



ADMINISTRADORA DE BIENES INMUEBLES
ADVAZ S.A.

INFORME ANUAL

2018

INFORME DE GERENCIA
EJERCICIO ECONÓMICO 2018

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 2018.

A.- RESUMEN 2018

B.- BALANCE GENERAL

C.- ESTADO DE RESULTADOS

D.- CONCILIACIÓN TRIBUTARIA

E.- VARIOS Y PROPUESTAS

F.- PROPIEDAD INTELECTUAL

A.- RESUMEN 2018

Durante el Período Económico 2018, ADVAZ S.A. percibe un Ingreso Total de \$238.310 con una Utilidad de \$11.652, 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 en 2018 fue de 89,48%. Las ventas se las realizaron principalmente a través del Departamento de Recepción, Motor de Reservas en la web de la empresa y comisionistas, y en un menor porcentaje por medio de la plataforma de búsqueda de alojamientos, Booking.com, en el cual obtuvimos una puntuación de 9,6/10; valor basado en la satisfacción del cliente por concepto de servicio, ubicación e infraestructura, manteniéndonos un año más, en el primer puesto frente a nuestra competencia (largas estadías).

B.- BALANCE GENERAL

I. ACTIVOS

Los Activos Totales en el año 2018 alcanzan un monto de \$78.128, comparado con \$57.414 del año 2017, presentando una variación de 36,08%, lo cual se refleja principalmente en las cuentas:

Caja Bancos. El 2018 cerramos con \$19.093, frente a \$13.145 del 2017.

Inversiones Temporales. En el año 2018 se registra \$4.380; este valor corresponde a las Garantías entregadas por los Locales Comerciales, mismo que se encuentra en pólizas en la Cooperativa Los Ríos; hasta el 2017 estos valores se depositaban en la Cuenta Corriente de ADVAZ S.A.

Huéspedes y Particulares. \$14.278 en el 2018 ante \$7.733 en el 2017. En enero de 2019 se recuperó \$10.581 de esta cartera.

Después del respectivo trámite ante el Servicio de Rentas Internas, para la devolución del Impuesto a la Renta del año 2016, recibimos una Nota de Crédito Desmaterializada en el mes de septiembre de 2018, misma que fue vendida a Lácteos San Antonio S.A. por \$7.626 (se aplicó un 10% de descuento). Se inició un nuevo proceso en 2018 para recuperar el valor correspondiente al año anterior.

ACTIVO AL 31/12/2018, CON CIFRAS COMPARATIVAS AL 2017

ACTIVO	2018	2017	Variación
ACTIVO CIRCULANTE	60.702	39.338	54,31%
CAJA Y BANCOS	19.093	13.145	45,25%
INVERSIONES TEMPORALES (GARANTÍAS)	4.380	0	100,00%
CUENTAS POR COBRAR	17.684	7.860	124,99%
<i>Huéspedes y Particulares</i>	14.278	7.733	84,64%
<i>Reconocimiento de Ingresos</i>	3.282	0	100,00%
<i>Otras Cuentas por Cobrar</i>	124	127	-2,36%
<i>Reserva Cuentas Incobrables</i>	0	0	0
GASTOS PREPAGADOS	2.603	2.510	3,71%
CRÉDITO TRIBUTARIO IVA	585	0	100,00%
RETENCIONES AÑO CORRIENTE	8.594	7.476	14,95%
CRÉDITO TRIBUTARIO AÑOS ANTERIORES	7.763	8.347	-7,00%
ACTIVO FIJO NETO	13.426	14.076	-4,61%
MUEBLES, EQUIPOS Y VEHICULOS	13.426	14.076	-4,61%
OTRAS INVERSIONES	4.000	4.000	0,00%
OTRAS INVERSIONES (COOP. LOS RÍOS)	4.000	4.000	0,00%
ACTIVO TOTAL	<u>78.128</u>	<u>57.414</u>	<u>36,08%</u>

2. PASIVOS Y PATRIMONIO

Los Pasivos Totales en el año 2018 alcanzan un monto de \$53.428, comparado con \$37.147 del año 2017, presentándose una variación de 43,83%, reflejándose mayormente en las cuentas:

Anticipo de Clientes/Garantías. En el año 2018 esta cuenta registra \$4.724, mientras que en el 2017, se registró \$1.350.

Obligaciones Sociales: \$3.645 en el 2018 ante \$1.171 en el año 2017. Esto se debe principalmente a:

Mayor número de empleados con derecho a Fondos de Reserva

Incremento en pago de comisiones y horas extras (mayores ventas), por consiguiente subieron los valores de Décimo Tercero y Cuarto Sueldo, Aporte Patronal.

