

**INFORME DE AUDITORÍA EXTERNA A LOS
ESTADOS FINANCIEROS**

**ADMINISTRADORA DE BIENES INMBUEBLES
ADVAZ S.A**

**CON CIERRE AL
31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

Índice:

Informe de los auditores independientes
Estado de situación financiera
Estado de resultado integral
Estado de cambios en el patrimonio
Estado de flujos de efectivo
Notas a los Estados Financieros

Abreviaturas usadas:

\$	Dólares estadounidenses
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
IESS	Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social
SRI	Servicio de Rentas Internas

Cuenca, 24 de abril del 2019

A la dirección de:

ADMINISTRADORA DE BIENES INMBUEBLES ADVAZ S.A

Sobre los estados financieros

Se ha finalizado la auditoría a los estados financieros de ADMINISTRADORA DE BIENES INMBUEBLES ADVAZ S.A., que comprenden el Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre del 2018 y los correspondientes estados de Resultado Integral, de Cambios en el Patrimonio y de Flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las Políticas contables significativas y Otras notas explicativas.

Los estados financieros de ADMINISTRADORA DE BIENES INMBUEBLES ADVAZ S.A. por el año terminado al 31 de diciembre del 2018 son presentados adjuntos únicamente como información comparativa.

Opinión.

En nuestra opinión, los estados financieros referidos en el presente documento, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de ADMINISTRADORA DE BIENES INMBUEBLES ADVAZ S.A., al 31 de diciembre del 2018, así como el resultado de sus operaciones y el flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Párrafo de énfasis.

No tenemos indicios claros sobre cuestiones que deban ser tratadas en este espacio.

Fundamento de la Opinión

La Auditoría realizada a los Estados Financieros de ADMINISTRADORA DE BIENES INMBUEBLES ADVAZ S.A., se llevó a cabo de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría NIA.

De conformidad con los requerimientos de ética aplicables relativos a la auditoría nuestro equipo de Auditores actúa de manera independiente.

Consideramos que la evidencia de auditoría obtenida, proporciona una base suficiente y adecuada para emitir nuestra opinión.

Responsabilidades de la administración en relación con los estados financieros.

El gobierno y la administración de ADMINISTRADORA DE BIENES INMBUEBLES ADVAZ S.A, es responsable de la preparación y presentación de sus estados financieros de acuerdo el marco de información financiera aplicable, las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y las normas de control interno que la dirección considere necesarias para permitir que la preparación de los mismos sean libres de incorrección material debida a fraude o error, los mismos presentarán razonablemente la situación financiera, el rendimiento financiero y los flujos de efectivo de la entidad reflejando fielmente los efectos de las transacciones de la misma.

En la preparación de los Estados Financieros consolidados, la dirección es responsable de la valoración de la capacidad de la Entidad de continuar como empresa en funcionamiento, revelando según corresponda, las cuestiones relacionadas con la Empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la dirección tiene la intención de liquidar la empresa o cesar sus operaciones o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la misma.

Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestra responsabilidad es obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error y emitir nuestra opinión sobre los mismos, basados en nuestra revisión conducida de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría.

Los procedimientos de auditoría que aplicamos dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan distorsiones importantes debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación del riesgo, el auditor toma en consideración el control interno de la compañía que le es relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la compañía, a fin de diseñar procedimientos de auditoría apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad de control interno de la compañía. La auditoría también incluye la evaluación de que los principios de contabilidad utilizados son apropiados y que las estimaciones contables realizadas por la Gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de Estados Financieros.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una incorrección material cuando existe.

Otros asuntos

Nuestra opinión sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias por parte de ADMINISTRADORA DE BIENES INMBUEBLES ADVAZ S.A., por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2018 requerida por disposiciones legales, se emitirá por separado.

KASCLAAUDITORIAS CIA. LTDA.
N° De Registro en la
Superintendencia
De Compañías: 982

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'F. Parra Suarez', is written over a circular stamp.

C.P.A. Fernando Parra Suarez
Gerente



KASCLA AUDITORIAS
R.U.C. 0190408434001

1. ESTADOS FINANCIEROS

ADMINISTRADORA DE BIENES INMBUEBLES ADVAZ S.A

Estado de Situación Financiera

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2018

(Expresados en dólares estadounidenses)

