AVANPLUS S.A.
PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 y 2013

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:

	%
2014	3,7%
2013	2,7%
2012	4,1%

2 BASE DE PRESENTACIÓN Y CUMPLIMIENTO DE LAS NIIF

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 (NIIF Completas) y las demás disposiciones establecidas en la Ley de Régimen Tributario Interno, su reglamento de aplicación y prácticas contables autorizadas por la Superintendencia de Compañías, 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)

La Administración de la Compañía declara que entre enero 1 del 2012 hasta diciembre 31 del 2013, presentó sus estados financieros de acuerdo a 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 puesto que entre esa fecha cumplía con las tres condiciones que la calificaban como PYMES. El efecto en el año 2012 de la adopción de estas normas contables originó una disminución neta del activo, pasivo y patrimonio por US\$ 1.164, US\$ 371 y US\$ 793 respectivamente.

Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF Completas)

La Administración de la Compañía declara que a partir del 1 de enero del 2014, presenta sus estados financieros de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF Completas), cumpliendo con lo establecido en la Resolución No. SC.Q.ICLCPAIFRS.11.010, de octubre 11 del 2011 emitida por la Superintendencia de Compañías, que dispone que aquellas compañías que en base a su estado de situación financiera al 31 de diciembre de cada año sea igual o superior a US\$ 4.000.000, adoptarán por el Ministerio de la Ley y sin ningún trámite, las NIIF Completas. El efecto en el año 2014 de la Adopción de estas normas contables originó un aumento del activo y patrimonio por US\$ 3.333.214 respectivamente.

AVANPLUS S.A.
PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 y 2013

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.

Propiedades de Inversión y Muebles y Enseres.- 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%
Muebles y enseres	10%

Impuesto a la renta.- La Ley de Régimen Tributario Interno para el año 2014 y 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.

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 por adopción de NIIF.- Esta cuenta registra los ajustes provenientes de los procesos de adopción de Normas Internacionales de Información Financiera aplicadas por la Compañía en los años 2012 y 2014, cuyos saldos se presentan a continuación:

	(US Dólares)
Saldo deudor resultante de la adopción de las NIIF para PYMES Año 2012	(793)
Saldo acreedor resultante de la adopción de las NIIF Completas Año 2014	3.333.214
Total	3.332.421

El saldo deudor por US\$ 793 registrado en el Año 2012 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)

AVANPLUS S.A.
PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 y 2013

3 PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (Continuación)

El saldo acreedor por US\$ 3.333.214 registrado en el Año 2014 está constituido por:

	(US Dólares)
Reavalúo de terrenos y edificaciones	3.333.214
	<u>3.333.214</u>

De conformidad con lo establecido en la Resolución No. SC.G.ICLCPAIFRS.11.007 emitida por la Superintendencia de Compañías el 9 de septiembre 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.

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.

4 EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, está compuesto como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(US dólares)	
Banco Produbanco S.A.	239	5.456
Banco del Pacífico S.A.	<u>19.170</u>	<u>1.995</u>
Total	<u>19.409</u>	<u>7.451</u>

5 CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, las cuentas y documentos por cobrar consisten de lo siguiente:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(US dólares)	
Clientes	23.222	2.331.773
Anticipo a proveedores	114.668	0
Compañías relacionadas	<u>448.658</u>	<u>420.861</u>
Subtotal	586.548	2.752.634
(-) Provisión para cuentas incobrables	<u>(206)</u>	<u>(206)</u>
Total	<u>586.342</u>	<u>2.752.428</u>

Al 31 de diciembre del 2014, cuentas por cobrar clientes representa principalmente arriendos de oficinas, bodegas y almacenes. Mientras que al 31 de diciembre del 2013, cuentas por cobrar clientes representaba principalmente ventas de bienes inmuebles por US\$ 2.304.840.

AVANPLUS S.A.
PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
FOR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 y 2013

5 CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR (Continuación)

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, 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.

Durante el año 2014 y 2013, la cuenta Provisión para cuentas incobrables no registra ningún movimiento.

6 ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, los activos por impuestos corrientes representan:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(US dólares)	
Crédito tributario (Renta)	773	0
Crédito tributario (IVA)	<u>4.533</u>	<u>12.685</u>
Total	<u>5.306</u>	<u>12.685</u>

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 IVA.

