

ADMINISTRADORA DE BIENES INMUEBLES ADVAZ S. A.
INFORME DEL COMISARIO
DICIEMBRE 31 DEL 2018

INDICE

- I. Informe del Comisario
- II. Información Suplementaria
 - A. Opinión respecto de aquellos aspectos requeridos por la Resolución No. 92-1-4-3-0014 de la Superintendencia de Compañías
- III. Informe sobre cumplimiento de disposiciones de la Superintendencia de Compañías respecto de los controles para prevención de operaciones de lavado de activos y financiamiento del terrorismo y otros delitos



I. INFORME DEL COMISARIO

Abril 5 de 2019

A los señores miembros del Directorio
y Accionistas de ADMINISTRADORA DE BIENES INMUEBLES ADVAZ S. A.

Opinión

En cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 279 de la Ley de Compañías y la Resolución No.92.1.4.3.0014 de octubre 13 de 1992 de la Superintendencia de Compañías, referente a las obligaciones de los comisarios, he realizado la revisión del estado de situación financiera de ADMINISTRADORA DE BIENES INMUEBLES ADVAZ S. A., por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 y los correspondientes estados de resultados integrales y de flujos de por el año terminado en esa fecha; así como las notas explicativas a los estados financieros que incluyen un resumen de las principales políticas contables aplicadas por la Compañía.

En mi opinión, los estados financieros mencionados, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes la situación financiera de ADMINISTRADORA DE BIENES INMUEBLES ADVAZ S. A. al 31 de diciembre de 2018 y los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Adicionalmente, he verificado que los administradores de ADMINISTRADORA DE BIENES INMUEBLES ADVAZ S. A. han cumplido con las disposiciones e instrucciones de la Junta General de Accionistas y del Directorio y los libros sociales de la Compañía están manejados adecuadamente

Base para la Opinión

Mi revisión fue efectuada siguiendo los lineamientos de las Normas Internacionales de Auditoría (NIA's) incluyendo en consecuencia, pruebas selectivas de los registros contables, evidencia que soporta los importes y revelaciones incluidos en los estados financieros; adecuada aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), evaluación del control interno de la compañía y otros procedimientos de revisión considerados necesarios de acuerdo con las circunstancias.

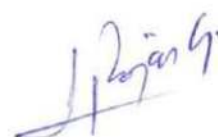
Considero que la evidencia de la revisión que he obtenido es suficiente y apropiada para proveer una base para mi opinión.

Responsabilidades de la Administración y de los Encargados del Gobierno Corporativo sobre los estados financieros.

La Administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación de los estados financieros de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera, así como por el diseño, implementación, y mantenimiento de controles internos relevantes que permitan presentar estados financieros razonables y libres de errores materiales debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha, a menos que, la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar las operaciones, o bien no tenga otra alternativa realista para poder hacerlo.

Adicionalmente, es responsable del cumplimiento de los acuerdos y disposiciones de las Juntas Generales de Accionistas, recomendaciones y autorizaciones del Directorio y de cumplir con las formalidades prescritas por la Ley para la existencia de la Compañía,



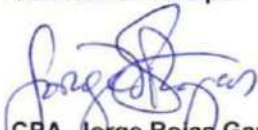
II. INFORMACION SUPLEMENTARIA

A. OPINION RESPECTO DE AQUELLOS ASPECTOS REQUERIDOS POR LA RESOLUCION No. 92-1-4-3-0014 DE LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

En cumplimiento a lo establecido por la Resolución No. 92-1-4-3-0014 de la Superintendencia de Compañías expedida el 18 de septiembre de 1992 y publicada en el Registro Oficial No. 44 del 13 de octubre de 1992, a continuación, presento mi opinión respecto de aquellos aspectos requeridos por la mencionada Resolución.