CUENTAS CONTABLES	2017	2018
Efectivo y Equivalentes al efectivo	\$ 17,145	\$ 23,473
Documentos y Cuentas por Cobrar "Clientes"	\$ 7,733	\$ 13,401
Otros activos financieros (Activos financieros - clientes + provis)	\$ 127	\$ 4,283
Anticipo de proveedores	\$ 21	\$ 0
Servicios y otros pagos Anticipados	\$ 2,489	\$ 2,603
Impuestos corrientes	\$ 15,822	\$ 16,942
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	\$ 43,338	\$ 60,702
Propiedad Planta y Equipo	\$ 26,254	\$ 31,674
(-) Depreciación Acumulada PPE	\$ -14,178	\$ -18,247
Otros Activos No Corrientes o Diferidos	\$ 0	\$ 4,000
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE O FIJO	\$ 14,076	\$ 17,427
ACTIVOS TOTALES	\$ 57,414	\$ 78,128
Cuentas y Documentos por Pagar "Proveedores"	\$ 3,458	\$ 5,333
Deudas Financieras Corto Plazo (Tarjetas de Crédito)	\$ 1,244	\$ 2,456
Otras Obligaciones	\$ 3,194	\$ 4,028
Corrientes	\$ 4,743*	\$ 5,701
Por pagar al SRI	\$ 378	\$ 1,003
Anticipos de Clientes	\$ 1,350	\$ 4,724
Porción corriente de Provisiones por beneficios a empleados	\$ 641	\$ 641
Cuentas por pagar Diversas Relacionadas	\$ 4,139	\$ 4,000
Otros Pasivos a Pagar (CXP DIVERSAS RELACIONADAS)	\$ 0	\$ 7,541
TOTAL PASIVO CORRIENTE	\$ 19,147	\$ 35,428
Otros Pasivos a Pagar de Largo Plazo o diferido	\$ 18,000	\$ 18,000
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	\$ 18,000	\$ 18,000
PASIVOS TOTALES	\$ 37,147	\$ 53,428
Capital Social	\$ 9,162	\$ 9,162
Reservas Legales	\$ 308	\$ 1,110
Reserva Estatutaria y facultativa	\$ 2,776	\$ 2,776
Utilidad del Periodo (+/-)	\$ 8,021	\$ 11,652
TOTAL PATRIMONIO NETO	\$ 20,267	\$ 24,700
PASIVOS + PATRIMONIO	\$ 57,414	\$ 78,128

ADMINISTRADORA DE BIENES INMBUEBLES ADVAZ S.A
Estado de Resultados
Por el año terminado al 31 de diciembre del 2018
(Expresados en dólares estadounidenses)

Prestación de Servicios	\$ 192,844	\$ 226,405
Gastos de Operación	\$ 179,700	\$ 224,602
Gastos al personal ventas (Sueldos mas beneficios)	\$ 0	\$ 0
Gastos depreciación y amortización ventas	\$ 0	\$ 0
Gastos provisión de Cuentas incobrables	\$ 0	\$ 0
Gastos provisiones desahucio y jubilación	\$ 0	\$ 0
Gastos de Ventas	\$ 87,776	\$ 123,028
Gastos al personal de Administración (Sueldos mas beneficio)	\$ 70,285	\$ 79,976
Gastos depreciación y amortización Administración	\$ 3,763	\$ 4,069
Gastos de Administración	\$ 14,957	\$ 14,539
Gastos provisiones desahucio y jubilación	\$ 0	\$ 0
Gastos Financieros (Chequera, comisiones, servicios)	\$ 2,917	\$ 2,990
(-) TOTAL GASTOS OPERATIVOS	\$ 179,700	\$ 224,602
UTILIDAD OPERATIVA	\$ 13,144	\$ 1,803
Resultados No Operativos (Ingresos N.O.-Extraordinarios)(-	\$ 268	\$ 11,905
Otros Ingresos No operativos	\$ 268	\$ 11,489
Ingresos exentos	\$ 0	\$ 0
Otros gastos No operativos	\$ 0	\$ 0
Gastos que generan ingresos exentos	\$ 0	\$ 0
Intereses Cobrados (+)	\$ 0	\$ 417
Intereses Pagados	\$ 0	\$ 0
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	\$ 13,412	\$ 13,708
15% Participación a trabajadores	\$ 2,012	\$ 2,056
Impuesto a las Ganancias	\$ 3,379	\$ 0
Reserva Legal	\$ 0	\$ 0
Otros resultados integrales	\$ 0	\$ 0
UTILIDAD (+) / PERDIDA (-) EJERCICIO	\$ 8,021	\$ 11,652

ADMINISTRADORA DE BIENES INMBUEBLES ADVAZ S.A
Estado de Flujos del Efectivo
Por el año terminado al 31 de diciembre del 2018
(Expresados en dólares estadounidenses)

CUENTAS CONTABLES	2018
SALDO INICIAL AL 01 DE ENERO	\$ 17,145
(+) Valores Cobrados a Clientes	\$ 220,737
(-) Valores Cancelados a Proveedores	\$ 138,681
(-) Valores Cancelados a empleados	\$ 78,165
(+) Ingresos No Operativos	\$ 11,489
(+) Intereses cobrados	\$ 417
(-) 15% Utilidad Trabajadores	\$ 2,056
(-) Pago de Impuestos	\$ 0
(+) Otras Fuentes de Operación	\$ 11,561
(-) Otros usos de Operación	\$ 5,528
FLUJO NETO DE EFECTIVO DE LA OPERACIÓN	\$ 19,753
FLUJO DE INVERSIÓN	-\$ 7,420
Fuentes de Efectivo de la Inversión	\$ 0
Propiedad Planta y Equipo	\$ 0
Otros Activos No Corrientes	\$ 0
Usos de Efectivo del Inversión	\$ 7,420
Propiedad Planta y Equipo	\$ 3,420
Otros Activos No Corrientes	\$ 4,000
FLUJO DE FINANCIAMIENTO	-\$ 6,005
Fuentes de Efectivo del Financiamiento	\$ 2,016
Deudas Financieras Corto Plazo	\$ 1,214
Otros Pasivos a Pagar de Largo Plazo	\$ 0
Capital	\$ 0
Reservas Legales	\$ 802
Reservas Estatutarias o Facultativas	\$ 0
Usos de Efectivo del Financiamiento	\$ 8,021
Pago de Dividendos	\$ 8,021
SALDO FINAL DE EFECTIVO	\$ 23,473

ADMINISTRADORA DE BIENES INMBUEBLES ADVAZ S.A
Estado de Cambios en el Patrimonio
Por el año terminado al 31 de diciembre del 2018
(Expresados en dólares estadounidenses)