7 MUEBLES Y ENSERES

Durante el año 2014 y 2013, el movimiento de esta cuenta fue el siguiente:

	<u>Saldos al</u>		<u>Saldos al</u>		<u>Saldos al</u>
	<u>31-dic-12</u>	<u>Adiciones</u>	<u>31-dic-13</u>	<u>Adiciones</u>	<u>31-dic-14</u>
<u>Costo:</u>					
			(US dólares)		
Muebles y enseres	<u>7.089</u>	<u>0</u>	<u>7.089</u>	<u>0</u>	<u>7.089</u>
Subtotal	<u>7.089</u>	<u>0</u>	<u>7.089</u>	<u>0</u>	<u>7.089</u>
<u>Deprec. Acum:</u>					
Muebles y enseres	<u>(1.359)</u>	<u>(472)</u>	<u>(1.831)</u>	<u>(709)</u>	<u>(2.540)</u>
Subtotal	<u>(1.359)</u>	<u>(472)</u>	<u>(1.831)</u>	<u>(709)</u>	<u>(2.540)</u>
Total	<u>5.730</u>	<u>(472)</u>	<u>5.258</u>	<u>(709)</u>	<u>4.549</u>

8 PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Durante el año 2014, el movimiento de esta cuenta fue el siguiente:

AVANPLUS S.A.
PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 y 2013

8 PROPIEDADES DE INVERSIÓN (Continuación)

	<u>Saldos al</u>			<u>Ajustes y</u>	<u>Saldos al</u>
	<u>31-dic-13</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Reavalio</u>	<u>Reclasif.</u>	<u>31-dic-14</u>
<u>Costo:</u>			(US dólares)		
Obras en proceso	1.027.821	45.206	0	(1.073.027)	0
Terrenos	4.512.582	5.803.195	567.832	(1.135.635)	9.747.974
Edificios e Instal.	<u>1.886.293</u>	<u>0</u>	<u>2.765.382</u>	<u>857.462</u>	<u>5.509.137</u>
Subtotal	7.426.696	5.848.401	3.333.214	(1.348.800)	15.257.111
<u>Deprec. Acumulada:</u>					
Edificios e instal.	<u>(253.748)</u>	<u>(130.462)</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(384.210)</u>
Subtotal	<u>(253.748)</u>	<u>(130.462)</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(384.210)</u>
Total	<u>7.172.948</u>	<u>5.717.939</u>	<u>3.333.214</u>	<u>(1.348.800)</u>	<u>14.872.901</u>

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

	<u>Saldos al</u>			<u>Ajustes y</u>	<u>Saldos al</u>
	<u>31-dic-12</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Ventas</u>	<u>Reclasif.</u>	<u>31-dic-13</u>
<u>Costo:</u>			(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.	<u>176.689</u>	<u>978.460</u>	<u>0</u>	<u>731.145</u>	<u>1.886.293</u>
Subtotal	2.904.407	5.170.181	(641.283)	(6.608)	7.426.696
<u>Deprec. Acumulada:</u>					
Edificios e instal.	<u>(233.507)</u>	<u>(20.241)</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(253.748)</u>
Subtotal	<u>(233.507)</u>	<u>(20.241)</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(253.748)</u>
Total	<u>2.670.900</u>	<u>5.141.262</u>	<u>(641.283)</u>	<u>(6.608)</u>	<u>7.172.948</u>

9 INVERSIÓN EN SUBSIDIARIA

Al 31 de diciembre del 2014, la inversión en subsidiaria representa acciones en la Compañía Raminopar S.A., por la cantidad de 799 acciones ordinarias con un valor nominal de US\$ 1,00 cada una, que representa el 99,875% del capital social de dicha Compañía.

10 CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, las cuentas y documentos por pagar representan:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(US dólares)	
Proveedores	172.490	192.525
Obligaciones tributarias	6.252	60.400
Otras cuentas por pagar	<u>1.009</u>	<u>1.009.922</u>
Total	<u>179.751</u>	<u>1.562.847</u>

AVANPLUS S.A.
PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 y 2013

10 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 2014 y 2013, como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(US dólares)	
Impuesto a la Renta	0	55.235
IVA Cobrado	6.250	4.648
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	2	114
Retenciones en la Fuente de IVA	<u>0</u>	<u>403</u>
Total	<u>6.252</u>	<u>60.400</u>

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

11 GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013 representa intereses de las operaciones por préstamos concedidos por parte de EFG Bank y su movimiento se presenta de la siguiente forma:

	<u>Intereses por Pagar</u>
	(US dólares)
Saldo al final del año 2012	24.601
Provisión	71.845
Pago	<u>(79.952)</u>
Saldo al final del año 2013	16.494
Provisión	65.666
Pago	<u>(71.422)</u>
Saldo al final del año 2014	<u>10.738</u>

12 OBLIGACIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, las obligaciones financieras representan:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(US dólares)	
EFG Bank	860.000	900.000
Produbanco S.A.	0	435.801
M.I. Municipalidad de Guayaquil	<u>0</u>	<u>3.585</u>
Total	<u>860.000</u>	<u>1.339.386</u>

AVANPLUS S.A.
PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
FOR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 y 2013

12 OBLIGACIONES FINANCIERAS (Continuación)

Al 31 de diciembre del 2014, EFG Bank representa un préstamo recibido para capital de trabajo. Este préstamo es pagadero al vencimiento y se realizó en octubre 30 del 2014 por US\$ 860.000 a 391 días plazo con interés anual del 7,25%. Mientras que 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%.

