

AVANPLUS S.A.
PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 y 2012

1 ACTIVIDAD

AVANPLUS S.A.- (La Compañía) fue constituida el 20 de mayo del 2002, en la ciudad de Guayaquil e inscrita en el Registro de mercantil el 14 de junio del 2002 en el mismo cantón; su actividad principal es el alquiler de bienes inmuebles. Para el cumplimiento de su finalidad social, la compañía podrá efectuar todas las operaciones mercantiles, los actos y contratos permitidos por las leyes de la República del Ecuador.

Ciertos indicadores publicados por el Banco Central del Ecuador y relacionados con el comportamiento de la economía ecuatoriana en estos últimos años, son como sigue:

	%
2013	2,7%
2012	4,1%
2011	5,4%

2 BASE DE PRESENTACIÓN Y CUMPLIMIENTO DE LAS NIIF PARA PYMES

Bases de presentación.- La Compañía tiene sus registros contables en dólares de los Estados Unidos de América (US\$) y los estados financieros fueron preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES) y las demás disposiciones establecidas en la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, su reglamento de aplicación y prácticas contables autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador, las cuales requieren que la Gerencia de la Compañía efectúe estimaciones y supuestos que afectan los importes de ciertos activos, pasivos, ingresos y gastos, incluidos en dichos estados financieros. Las notas que siguen, resumen estas normas y principios y su aplicación a los estados financieros adjuntos.

Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES)

De conformidad con la Resolución No. 08.G.DSC.010 emitida por la Superintendencia de Compañías del Ecuador (publicada en el Registro Oficial No. 498 del 31 de diciembre del 2008), la Administración de la Compañía declara que a partir del 1 de enero del 2012, elabora y presenta sus estados financieros de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES), el efecto en el año 2012 fue una disminución neta del activo, pasivo y patrimonio por US\$ 1.164, US\$ 371 y US\$ 793 respectivamente.

3 PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Efectivo.- Registra los recursos de alta liquidez que dispone la entidad para sus operaciones regulares, se registran en efectivo o equivalente de efectivo partidas como: caja y bancos.

Cuentas y documentos por Cobrar.- Las cuentas y documentos por cobrar se reconocen inicialmente al costo menos cualesquier pérdida por deterioro del valor.

AVANPLUS S.A.
PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012

3 PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (Continuación)

Propiedades y equipos.- Están contabilizados al costo de adquisición. Los pagos por mantenimiento son cargados al gasto, y las mejoras que prolongan su vida se capitalizan.

El costo de los activos es depreciado de acuerdo con el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos, en base a las siguientes tasas de depreciación anual:

<u>Activos</u>	<u>Tasas</u>
Edificios e instalaciones	5%
Maquinarias y equipos	10%
Muebles y enseres	10%

Impuesto a la renta.- La Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno para el año 2013, estableció la tarifa de impuesto a la renta del 22% para sociedades. En caso que la utilidad del año o parte de ella sea capitalizada dentro del año siguiente, la tarifa disminuye 10 puntos porcentuales, siendo requisito indispensable formalizarla con la inscripción en el Registro Mercantil. Para el año 2012, la tarifa de impuesto a la renta fue del 23%.

Reserva legal.- La Ley de Compañías establece que un valor no menor del 10% de la utilidad neta anual sea apropiado como reserva legal, hasta que represente por lo menos el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentos de capital.

Resultados acumulados provenientes por adopción de NIIF.- Se origina por los ajustes efectuados al término del periodo de transición de las NIIF y cuyos efectos se contabilizaron en el año 2012. De conformidad con lo establecido en la Resolución No. SC.G.I.CI.CPAIFRS.11.03 emitida por la Superintendencia de Compañías el 15 de marzo del 2011 y publicada en el Registro Oficial No. 419 del 4 de abril del 2011, los ajustes serán registrados directamente en el patrimonio y su saldo acreedor no podrá ser distribuido a sus accionistas o socios, ni ser utilizado para futuros aumentos de capital en razón de que no corresponden a resultados operacionales. De presentarse saldo deudor este podrá ser compensado con los saldos acreedores de las cuentas reserva de capital y valuación o superávit por revaluación de inversiones.

Al 31 de diciembre del 2012 el saldo está constituido por:

	(US Dólares)
Baja de retenciones en la fuente del periodo 2006	(1,164)
Baja de cuentas por pagar a proveedores	371
	(793)

Ingresos y gastos.- Los ingresos y gastos se reconocen en el periodo por el método del devengado, es decir, los ingresos cuando se realizan y los gastos cuando se conocen.

AVANPLUS S.A.
PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 y 2012

4 EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, está compuesto como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(US dólares)	
Banco Produbanco	5.456	10.825
Banco Citibank	0	8.800
Bancos del Pacífico	<u>1.995</u>	<u>0</u>
Total	<u>7.451</u>	<u>19.625</u>

5 CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, las cuentas y documentos por cobrar consisten de lo siguiente:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(US dólares)	
Clientes	2.331.773	25.178
Compañías Relacionadas	420.861	437.580
Retenciones de Imppto. a la Renta	0	31.240
Retenciones del IVA	<u>12.685</u>	<u>4.144</u>
Subtotal	2.765.319	498.142
(-) Provisión para cuentas incobrables	<u>(200)</u>	<u>(206)</u>
Total	<u>2.765.113</u>	<u>497.936</u>

Al 31 de diciembre del 2013, cuentas por cobrar clientes representa principalmente ventas de bienes inmuebles por US\$ 2.304.840. Mientras que al 31 de diciembre del 2012, cuentas por cobrar clientes representaba principalmente arriendos de oficinas, bodegas y almacenes.