CUENTAS CONTABLES	Capital Social	Reserva legal	Reserva estatutaria y facultativa	Acumulados	Resultado del Ejercicio Utilidad (+) / Perdida (-)	Total del Patrimonio
Saldo Inicial:	\$ 9,162	\$ 308	\$ 2,776	\$ 0	\$ 0	\$ 12,246
Resultado integral 2017	\$ 0	\$ 0		\$ 0	\$ 8,021	\$ 8,021
Saldo a diciembre de 2017	\$ 9,162	\$ 308	\$ 2,776	\$ 0	\$ 0	\$ 20,267
Registro de reservas	\$ 0	\$ 802	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 802
Pago de dividendos	\$ 0	\$ 0	\$ 0	-\$ 8,021	\$ 0	-\$ 8,021
Resultado ejercicio 2018	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 11,652	\$ 11,652
Saldo al 31 de diciembre de 2018	\$ 9,162	\$ 1,110	\$ 2,776	-\$ 8,021	\$ 11,652	\$ 24,700

ADMINISTRADORA DE BIENES INMBUEBLES ADVAZ S.A
Políticas Contables y Notas Explicativas
Por el año terminado al 31 de diciembre del 2018
(Expresados en dólares estadounidenses)

NOTA 1. ANTECEDENTES DE LA COMPAÑÍA

La compañía **ADMINISTRADORA DE BIENES INMUEBLES ADVAZ S.A.**, con número de RUC 0190398412001, tiene como actividad principal la administración de Bienes Inmuebles.

La compañía fue constituida con un capital de \$1000.00 dólares de los Estados Unidos de América.

NOTA 2. MONEDA FUNCIONAL

La moneda para presentar los estados financieros será en dólares de Estados Unidos de Norte América, que es la moneda de presentación y la moneda funcional de la compañía.

NOTA 3. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de éstos estados financieros. Tal como lo requieren las NIIFs, estas políticas han sido diseñadas en función a las NIIFs para PYMES, vigentes al 31 de diciembre del 2018.

NOTA 3.1 BASE DE PREPARACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

Los presentes estados financieros separados de **ADMINISTRADORA DE BIENES INMUEBLES ADVAZ S.A.**, comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2018, el estado de resultado integral, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado al 31 de diciembre del 2018.

NOTA 3.2. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

El efectivo en caja y bancos es un activo financiero porque representa un medio de pago y por ello es la base sobre la que se miden y reconocen todas las transacciones en los estados financieros y está sujeto a riesgos insignificantes de cambios en su valor razonable. Se incluye también las inversiones temporales cuyos intereses son reconocidos al término del plazo o vencimiento.

Los sobregiros bancarios, en caso de que existiesen, serán presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera y en la preparación del estado de flujo de efectivo se incluyen como componente del efectivo.

NOTA 3.3. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no son cotizados en un mercado activo. Surgen cuando la compañía provee bienes o servicios directamente a un deudor sin intención de negociar la cuenta por cobrar. Se incluyen en el activo corriente. Las cuentas por cobrar incluyen las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar. A estos instrumentos financieros no se les da de baja hasta que se haya transferido el riesgo inherente a la propiedad de los mismos, hayan expirado sus derechos de cobranza o ya no se retenga control alguno. El reconocimiento inicial de las cuentas por cobrar es a su valor nominal y de ser el caso luego son llevadas al costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva, menos la estimación por deterioro. El costo amortizado es calculado, considerando cualquier descuento o prima incurrida en la adquisición y comisiones y costos, que constituyen una parte integral de la tasa de interés efectiva.

Anualmente la Administración estimará que los valores en libros de las cuentas por cobrar no difieren significativamente de sus valores razonables; además, identificará si no existe un interés contractual que pueda afectar al valor nominal de las mismas. Para el año 2018, todas las Cuentas por Cobrar serán liquidadas, de acuerdo a lo determinado en el proceso de liquidación.

NOTA 3.4. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO (PPE)

Las propiedades, planta y equipo se reconocen como activo si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros y su costo puede ser determinado de una manera confiable.

Después del reconocimiento inicial, las propiedades, planta y equipo, son registradas al costo menos la depreciación acumulada. En caso de requerirlo, la compañía registrará pérdidas por deterioro del activo.

La vida útil y el método de depreciación se revisan periódicamente para asegurar que el método y el período de la depreciación sean consistentes con el patrón previsto de beneficios económicos futuros, la cual es calculada usando el método de línea recta en base a las siguientes vidas:

ITEM	VIDA UTIL (en años)
Edificios e Instalaciones	20
Muebles y Enseres	10
Equipos de Computación	3
Vehículos	5

El mantenimiento y las reparaciones menores son reconocidos como gastos según se incurren. Los desembolsos posteriores y renovaciones de importancia se reconocen como activo, cuando es probable que la Compañía obtenga los beneficios económicos futuros derivados de los mismos y su costo pueda ser valorizado con fiabilidad.

Al vender o retirar las maquinarias, muebles y equipos, la Compañía elimina el costo y la depreciación acumulada correspondiente. Cualquier pérdida o ganancia que resultase de su disposición se incluye en el estado de ganancias y pérdidas.

