



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

INFORME ANUAL

2017

INFORME DE GERENCIA
EJERCICIO ECONÓMICO 2017

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 al 31 de diciembre de 2017.

A.- RESUMEN 2017

B.- BALANCE GENERAL

C.- ESTADO DE RESULTADOS

D.- CONCILIACIÓN TRIBUTARIA

E.- VARIOS Y PROPUESTAS

F.- PROPIEDAD INTELECTUAL

A.- RESUMEN 2017

Durante el Período Económico 2017, ADVAZ S.A. percibe un Ingreso Total de \$193.112 con una Utilidad de \$8.021, por concepto de:

- Arriendo de Suites, Servicios de Limpieza, Lavandería y Otros (Gran Colombia Suites).
- Arriendo de Locales Comerciales.

Gran Colombia Suites.- Su Ocupación Anual Promedio es de 67,85% y una Tarifa Promedio por Noche de \$31.00. Las ventas se las realizaron principalmente a través del Departamento de Recepción (clientes antiguos y referidos) y por el motor de reservas en la web de la empresa, seguido por la plataforma de búsqueda de alojamientos, Booking.com, en el cual obtuvimos una puntuación de 9,7/10, valor basado en la satisfacción del cliente por concepto de servicio, ubicación e infraestructura principalmente, ocupando el primer puesto frente a nuestra competencia (largas estadías).

B.- BALANCE GENERAL

1. ACTIVOS

Los Activos Totales en el año 2017 alcanzan un monto de \$57.414, comparado con \$43.821 del año 2016, presentando una variación de 31,02%.

La mayor variación se da en la cuenta *Caja Bancos*. El 2017 cerramos con \$13.145, frente a \$2.632 del 2016, contando la empresa el último año con mayor liquidez durante los 12 meses.

Por otra parte, cabe mencionar que a partir del mes de mayo, se realizó el trámite respectivo ante el Servicio de Rentas Internas, para la devolución del Impuesto a la Renta del año 2016, por un valor de \$8.059. Hasta la presente fecha, no hemos tenido una respuesta final por parte del SRI, el cual nos ha solicitado documentación de los años 2014 y 2015, misma que ha sido presentada según lo requerido.

ACTIVO AL 31/12/2017, CON CIFRAS COMPARATIVAS AL 2016

ACTIVO	2017	2016	Variación
ACTIVO CIRCULANTE	43.338	28.355	52,84%
CAJA Y BANCOS	13.145	2.632	399,39%
INVERSIONES TEMPORALES	4.000	0	100,00%
CUENTAS POR COBRAR	7.861	8.514	-7,68%
<i>Huéspedes y Particulares</i>	7.733	7.934	-2,53%
<i>Otras Cuentas por Cobrar</i>	127	580	-78,03%
<i>Reserva Cuentas Incobrables</i>	0	0	-
GASTOS PREPAGADOS	2.509	5.469	-54,12%
RETENCIONES AÑO CORRIENTE	7.476	8.059	-7,23%
CRÉDITO TRIBUTARIO AÑOS ANTERIORES	8.347	3.680	126,82%
ACTIVO FIJO NETO	14.076	15.466	-8,99%
MUEBLES, EQUIPOS Y VEHICULOS	14.076	15.466	-8,99%
ACTIVO TOTAL	<u>57.414</u>	<u>43.821</u>	<u>31,02%</u>

2. PASIVOS Y PATRIMONIO

Los Pasivos Totales en el año 2017 alcanzan un monto de \$37.147, comparado con \$31.575 del año 2016, presentándose una variación de 17,65%.

La principal variación se da en la cuenta *Garantía Locales Comerciales*. A partir del año 2017 es requisito para el/los nuevo/s arrendatario/s, entregar el valor correspondiente a un mes de alquiler, (sin incluir el IVA) por concepto de garantía, mismo que será devuelto al finalizar la relación comercial, si el bien se encuentra en las mismas condiciones que las recibidas.