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, cuentas por cobrar compañías relacionadas representan arriendos de oficinas, bodegas y almacenes en varios lugares a la compañía Bodequil S.A. por US\$ 394.956.

Retenciones de Impuesto a la Renta representan créditos tributarios, a favor de la Compañía por impuesto a la renta.

Retenciones del IVA representan créditos tributarios a favor de la Compañía por impuesto del IVA.

Durante el año 2013 y 2012, la cuenta Provisión para cuentas incobrables no registra ningún movimiento.

AVANPLUS S.A.
PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 y 2012

6 PROPIEDADES Y EQUIPOS

Durante el año 2012, el movimiento de esta cuenta fue el siguiente:

	Saldo al		Ajustes		Saldo al
	31-dic-11	Adiciones	Ajustes		31-dic-12
Costo:		(US dólares)			
Obras en proceso	0	1.088.319	0		1.088.319
Terrenos	1.614.005	0	25.394		1.639.399
Edificios e Instalaciones	614.038	8.001	(445.350)		176.689
Maq. y Equipos	0				0
Muebles y enseres	7.089	0	0		7.089
Subtotal	2.235.132	1.096.320	(419.956)		2.911.496
Deprec. Acumulada:					
Edificios e instal.	(202.555)	(30.952)			(233.507)
Muebles y enseres	(650)	(709)			(1.359)
Maquinarias y equipos	0	0	0		0
Subtotal	(203.205)	(31.661)	0		(234.866)
Total	2.031.927	1.064.659	(419.956)		2.676.630

Durante el año 2013, el movimiento de esta cuenta fue el siguiente:

	Saldo al		Ajustes y		Saldo al
	31-dic-12	Adiciones	Ventas	Reclasif.	31-dic-13
Costo:		(US dólares)			
Obras en proceso	1.088.319	1.296.110		(1.356.608)	1.027.821
Terrenos	1.639.399	2.895.611	(641.283)	618.855	4.512.582
Edificios e Instal.	176.689	970.062		731.145	1.877.896
Maq. y Equipos	0	8.397			8.397
Muebles y enseres	7.089	0	0	0	7.089
Subtotal	2.911.496	5.170.180	(641.283)	(6.608)	7.433.785
Deprec. Acumulada:					
Edificios e instal.	(233.507)	(19.961)			(253.468)
Muebles y enseres	(1.359)	(472)			(1.831)
Maquinarias y equipos	0	(280)	0	0	(280)
Subtotal	(234.866)	(20.713)	0	0	(255.579)
Total	2.676.630	5.149.467	(641.283)	(6.608)	7.178.206

7 CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, las cuentas y documentos por pagar representan:

	2013	2012
	(US dólares)	
Proveedores	492.525	12.552
Obligaciones Tributarias	60.400	67.877
Otras Cuentas por pagar	1.009.922	1.262
Total	1.562.847	81.691

AVANPLUS S.A.
PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 y 2012

7 CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR (Continuación)

Las Cuentas por pagar proveedores representan servicios de mantenimiento, Asesorías en ventas y compras.

Las Obligaciones tributarias corresponden al mes de diciembre del 2013 y 2012, como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(US dólares)	
Impuesto a la Renta	55.235	63.537
IVA Cobrado	4.648	4.330
Ret. en la Fte. de Impto. a la Rta.	114	10
Ret. en la Fte. IVA	<u>403</u>	<u>0</u>
Total	<u>60.400</u>	<u>67.877</u>

Al 31 de diciembre del 2013, otras cuentas por pagar representa principalmente deuda a Agrícola y Comercial Santa Marianita AycoSAM Cía. Ltda, por US\$ 1.005.000 por compra de 2 terrenos en Yaguachi.

8 GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2012 y 2013 representa intereses de las operaciones por préstamos concedidos por parte de EFG Bank y su movimiento se presenta de la siguiente forma:

Movimiento	<u>Intereses por Pagar</u>
	(US dólares)
Saldo al final del año 2011	0
Provisión	24.601
Pago	(0)
Saldo al final del año 2012	<u>24.601</u>
Provisión	71.845
Pago	(79.952)
Saldo al final del año 2013	<u>16.494</u>

9 OBLIGACIONES FINANCIERAS A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, el pasivo a largo plazo representa:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(US dólares)	
EFG Bank	900.000	1.000.000
Produbanco S.A.	435.801	922.380
M.I. Municipalidad de Guayaquil	<u>3.585</u>	<u>12.247</u>
Subtotal	1.339.386	1.934.627
(-)Porción corriente a largo plazo	<u>(1.339.386)</u>	<u>(1.494.652)</u>
Total	<u>0</u>	<u>439.975</u>

AVANPLUS S.A.
PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012

9 OBLIGACIONES FINANCIERAS A LARGO PLAZO (Continuación)

Al 31 de Diciembre del 2013, EFG Bank representa un préstamo recibido para capital de trabajo. Este préstamo es pagadero al vencimiento y se realizó en octubre 1 del 2013 por US\$ 900.000 a 394 días plazo con interés anual del 7,25%. Mientras que al 31 de Diciembre del 2012, EFG Bank representa un préstamo recibido para capital de trabajo, el cual es pagadero al vencimiento y se realizó en agosto 30 del 2012 por US\$ 1.000.000 a 397 días plazo con interés anual del 7,25%.

