



ADMINISTRADORA DE BIENES INMUEBLES  
ADVAZ S.A.

INFORME ANUAL

2019

**INFORME DE GERENCIA**  
**EJERCICIO ECONÓMICO 2019**

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 2019.

A.- RESUMEN 2019

B.- BALANCE GENERAL

C.- ESTADO DE RESULTADOS

D.- CONCILIACIÓN TRIBUTARIA

E.- VARIOS Y PROPUESTAS

F.- PROPIEDAD INTELECTUAL

**A.- RESUMEN 2019**

Durante el Período Económico 2019, ADVAZ S.A. percibe un Ingreso Total de \$218.909 con una Utilidad de \$16.706, 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 2019 fue de 77,82%. 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 10/10 y Expedia.com en el cual tenemos una puntuación de 4.8/5; valores basados 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

### 1. *ACTIVOS*

Los Activos Totales en el año 2019 alcanzan un monto de \$73.230, comparado con \$78.128 del año 2018, presentando una variación de -7,27%, lo cual se refleja principalmente en las cuentas:

*Caja Bancos.* El 2019 cerramos con \$30.849, frente a \$19.093 del 2018.

*Inversiones Temporales.* En el año 2019 se registra un valor de \$4757 que corresponde a las Garantías entregadas por los Locales Comerciales que se encuentra en pólizas en la Cooperativa Los Ríos. Por sugerencia de Presidencia, no se renovarán las Pólizas para el 2020.

*Huéspedes y Particulares.* Para 2019, por recomendación de Presidencia y el Comisario y en correspondencia a los plazos previstos por la Ley de Regimen Tributario Interno, se han dado de baja las cuentas del 2015 al 2018 que podían ser deducibles, después de haber presentado los trámites legales respectivos sin respuesta por parte de los clientes.

Después del respectivo trámite ante el Servicio de Rentas Internas, para la devolución del Impuesto a la Renta del año 2018, no se ha recibido notificación aún.

ACTIVO AL 31/12/2019, CON CIFRAS COMPARATIVAS AL 2018

	(US dólares)	Distribución vertical	(US dólares)	Distribución vertical
	<u>2018</u>	%	<u>2019</u>	%
<b>ACTIVOS</b>				
<b>ACTIVO CIRCULANTE</b>				
CAJA Y BANCOS	19.093		30.849	
INVERSIONES TEMPORALES	4.380		4.757	
<b>CUENTAS POR COBRAR</b>				
HUESPEDES Y PARTICULARES	14.278		3.977	
RECONOCIMIENTO DE INGRESOS	3.282		154	
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	124		124	
RESERVA CUENTAS INCOBRABLES	-		-	
<b>TOTAL CUENTAS POR COBRAR</b>	<u>17.684</u>		<u>4.254</u>	
GASTOS PREPAGADOS	2.603		2.612	
CREDITO TRIBUTARIO IVA	585		92	
RETENCIONES AÑO CORRIENTE	8.594		4.424	
CREDITO TRIBUTARIO AÑOS ANTERIORES	7.763		8.594	
<b>TOTAL ACTIVO CIRCULANTE</b>	<u>60.702</u>	77,69%	<u>55.582</u>	75,90%
<b>ACTIVO FIJO NETO</b>				
MUEBLES, EQUIPOS ELECTRONICOS Y COMPUTA	13.427		13.647	
<b>TOTAL ACTIVO FIJO NETO</b>	<u>13.427</u>	17,19%	<u>13.647</u>	18,64%
<b>OTRAS INVERSIONES</b>	<u>4.000</u>		<u>4.000</u>	5,46%
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<u>78.128</u>	100,00%	<u>73.230</u>	100,00%

## 2. PASIVOS Y PATRIMONIO

Los Pasivos Totales en el año 2019 alcanzan un monto de \$46.328, comparado con \$53.428 del año 2018, reflejándose mayormente en las cuentas:

*Anticipo de Clientes/Garantías.* En el año 2019 esta cuenta registra \$5.163, mientras que, en el 2018, se registró \$4.724. Anticipos de clientes y garantías de locales comerciales.

*Obligaciones Sociales se redujeron a \$1.494 en el 2019 ante \$3.645 en el año 2018.* Esto se debe principalmente a:

Menor número de empleados con derecho a Fondos de Reserva

Reduccion en pago de comisiones y horas extras.

*Provisión Arreglos Futuros:* Por sugerencia de Presidencia, provisionando \$12.500 para mantenimiento y mejoras del edificio.