Provisión Arreglos Futuros: se creó esta cuenta en el año 2018, por sugerencia de la Junta de Accionistas, provisionando \$6.500 para mantenimiento del edificio.

PASIVO AL 31/12/2018, CON CIFRAS COMPARATIVAS AL 2017

PASIVO	2018	2017	Variación
PASIVO CIRCULANTE	34.787	18.506	87,98%
CUENTAS POR PAGAR	13.583	9.080	49,59%
<i>Accionistas y Relacionados</i>	4.000	4.000	0,00%
<i>Proveedores</i>	7.791	4.702	65,70%
<i>Ingresos Diferidos</i>	789	0	100,00%
<i>Impuestos</i>	1.003	378	165,36%
GASTOS POR PAGAR	21.204	9.427	124,94%
<i>Sueldos y Honorarios</i>	4.028	4.755	-15,29%
<i>Proveedores de Servicios</i>	251	139	80,34%
<i>Anticipo Clientes / Garantías</i>	4.724	1.350	249,95%
<i>Obligaciones Sociales</i>	3.645	1.171	211,29%
<i>15% Participación Trabajadores</i>	2.056	2.012	2,21%
<i>Provisión Arreglos Futuros</i>	6.500	0	100,00%
PASIVO A LARGO PLAZO	18.641	18.641	0,00%
JUBILACIÓN PATRONAL	641	641	0,00%
PROVISIÓN DESAHUCIO	0	0	100,00%
RELACIONADAS (A. ALCÁZAR)	18.000	18.000	0,00%
PASIVO TOTAL	53.428	37.147	43,83%

El Patrimonio Total en el 2018 es de \$24.700, mientras que en 2017 fue \$ 20.267 con una variación de 36.08%. Esto se debe al incremento en las Utilidades del año 2018 por un valor de \$11.652 frente a \$8.021 de 2017. Cabe recalcar que en estos valores no se considera aún el 10% por concepto de Reserva Legal.

PATRIMONIO AL 31/12/2018, CON CIFRAS COMPARATIVAS AL 2017

PATRIMONIO	2018	2017	Variación
CAPITAL	9.162	9.162	0,00%
RESERVAS	1.110	308	260,06%
RESERVA FACULTATIVA	2.776	2.776	0,00%
UTILIDAD DEL EJERCICIO	11.652	8.021	45,27%
PATRIMONIO TOTAL	<u>24.700</u>	<u>20.267</u>	<u>21,87%</u>
PASIVO + PATRIMONIO	<u>78.128</u>	<u>57.414</u>	<u>36,08%</u>

C.- ESTADO DE RESULTADOS

1. INGRESOS

El Total de Ingresos obtenidos en el ejercicio económico 2018 fue de \$238.310, mientras que en el año 2017 fue \$193.112 con una variación de 23%.

La mayor variación se presenta en la cuenta *Arriendo Suites*, registrando \$147.334 de ingresos en el año 2018 frente a \$113.369 percibido en el 2017, seguido por la cuenta *Servicio de Limpieza*, con un ingreso de \$8.153 en 2018, frente a \$2.770 en el año 2017. Cabe mencionar que no se aplicó ningún incremento en las tarifas de alquiler de suites en el 2018 para mantenernos competitivos (decisión tomada después de llevar a cabo un estudio de mercado).

En el año 2018, se crea la cuenta *Indeminización de Seguros*, registrando un valor de \$11.230, mismo que se destinó al mantenimiento de la edificación, después de un sismo que afectó las instalaciones de ADVAZ.

Por otra parte, se continuaron vendiendo como en el año 2017, los servicios y productos ofertados por otras empresas del Grupo Vázquez (El Dorado Hotel, Mansión Alcázar Boutique Hotel y Parkcuenca – Parqueadero).

OCUPACIÓN PROMEDIO MENSUAL, 2018 - 2017



Alquiler de Locales Comerciales.- en el año 2018 se registra un valor de \$67.200, frente a \$75.240, con una variación de -11%. Durante el 2018 se aplicó un descuento a 2 locales (AUVI y Productos Predilectos).

