AVANPLUS S.A.
PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 y 2015

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:

	%
2016	1,1%
2015	3,3%
2014	3,7%

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.ICI.CPAIFRS.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 2016 y 2015

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:

Activos	Tasas
Edificios e instalaciones	5%
Muebles y enseres	10%

Participación de empleados.- De acuerdo a disposiciones del Código de Trabajo, las compañías deben distribuir el 15% de la utilidad antes de impuesto a todos sus empleados y funcionarios. Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, la Compañía no mantiene empleados o funcionarios en relación de dependencia consecuentemente no realiza el pago de este beneficio.

Impuesto a la renta.- La Ley de Régimen Tributario Interno para el año 2016 y 2015 estableció la tarifa de impuesto a la renta del 22% para sociedades, sin embargo para el año 2015, según reformas al artículo 37 de la Ley de Régimen Tributario Interno se aplica la tarifa del 25% sobre la base imponible cuando más del 50% de su composición societaria está constituida por accionistas residentes en paraísos fiscales. En caso de 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

AVANPLUS S.A.
PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 y 2015

3 PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (Continuación)

Resultados acumulados por adopción de NIIF (Continuación).-

El saldo deudor por US$ 793 registrado en el Año 2012 como resultado de la Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES) 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)

El saldo acreedor por US$ 3.333.214 registrado en el Año 2014 como resultado de la Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF Completas) está constituido por:

	(US Dólares)
Reavalúo de terrenos y edificaciones	3.333.214
	3.333.214

De conformidad con lo establecido en la Resolución No. SC.G.ICI.CPAIFRS.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 2016 y 2015, está compuesto como sigue:

	2016	2015
	(US dólares)	
Banco Produbanco S.A.	1.464	1.752
EFG Bank	673	0
Total	2.137	1.752

AVANPLUS S.A.
PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 y 2015

5 CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, las cuentas y documentos por cobrar consisten de lo siguiente:

	2016	2015
	(US dólares)	
Clientes	71.702	73.694
Anticipo a proveedores	21.495	238.941
Compañías relacionadas	812.800	416.945
Otros	0	35
Subtotal	905.997	729.615
(-) Provisión para cuentas incobrables	(206)	(206)
Total	905.791	729.409

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, cuentas por cobrar clientes representa principalmente arriendos de oficinas, bodegas y almacenes.

Al 31 de diciembre del 2015, anticipo a proveedores representa anticipo por US$ 185.000 para la compra de un departamento en la Urbanización Río Plata.

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, 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; adicionalmente al 31 de diciembre del 2016, incluye cuentas por cobrar a Danussa Vejar Aguirre por US$ 400.559.

Durante el año 2016 y 2015, la cuenta Provisión para cuentas incobrables no registra ningún movimiento.

6 ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, los activos por impuestos corrientes representan:

	2016	2015
	(US dólares)	
Crédito tributario (IVA)	58.458	83.999
Total	58.458	83.999

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

AVANPLUS S.A.
PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 y 2015

7 MUEBLES Y ENSERES

Durante el año 2016 y 2015, el movimiento de esta cuenta fue el siguiente:

	Saldos al 31-dic-14	Adiciones	Saldos al 31-dic-15	Adiciones	Saldos al 31-dic-16
Costo:			(US dólares)		
Muebles y enseres	7.089	0	7.089	0	7.089
Subtotal	7.089	0	7.089	0	7.089
Deprec. Acum:					
Muebles y enseres	(2.540)	(591)	(3.131)	(827)	(3.958)
Subtotal	(2.540)	(591)	(3.131)	(827)	(3.958)
Total	4.549	(591)	3.958	(827)	3.131

8 PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Durante el año 2016, el movimiento de esta cuenta fue el siguiente:

	Saldos al 31-dic-15	Adiciones	Venta	Reclasif.	Saldos al 31-dic-16
Costo:			(US dólares)		
Obras en proceso	1.685.209	822.700	0	(8.557)	2.499.352
Terrenos	9.762.927	8.694	(725.467)	1.711	9.047.865
Edificios e Instal.	5.568.949	34.774	0	6.846	5.610.569
Subtotal	17.017.085	866.168	(725.467)	0	17.157.786
Deprec. Acumulada:					
Edificios e instal.	(510.351)	(137.607)	0	0	(647.958)
Subtotal	(510.351)	(137.607)	0	0	(647.958)
Total	16.506.734	728.561	(725.467)	0	16.509.828

Durante el año 2015, el movimiento de esta cuenta fue el siguiente:

	Saldos al 31-dic-14	Adiciones	Saldos al 31-dic-15
Costo:		(US dólares)	
Obras en proceso	0	1.685.209	1.685.209
Terrenos	9.747.974	14.953	9.762.927
Edificios e Instal.	5.509.137	59.812	5.568.949
Subtotal	15.257.111	1.759.974	17.017.085
Deprec. Acumulada:			
Edificios e instal.	(384.210)	(126.141)	(510.351)
Subtotal	(384.210)	(126.141)	(510.351)
Total	14.872.901	1.633.833	16.506.734

9 INVERSIÓN EN SUBSIDIARIA

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, la Compañía es propietaria de 799 acciones ordinarias de un valor nominal de US$ 1 cada una y que representa el 99,875% del capital social de la Compañía RAMINOPAR S.A., cuyo único activo representa un terreno avaluado al valor de mercado en US$ 1.350.000, valor por el cual se realizó la compra de dichas acciones.

10 CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, las cuentas y documentos por pagar representan:

	2016	2015
	(US dólares)	
Proveedores	56.803	22.719
Obligaciones tributarias	1.197	30.297
Anticipos de clientes	0	303.000
Otras cuentas por pagar	6.422	1.056
Total	64.422	357.072

Las cuentas por pagar proveedores representan servicios de mantenimiento, asesorías en ventas y compras.

Las obligaciones tributarias corresponden al mes de diciembre del 2016 y 2015, como sigue:

	2016	2015
	(US dólares)	
Impuesto a la Renta	1.096	30.297
Impuesto a la salida de divisas	101	0
Total	1.197	30.297

Al 31 de diciembre del 2015, anticipos de clientes representa principalmente US$ 300.000 entregado por Anakarsys Inmobiliaria S.A. por promesa de venta de terreno ubicado en el Km. 6,5 Vía a Daule.

11 GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015 representa intereses por pagar de las operaciones por préstamos concedidos por parte de EFG Bank, Banco del Pacífico S.A. y Ferremundo S.A. y su movimiento se presenta de la siguiente forma:

AVANPLUS S.A.
PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 y 2015

11 GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR (Continuación)

	Intereses por Pagar (US dólares)
Saldo al final del año 2014	10.738
Provisión	63.074
Pago	(46.098)
Saldo al final del año 2015	27.714
Provisión	734.205
Pago	(488.416)
Saldo al final del año 2016	273.503

12 PASIVO A LARGO PLAZO DE OBLIGACIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, las obligaciones financieras representan:

	2016	2015
	(US dólares)	
EFG Bank	725.000	825.000
Pacífico S.A.	4.564.396	5.268.585
Subtotal	5.289.396	6.093.585
(-) Porción corriente de obligaciones financieras	(1.494.252)	(1.532.952)
Total	3.795.144	4.560.633

Al 31 de diciembre del 2016, EFG Bank representa un préstamo recibido para capital de trabajo. Este préstamo es pagadero al vencimiento y se realizó en diciembre 20 del 2016 por US$ 725.000 a 162 días plazo con interés anual del 7,25%. Mientras que, al 31 de diciembre del 2015, EFG Bank representa un préstamo recibido para capital de trabajo. Este préstamo es pagadero al vencimiento y se realizó en noviembre 25 del 2015 por US$ 825.000 a 391 días plazo con interés anual del 7,25%.

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, Pacífico S.A. representa préstamo realizado en junio 19 del 2015 por US$ 5.601.322 a 78 meses plazo y pagadero con dividendos mensuales que generaban interés anual del 8,25%.

El vencimiento anual de las obligaciones al 31 de diciembre del 2016 es como sigue:

Vencimiento	Pacífico S.A.	EFG Bank	Total
		(US Dólares)	
2017	769.252	725.000	1.494.252
2018	907.917	0	907.917
2019	912.972	0	912.972
2020	991.207	0	991.207
2021	983.048	0	983.048
Total	4.564.396	725.000	5.289.396

12 PASIVO A LARGO PLAZO DE OBLIGACIONES FINANCIERAS (Continuación)

El vencimiento anual de las obligaciones al 31 de diciembre del 2015 es como sigue:

Vencimiento	Pacífico S.A.	EFG Bank	Total
		(US Dólares)	
2016	707.952	825.000	1.532.952
2017	768.618	0	768.618
2018	907.169	0	907.169
2019	912.219	0	912.219
2020	990.389	0	990.389
2021	982.238	0	982.238
Total	5.268.585	825.000	6.093.585

13 DEPÓSITOS EN GARANTÍA

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, depósitos en garantía representan valores entregados por los arrendatarios y clientes como sigue:

	2016	2015
	(US dólares)	
Proyecto Salitre	58.607	45.513
Laboratorios Rocnarf S.A.	12.600	17.136
Quala Ecuador S.A.	9.000	9.000
Porderone S.A.	6.000	6.000
Carro Seguro CARSEG S.A.	5.000	5.000
Grubafal S.A.	4.000	0
Prologic S.A.	3.500	3.500
Otros	2.300	2.300
Total	101.007	88.449

14 CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, cuentas por pagar relacionadas a largo plazo consiste en:

	2016	2015
	(US dólares)	
Compañías relacionadas	5.089.801	4.955.876
Total	5.089.801	4.955.876

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, cuentas por pagar compañías relacionadas representa principalmente cuentas por pagar a Ferremundo S.A. por US$ 5.087.848 y US$ 4.875.067 respectivamente, las cuales no tienen fecha específica de vencimiento y a partir del año 2016 generan interés a la tasa de interés mensual referencial del Banco Central del Ecuador.

15 CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, 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:

	Acciones	US Dólares
CROSSGAR PRODUCTION LTD.	799	799
CONEX S.A.	1	1
Total	800	800

16 GASTOS ADMINISTRATIVOS

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, los gastos administrativos consisten en lo siguiente:

	2016	2015
	(US dólares)	
Impuestos y contribuciones	84.513	61.615
Suministros y mantenimientos	75.256	25.811
Honorarios y asesorías externas	16.655	17.629
Gastos en promoción, publicidad y ventas	9.476	1.780
Fletes y transporte	1.221	0
Movilización, alimentación y hospedaje	613	247
Servicios básicos y enlaces	509	482
Otros	36.379	30.765
Total	224.622	138.329

17 GASTOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, los gastos financieros consisten en lo siguiente:

	2016	2015
	(US dólares)	
Intereses y comisiones	321.255	63.074
Impuestos financieros	7.974	3.148
Gastos de servicios bancarios	240	232
Total	329.469	66.454

18 IMPUESTO A LA RENTA

Conforme a disposiciones legales y reglamentarias, la depuración de la base imponible por el período fiscal 2016 y 2015, fue determinada como sigue:

AVANPLUS S.A.
PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 y 2015

18 IMPUESTO A LA RENTA (Continuación)

		2016	2015
		(US dólares)	
Utilidad del ejercicio	(A)	941.197	358.771
(-) Ingresos exentos		(954.533)	0
(+) Gastos incurridos para generar ingresos exentos		19.037	
(+) Gastos no deducibles		46.270	30.692
Base imponible		51.971	389.463
(-) Impuesto a la renta 25%	(B)	(12.993)	(97.366)
(-) Anticipo mínimo	(C)	(89.186)	(64.243)
Utilidad neta del ejercicio (A-C) en el 2016 y (A-B) en el 2015		852.011	261.405

Al 31 de diciembre del 2016, la Compañía registró como Impuesto a la Renta del ejercicio fiscal, el anticipo mínimo determinado en el ejercicio anterior, de conformidad con el párrafo segundo del literal i) del numeral 2 del Art. 41 de la Ley de Régimen Tributario Interno; mientras que al 31 de diciembre del 2015, el impuesto a la renta registrado se obtuvo como resultado de aplicar la tarifa del 25% a la base imponible sujeta al impuesto a la renta debido a que más del 50% de la composición societaria está constituida por accionistas residentes a paraísos fiscales tal como lo indica el artículo 37 de la Ley de Régimen Tributario Interno.

A la fecha de este informe (abril 25 del 2017), 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 No. NAC-DGERCGC15-3218 del 24 de diciembre del 2015 publicada en el R.O. No. 660 del 31 de diciembre del 2015, 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. Además se 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.

19 REVELACIONES DISPUESTAS POR SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS

En cumplimiento a lo dispuesto en Resolución No. SCVS-INC-DNCDN-2016-011 del 6 de octubre del 2016 y publicada en el Registro Oficial No. 879 del 11 de noviembre del 2016, efectuamos las siguientes revelaciones:

AVANPLUS S.A.
PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 y 2015

20 REVELACIONES DISPUESTAS POR SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS (Continuación)

Activos y pasivos contingentes.- Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, no existen tales cuentas.

Transacciones y operaciones con Partes vinculadas.- Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, se encuentra reveladas en las Notas 5 y 14.

Eventos posteriores.- Entre diciembre 31 del 2016 (fecha de cierre de los estados financieros) y abril 25 del 2017 (fecha de conclusión de la auditoría) la Administración considera que no existen eventos significativos que afecten la presentación de los estados financieros del año 2015.

Cumplimiento de medidas correctivas de control interno.- Durante el año 2016, hemos dado cumplimiento a las recomendaciones efectuadas para superar las observaciones de control interno detectadas por auditoría externa al 31 de diciembre del 2016.

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.