



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

INFORME ANUAL

2016

INFORME DE GERENCIA
EJERCICIO ECONÓMICO 2016

Señores Accionistas:

Dando cumplimiento a la ley y estatutos de la Compañía ADMINISTRADORA DE BIENES INMUEBLES ADVAZ S.A, presentamos a consideración de la Junta Directiva el Informe de Labores y Estados Financieros con corte 31 de diciembre de 2016.

A.- RESUMEN 2016

B.- BALANCE GENERAL

C.- ESTADO DE RESULTADOS

D.- CONCILIACIÓN TRIBUTARIA

E.- INFORME DE INGRESOS

F.- CONOCIMIENTO DE INFORME DE AUDITORÍA EXTERNA

G.- VARIOS Y PROPUESTAS

H.- PROPIEDAD INTELECTUAL

A.- RESUMEN 2016

En este año Gran Colombia Suites percibe un Ingreso Total por concepto de Arriendo Locales Comerciales, Arriendo Suites y Servicios de Limpieza de \$197,629.76, su Utilidad en este Período Económico fue de \$2,029.79 una Ocupación Anual Promedio de 72.33% y una Tarifa Promedio por Noche por Suite de \$34.39. Su principal Canal de Ventas es Booking.com, teniendo una puntuación de 9,8/10 valor basado en la satisfacción del cliente por servicio, ubicación e infraestructura principalmente, ocupando el primer puesto frente a su competencia.

B.- BALANCE GENERAL

1. ACTIVOS

Los Activos Totales en el año 2016 alcanzan un monto de \$43,821.15, comparado con \$80,610.49 del año 2015, presentando una variación de -45.64%.

La mayor variación se da en la cuenta *Caja Bancos* en el 2016 debido al pago mensual que se realiza a ADVAS Sociedad de Hecho por concepto de Arrendamiento del Edificio Gran Colombia. De enero a diciembre de 2016 se pagó un total de \$30,350.00, frente a \$17,400.00 en 2015 período comprendido de julio a diciembre del año en mención.

La segunda variación más importante se debe a una disminución en la cuenta *Clientes (por cobrar)* de \$8,277.59 con fecha de corte 31 de diciembre de 2016 ante \$19,344.64 del año 2015.

ACTIVO AL 31/12/2016, CON CIFRAS COMPARATIVAS AL 2015

ACTIVO	2016	2015	Variación
CORRIENTE	28,354.95	64,515.17	-56.05%
CAJA BANCOS	2,632.21	32,243.28	-91.84%
CLIENTES	8,277.59	19,344.64	-57.21%
ANTICIPO DE PROVEEDORES	325.00	193.29	68.14%
ANTICIPO EMPLEADOS	236.80	195.82	20.93%
RETENCIONES EN LA FUENTE IR	8,059.35	5,005.36	61.01%
CRÉD. TRIB. RETENCIONES RENTA AÑOS ANTERIORES	3,666.49	811.84	351.63%
CRÉD. TRIB. IVA	13.34	2,226.97	-99.40%
SEGUROS PAGADOS POR ANTICIPADO	5,144.17	4,493.97	14.47%
FIJO	15,466.20	16,095.32	-3.91%
MUEBLES, ENSERES Y EQUIPOS DE COMPUTACIÓN	25,881.03	22,139.12	16.90%
(-) DEP. ACUMULADA	-10,414.83	-6,043.80	72.32%
ACTIVO TOTAL	<u>43,821.15</u>	<u>80,610.49</u>	<u>-45.64%</u>

2. PASIVOS Y PATRIMONIO

Los Pasivos Totales en el año 2016 alcanzan un monto de \$31,574.97, comparado con \$70,619.63 del año 2015, con una variación de -55.29%.

La principal variación presenta la cuenta *Proveedores*; en el año 2016 se pagó un valor de \$3,219.69 comparado a \$21,639.90 en 2015. Otro rubro con una variación muy significativa fue *Cuentas por Pagar Relacionados*, abonando \$15,000.00 en 2016 al *Préstamo* de la *Sra. Agustina Alcázar* de \$33,000.00 del año 2014. Además esta cuenta pasa a formar parte del Pasivo No Corriente en el 2016, bajo el nombre *Cuentas Relacionados por Pagar* por un valor de \$18,000.00.