VENTAS AL 31/12/2018, CON CIFRAS COMPARATIVAS AL 2017

VENTAS	2018	2017	Variación
ARRIENDO SUITES	147.334	113.369	30%
ARRIENDO LOCALES	67.200	75.240	-11%
SERVICIO DE LIMPIEZA	8.153	2.770	194%
SERVICIO DE LAVANDERÍA	504	153	229%
TELEFONÍA	50	5	890%
REPOSICIÓN DE UTENSILIOS	54	54	0%
OTROS SERVICIOS	3.182	1.252	154%
OTROS INGRESOS	675	268	152%
RECONOCIMIENTO DE INGRESOS	2.493	0	100%
INDEMINIZACIÓN DE SEGUROS	11.230	0	100%
(-) DESCUENTO EN VENTAS	(2.565)	0	100%
VENTAS TOTALES	238.310	193.112	23%

2. GASTOS

Los Gastos Totales del período 2018 fueron de \$224.602, ante \$179.700 del 2017, con una variación de 25%.

Gastos Operativos

La variación más importante se da en la cuenta *Mantenimiento de Instalaciones*. Durante el 2018 se dio mantenimiento de pintura de todas las áreas internas del edificio incluyendo suites, locales comerciales y la reparación completa de un baño, el costo fue de \$35.949, mientras en el 2017 esta cuenta registró un valor de \$7.242.

Otros Gastos de Ventas, refleja mayormente, el valor pagado a Empresa Hotelera Cuenca por concepto de desayunos del cliente Prointec S.A., percibiendo un porcentaje de ganancia ADVAZ S.A.

Gastos Administrativos

Las cuentas en las que se da una variación más significativa son:

Comisiones (\$8.337 en 2018 - \$5.812 en 2017), *Horas Extras* (\$5.370 en 2018 - \$4.049 en 2017) y *Beneficios Sociales* (\$15.626 en 2018 - \$10.527 en 2017), debido al incremento en Alquiler de Suites, Servicios de Limpieza y Lavandería.

Servicios Prestados, la razón del incremento en 2018 se da debido principalmente a la contratación del Servicio de Auditoría Externa, al ser considerada ADVAZ S.A., empresa de interés público y el Servicio de Parquero (Parkcuenca) de nuestros clientes.

En el caso de Gastos sin Sustento Tributario, se presenta un decremento significativo, al alquilar las suites de manera directa, bajando la comisión de motores de búsqueda como Booking y Expedia. \$1.115 en 2018 ante \$3.960 en 2017.

GASTOS AL 31/12/2018, CON CIFRAS COMPARATIVAS AL 2017

GASTOS	2018	2017	Variación
GASTOS OPERATIVOS	123.028	87.778	40%
COMISIONES DE TERCEROS	1.406	246	473%
ARRENDAMIENTO OPERATIVO	30.000	30.000	0%
SEGUROS	6.367	7.481	-15%
PUBLICIDAD	0	201	-100%
SERVICIO DE LIMPIEZA	2.721	1.179	131%
GUARDIANÍA PRIVADA	12.773	12.146	5%
DECORACIÓN	496	847	-41%
SUMINISTROS DE LIMPIEZA	3.428	2.529	36%
ATENCIÓNES A HUÉSPEDES	234	116	101%
MANTENIMIENTO DE INSTALACIONES	35.949	7.242	396%
MANTENIMIENTO DE MUEBLES Y ENSERES	581	723	-20%
REPOSICIÓN DE LENCERÍA	2.220	1.481	50%
REPOSICIÓN IMPLEMENTOS DE HABITACIONES	905	717	26%
REPOSICIÓN UTENSILIOS DE COCINA	434	931	-53%
ENERGÍA ELÉCTRICA	7.100	8.307	-15%
AGUA	3.106	2.788	11%
INTERNET	5.778	5.400	7%
DIRECT TV	3.878	3.692	5%
GAS	1.312	1.752	-25%
OTROS GASTOS DE VENTAS	4.340	0	100%
GASTOS ADMINISTRATIVOS	94.515	85.242	11%
SUELDOS	30.375	31.163	-3%
HORAS EXTRAS	5.370	4.049	33%
COMISIONES	8.337	5.812	43%
BONOS	2.168	1.954	100%
BENEFICIOS SOCIALES	15.626	10.527	48%

