

INFORME DE GERENCIA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

Señores

JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS LA PLAZASHOPP S.A.

Presente.-

Estimados miembros de la Junta General de accionistas de la compañía LA PLAZASHOPP SA., en cumplimiento a lo establecido en la Ley de Compañías en su Art. 263, y en base a la atribución que el mismo cuerpo legal confiere a esta Junta en su Art. 231, a continuación presento el informe de actividades correspondiente al ejercicio fiscal del año 2016, en mi calidad de Gerente General y Representante Legal de la compañía.

El objeto social de la compañía es la organización, instalación y administración de almacenes, mercados, supermercados y demás locales comerciales.

ASPECTOS GENERALES

El año 2016 presentó dificultades en la comercialización de locales desde el mes de enero. Varias cadenas importantes que tenían planificado su ingreso a La Plaza Shopping aplazaron o suspendieron su ingreso. Otras tiendas y stands cerraron sus negocios y se retiraron del Centro Comercial. El motivo para todos fue el decrecimiento de ventas debido a la situación económica del país, que ha sido afectada por precio de barril de petróleo, terremoto en costa ecuatoriana, incremento de impuestos, la devaluación de moneda colombiana y el tema político en referencia a las elecciones que se realizarán este año. Para impedir que algunos locales se retiren del Centro Comercial se decidió otorgar descuentos en pagos y no incrementar valores mensuales de concesión. Como resultado se consiguió cerrar el año 2016 solamente con un local cerrado.

ASPECTO OPERATIVO Y COMERCIAL

Durante el año 2016 La Plazashopp S.A. consiguió cerrar el año con casi todos los locales concesionados, solo uno de 125m² estuvo libre al 31 de diciembre (donde antes funcionaba Banco Bolivariano). Se apoyó a los locales comerciales con diferentes campañas de mercadeo, que incluían sorteos, eventos, y promoción personalizada a cada una de las tiendas en radios y redes sociales. Esto motivaba a que varios negocios se retiren del Centro Comercial con la esperanza de ver reflejadas sus ventas con dichas acciones. Es importante destacar que el presupuesto ha sido muy eficiente para conseguir resultados positivos, pues se han minimizado gastos y ejercido acciones de control en el manejo de cada jefatura.

Las nuevas tiendas que ingresaron a reemplazar a las que cerraron negocios son: Belle Shoes, CNT, Corium, Happy Time, Lava Autos, Óptica Los Andes, Snow Stop, TVCable, Zharwok y Pancos.

Se renovaron contratos con tiendas como: Molino Café, Calzado Cáceres, La Cigüeña Kids, Dulce Express, Fybeca, Induxion, LEE, Mango y Fresa, Joyería Opalo, Produbanco y Pinceles Mágicos.

A inicios de año, se tomó la decisión de invertir parte del presupuesto de Publicidad en servicios para clientes con el objetivo de promocionar un Centro Comercial pensado en los clientes, entre estos servicios están: copiadora ubicada en Punto de Información, tarjetas VIP para Clientes, coches de paseo de niños y bebés, puntos de carga celular, parqueaderos de bicicletas con servicios de candados, etc. Además se realizó un programa de capacitación en Atención al Cliente y Ventas para vendedores de locales comerciales.

En el mes de diciembre, se tomó la decisión de invertir otra parte del dinero de la Cuota de Publicidad en alquilar una Pista de Hielo Natural, misma que fue subarrendada a una tercera persona. El negocio se denominó Winter Village. La estrategia fue tener un ancla de diversión para Navidad y que eso ayude a dinamizar la economía de los demás locales.

Es importante mencionar que a finales de año se decidió iniciar un juicio a la empresa Piedraliquida, quien arrendó un terreno que tiene La Plazashopp S.A. en Esmeraldas desde abril del año 2016. Lamentablemente no ha cancelado los arriendos puntualmente y además ha acumulado saldos vencidos de varios meses. A partir de enero 2017 iniciaría el trámite legal a cargo del Estudio Jurídico Peñaherrera Ponce & Lexvalor de la ciudad de Quito.