NOTA 3.4.1. Deterioro Del Valor De Las Propiedades, Planta Y Equipo

El valor de la Propiedad, Planta y Equipo, deberá ser revisado periódicamente de forma anual para determinar si existe deterioro, esto cuando se producen circunstancias que indiquen que el valor en libros puede no ser recuperable. De haber indicios de deterioro, se establecerá el importe recuperable de los activos y en caso de existir deterioro se reconocerá una pérdida por desvalorización en el estado de resultado integral. El valor recuperable de un activo es el mayor entre su valor razonable menos los gastos de venta y su valor de uso. El valor de uso es el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados que resultarán del uso continuo de un activo así como de su disposición al final de su vida útil. Los importes recuperables se estimarán para cada activo o, si no es posible, para la menor unidad generadora de efectivo que haya sido identificada. De existir una disminución de las pérdidas por desvalorización, determinada en años anteriores, se registrará un ingreso en el estado de resultados integrales.

NOTA 3.5. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Los otros pasivos financieros como cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar, así como las obligaciones financieras, son inicialmente reconocidos a su valor razonable y posteriormente, de ser aplicable, al costo amortizado. Los gastos financieros, se contabilizan según el criterio del devengo en la cuenta de resultados utilizando el método del interés efectivo, reconociéndose el gasto a lo largo del periodo correspondiente.

Los pasivos financieros a costo amortizado comprenden los acreedores comerciales y aquellas obligaciones bancarias que devengan intereses, se registran por el importe recibido, neto de los costos directos de emisión. Los gastos financieros, se contabilizan según el criterio del devengo en la cuenta de resultados utilizando el método del interés efectivo.

Al igual que en el caso de las cuentas por cobrar, si la diferencia entre el valor nominal y el costo amortizado en su medición final no es significativa, la compañía utiliza el valor nominal como medición final.

Un activo financiero es dado de baja cuando:

- i. Los derechos de recibir flujos de efectivo del activo se han terminado
- ii. La Compañía ha transferido sus derechos a recibir flujos de efectivo del activo o ha asumido una obligación de pagar la totalidad de los flujos de efectivo recibidos inmediatamente a una tercera parte bajo un acuerdo de traspaso y;
- iii. También la Compañía ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo o, de no haber transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, si ha transferido su control.

NOTA 3.6. IMPUESTOS

El gasto por el Impuesto a las Ganancias se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias, excepto cuando sean consecuencia de una transacción cuyos resultados se registran directamente en el patrimonio neto, en cuyo supuesto, el impuesto correspondiente también se registra en el patrimonio neto.

NOTA 3.6.1. Impuesto Corriente

Representa el impuesto a la renta por pagar establecido sobre la base de la utilidad gravable (tributable) a la fecha de cierre de los estados financieros.

La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a partidas conciliatorias producidas por gastos no deducibles y otras deducciones de ley.

NOTA 3.6.2. Impuestos Diferidos

Los impuestos diferidos son los impuestos que la Compañía espera pagar o recuperar en el futuro por las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos para propósitos de reporte financiero y la correspondiente base tributaria de estos activos y pasivos, utilizada en la determinación de las utilidades.

tributables sujetas a impuesto. Los activos y pasivos por impuestos diferidos son generalmente reconocidos por todas las diferencias temporales y son calculadas a la tasa que estará vigente a la fecha en que los pasivos sean pagados y los activos sean realizados.

El impuesto diferido activo se reconoce por las pérdidas tributarias no utilizadas, los créditos tributarios y las diferencias temporarias deducibles y es reconocido únicamente cuando es probable que las utilidades gravables futuras estarán disponibles contra las cuales las diferencias temporales puedan ser utilizadas.

NOTA 3.7. PROVISIONES

Las provisiones son pasivos en los que existe incertidumbre acerca de su cuantía o vencimiento. Las obligaciones o pérdidas asociadas con provisiones y contingencias, originadas en reclamos, litigios, multas o penalidades en general, se reconocen como pasivo en el estado de situación financiera únicamente cuando:

- Es una obligación presente (legal o constructiva) como resultado de un evento pasado
- Es probable que se requiera una salida de recursos para liquidar la obligación
- El importe puede ser estimado en forma fiable

Un pasivo contingente es toda obligación surgida de hechos pasados cuya existencia quedará confirmada sólo si llegan a ocurrir uno o más sucesos futuros inciertos y que no están bajo el control de la Compañía. Si el desembolso es casi improbable, se revela en las notas a los Estados Financieros los detalles cualitativos de la situación que originaría el pasivo contingente.

NOTA 3.8. BENEFICIOS A EMPLEADOS

ADMINISTRADORA DE BIENES INMUEBLES ADVAZ S.A., reconoce los beneficios a los empleados dentro de dos grupos: a corto plazo y a largo plazo.

NOTA 3.8.1 Beneficios post-empleo: Planes de Beneficios Definidos

El Código del Trabajo de la República del Ecuador establece la obligación por parte de los empleadores de conceder jubilación patronal a todos aquellos empleados que hayan cumplido un tiempo mínimo de servicio de 25 años en una misma compañía. Dicho beneficio califica como un plan de beneficios definidos sin asignación de fondos separados.

El costo del beneficio por jubilación patronal es registrado mediante la constitución de una provisión que es llevada al gasto del ejercicio, en base al cálculo actuarial efectuado por un especialista independiente.

Los pagos efectuados por estos beneficios se deducen de las provisiones constituidas.

NOTA 3.8.2 Beneficios a Corto Plazo

Las obligaciones por beneficios a corto plazo de los trabajadores son medidas sobre una base no descontada y son contabilizadas como gastos a medida que el servicio relacionado se provee.