Otra variación significativa se da en la cuenta *Anticipo de Clientes*; en 2016 no se percibió ningún anticipo por arriendos de suites mientras que en el año anterior ese monto fue de \$7,888.81.

La cuenta *Beneficios Sociales* del año 2016, incluye un valor de \$3,184.48 correspondiente a sueldos de diciembre, mismos que fueron cancelados en el mes de enero 2017 por falta de liquidez de la empresa.

En este ejercicio fiscal, se ha compensado el Impuesto a la Renta que ascendió a \$2,150.71 con el Crédito Tributario de años anteriores.

PASIVO AL 31/12/2016, CON CIFRAS COMPARATIVAS AL 2015

PASIVO	2016	2015	Variación
CORRIENTE	12,933.89	69,799.76	-81.47%
CUENTAS POR PAGAR RELACIONADOS	0.00	33,000.00	-100.00%
PROVEEDORES	3,219.69	21,639.90	-85.12%
ANTICIPO DE CLIENTES	0.00	7,888.81	-100.00%
IVA POR PAGAR	202.16	74.95	169.73%
RETENCIONES I.R POR PAGAR	570.42	308.95	84.63%
I.R DEL EJERCICIO	0.00	1,182.02	-100.00%
IESS POR PAGAR	973.2	742.65	31.04%
15% PARTICIPACIÓN TRABAJADORES	777.54	356.15	118.32%
BENEFICIOS SOCIALES	5,178.06	3,028.39	70.98%
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	2,012.82	1,577.94	27.56%
NO CORRIENTE	18,641.08	819.87	2173.66%
JUBILACIÓN PATRONAL Y DESAHUCIO	641.08	819.87	-21.81%
CUENTAS RELACIONADAS POR PAGAR	18,000.00	0.00	100.00%
PASIVO TOTAL	<u>31,574.97</u>	<u>70,619.63</u>	<u>-55.29%</u>

El Patrimonio Total en el año 2016 es \$12,246.18, mientras que en 2015 fue \$9,990.86 con una variación de 22.57%.

Esto se debe a las utilidades del año 2016 de \$2,029.79 frente a \$836.14 del 2015.

PATRIMONIO AL 31/12/2016, CON CIFRAS COMPARATIVAS AL 2015

PATRIMONIO	2016	2015	Variación
CAPITAL SOCIAL	9,162.00	9,162.00	0.00%
RESULTADOS ACUMULADOS	0.00	-7.28	-100.00%
RESERVA LEGAL	308.42	0.00	100.00%
RESERVA FACULTATIVA	745.97	0.00	100.00%
UTILIDAD DEL EJERCICIO	2,029.79	836.14	142.76%
PATRIMONIO TOTAL	<u>12,246.18</u>	<u>9,990.86</u>	<u>22.57%</u>
PASIVO + PATRIMONIO	<u>43,821.15</u>	<u>80,610.49</u>	<u>-45.64%</u>

C.- ESTADO DE RESULTADOS

1. INGRESOS

El Total de Ingresos obtenidos en el ejercicio económico 2016 fue de \$197,629.76, mientras que en el año 2015 fue \$175,479.44 con una variación de 13%.

La mayor variación se presenta en la cuenta *Arriendo Locales Comerciales*, \$61,864.00 en el 2016 frente a \$32,812.50 percibido en el 2015, debido a que de enero a junio de 2015, quien facturaba este rubro fue ADVAS Sociedad de Hecho, presentando una variación positiva en 2016 del 89%.

VENTAS AL 31/12/2016, CON CIFRAS COMPARATIVAS AL 2015

VENTAS SERVICIOS	2016	2015	Variación
ARRIENDO LOCALES COMERCIALES	61,864.00	32,812.50	89%
ARRIENDO SUITES	132,330.76	137,873.29	-4%
SERVICIOS DE LIMPIEZA	3,435.00	4,793.65	-28%
TOTAL INGRESOS	<u>197,629.76</u>	<u>175,479.44</u>	<u>13%</u>

2. GASTOS

Los Gastos Totales del período 2016 fueron de \$192,446.19, ante \$173,105.13 del año 2015 con una variación del 11%.