No existió inversión en obras de remodelación ni en nuevas instalaciones, esto con el objetivo de cuidar el presupuesto y flujo de caja. Solamente si hicieron adecuaciones que no demandaron mayor egreso de dinero como: Reubicación de bodega general, señalización de varios puntos, adecuaciones de puntos de reciclaje, incrementos de cámaras al CCTV, etc, varios de estos rubros se deben al cumplimiento del Sistema de Seguridad y Salud en el Trabajo, y al Plan de Manejo Ambiental.

En el área operativa se puede comentar lo siguiente:

En seguridad física los eventos no deseados como robos y hurtos han sido mínimos, con un promedio de 1.2 reportes mensuales. De igual manera se tuvo conflictos sociales como discusiones entre clientes que fueron resueltos por el personal de apoyo al cliente. En limpieza y mantenimiento todo se ha ejecutado sin mayor novedad. Aun se mantuvo reducido un puesto de guardia para cuidar el flujo de caja. En el mes de octubre se contrató bajo nómina un Coordinador de Operaciones, para mejorar el área operativa, pues no se tenía un responsable trabajando de planta solo para el Centro Comercial.

En Seguridad Industrial se consiguió aprobar la documentación en el Ministerio, y se diseñó un plan con un responsable del Departamento de Operaciones para ejecutar y cumplir cada una de las disposiciones, consiguiendo terminar el año 2016 con 0 accidentes laborales y con un manual bien estructurado y controlado.

En Marketing se efectuaron siete campañas publicitarias durante el año, y cada una de ellas con un promedio de 3 eventos en fechas especiales, conforme el cronograma preestablecido a inicios de año. Esto ha permitido convocar a clientes al Centro Comercial y motivar su compra.

Para finalizar es importante mencionar que en el presente ejercicio, al igual que en años anteriores, se acataron las disposiciones emanadas por la Junta General de Accionistas, de igual forma se cumplieron todas las disposiciones legales establecidas.

RESULTADOS DEL EJERCICIO FISCAL 2016

Luego de un breve detalle de la constitución de la compañía y sus aspectos operativos expongo los resultados económicos obtenidos por La Plazashopp S.A.:

LA PLAZASHOPP S.A.

Estado de Situación Financiera.

Fecha: 31 de Diciembre del 2016

Balance en: NORMA NIIF

1 ACTIVO	10,327,804.31	2 PASIVO	-8,621,336.53
1.1. CORRIENTE	554,194.16	2.1. CORRIENTE	-1,658,107.70
1.1.1.01. CAJA - BANCOS	210.00	2.1.1.01. OBLIGACIONES BANCARIAS	-1,033,429.98
1.1.1.02. BANCOS	137,219.27	2.1.2.01. PROVEEDORES	-102,457.85
1.1.2.01. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES	154,431.35	2.1.3.01. ANTICIPOS DE CLIENTES	-348,667.11
1.1.2.03. ANTICIPOS	780.00	2.1.3.02. GARANTIAS CLIENTES	-22,257.80
1.1.2.04. CUENTAS X COBRAR EMPLEADOS	510.50	2.1.4.01. CREDITO FISCAL	-32,265.13
1.1.2.05. CUENTAS X COBRAR A TERCEROS	76,936.30	2.1.5.01. ACREDITADORES LABORALES	-120,029.93
1.1.2.06. IMPUESTOS ANTICIPADOS	147,259.13		
1.1.4.01. GASTOS DIFERIDO CORTO PLAZO	34,868.61	2.2. NO CORRIENTE	-3,962,822.83
		2.2.1.01. OBLIGACIONES BANCARIAS	-3,079,030.61
1.2. ACTIVO FIJO	8,730,860.24	2.2.2.01. PROVISION PATRONAL LARGO PLAZO	-57,741.35
1.2.1.01. TERRENOS	4,904,071.04	2.2.3.02. OTRAS CUENTAS POR PAGAR	-265,000.00
1.2.2.01. EDIFICIOS	3,721,771.31	2.2.5.01. IMPUESTO DIFERIDO	-8,550.97
1.2.2.03. EQUIPO Y HERRAMIENTAS	52,243.78	2.2.6.01. ANTICIPO CLIENTES	-552,500.00
1.2.2.03. MUEBLES Y ENSERES	41,887.41		
1.2.2.05. EQUIPO ELECTRÓNICO	10,054.09	3. PATRIMONIO	-7,705,673.78
1.2.2.08. EQUIPO DE COMPUTACIÓN	832.61	3.1. CAPITAL SOCIAL	-2,665,161.00
		3.2. RESERVAS	-93,475.98
1.3. INVERSIONES	72,674.48	3.4. RESULTADOS	-919,791.45
1.6.1.01. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES	280.00	3.5. RESULTADO POR APLICACION NIIF	-4,041,010.57
1.6.1.02. ACTIVOS DE INVERSIÓN NO CORRIENTES	3,969,795.43	3.6. OTRO RESULTADO INTEGRAL	13,564.82
		Total Pasivo+Patrimonio:	-13,327,804.31



