

ADMINISTRADORA DE BIENES INMUEBLES ADVAZ S. A.
INFORME DEL COMISARIO
DICIEMBRE 31 DEL 2019

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

I. INFORME DEL COMISARIO

Febrero 28 de 2020

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

En cumplimiento a lo dispuesto en el art. 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, en mi calidad de comisario principal de Administradora de Bienes Inmuebles Advaz S. A., presento mi informe y opinión sobre la razonabilidad y suficiencia de la información presentada a Ustedes por la Administración, en relación con la situación financiera y el resultado de las operaciones de la Compañía por el año terminado el 31 de diciembre de 2019.

Responsabilidades de la Administración de la Compañía sobre los estados financieros.

La Administración es responsable por la preparación y presentación de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y por el control interno que determina es necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de errores materiales, ya sean 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 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 intente liquidar la Compañía, o cesar operaciones o bien no exista otra alternativa realista.

La Administración es responsable 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 2019 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. Considero que los resultados de la revisión proveen bases apropiadas para expresar mi opinión.

.../

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 períodos 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 la administración de la Compañía, 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.

El Comisario


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

Opinión

He auditado los estados financieros de Administradora de Bienes Inmuebles Advaz S. A. que incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2019 y los correspondientes estados de resultados Integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año que termino en esa fecha, y las notas que comprenden un resumen de las políticas importantes de contabilidad y otra información explicativa.

En mi opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes la situación financiera de Administradora de Bienes Inmuebles Advaz S. A. al 31 de diciembre de 2019, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año que termino en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera.

El Comisario



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