Al 31 de Diciembre del 2013 y 2012, Produbanco S.A. representa préstamo para la compra de terreno realizada en el año 2012. Este préstamo se realizó en octubre 29 del 2012 por US\$ 1.000.000 a 24 meses plazo y pagadero con dividendos mensuales que generan interés anual del 8%.

El vencimiento anual de estas obligaciones al 31 de diciembre del 2013 y 2012 es como sigue:

<u>Vencimientos</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(US Dólares)	
2013	0	486.579
2014	<u>435.801</u>	<u>435.801</u>
Total	<u>435.801</u>	<u>922.380</u>

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, M.I. Municipalidad de Guayaquil representa una obligación por la compra de un terreno en el año 2009 localizado en el km. 6,5 vía a Daule de 968,90 m² a \$40 cada m². Esta obligación genera intereses del 9,24% a cinco años plazo con dividendos mensuales. El vencimiento anual de esta obligación al 31 de diciembre del 2013 y 2012 es como sigue:

<u>Vencimientos</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(US Dólares)	
2013	0	8.662
2014	<u>3.585</u>	<u>3.585</u>
Total	<u>3.585</u>	<u>12.247</u>

10 CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, cuentas por pagar relacionadas a largo plazo consiste de lo siguiente:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(US dólares)	
Compañías relacionadas	<u>3.622.016</u>	<u>88.553</u>
Total	<u>3.622.016</u>	<u>88.553</u>

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, cuentas por pagar compañías relacionadas representa cuentas por pagar a Ferremundo S.A. por US\$ 3.841.021 y al Sr. Edmundo Vejar Beltrán por US\$ 88.553 respectivamente.

AVANPLUS S.A.
PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 y 2012

11 CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el capital de la Compañía está representado por 800 acciones ordinarias, nominativas e indivisibles de un valor de US\$ 1,00 cada una, que totalizan el capital suscrito y pagados de la Compañía, cuyos accionistas son:

	<u>Acciones</u>	<u>US Dólares</u>
CROSSGAR PRODUCTION LTD.	799	799
CONEX S.A.	1	1
Total	<u>800</u>	<u>800</u>

12 IMPUESTO A LA RENTA

Conforme a disposiciones legales y reglamentarias, la depuración de la base imponible por el período fiscal 2013 y 2012, fue determinada como sigue:

		<u>2013</u> (US dólares)	<u>2012</u>
Utilidad del ejercicio	(A)	2,444,911	276,252
(-) Ingresos exentos		(2,256,157)	0
(+) Gastos incurridos para generar ingresos exentos		<u>234,434</u>	<u>0</u>
Base imponible		423,188	276,252
(-) 22% Impuesto a la renta (23% 2012)	(B)	<u>(93,101)</u>	<u>(63,538)</u>
Utilidad neta del ejercicio (A-B)		<u>2,351,810</u>	<u>212,714</u>

A la fecha de este informe (abril 11 del 2014), las declaraciones de impuesto a la renta de la Compañía no han sido revisadas por las autoridades fiscales. De acuerdo con disposiciones legales las obligaciones y acciones de cobro de créditos tributarios por incumplimiento de deberes formales prescribe en el plazo de cinco años; y, en siete años, si la declaración presentada resultare incompleta o si no se la hubiere presentado.

13 REVELACIONES DISPUESTAS POR SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS

En cumplimiento a lo dispuesto en Resolución No. 02.Q.ICI.008 del Suplemento R.O. No. 564 de abril 26 del 2002, efectuamos las siguientes revelaciones:

Activos y pasivos contingentes.- Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, no existen tales cuentas.

Transacciones y operaciones con Partes vinculadas.- Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, se encuentra reveladas en las Notas 5 y 10.

Eventos posteriores.- Entre diciembre 31 del 2013 (fecha de cierre de los estados financieros) y abril 11 del 2014 (fecha de conclusión de la auditoría) la Administración considera que no existen eventos significativos que afecten la presentación de los estados financieros del año 2013.

Cumplimiento de medidas correctivas de control interno.- Durante el año 2013, hemos dado cumplimiento a las recomendaciones efectuadas para superar observaciones de control interno detectadas por auditoría externa al 31 de diciembre del 2013.

Las otras revelaciones dispuestas en la mencionada resolución están reflejadas en las notas correspondientes; aquellas no mencionadas son inaplicables para la Compañía, por tal razón no están reveladas.