La cuenta *Arriendo* del Edificio Gran Colombia es la que mayor variación presenta, cancelando \$30,350.00 en el 2016 frente a \$17,400.00 del año 2015, como se mencionó anteriormente (*ACTIVOS*).

GASTOS AL 31/12/2016, CON CIFRAS COMPARATIVAS AL 2015

GASTOS	2016	2015	Variación
SUELDOS Y SALARIOS	54,579.20	48,852.87	12%
ARRIENDO	30,350.00	17,400.00	74%
SEGURIDAD PRIVADA	12,311.06	15,072.56	-18%
SUMINISTROS Y MATERIALES	10,292.03	10,384.84	-1%
HONORARIOS PROFESIONALES Y SERVICIOS PRESTADOS	9,809.05	9,695.15	1%
SEGUROS	8,168.37	8,149.96	0%
INTERNET	6,665.00	5,665.05	18%
ENERGIA ELECTRICA	5,976.33	8,278.76	-28%
*GASTOS VARIOS	51,807.82	47,219.10	10%
COMISIONES BANCARIAS	2,487.33	2,386.84	4%
TOTAL GASTOS	<u>192,446.19</u>	<u>173,105.13</u>	<u>11%</u>

*GASTOS VARIOS	2016	2015	Variación
IVA NO RECUPERABLE	7,188.31	5,803.94	24%
MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO E INSTALACIONES	8,743.48	8,951.71	-2%
PUBLICIDAD Y PROPAGANDA	3,765.87	6,440.62	-42%
SERVICIO DE CABLE	3,344.94	2,964.54	13%
SERVICIO TELEFÓNICO	3,244.08	2,239.62	45%
GASTOS SIN FACTURA	4,035.60	2,911.48	39%
CONTRIBUCIONES	2,914.17	666.97	337%
SERVICIOS DE LIMPIEZA	2,848.80	1,100.80	159%
AGUA POTABLE	2,694.00	2,237.70	20%
COMBUSTIBLES	1,456.36	1,515.43	-4%
AROMATIZACIÓN	1,650.00	1,950.00	-15%
UNIFORMES	1,219.90	1,483.02	-18%
OTROS	8,702.31	8,953.27	-3%
TOTAL GASTOS VARIOS	<u>51,807.82</u>	<u>47,219.10</u>	<u>10%</u>

3.- UTILIDAD

La Utilidad del año 2016 es de \$2,029.79, mientras que en 2015 fue de \$753.25 con una variación de 170%.

UTILIDAD AL 31/12/2016, CON CIFRAS COMPARATIVAS AL 2015

UTILIDAD	2016	2015	Variación
UTILIDAD DEL EJERCICIO	5,183.57	2,374.31	118%
15% TRABAJADORES	-777.54	-356.15	118%
25% IMPUESTO A LA RENTA	-2,150.71	-1,182.02	82%
10% RESERVA LEGAL	-225.53	-82.89	172%
UTILIDAD LÍQUIDA	<u>2,029.79</u>	<u>753.25</u>	<u>169%</u>

D.- CONCILIACIÓN TRIBUTARIA

CONCILIACIÓN TRIBUTARIA AÑO 2016

UTILIDAD DEL EJERCICIO	<u>5,183.57</u>
15% PARTICIPACIÓN EMPLEADOS	-777.54
=UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	4,406.03
+GASTOS NO DEDUCIBLES	4,035.60
+CONTRIBUCIÓN SOLIDARIA UTILIDAD	161.19
UTILIDAD GRAVABLE	<u>8,602.82</u>
BASE IMPONIBLE GRABADA	8,602.82
TOTAL IMPUESTO CAUSADO 25%	2,150.71
CRED. TRIB. IMPTO RENTA AÑOS ANTERIORES (2014-2015)	5,817.20
RETENCIÓN EN LA FUENTE EJERCICIO FISCAL 2016	8,059.35
ANTICIPO PAGADO IMPUESTO A LA RENTA	-
(=) CRÉDITO TRIBUTARIO	<u>11,725.84</u>

E.- INFORME DE INGRESOS

1. ARRIENDO LOCALES COMERCIALES

A partir del mes de marzo de 2016 empezaron los trabajos del Proyecto Tranvía, a lo largo de las calles Gran Colombia y Luis Cordero, lo que ocasionó una baja considerable en ventas de los Locales Comerciales que se encuentran en el edificio Gran Colombia Suites. Por petición de los arrendatarios se procedió a aplicar un descuento en sus arriendos como se puede observar en el cuadro **Facturación con Descuentos 2016*.