PASIVO AL 31/12/2017, CON CIFRAS COMPARATIVAS AL 2016

PASIVO	2017	2016	Variación
PASIVO CIRCULANTE	36.506	30.934	18,01%
CUENTAS POR PAGAR	28.430	21.992	29,27%
<i>Accionistas y Relacionados</i>	22.000	18.000	22,22%
<i>Proveedores</i>	4.702	3.220	46,03%
<i>Garantía Locales Comerciales</i>	1.350	0	100,00%
<i>Impuestos</i>	378	773	-51,09%
GASTOS POR PAGAR	8.077	8.942	-9,67%
<i>Sueldos y Honorarios</i>	4.755	3.184	49,31%
<i>Proveedores de Servicios</i>	139	2.013	-93,07%
<i>Obligaciones Sociales</i>	3.183	3.744	-15,00%
<i>Provisión Arreglos Futuros</i>	0	0	-
PASIVO A LARGO PLAZO	641	641	0,00%
JUBILACIÓN PATRONAL	641	641	0,00%
PROVISIÓN DESAHUCIO	0	0	-
PASIVO TOTAL	<u>37.147</u>	<u>31.575</u>	<u>17,65%</u>

El Patrimonio Total en el año 2017 es \$20.267, mientras que en 2016 fue \$ 12,246 con una variación de 65,50%.

Esto se debe a las utilidades de 2017 de \$8.021 frente a \$2.255 de 2016. Cabe recalcar que en estos valores no se considera aún el 10% por concepto de Reserva Legal.

PATRIMONIO AL 31/12/2017, CON CIFRAS COMPARATIVAS AL 2016

PATRIMONIO

CAPITAL	9.162	9.162	0,00%
RESERVAS	308	83	272,08%
RESERVA FACULTATIVA	2.776	746	272,10%
UTILIDAD DEL EJERCICIO	8.021	2.255	255,64%
PATRIMONIO TOTAL	<u>20.267</u>	<u>12.246</u>	<u>65,50%</u>
PASIVO + PATRIMONIO	<u>57.414</u>	<u>43.821</u>	<u>31,02%</u>

C.- ESTADO DE RESULTADOS

1. INGRESOS

El Total de Ingresos obtenidos en el ejercicio económico 2017 fue de \$193.112, mientras que en el año 2016 fue \$197.630 con una variación de -2%.

La mayor variación se presenta en la cuenta *Arriendo Suites*, registrando \$113.369 de ingresos en el año 2017 frente a \$132.331 percibido en el 2016.

El mayor porcentaje de clientes de Gran Colombia Suites proviene de Estados Unidos, personas jubiladas quienes viajan al sur del continente durante la temporada Otoño-Invierno (Octubre – Marzo). Demostrado así en la tabla No.1. Siendo esta una de las razones de la baja de ocupación de abril a julio. Además como se dio a conocer en la Junta de Accionistas del Año 2016, durante estos meses, fue época de elecciones

presidenciales en Ecuador, lo que provocó una cierta incertidumbre en quienes viajaban a nuestro país por motivos de turismo o en busca de propiedades en venta o de alquiler, así como la Ley de Plusvalía y como resultado tuvimos un número considerable de cancelaciones. Por otro lado, las Leyes Migratorias para la obtención de la residencia en Ecuador, durante el año 2017, presentaban inconvenientes, llevando a nuestros clientes a salir del país antes de lo que tenían planeado o a su vez a ya no regresar a Ecuador.

Por otra parte, se llevó a cabo un estudio de mercado para conocer:

1. Precio y Servicio que oferta nuestra competencia.
2. Percepción de Gran Colombia Suites de Potenciales Clientes y Corredores de Bienes Raíces.

Como resultado obtuvimos que el precio quincenal y mensual de nuestras suites, era un 50% mayor al de la competencia y perdíamos clientes. (Fuente del análisis: Booking, Airbnb y Corredores de Bienes Raíces). Por esta razón se tomó la decisión de aplicar un descuento (37% promedio) para ver la reacción de nuestros potenciales clientes, lo cual se llevó a cabo desde el mes julio, y de manera casi inmediata empezaron a llegar solicitudes de reservas.

Desde abril, se implementó el Sistema de Reservas Wubook en la web de Gran Colombia Suites, mismo que tiene un valor mensual fijo, ingresando mayor reservas a través de este medio y disminuyendo las que provenían por Booking y Expedia, los cuales cobran un porcentaje promedio del 12% por reserva efectiva.