Se reconoce un pasivo si la Compañía posee una obligación legal o implícita actual de pagar este monto como resultado de un servicio entregado por el empleado en el pasado y la obligación puede ser estimada con confiabilidad.

Las principales acumulaciones reconocidas por este concepto corresponden al pago de la decimotercera remuneración, decimocuarta remuneración, fondos de reserva, vacaciones y participación del 15% de los trabajadores en las utilidades de la Compañía, los mismos que son contabilizados como gastos en la medida que el servicio relacionado es provisto por el empleado de conformidad con lo establecido en el Código del Trabajo de la República del Ecuador. El gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades se calcula de la utilidad contable y es reportado en el estado de resultados como una partida previa del impuesto a las ganancias.

NOTA 3.8.3 Beneficios por Terminación

Las indemnizaciones por terminación o cese laboral son reconocidas como gasto cuando se ha comprometido, sin posibilidad realista de dar marcha atrás, a un plan formal detallado ya sea para, dar término al contrato del empleado, o para proveer beneficios por cese como resultado de una oferta realizada para incentivar la renuncia voluntaria.

Los beneficios como la bonificación desahucio, al no tener una certeza sobre su obligación de pagarlos, deberán ser reconocidos como gastos en el periodo que se generen y no deberán provisionarse.

NOTA 3.9. RECONOCIMIENTO DE INGRESOS

NOTA 3.9.1. Venta de bienes

Los ingresos provenientes de la venta de bienes en el curso de las actividades ordinarias son reconocidos al valor razonable de contrapartida recibida o por recibir, neta de devoluciones, descuento, bonificaciones o rebajas comerciales. Los ingresos por venta de bienes se reconocen, según sea el caso, cuando:

- Se transfiere al comprador los riesgos y beneficios importantes de la propiedad de los bienes;
- La Compañía no retiene ninguna clase de implicancia gerencial, en el grado generalmente asociado con la propiedad, ni el control efectivo sobre los bienes vendidos;
- El importe de los ingresos puede cuantificarse confiablemente
- Es probable que los beneficios económicos relacionados con la transacción fluirán a la Compañía; y,
- Los costos incurridos o por incurrir respecto a las transacciones pueden cuantificarse confiablemente.

NOTA 3.9.2. Venta de servicios

Cuando el resultado de una transacción, que suponga la prestación de servicios, pueda ser estimado con fiabilidad, los ingresos de actividades ordinarias asociados con la operación deben reconocerse, considerando el grado de terminación de la prestación final del periodo sobre el que se informa, esto deberá ser aplicado en las Ventas de Producción Interna.

NOTA 3.9.3. Comisiones como intermediario

Los ingresos de actividades ordinarias comprenden solamente las entradas brutas de beneficios económicos recibidos y por recibir, por parte de la compañía, por cuenta propia. De la misma forma, en una relación de comisión, entre un principal y un comisionista, las entradas brutas de beneficios económicos del comisionista incluyen importes recibidos por cuenta del principal, que no suponen aumentos en el patrimonio de la entidad. Los importes recibidos por cuenta del principal no son ingresos. En vez de ello, el ingreso de actividades ordinarias será solo el importe de la comisión.

NOTA 3.9.4. Ingresos por intereses

Los intereses ganados son reportados como ingresos por intereses usando la tasa efectiva de interés, el interés será reconocido mediante el devengo es decir cuando el derecho de pago se ha establecido.

NOTA 3.9.5. Dividendos

Los dividendos ganados son reconocidos en el estado de resultados como dividendos recibidos cuando el derecho de pago ha sido establecido.

NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS**Administración de Riesgos de Instrumentos Financieros**

Un instrumento Financiero es un contrato que origina un activo financiero, para una de las partes y a la vez un pasivo financiero o instrumento patrimonial, para la contraparte. El estado de situación financiera de la Compañía está compuesto principalmente de instrumentos financieros.

Estos instrumentos financieros exponen a la Compañía a varios tipos de riesgos financieros como, riesgos de mercado, riesgo de tasa de interés de los flujos de efectivo y riesgo de precio, riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

Riesgos de interés.-

Los ingresos y los flujos de efectivo operativos de la Compañía son independientes de las tasas de interés de mercado.

Riesgo de crédito.-

El riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes de efectivo, instrumentos financieros y depósitos en bancos e instituciones financieras, así como de la exposición al crédito de los clientes, que incluye a los saldos pendientes de las cuentas por cobrar y a las transacciones comprometidas.

Riesgo de liquidez

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de sus actividades comerciales. Para administrar la liquidez de corto plazo, la Compañía se basa en mantener una maya financiera, es decir, tener destinado una reserva de dinero base y/o mantener buenas líneas de crédito con intermediarios financieros a fin de mitigar dicho riesgo y poder cubrir con sus desembolsos proyectados.

Riesgo de Capital

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus accionistas, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital sin necesidad de recurrir a un apalancamiento financiero.

2. CUESTIONES DE MAYOR SIGNIFICATIVIDAD

En cumplimiento a las Normas Internacionales de Auditoría, hemos entregado la "Comunicación de deficiencias en el control interno" (anteriormente llamada Carta a la gerencia) documento que contiene el detalle de la revisión, observaciones y sugerencias respecto al proceso de control interno y contable de la entidad. A continuación detallamos saldos de las cuentas con mayor significancia.

