	43.555	0%	-19.377	-44%

La estructura de activo total de LA PLAZASHOPP S.A. al 31 de diciembre de 2019, 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 2019, presentan un saldo de US \$17.107.971 que figuran el 91% de los Activos Totales. La estructura de los Activos se mantiene con relación a la que reflejaba en diciembre del 2018.

Estructura de los Pasivos

El pasivo total de LA PLAZASHOPP S.A. Al 31 de diciembre de 2019 fue de US \$9.362.668 aumento en US \$ 4.979.024. Con relación al Pasivo Total del 31 de diciembre de 2018, El porcentaje de reducción el Pasivo Total fue del 114%.

Se detallan las Cuentas que se presentan cambios significativamente: Cuentas por Pagar Proveedores en -76%, Ingreso diferido en un -5%. Mientras que la cuenta Préstamos y Obligaciones Financieras incremento en un -77%, Otras cuentas por pagar se decrecieron en un -30%. Obligaciones Sociales en un -5%. La cuenta del pasivo no corriente que aumento es préstamos y obligaciones financieros con un índice es de 3145%

En relación al año 2018 Las cuentas de mayor disminución son Otras cuentas por pagar, préstamos y obligaciones financieros, cuentas por pagar a proveedores.

CUENTAS	31-dic-19	%	31-dic-18	%	variación	%
PASIVOS	9.362.668	50%	4.383.644	33%	4.979.024	114%
Pasivos corrientes	1.337.251	7%	3.116.889	24%	-1.779.638	-57%
Préstamos y obligaciones financieras	484.400	3%	2.066.315	16%	-1.581.915	-77%
Cuentas por pagar a proveedores	47.920	0%	197.389	1%	-149.469	-76%
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	214.811	1%	246.423	2%	-31.612	-13%
Otras cuentas por pagar	366	0%	522	0%	-156	-30%
Ingreso diferido	370.798	2%	391.433	3%	-20.635	-5%
Impuestos por pagar	55.332	0%	42.003	0%	13.329	32%
Obligaciones sociales	163.624	1%	172.804	1%	-9.180	-5%
Pasivos no corrientes	8.025.417	43%	1.266.755	10%	6.758.662	534%
Préstamos y obligaciones financieras	2.613.914	14%	80.540	1%	2.533.374	3145%
Beneficios sociales	4.611.323	25%	74.575	1%	4.536.748	6083%
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	260.000	1%	354.140	3%	-94.140	100%
Préstamos de terceros	77.680	0%	265.000	2%	-187.320	-71%
Ingreso diferido	462.500	2%	492.500	4%	-30.000	-6%

El Pasivo total representa el 50% del Activo. Los pasivos corrientes representan el 7% y los no Corrientes el 43% 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 2019. Fue de USD\$ 9.336.755 y representa el 50% del activo Total.

El Patrimonio a diciembre de 2019 se incrementó con relación al obtenido el 31 de diciembre de 2018 a la apropiación del 6% de reserva legal.

CUENTAS	31-dic-19	%	31-dic-18	%	variación	%
Patrimonio	9.336.755	50%	8.785.850	67%	550.905	6%
Capital	2.665.161	14%	2.665.161	20%	0	0%
Reservas	260.420	1%	203.448	2%	56.972	28%
Resultados acumulados	6.411.174	34%	5.917.241	45%	493.933	8%

Durante el año 2019 no existió ningún aumento de capital ni aportes para futuras capitalizaciones por ende no se incrementó en relación al 2018. El capital Social es de US \$ 2.665.161 y representa el 14% del Activo Total.

A diciembre del 2019 la empresa presenta una utilidad de US \$ 550.338 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 2019, es saludable y más depurada.

El Activo se creció un 41,99%, el Pasivo aumento un 114%, mientras que el Patrimonio se acrecentó un 6%.

Seguido un resumen de los principales indicadores:

Indicadores Financieros

INDICADORES DE APALANCAMIENTO			2019	2018
Razón de Liquidez	$= \frac{\text{Activo Corriente}}{\text{Pasivo Corriente}} = \frac{1.473.430}{1.337.251} =$		1,10	0,13
Razón de Endeudamiento	$= \frac{\text{Pasivos Totales}}{\text{Patrimonio}} = \frac{9.362.668}{9.336.755} =$		1,00	0,50
Razon de autonomía	$= \frac{\text{Capital}}{\text{Pasivos Totales}} = \frac{2.665.161}{9.362.668} =$		28%	61%

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

El índice de liquidez es del 1.10 al 31 de diciembre de 2019, representa que los acreedores a corto plazo tienen influencia en el activo corriente. El índice de liquidez del año 2018 es de 0.13. Como podemos ver se mejoró notablemente 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 1% nos indica que la empresa mantiene un endeudamiento con terceros de este nivel. En el año 2018 esta relación fue mayor y represento 0,50%, 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 2019 es de 28% disminuyo con relación al año anterior, pues la propiedad de los socios en el activo total fue de 67% al 31 de diciembre del 2018, mientras que el 31 de diciembre del 2019 fue de 50%.