LAPLAZASHOPP S.A.

LA PLAZASHOPP SA, registra un patrimonio al 31 de diciembre del 2016 de USD7.705.873,78 dentro del patrimonio se cumple con el 10% de Reserva Legal la misma que se acumulará cada año hasta completar el 50% del capital conforme lo estipula la Ley de Compañías.

El Activo Total de la empresa asciende a USD13.327.804,31 dentro de los cuales los rubros más importantes corresponde a los Activos de Inversión en Edificios y Terrenos.

El pasivo de la empresa asciende a \$5.621.930,53; dentro del cual el más importante corresponde al crédito con el Banco Internacional realizado en el mes de octubre del año 2014 por \$5.000.000,00 a 60 meses plazo y una tasa nominal del 8.48% anual.

LA PLAZASHOPP S.A.

Estado de Resultados - General

Balance al: 31 DIC 2016

Balance en: NORMA NIIF

	4 INGRESOS	-2,415,551.25
4.1.1.	VENTAS	-2,194,007.30
4.3.	INGRESOS DIFERIDOS	-221,543.95
	5 EGRESOS	1,423,953.59
5.1.1.01.	GASTOS OPERACIONALES DEL PERSONAL	398,493.06
5.1.1.02.	GASTOS DE OPERACION	385,327.60
5.1.1.03.	GASTOS FIJOS	170,418.56
5.1.2.01.	GASTOS ADMINISTRATIVOS DE PERSONAL	2,520.00
5.1.2.02.	GASTOS ADMINISTRATIVOS GENERALES	464,776.83
5.1.2.03.	GASTOS FIJOS	2,417.54
	6 ING./EGR. NO OPERACIONALES	601,405.27
6.1.3.02.	OTROS INGRESOS	-268.29
6.2.	EGRESOS NO OPERACIONALES	388,851.47
6.3.	GASTO IMPUESTO RENTA DEL EJERCICIO	122,331.22
6.4.	15% PARTICIPACION TRABAJADORES	90,490.87
	Utilidad o Perdida:	-390,192.39

DESTINO DE UTILIDADES

La utilidad neta de la compañía luego de las deducciones de Ley y conforme lo estipula la aplicación de NIIF para obtener los resultados integrales y luego de la reserva legal ascienden a USD351.173,15 saldo disponible para los accionistas.

RECOMENDACIONES A LA JUNTA GENERAL

Agradecemos a la Junta General todo el respaldo y la confianza recibida durante todo el año y, aspiramos a seguir con el mismo ahínco de siempre durante el siguiente año.

Se recomienda nuevamente la creación de un fondo para remodelaciones estructurales que deberían suceder al menos cada cinco años, y un fondo para proyectos anuales de mejora a edificios y propiedades de inversión.

Es imprescindible la remodelación del baño del Patio de Comidas ya que su tiempo de uso muestra falencias e incomodidad para nuestros clientes y concesionarios.

Tanto la información financiera como sus respectivos balances al 31 de diciembre del 2016, y anexos, se encuentran a disposición de los señores accionistas.

Atentamente,



Wilson Amador Yépez
GERENTE GENERAL
LA PLAZASHOPP SA.