### PASIVO AL 31/12/2019, CON CIFRAS COMPARATIVAS AL 2018

PASIVO					
PASIVO CIRCULANTE					
<b>CUENTAS POR PAGAR</b>					
ACCIONISTAS Y RELACIONADOS	4.000		4.000		
PROVEEDORES	7.791		1.205		
Ingresos Diferidos	789		385		
IMPUESTOS	1.003		469		
<b>TOTAL CUENTAS POR PAGAR</b>	<b>13.583</b>	39,05%	<b>6.058</b>		18,18%
<b>GASTOS POR PAGAR</b>					
SUELDOS Y BENEFICIOS	4.028		4.827		
PROVEEDORES DE SERVICIOS	251		251		
ANTICIPO DE CLIENTES/GARANTIAS	4.724		5.163		
OBLIGACIONES SOCIALES	3.645		1.494		
15% PARTICIPACIÓN TRABAJADORES	2.056		2.948		
PROVISION ARREGLOS FUTUROS	6.500		12.587		
DIVIDENDOS POR PAGAR	-		-		
<b>TOTAL GASTOS POR PAGAR</b>	<b>21.204</b>	60,95%	<b>27.269</b>		81,82%
<b>TOTAL PASIVO CIRCULANTE</b>	<b>34.787</b>	100,00%	<b>33.328</b>		100,00%
<b>PASIVO A LARGO PLAZO</b>					
JUBILACION PATRONAL	641		-		
PROVISION DESAHUCIO	-		-		
RELACIONADAS (A ALCAZAR)	18.000		13.000		
<b>TOTAL PASIVO LARGO PLAZO</b>	<b>18.641</b>		<b>13.000</b>		
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>53.428</b>	68,39%	<b>46.328</b>		63,26%

A

El Patrimonio Total en el 2019 es de \$26.900, mientras que en 2018 fue \$ 24.700. Esto se debe al incremento en las Utilidades del año 2019 por un valor de \$16.700 frente a \$11.652 de 2018. Cabe recalcar que en estos valores no se considera aún el por concepto de Reserva Legal.

#### PATRIMONIO AL 31/12/2019, CON CIFRAS COMPARATIVAS AL 2018

<b>PATRIMONIO</b>				
<b>CAPITAL</b>	<b>9.162</b>		<b>9.162</b>	
<b>RESERVAS</b>	<b>1.110</b>		<b>2.276</b>	
<b>RESERVA FACULTATIVA</b>	<b>2.776</b>		<b>2.776</b>	
<b>UTILIDAD DEL EJERCICIO</b>	<b>11.652</b>		<b>12.688</b>	
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>24.700</b>	31,61%	<b>26.902</b>	36,74%
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>78.128</b>	100,00%	<b>73.230</b>	100,00%

## C.- ESTADO DE RESULTADOS

### 1. INGRESOS

El Total de Ingresos obtenidos en el ejercicio económico 2019 fue de \$218.909, mientras que en el año 2018 fue \$238.310 con una variación de -8%.

La mayor variación se presenta en la cuenta *Arriendo Suites*, registrando \$142.672 de ingresos en el año 2019 frente a \$147.334 percibido en el 2018, seguido por la cuenta *Servicio de Limpieza*, con un ingreso de \$6.876 en 2019, frente a \$8.153 en el año 2018. En 2019 se aplicó un incremento en las tarifas de alquiler de suites.

Estas reducciones en los ingresos se deben a la inestabilidad política y económica en el país, el último trimestre de 2019, que causaron bajas en las reservas y varias cancelaciones.

Por Indemnización de Seguros se registra un ingreso de \$1.280 en comparación a \$11.230 en el 2018.

Alquiler de Locales Comerciales.- en el año 2019 se registra un valor de \$75.560, frente a \$67.200, con una variación de 12%. Durante el 2019 se aplicó un descuento a 1 local (Maritza Campoverde).

### OCUPACIÓN PROMEDIO MENSUAL, 2019 - 2018



## INGRESOS AL 31/12/2019, CON CIFRAS COMPARATIVAS AL 2018

CONCEPTO	2018	Distribución	2019	Distribución	Variación
	(US\$)	vertical	(US\$)	vertical	entre años
		(%)		(%)	(%)
<b>VENTAS</b>					
Arriendo suites	147.334	65,00%	142.672	65,95%	-3%
Arriendo locales	67.200	29,65%	75.560	34,93%	12%
Servicio de limpieza	8.153	3,60%	6.876	3,18%	-16%
Servicio de lavandería	504	0,22%	855	0,40%	70%
Telefonía	50	0,02%		0,00%	-100%
Reposición de utensilios	54	0,02%	72	0,03%	32%
Otros servicios	3.182	1,40%	606	0,28%	-81%
Otros ingresos	259	0,11%	6	0,00%	-98%
Reconocimiento de Ingresos	2.493	1,10%	(2.724)	-1,26%	-209%
(-) Descuento en ventas	(2.565)	-1,13%	(7.581)	-3,50%	100%
<b>TOTAL VENTAS</b>	<b>226.664</b>	<b>100,00%</b>	<b>216.343</b>	<b>100,00%</b>	<b>-5%</b>
Intereses Financieros	417	3,58%	645	25,13%	55%
Indemnización de Seguros	11.230	96,42%	1.280	49,89%	-89%
Reversión Jubilación Patronal	-		641	24,98%	0%
<b>TOTAL</b>	<b>11.647</b>	<b>100,00%</b>	<b>2.566</b>	<b>100,00%</b>	<b>-34%</b>
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>238.310</b>		<b>218.909</b>		<b>-8%</b>