Desde enero 2017 se facturará el valor original sin aplicar ningún descuento.

La diferencia del Valor de Facturación 2016 Proyectado y el Valor de Facturación Real 2016 fue de USD *-\$18,596.00*.

*En el mes de junio 2016 no se facturó al local No. 2 debido a que la arrendataria finalizó su contrato y se le otorgó 10 días de gracia para que desocupe el local, posteriormente 15 días de gratuidad para adecuaciones, fueron dados al nuevo arrendatario. En este mismo mes el local No. 1 recibe un descuento del 53%, mientras que entre los meses de julio a septiembre percibe el 29%, siendo un porcentaje menor en comparación de los otros locales comerciales a los cuales se les otorgó el 40%.

FACTURACIÓN MENSUAL DE LOCALES COMERCIALES

*FACTURACIÓN CON DESCUENTOS 2016			FACTURACIÓN PROYECTADA 2016	
MES	VALOR	% DESCUENTO	MES	VALOR
ENERO	6,705.00	0	ENERO	6,705.00
FEBRERO	6,705.00	0	FEBRERO	6,705.00
MARZO	5,364.00	20	MARZO	6,705.00
ABRIL	5,364.00	20	ABRIL	6,705.00
MAYO	5,364.00	20	MAYO	6,705.00
JUNIO	3,207.00	40	JUNIO	6,705.00
JULIO	4,415.00	40	JULIO	6,705.00
AGOSTO	4,095.00	40	AGOSTO	6,705.00
SEPTIEMBRE	4,565.00	40	SEPTIEMBRE	6,705.00
OCTUBRE	5,360.00	20	OCTUBRE	6,705.00
NOVIEMBRE	5,360.00	20	NOVIEMBRE	6,705.00
DICIEMBRE	5,360.00	20	DICIEMBRE	6,705.00
TOTAL FACTURADO	61,864.00		TOTAL FACTURADO	80,460.00

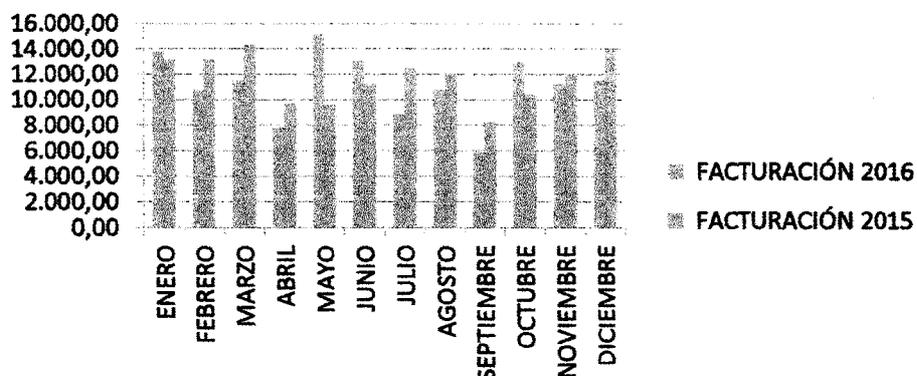
2. ARRIENDO SUITES

El Total Facturado del período 2016 fue \$133,265.08 comparado a \$140,214.79 del año 2015 con una variación de -5%.

*En el mes de enero 2016 se realiza un **Reconocimiento de Ingresos** por un valor de USD \$11,253.04, mismo que corresponde a ventas del 2015 facturadas al año siguiente. Este monto ha sido descontado en esta tabla de para dar a conocer el valor real de Venta de Suites de enero 2016.