Por otra parte, se ha promocionado entre nuestros inquilinos los servicios y productos ofertados por otras empresas del Grupo Vázquez (El Dorado Hotel, Mansión Alcázar Boutique Hotel y Restaurante Fogo – Servicio de Alimentación, Bodycare Spa & Gym – Masajes, Parkcuenca – Parqueadero).

En el mes de octubre, se organizó una Exposición-Venta de artículos de Arte y Diseño, como parte del plan de promoción de Gran Colombia Suites, mismo que atrajo la atención de locales y extranjeros. El porcentaje de comisión por ventas, pagó el valor total del evento y además se concretaron reservas de dos grupos para el próximo año.

A partir del mes de Agosto, se abrió un pequeño Gift Shop en las suites, siendo del agrado de nuestros clientes quienes desde su apertura han adquirido algún souvenir. El porcentaje de comisión es contabilizado bajo el concepto de otros ingresos.

OCUPACIÓN PROMEDIO MENSUAL, 2017 - 2016

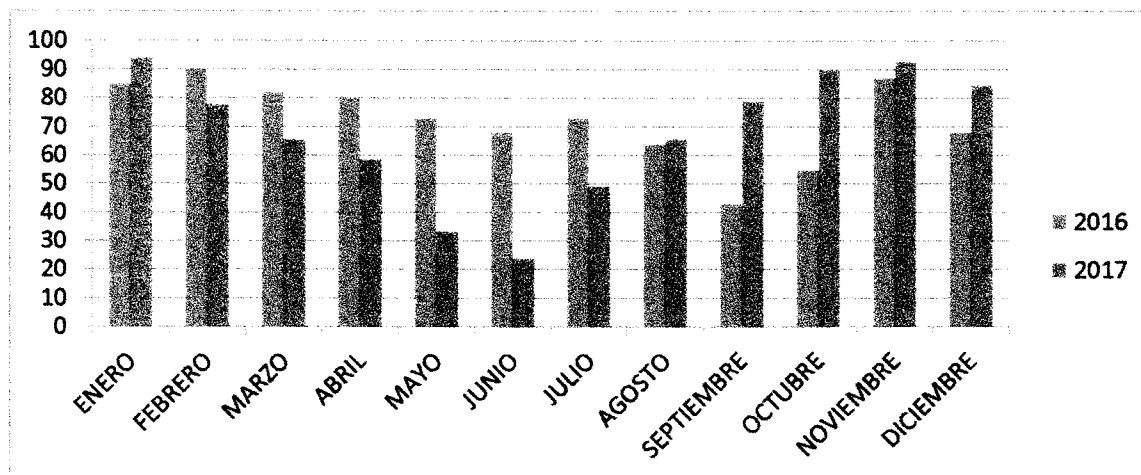


Tabla No.1

INGRESOS MENSUALES ARRIENDO DE SUITES, 2017 - 2016

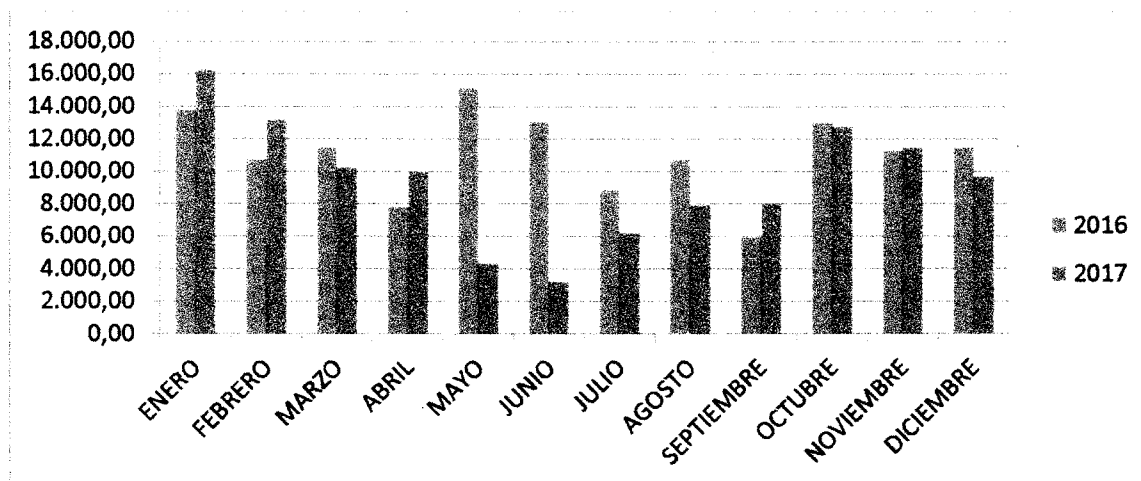


Tabla No.2

Alquiler de Locales Comerciales.- en el año 2017 fue de \$75.240, frente a \$61.864, con una variación de 22%. Durante el 2016 se aplicó un descuento por el cierre de las calles Luis Cordero y Gran Colombia debido a trabajos del Tranvía. A partir de

enero de 2017 se eliminó este descuento, debido a que las calles se encontraban totalmente habilitadas.

VENTAS AL 31/12/2017, CON CIFRAS COMPARATIVAS AL 2016

VENTAS	2017	2016	Variación
ARRIENDO SUITES	113.369	132.331	-14%
ARRIENDO LOCALES	75.240	61.864	22%