Efectivo y equivalentes del efectivo

Activo Corriente	Saldo 2018
Caja Chica	\$ 150.00
Banco del Pichincha	\$ 18,942.82
Coop de Ah y Cred Los Rios	\$ 0.10
Certificado de Depósitos	\$ 4,380.00

Los componentes de caja refleja saldos generados por reposiciones, el cobro diario y la recuperación de cartera que luego son depositados. El fondo de caja chica es utilizado para realizar pagos de cuantías menores. Su control y registro se constata en los mayores contables.

El componente de bancos refleja saldos sustentados en el sistema financiero privado apoyado por el sistema de control interno y físicamente respaldado por las conciliaciones bancarias debidamente elaboradas, revisadas y autorizadas.

Certificados de depósito refleja los recursos que ofrecen una rentabilidad fija a la empresa por ser depositados en el sistema financiero durante un periodo determinado.

Adicionalmente se efectuó confirmaciones externas del Banco del Pichincha y la Cooperativa de Ahorro y Crédito Los Ríos al 31 de diciembre del 2018 sin presentar diferencias.

Activos Financieros

Activo Corriente	Saldo 2018
Clientes	\$ 13,401.03
T.C. Visa por cobrar	\$ 250.60
T.C. American Express por cobrar	\$ 626.86
CxC Reconocimiento de Ingresos	\$ 3,281.70
Otras Cuentas por Cobrar	\$ 124.17

Clientes corresponde a valores pendientes de cobro a terceros externos a los cuales la empresa prestó servicios bajo políticas crediticias sin cargos financieros. Es recomendable realizar la comparación mensual de los saldos contables y los reportes al detalle de la cartera mantenida.

TC Visa y TC American Express por cobrar reflejan los valores cancelados por los clientes con tarjetas de crédito que se harán efectivos en los meses siguientes.

Cuentas por cobrar reconocimiento de ingresos se refiere a los ingresos por servicios prestados que aún no se han facturado debido a que los clientes permanecen en las instalaciones de la empresa más días que los facturados inicialmente.

Otras cuentas por cobrar reflejan el saldo de valores pendientes de cobro por la prestación de servicios no ordinarios.

Servicios y otros pagos por anticipado

Activo Corriente	Saldo 2018
Programas de Seguros	\$ 2,602.63

Los programas de seguros reflejan el saldo de cancelación previa al momento de cancelar la póliza de cual se amortizan durante el periodo en el que causen el gasto.

Activos por impuestos corrientes

Activo Corriente	Saldo 2018
CT x retenciones de IVA	\$ 584.65
RET. 2% IR a la empresa	\$ 3,541.52
RET. 8% IR a la empresa	\$ 5,052.87
Credito Tributario 2014-2015	\$ 287.15
Credito Tributario 2017	\$ 7,475.51

Estos activos corresponden al impuesto al valor agregado generado en compras que se compensan al final de cada mes con el mismo impuesto generado en venta. Dicho impuesto al ser retenido genera crédito tributario recuperable en el mismo mes o en los futuros meses.

Las retenciones sobre la renta se generan por los clientes y generan crédito tributario que puede ser recuperado al final del ejercicio, hasta los tres años contados desde la fecha de la declaración del impuesto a la renta.

Propiedad, planta y equipo

Activo No Corriente	Saldo 2018
MUEBLES Y ENSERES	\$ 15,782.73
NAVES, AERONAVES, BARCAZAS Y SIMILARES	\$ 4,175.44
EQUIPO DE COMPUTACIÓN Y SOFTWARE	\$ 11,716.09
(-) DEPRECIACIÓN ACUMULADA PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	-\$ 18,247.38

Está representado por los saldos de los bienes no disponibles para la venta que aportan al cumplimiento de las actividades operativas principales, contablemente se sub-clasifican en base a su naturaleza acompañado por su depreciación acorde a su vida útil, normas contables y políticas establecidas. Adicionalmente mantiene un control externo de dichos activos enfocados a sus costos y valores depreciados mensualmente.

Se expresan al costo de adquisición por lo que se revelan en estados financieros a valor histórico. Su reconocimiento recae en que la entidad obtiene beneficios económicos y puede medir su costo con fiabilidad.

Otros activos no corrientes

Otros activos no Corrientes	Saldo 2018
COOP. LOS RÍOS- Certificado de Aportación	\$ 4,000.00

Refleja el valor invertido en la Cooperativa los Ríos bajo el concepto de certificados de aportación.

Cuentas y documentos por pagar

Pasivo Corriente	Saldo 2018
Proveedores locales	\$ 5,332.90

Los saldos acumulados se generan por la transaccionalidad en el requerimiento o adquisición de bienes o servicios de terceros, se encuentra agrupada en proveedores locales.

Así mismo la empresa maneja un detalle de proveedores donde es posible identificarlos y verificar su kardex individual. Es recomendable que la empresa al final de cada mes compare el saldo contable con el detalle de proveedores para mantener un control efectivo sobre este rubro.

Obligaciones con instituciones financieras

Pasivo Corriente	Saldo 2018
T.C Visa Pichincha por pagar	\$ 2,458.05

TC Visa Pichincha por pagar refleja los pagos a crédito realizados por adquisiciones de bienes y servicios que serán devengados en los meses posteriores.

Es recomendable que la empresa lleve un registro detallado por cada pago a crédito, en el que se pueda identificar el monto total a cancelar y las cuotas e intereses generados.