ARRIENDO SUITES AL 31/12/2016, CON CIFRAS COMPARATIVAS AL 2015

MES	FACTURACIÓN 2016	FACTURACIÓN 2015	VARIACIÓN
ENERO	13,795.19*	13,175.47	5%
FEBRERO	10,718.48	13,159.37	-19%
MARZO	11,473.40	14,317.25	-20%
ABRIL	7,816.30	9,675.67	-19%
MAYO	15,158.12	9,627.05	57%
JUNIO	13,061.80	11,223.13	16%
JULIO	8,831.68	12,446.24	-29%
AGOSTO	10,735.23	12,062.56	-11%
SEPTIEMBRE	5,921.40	8,220.89	-28%
OCTUBRE	13,010.16	10,397.04	25%
NOVIEMBRE	11,262.50	11,909.65	-5%
DICIEMBRE	11,480.82	14,000.47	-18%
TOTAL			
FACTURADO	<u>133,265.08</u>	<u>140,214.79</u>	<u>-5%</u>



F.- CONOCIMIENTO DE INFORME DE AUDITORÍA EXTERNA

En el mes de octubre de 2016 se realizó una auditoría externa a ADVAZ S.A en la cual se dieron varias Observaciones y Recomendaciones, las cuales han sido tomadas en consideración a partir de mi incorporación a la empresa en noviembre del año en mención. A continuación se listan las Observaciones y Recomendaciones.

- INCONSISTENCIAS EN EL REGISTRO DE HUÉSPEDES.
- FALTA DE ORDEN EN ENCUESTAS DE SATISFACCIÓN DE CLIENTES.
- ANULACIÓN DE FACTURAS DE VENTA SIN EXPLICACIÓN.
- GASTOS VARIOS NO SUSTENTABLES.
- FALTA DE ENTREGA DE COMPROBANTES DE RETENCIÓN.
- FACTURAS DE CLIENTES SIN PAGAR.
- DINERO FALTANTE DE PAGOS DE ARRIENDO DE SUITES Y LOCALES COMERCIALES.
- FACTURAS DE CLIENTES SIN PAGAR
- DINERO FALTANTE DE PAGOS DE ARRIENDO DE SUITES Y LOCALES COMERCIALES.
- INCREMENTO ANTICIPADO DE SUELDO DE GERENCIA EN DICIEMBRE 2015.
- CONSUMOS PERSONALES DE GERENCIA CON TARJETA DE CRÉDITO DE ADVAZ SA.
- ANTICIPO DÉCIMO TERCER SUELDO DE GERENCIA.
- CASILLEROS MAL UTILIZADOS EN DECLARACIONES AL SRI.
- NOMBRAMIENTO DE NUEVO PRESIDENTE DE ADVAZ S.A.

G.-VARIOS Y PROPUESTAS

A partir de la fecha que asumí la Gerencia de ADVAZ S.A. he trabajado en diversos puntos entre los cuales se encuentran:

1.-LIQUIDACIONES

Proceso de Liquidación de la Recepcionista Marcela Reyes, del Gerente Ramiro Muñoz y de la Contadora Ana Castro.

2.-DOCUMENTACIÓN Y TRÁMITES LEGALES Y BANCARIOS

Organización de todos los documentos emitidos y manejados por Gerencia, Contabilidad, Recepción y Limpieza.

Trámites pertinentes en las entidades bancarias.

En el mes de diciembre por falta de liquidez se recurrió a la venta de facturas a NOVACREDIT por \$9,000.00, con fecha de pago febrero de 2017.

3.-PROCESOS DE TRABAJO Y CONTRATACIONES

Contratación de una segunda persona para el Área de Limpieza.

El rubro Caja Chica lo maneja actualmente el Personal de Recepción.

La lencería que anteriormente se enviaba a una lavandería particular, se lo está lavando por parte del personal de limpieza.

Cotización de uniformes para las diferentes áreas.

4.- ARREGLOS E INVERSIÓN

Contar con un área de lavandería para uso interno del personal de limpieza, área debidamente equipada.

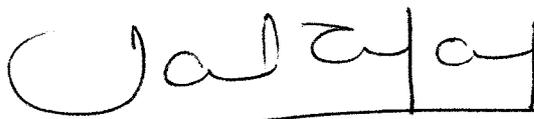
Tener una provisión de lencería para las suites.

Crear una oficina para el departamento contable.

H.- PROPIEDAD INTELECTUAL

Finalmente informo que Administradora de Bienes Inmueble ADVAZ S.A. ha cumplido con las normas sobre propiedad intelectual y derechos de autor.

Atentamente,



Ing. Daniela Moncayo

GERENTE GENERAL ADVAZ S.A.