SERVICIO DE LIMPIEZA	2.770	3.435	-19%
SERVICIO DE LAVANDERÍA	153	0	100%
TELEFONÍA	5	0	100%
REPOSICIÓN DE UTENSILIOS	54	0	100%
OTROS SERVICIOS	1.252	0	100%
OTROS INGRESOS	268	0	100%
VENTAS TOTALES	<u>193.112</u>	<u>197.630</u>	<u>-2%</u>

2. GASTOS

Los Gastos Totales del período 2017 fueron de \$179,700, ante \$192,446 una variación de -6,62%.

Gastos Operativos, las principales variaciones se presentan en la cuenta *Servicios y Suministros de Limpieza*, a lo largo de 2017, la lavandería de lencería de cama y toallas se realizó únicamente en nuestras instalaciones, y se llevó un control adecuado de precios, stock y uso de los suministros de limpieza, disminuyendo significativamente el gasto de estas dos cuentas. Por otra parte, la *Reposición de Lencería y Reposición de Implementos de Suites*, se realizó durante el 2017, de acuerdo a la resolución de la Junta de Accionistas de 2016.

Gastos Administrativos, las cuentas en las que mayor variación se dieron son las siguientes: *Honorarios Profesionales y Servicios Prestados*, la razón del incremento en 2017 se da porque se contrata el Servicio de Contabilidad por 4 días a la semana de manera presencial para llevar un mayor control del proceso contable, lo que hasta noviembre de 2016 este servicio se recibía 1 vez a la semana en el sitio de trabajo. La cuenta *Telefonía* presenta un decremento significativo por el control que se dio a lo largo de todo el 2017. *Suministros de Oficina* incrementó en el año 2017, debido a la manera como hasta el 2016 se contabilizaba esta cuenta.