Otras obligaciones corrientes

Pasivo Corriente	Saldo 2018
RETENCIONES IVA	\$ 551.26
RETENCIONES FUENTE	\$ 451.39
CON EL IESS	\$ 1,238.21
POR BENEFICIOS DE LEY A EMPLEADOS	\$ 6,434.30

Cuentas agrupadas que generan obligaciones corrientes con el Servicio de Rentas Internas SRI, Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social IESE y a los empleados por las provisiones de los beneficios sociales establecidos en el Código de Trabajo.

Los saldos acumulados pendientes de pago a la administración tributaria generalmente son de cumplimiento inmediato.

De la misma forma, de obligación inmediata se expresan los saldos pendientes con el IESE por los aportes personales y patronales.

Por otra parte, se acumulan las provisiones realizadas durante el ejercicio económico 2018 para el cumplimiento de beneficios sociales como la décimo tercera, décimo cuarta remuneración y vacaciones.

Otros pasivos corrientes

Pasivo Corriente	Saldo 2018
RETENCIONES IVA	\$ 551.26
RETENCIONES FUENTE	\$ 451.39
CON EL IESE	\$ 1,238.21
POR BENEFICIOS DE LEY A EMPLEADOS	\$ 6,434.30
OTROS POR PAGAR	\$ 251.40
15% PARTICIPACION TRABAJADORES	\$ 2,056.00
PROVISION ARREGLOS FUTUROS	\$ 6,500.00

Cuentas por Pagar Diversas Relacionadas refleja el saldo pendiente de pago a la empresa Ecuaneopa por el crédito realizado.

Otros Pasivos Financieros reflejan los valores por Ingresos Diferidos generados en el periodo 2018 que procede de la misma manera que la cuenta "cuentas por cobrar reconocimiento de ingresos"

Anticipos a Clientes se refiere a saldos acumulados por las transacciones económicas como anticipos recibidos por las futuras ventas y garantías entregadas por los clientes.

La porción corriente de provisiones refleja los valores pendientes de pago a empleados por Jubilación Patronal y desahucio que se generaron en años anteriores.

Otros por pagar refleja valores generados por el uso de tarjetas de crédito.

Refleja un valor por provisiones para arreglos futuros.

Pasivo no corriente

Pasivo No Corriente	Saldo 2018
Locales	\$ 18,000.00

Acumula obligaciones de cumplimiento a largo plazo (mayores a un año), se encuentra constituido en su totalidad por obligaciones pendientes de pago a la Sra. Agustina Alcázar.

Patrimonio

Patrimonio	Saldo 2018
CAPITAL SUSCRITO o ASIGNADO	\$ 9,162.00
RESERVAS	\$ 3,886.25
UTILIDAD DEL EJERCICIO	\$19,997.60

Se compone del capital aportado por los socios en especie o en efectivo, por las reservas legales y facultativas en el porcentaje establecido en la ley de compañías y en los estatutos de su escritura de constitución y finalmente por el resultado del periodo auditado.

Ingresos y Gastos

Resultados	+/-	Saldo 2018
PRESTACIÓN DE SERVICIOS		\$228,969.53
DESCUENTO EN VENTAS	(-)	-\$2,564.84
OTROS INGRESOS	(+)	\$11,905.46
GASTOS ADMINISTRATIVOS	(-)	\$98,794.90
GASTOS DE VENTAS	(-)	\$123,027.58
GASTOS FINANCIEROS	(-)	\$2,990.07
UTILIDAD	(=)	\$13,497.60

La empresa registra ingresos por sus actividades en estricto cumplimiento de su objeto social y actividad económica principal por prestación de servicios.

Adicionalmente registra otros Ingresos generados por multas y otros descuentos a empleados, por intereses financieros y principalmente en mayor cuantía por indemnizaciones de seguros.

Para cumplir con la actividad económica principal, la empresa incurre en gastos de ventas y en gastos de administración, distribuidos y clasificados diferenciando el aporte económico desde una perspectiva administrativa.

La clasificación que distingue estas partidas genera un sistema contable fuerte que apoya al análisis administrativo para la toma de decisiones efectivas.

Los gastos financieros representan las comisiones bancarias por uso de tarjetas de crédito y otras comisiones.

3. EMPRESA EN FUNCIONAMIENTO

Como parte de nuestra responsabilidad de obtener evidencia suficiente y adecuada para concluir sobre lo adecuado de la utilización por parte de la dirección, del principio contable de empresa en funcionamiento para la preparación de los estados financieros, en nuestra opinión y considerando en base a la NIA 200 los posibles efectos de las limitaciones inherentes a nuestra capacidad, nos pronunciamos en referencia y resaltamos que la Entidad realiza en la actualidad sus actividades en proyección a mantenerse en funcionamiento.

4. COMUNICACIÓN CON LOS RESPONSABLES DEL GOBIERNO DE LA ENTIDAD

Durante el examen realizado se han efectuado de manera oportuna en coordinación con el personal involucrado en la administración de la Entidad. No han existido dificultades significativas respecto a este tema.

Para constancia de la entrega – recepción del presente informe, suscriben



Fernando Parra Suarez
Gerente
KASCLAAUDITORIAS CIA. LTDA.
Registro Superintendencia # 982



KASCLA AUDITORIAS
R.U.C. 0190408434007



María Daniela Moncayo
Gerente
ADMINISTRADORA DE BIENES
INMUEBLES ADVAZ S.A.

Cuenca, 24 de abril del 2018

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

INFORME DE PROCEDIMIENTOS APLICADOS PARA LA VERIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS, FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO Y OTROS DELITOS

A LOS SEÑORES ACCIONISTAS DE ADMINISTRACION DE BIENES INMUEBLES ADVAZ S.A.