1. En mi opinión los administradores de ADMINISTRADORA DE BIENES INMUEBLES ADVAZ S. A. han cumplido razonablemente las normas legales, estatutarias y reglamentarias vigentes; de acuerdo a las transacciones registradas y actos administrativos realizados, así como todas aquellas resoluciones dictadas por la Junta General de Accionistas, por el Directorio y por los máximos organismos de la Compañía.
2. En mi opinión los procedimientos de control interno implantados por la Administración de la Compañía son adecuados y ayudan a dicha administración a tener un grado razonable (no absoluto) de seguridad de que los activos están salvaguardados contra pérdidas por uso o disposición no autorizadas, y que las transacciones han sido efectuadas adecuadamente para permitir la preparación de los estados financieros de acuerdo con las normas internacionales de información financiera. En vista de las limitaciones inherentes a cualquier sistema de control interno contable es posible que se presenten errores e irregularidades no detectables, por cuanto la proyección de cualquier evaluación del sistema de control interno hacia periodos futuros está sujeta al riesgo de que los procedimientos se tomen inadecuados por cambios en las condiciones o que el grado de cumplimiento de la misma deteriore.
3. En mi opinión las cifras que se presentan en los estados financieros guardan correspondencia con las cantidades constantes en los registros de contabilidad, las mismas que han sido registradas en base a las normas internacionales de información financiera para una mejor medición, reconocimiento y presentación de la información de ADMINISTRADORA DE BIENES INMUEBLES ADVAZ S. A.
4. Para el desempeño de mis funciones como Comisario de ADMINISTRADORA DE BIENES INMUEBLES ADVAZ S. A. y por las atribuciones y obligaciones que tengo de fiscalizar a todas sus partes, he dado cumplimiento a todo lo dispuesto en el Art. 279 de la Ley de Compañías, para que se cumpla los requisitos y normas de una buena administración.

Comisario Principal



CPA. Jorge Rojas Garay
Reg. No. G.10.787

III. INFORME SOBRE CUMPLIMIENTO DE DISPOSICIONES DE LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS RESPECTO DE LOS CONTROLES PARA PREVENCION DE LAVADO DE ACTIVOS, FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO Y OTROS DELITOS

Los controles aplicados por ADMINISTRADORA DE BIENES INMUEBLES ADVAZ S. A. para la prevención de operaciones realizadas con lavado de activos y financiamiento del terrorismo y otros delitos son apropiados y se ajustan a los requerimientos establecidos por las entidades de control.

Como comisario evalúe la adecuada gestión que sobre este aspecto realiza el oficial de cumplimiento. Confirme la aplicación de las normas de prevención en las distintas operaciones que se realizan en la Compañía.

En mi opinión, las políticas, normas y procedimientos aplicados por ADMINISTRADORA DE BIENES INMUEBLES ADVAZ S. A. cumplen apropiadamente con el propósito de controlar y prevenir el lavado de activos provenientes de actividades ilícitas, no existiendo operaciones inusuales e injustificadas que reportar al organismo de control.

Comisario Principal



CPA. Jorge Rojas Garay
Reg. No. G.10.787

Los Encargados del Gobierno Corporativo de la entidad son los responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

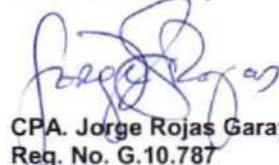
Responsabilidad del comisario

Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros de la compañía, basado en la revisión efectuada y, sobre el cumplimiento por parte de la administración, de las normas legales, estatutarias y reglamentarias, así como de las resoluciones de Junta General de Accionistas y de las recomendaciones y autorizaciones del Directorio.

Esta revisión fue efectuada siguiendo los lineamientos de las normas internacionales de auditoría, incluyendo en consecuencia, pruebas selectivas de los registros contables, evidencia que soporta los importes y revelaciones incluidos en los estados financieros; adecuada aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera, evaluación del control interno de la compañía y otros procedimientos de revisión considerados necesarios de acuerdo con las circunstancias.

Para este propósito, he obtenido de los administradores, información de las operaciones, registros contables y documentación de respaldo que sustenta las transacciones revisadas sobre bases selectivas. Adicionalmente, he revisado el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año que termino en esa fecha; así como los libros sociales de la compañía y, entre ellos, las actas de Juntas de Accionistas y Directorio.

Comisario Principal



CPA. Jorge Rojas Garay
Reg. No. G.10.787