GASTOS AL 31/12/2017, CON CIFRAS COMPARATIVAS AL 2016

GASTOS	2017	2016	Variación
GASTOS OPERATIVOS	88.345	100.203	-11,83%
COMISIONES DE TERCEROS	246	-	100%
ARRENDAMIENTO OPERATIVO	30.000	30.350	-1,15%
SEGUROS	7.481	8.168	-8,42%
PUBLICIDAD Y PROMOCIÓN	768	3.766	-79,61%
SERVICIO Y SUMINISTROS DE LIMPIEZA	3.708	13.141	-71,78%
GUARDIANÍA PRIVADA	12.146	12.311	-1,34%
DECORACIÓN	847	2.322	-63,54%
ATENCIONES A HUÉSPEDES	116	395	-70,54%
MANTENIMIENTO DE INSTALACIONES	7.242	7.504	-3,49%
MANTENIMIENTO DE MUEBLES Y ENSERES	723	2.109	-65,72%
REPOSICIÓN DE LENCERÍA	1.481	-	100%
REPOSICIÓN IMPLEMENTOS DE SUITES	1.648	-	100%
ENERGÍA ELÉCTRICA	8.307	5.976	39,00%
AGUA	2.788	2.694	3,47%
INTERNET	5.400	6.665	-18,98%
DIRECT TV	3.692	3.345	10,38%
GAS	1.752	1.456	20,33%
 GASTOS ADMINISTRATIVOS	 84.675	 85.123	 -0,53%
SUELDOS Y SALARIOS	42.978	41.173	4,38%
BENEFICIOS SOCIALES	10.527	13.406	-21,48%
UNIFORMES	1.420	1.220	16,39%
CAPACITACIONES	344	380	-9,37%
HONORARIOS PROFESIONALES Y SERVICIOS PRESTADOS	15.018	9.917	51,44%
TRANSPORTE	535	629	-14,90%
ATENCIÓN EMPLEADOS	167	-	100%
GASTOS CAFETERÍA	335	825	-59,40%
TELEFONÍA	1.812	3.244	-44,16%
IMPUESTOS MUNICIPALES	99	2.857	-96,53%
CONTRIBUCIÓN A LA SIC	31	57	-45,64%
GASTOS IVA	6.654	7.188	-7,44%
CONTRIBUCIÓN SOLIDARIA UTILIDADES	-	161	100%
GASTOS SIN SUSTENTO TRIBUTARIO	3.961	4.036	-1,86%
SUMINISTROS DE OFICINA	794	29	2598,10%
 GASTOS FINANCIEROS	 2.917	 2.749	 6,10%
INTERESES	209	-	100%
COMISIONES TARJETAS DE CRÉDITO	2.194	2.309	-4,99%
GASTOS BANCARIOS	515	440	16,83%

GASTOS DE CAPITAL	3.763	4.371	-13,91%
DEPRECIACIÓN DE MUEBLES Y ENSERES	1.647	1.514	8,78%
DEPRECIACIÓN DE EQUIPOS DE COMPUTACIÓN	2.116	2.857	-25,93%
 GASTO TOTAL	 <u>179.700</u>	 <u>192.446</u>	 <u>-6,62%</u>

3.- UTILIDAD

La Utilidad del año 2017 es de \$8.021, mientras que en 2016 fue de \$2.255 con una variación de 255,70%.

Cabe recalcar que en estos valores no se considera aún el 10% por concepto de Reserva Legal.

UTILIDAD AL 31/12/2017, CON CIFRAS COMPARATIVAS AL 2016

UTILIDAD	2017	2016	Variación
UTILIDAD DEL EJERCICIO	13.412	5.184	158,72%
15% TRABAJADORES	-2.012	-778	158,61%
25% IMPUESTO A LA RENTA	-3.379	-2.151	57,09%
 UTILIDAD NETA	 <u>8.021</u>	 <u>2.255</u>	 <u>255,70%</u>

D.- CONCILIACIÓN TRIBUTARIA

CONCILIACIÓN TRIBUTARIA AÑO 2017

Utilidad del Ejercicio		13.411,82
(-) 15% Participación empleados	2.011,77	
Utilidad antes de I.R.		11.400,05
+ Gastos no deducibles	3.960,58	
Utilidad Grabable		15.360,63
22% Tarifa I.R. 2017		3.379,34
<u>Compensación I.R.</u>		19.201,35
(-) C.T. años anteriores	11.725,84	
(-) Retenciones año corriente	7.475,51	
(-) Anticipo I.R. pagado	0,00	
Saldo C. Tributario 2017		15.822,01
Base para cálculo RL	8.020,71	
(-) Reserva Legal 10%	802,07	
UTILIDAD NETA		<u>7.218,64</u>

E.- PROPUESTAS

1.- TARIFAS

Mantener las tarifas actuales a lo largo del año 2018, incrementado un porcentaje en temporada alta.

2.- ARREGLOS E INVERSIÓN

Dar mantenimiento a la fachada del edificio, priorizando el primer piso, mismo que presenta algunos daños pequeños.

Comprar nuevas toallas para las suites.

Comprar nueva lavadora-secadora (torre), para brindar un mejor servicio a nuestros clientes. En temporada alta, el área de lavandería está en funcionamiento durante

todo el día y parte de la noche, tanto por clientes como por el personal de limpieza de las suites, siendo un tanto incómodo para quienes acceden a esta área.

F.- 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,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Daniela Moncayo', written over a horizontal line.

Ing. Daniela Moncayo

GERENTE GENERAL ADVAZ S.A.