Informe sobre el cumplimiento de las normas de prevención de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos

1. Hemos efectuado la revisión y análisis de las transacciones realizadas por ADMINISTRACION DE BIENES INMUEBLES ADVAZ S.A., durante el año terminado al 31 de diciembre de 2018, con el objetivo de dar cumplimiento a: a) lo dispuesto en la Resolución No. SCVS-DNCDN-2015.003, emitida el 20 de marzo de 2015, y publicada en el Registro Oficial Suplemento No. 469 del 30 de marzo de 2015, por la cual se emitió el Reglamento sobre la Información y Documentos que están Obligadas a Remitir Anualmente a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, las Sociedades Sujetas a su Control y Vigilancia, (Art. 4, literal d.2), b) lo determinado en la Resolución No. SCV.DSC.-2018-0041, emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros el 21 de Diciembre del 2018, y publicada en el Registro Oficial No.396 del 28 de Diciembre de 2018, en lo que respecta a la obligatoriedad para las compañías auditoras, de verificar el cumplimiento respecto a las políticas, procedimientos y mecanismos implementados por ADMINISTRACION DE BIENES INMUEBLES ADVAZ S.A., para la prevención del lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos, y c) lo dispuesto en la Resolución SCVS.DNPLA.15.008 y publicada en el Registro Oficial 521, 12VI2015 con respecto a los procedimientos que tenemos que cumplir en la revisión y análisis.

Responsabilidad de la Gerencia de la Compañía

2. La Administración de ADMINISTRACION DE BIENES INMUEBLES ADVAZ S.A., es responsable de los procedimientos de control interno aplicados para cumplir con la normativa legal emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, y la Unidad de Análisis Financiero (UAF); dichos procedimientos se aplicaron por parte de la Compañía, para asistirlos en la prevención de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos provenientes de actividades ilícitas para las personas naturales y jurídicas que tienen relaciones comerciales con los sujetos obligados, de conformidad con lo dispuesto en las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento de Terrorismo y Otros Delitos, al 31 de diciembre de 2018.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

INFORME DE PROCEDIMIENTOS APLICADOS PARA LA VERIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS, FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO Y OTROS DELITOS

**A LOS SEÑORES ACCIONISTAS DE ADMINISTRACION DE BIENES INMUEBLES ADVAZ
S.A.**

3. ADMINISTRACION DE BIENES INMUEBLES ADVAZ S.A., es responsable de establecer y mantener un sistema de control interno adecuado. Debido a las limitaciones inherentes a cualquier sistema de control interno, es posible que ocurran errores o irregularidades y que estos no sean detectados.
4. Además, la proyección de cualquier evaluación del sistema hacia periodos futuros está sujeta al riesgo de que los procedimientos se tornen inadecuados debido a cambios en las condiciones, o que el grado de cumplimiento de los procedimientos se deteriore, por lo que deberá prestarse debida atención al mantenimiento de procedimientos para mantenerlos actualizados y adecuados a las circunstancias.

Responsabilidad del Auditor

5. Nuestro trabajo se llevó a cabo de acuerdo con la Norma Internacional de Servicios Relacionados No. 4400, promulgada por la Federación Internacional de Contadores (IFAC), aplicable a trabajos para realizar procedimiento convenidos. Dicha norma requiere que cumplamos con requerimientos éticos, planifiquemos y efectuemos el trabajo de verificación para obtener una seguridad razonable acerca de si la información contenida en los anexos reportados a la Unidad de Análisis Financiero, fue preparada en todos los aspectos importantes.
6. Al ejecutar el trabajo de procedimientos, el auditor toma en consideración los controles internos de ADMINISTRACION DE BIENES INMUEBLES ADVAZ S.A., relevantes para la prevención del lavado de activos y financiamiento del terrorismo, a fin de diseñar procedimientos de auditoria adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar a una opinión sobre el control interno global de la Compañía.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

INFORME DE PROCEDIMIENTOS APLICADOS PARA LA VERIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS, FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO Y OTROS DELITOS

A LOS SEÑORES ACCIONISTAS DE ADMINISTRACION DE BIENES INMUEBLES ADVAZ
S.A.

Conclusión

7. De acuerdo con los procedimientos descritos en los párrafos anteriores, podemos concluir que la entidad ha cumplido con la normativa legal aplicable según lo dispuesto en la Resolución N° SCVS.DNPLA.15.008 del 12 de julio del 2015 en lo que respecta al cumplimiento de procedimientos sobre las Normas de prevención de lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y otros delitos. Por lo tanto, las transacciones de la entidad han sido analizadas según la Normativa por lo que ADMINISTRACION DE BIENES INMUEBLES ADVAZ S.A., ha cumplido en este sentido ante el ente de control.
8. El presente informe se emite exclusivamente para información y uso de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y no debe ser utilizado para ningún otro propósito diferente a los objetivos por el cual este trabajo fue realizado. Sin embargo, la información contenida en este informe puede ser utilizada por las partes interesadas para su difusión por separado, y no debe extenderse a ningún estado financiero de ADMINISTRACION DE BIENES INMUEBLES ADVAZ S.A., en su conjunto.

Cuenca, 04 de Abril de 2019



CPA. Fernando Parra Suárez
GERENTE
KASCLAAUDITORIAS CIA.LTDA.
N° DE REGISTRO SUPERINTENCIA
DE COMPAÑIAS: 982
RUC: 0190408434001