Al 31 de diciembre del 2013, Produbanco S.A. representaba 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 generaban interés anual del 8%. El vencimiento anual de la obligación al 31 de diciembre del 2013 es como sigue:

<u>Vencimiento</u>	<u>2013</u> (US Dólares)
2014	<u>435.801</u>
Total	<u>435.801</u>

Al 31 de diciembre del 2013, M.I. Municipalidad de Guayaquil representaba 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 la obligación al 31 de diciembre del 2013 es como sigue:

<u>Vencimiento</u>	<u>2013</u> (US Dólares)
2014	<u>3.585</u>
Total	<u>3.585</u>

13 DEPÓSITOS EN GARANTÍA

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, depósitos en garantía representa principalmente depósitos en garantía según contratos de arrendamientos suscritos con los clientes y entregados Laboratorios Rocnarf por US\$ 17.136, Quala Ecuador por US\$ 9.000, Carro Seguro CARSEG S.A. por US\$5.000 e Isabelni S.A. por US\$ 2.300.

14 CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, cuentas por pagar relacionadas a largo plazo consiste en:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(US dólares)	
Compañías relacionadas	<u>8.863.208</u>	<u>3.622.016</u>
Total	<u>8.863.208</u>	<u>3.622.016</u>

AVANPLUS S.A.
PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 y 2013

14 CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS A LARGO PLAZO (Continuación)

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, cuentas por pagar compañías relacionadas representa principalmente cuentas por pagar a Ferremundo S.A. por US\$ 8.782.305 y US\$ 3.533.463 respectivamente y al Sr. Edmundo Vejar Beltrán por US\$ 80.809 y US\$ 88.553 respectivamente.

15 CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, 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.	<u>1</u>	<u>1</u>
Total	<u>800</u>	<u>800</u>

16 IMPUESTO A LA RENTA

Conforme a disposiciones legales y reglamentarias, la depuración de la base imponible por el período fiscal 2014 y 2013, fue determinada como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(US dólares)	
Utilidad del ejercicio	(A) 233.212	2.444.911
(-) Ingresos exentos	0	(2.256.157)
(+) Gastos incurridos para generar ingresos exentos	0	234.434
(+) Gastos no deducibles	<u>1.529</u>	<u>0</u>
Base imponible	234.623	423.188
(-) 22% Impuesto a la renta	(B) <u>(51.643)</u>	<u>(93.101)</u>
Utilidad neta del ejercicio (A-B)	<u>181.569</u>	<u>2.351.810</u>

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, la Compañía registró como Impuesto a la Renta del ejercicio, la tarifa del 22% sobre la base imponible.

A la fecha de este informe (abril 27 del 2015), 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.

Mediante Resolución 1071 publicada en el R.O. No. 740 de enero 8 del 2003, el Servicio de Rentas Internas, dispuso que para efectos de presentación del informe de obligaciones tributarias, las sociedades obligadas a tener auditoría externa, deberán presentar a los auditores externos para su revisión, los anexos y cuadros referentes a información tributaria conforme a instructivo y formatos proporcionados por el SRI.

AVANPLUS S.A.
PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 y 2013

16 IMPUESTO A LA RENTA (Continuación)

Adicionalmente mediante Resolución No. DGER-CGC10-00139 publicada en el Registro Oficial No. 188 del 7 de mayo del 2010, el Servicio de Rentas Internas dispuso que los auditores externos presenten hasta el 31 de julio de cada año los informes de cumplimiento tributario, correspondientes al ejercicio fiscal anterior. A la fecha la Compañía mantiene en proceso la preparación de dicha información.

17 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 2014 y 2013, no existen tales cuentas.

Transacciones y operaciones con Partes vinculadas. - Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, se encuentra reveladas en las Notas 5 y 14.

Eventos posteriores. - Entre diciembre 31 del 2014 (fecha de cierre de los estados financieros) y abril 27 del 2015 (fecha de conclusión de la auditoría) la Administración considera que no existen eventos significativos que afecten la presentación de los estados financieros del año 2014.

Cumplimiento de medidas correctivas de control interno. - Durante el año 2014, hemos dado cumplimiento a las recomendaciones efectuadas para superar las observaciones de control interno detectadas por auditoría externa al 31 de diciembre del 2014.

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.