UNIFORMES	575	1.420	-59%
CAPACITACIONES	568	344	65%
HONORARIOS PROFESIONALES	10.292	10.978	-6%
SERVICIOS PRESTADOS	7.252	4.041	79%
TRANSPORTE	260	535	-51%
ATENCIÓN EMPLEADOS	276	167	100%
GASTOS CAFETERÍA	24	335	-93%
GASTOS DE VIAJE	405	567	100%
ATENCIÓN ACCIONISTAS	37	0	100%
TELEFONÍA	1.474	1.812	-19%
IMPUESTOS MUNICIPALES	16	99	-84%
CONTRIBUCIÓN A LA SIC	41	31	31%
GASTOS IVA	9.219	6.654	39%
GASTOS SIN SUSTENTO TRIBUTARIO	1.115	3.960	-72%
RETENCIONES ASUMIDAS	0	1	-100%
ÚTILES DE OFICINA	1.084	794	37%
GASTOS FINANCIEROS	2.990	2.917	3%
INTERÉSES Y OTROS	872	209	318%
COMISIONES TARJETAS DE CRÉDITO	1.686	2.194	-23%
GASTOS BANCARIOS	432	515	-16%
GASTOS DE CAPITAL	4.069	3.763	8%
DEPRECIACIÓN DE MUEBLES Y ENSERES	1.545	1.647	-6%
DEPRECIACIÓN DE EQUIPOS DE COMPUTACIÓN	2.525	2.116	19%
GASTO TOTAL	<u>224.602</u>	<u>179.700</u>	<u>25%</u>

3.- UTILIDAD

La Utilidad del año 2018 es de \$11.652, mientras que en 2017 fue de \$8.021 con una variación de 45,27%.

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

UTILIDAD AL 31/12/2018, CON CIFRAS COMPARATIVAS AL 2017

UTILIDAD	2018	2017	Variación
UTILIDAD(PÉRDIDA) ANTES DE PARTI. EMPLEADOS	13.708	13.412	2%
PARTICIPACIÓN DE EMPLEADOS	2.056	2.012	2%
UTILIDAD (PERDIDA) ANTES DE TRIBUTACIÓN	11.652	11.400	2%
IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO	0	3.379	-100%
RESERVA LEGAL	1.165	802	45%
UTILIDAD NETA	<u>10.487</u>	<u>7.219</u>	<u>45%</u>
Crédito Tributario año 2015 no utilizado	287		
UTILIDAD A DISPOSICIÓN DE SOCIOS	10.200		

D.- CONCILIACIÓN TRIBUTARIA

CONCILIACIÓN TRIBUTARIA AÑO 2018

Utilidad del Ejercicio		13.708
(-) 15% Participación empleados	2.056	
Utilidad antes de I.R.		11.652
Partidas Conciliatorias:		
+ Gastos no deducibles	1.115	
(-) Indemnización seguros	11.230	
+ Gastos incurridos para generar ingresos exentos	100	
+ 15% P.T atribuible a ingresos exentos	1.670	
(-) Fracción desgravada P. Naturales	11.270	
Base Imponible negativa		-7.963
22% Tarifa I.R. 2018 Microempresa		0
Pago mínimo año 2018 negativo (5,785.84)	0	
(-) Gastos no deducibles	1.115	
+ Indemnización seguros	11.230	
(-) Gastos incurridos para generar ingresos exentos	100	
(-) 15% P.T atribuible a ingresos exentos	1.670	
+ Fracción desgravada P. Naturales	11.270	
Base para cálculo RL		11.652
(-) Reserva Legal 10%	1.165	
Crédito tributario 2015 no utilizado		287
Utilidad a disposición Socios		10.200
Pago IR 2018 (abril 2019)		
(-) C.T. años anteriores 2015	287	-287
Crédito Tributario:		
(-) C.T. año 2017 en proceso reclamo	7.476	
(-) Retenciones año corriente	8.594	
Saldo C. Tributario 2018		16.070

E.- PROPUESTAS

1.- TARIFAS – ALQUILER DE SUITES

Incrementar un 10% en tarifas mensuales y quincenales durante el 2019, manteniendo el mismo valor que en el año 2018 para tarifas de contratos anuales.

2.- ARREGLOS E INVERSIÓN

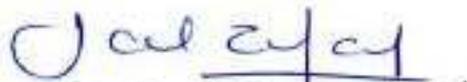
Comprar nuevos plumones para los 15 departamentos, mismos que ya tienen 5 años de uso.

Continuar con el mantenimiento de las instalaciones de ADVAZ S.A. Se provisionó \$6.500 en el 2018 para la pintura de la fachada del edificio, misma que tiene un costo de \$9.000 de acuerdo a cotización del Arq. Iván Molina. (Valor provisionado de acuerdo a la resolución de la Junta de Accionistas del período fiscal 2017).

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,



Ing. Daniela Moncayo

GERENTE GENERAL ADVAZ S.A.