2. Situación de Corto Plazo

INDICE DE LIQUIDEZ		2019	2018
Razon Corriente	$= \frac{\text{Activo Corriente}}{\text{Pasivo Corriente}} = \frac{1.473.430}{1.337.251} =$	1,10	0,13
Capital de Trabajo	$= \text{Activo Corriente} - \text{Pasivo Corriente}$ $= 1.473.430 - 1.337.251 =$	136.179	-2.724.826

- **Razón Corriente.**- al 31 de diciembre de 2019, el índice de razón circulante es de 1,10 indica que LA PLAZASHOPP S.A, está cerca de conseguir la liquidez necesaria para cubrir sus obligaciones en el corto plazo. En el 2018 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 2019 es de US \$136.179, es mayor al alcanzado en el año anterior que fue de US \$-2.724826.

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 2019, refleja indicadores de liquidez más altos que los obtenidos el 2018. 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 2019, se presenta a continuación:

LA PLAZASHOPP S.A. ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES ANÁLISIS FINANCIERO						
CUENTAS	31-dic-19	%	31-dic-18	%	variación	%
Ingresos por actividades ordinarias	2.775.938	100%	2.620.980	100%	154.958	6%
Costo de servicios prestados	409.898	15%	402.233	15%	7.665	2%
Utilidad bruta	2.366.040	85%	2.218.747	85%	147.293	7%
Gastos administrativos y ventas	1.501.650	54%	1.202.627	46%	299.023	25%
Otros ingresos (gastos), neto	79.192	3%	74.444	3%	4.748	6%
Utilidad operacional	943.582	34%	1.090.564	42%	(146.982)	-13%
Gastos financieros	204.310	7%	286.985	11%	(82.675)	-29%
Utilidad antes de Impuesto a la renta	739.272	27%	803.579	31%	(64.307)	-8%
Impuesto a la renta	188.934	7%	205.276	8%	(16.342)	-8%
Utilidad neta del año	550.338	20%	598.303	23%	(47.965)	-8%
Efecto en cambio de tasa de Impuesto la renta diferido	0	0%	0	0%	0	100%
Efectos de premisas actuariales	567	0%	1.605	0%	(1.038)	-65%
Resultado integral del año	550.905	20%	599.908	23%	(49.003)	-8%

Los resultados alcanzados por LA PLAZASHOPP S.A. según Estado de Resultados Integrales a Diciembre de 2019, se reflejan un incremento en US \$ 154.958 que representan un 6% más de las alcanzadas a Diciembre de 2018. Las ventas fueron de US \$2.775.938.

Los Gastos Administrativos y de Ventas, a Diciembre 2019, tiene una diferencia en los niveles de los mantenidos a Diciembre 2018, y de igual forma su nivel de representación frente a las Ventas, fue de 54% y 46% respectivamente. Los gastos financieros creció un 25% a comparación del año anterior.

La cuenta Otros Ingresos Neto, a Diciembre de 2019 alcanzo un monto considerable de US \$79.192 y represento el 3% de las Ventas, con relación al saldo de 2018, tuvieron un crecimiento considerable de US \$ 4.748.

Los Gastos Financieros, disminuyeron en un -29% con un monto de US \$204.310. A diciembre de 2019. Que el alcanzado en el año anterior que es de US \$286.985.

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			2019	2018
Rentabilidad comercial	= $\frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Ventas Netas}}$	= $\frac{550.338}{2.775.938}$	19,8%	22,8%
Rentabilidad sobre el Patrimonio	= $\frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Patrimonio}}$	= $\frac{550.338}{9.336.755}$	5,9%	6,8%
Rendimiento sobre Activos Totales	= $\frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Activos Totales}}$	= $\frac{550.338}{18.699.423}$	2,9%	4,5%

La utilidad neta sobre las Ventas a Diciembre de 2019 representa el 19.80% la utilidad neta del año 2018 es de 22,80%.

- **Rentabilidad sobre el patrimonio neto**

La utilidad neta sobre el patrimonio, a Diciembre de 2019 representó el 5.9%. La utilidad neta sobre el patrimonio, a Diciembre de 2018 representó el 6.8%.

- **Rentabilidad sobre el activo**

La utilidad del 2019 representó el 2,9% de los Activos Totales. La utilidad neta sobre el patrimonio, a Diciembre de 2018 representó el 4,5%.

En resumen se puede observar que los índices del año 2019 se mantienen y se encuentran dentro de los límites adecuados. Se deja ver la gestión realizada durante el año fiscal 2019, 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 2019.

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 2019 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. Geovanna Guzmán Terán
Contador Público Autorizado
C.I. 1003558200