

ASVCAPITAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

Por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2014

1. Información General

La actividad principal de la Compañía son los ACTIVIDADES DE COMPRA-VENTA DE BIENES INMUEBLES.

ASVCAPITAL S.A., domiciliada en la Provincia: Guayas Cantón: Guayaquil Parroquia Tarqui, Av. Joaquin Orrantia 124 L.Benitez Edif. Trade Building Piso1 Ofic. 104.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración de la Compañía.

2. Resumen de las Principales Políticas Contables

2.1. Bases de Presentación

Los estados financieros de la Compañía comprenden los estados de situación financiera al 1 de enero del 2014, 31 de diciembre del 2013 y 31 de diciembre del 2014, los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2014 y 2013. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Conforme a la sección 35, Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera, aunque los primeros estados financieros preparados de acuerdo con las NIIF para PYMES son, en el caso de la Compañía, los correspondientes al año terminado el 31 de diciembre del 2014, se han incorporado con fines comparativos las cifras correspondientes por el año terminado el 31 de diciembre del 2013, preparado de acuerdo con las mismas bases utilizadas en la determinación de las cifras del año 2014. Esto ha requerido la preparación de un estado de situación financiera 1 de enero del 2014, preparado de acuerdo a las NIIF para PYMES.

Los estados financieros de la Compañía por los años terminados el 31 de diciembre del 2013, fueron aprobados por la Junta General de Accionistas, respectivamente, las cuales fueron consideradas como los principios de contabilidad generalmente aceptados anteriores (PCGA anteriores), tal como se define en la NIIF 1 Adopción por primera vez de las Norma Internacional de Información Financiera, para la preparación del estado de situación

Notas a los Estados Financieros (continuación)

financiera de acuerdo a NIIF al 1 de enero. Los PCGA anteriores difieren en ciertos aspectos de las NIIF.

Los estados de situación financiera de acuerdo con NIIF al 1 de enero y 31 de diciembre del 2014, han sido preparados exclusivamente para ser utilizados por la Administración de la Compañía como parte del proceso de conversión a NIIF para el año terminado el 31 de diciembre del 2014.

Las principales políticas contables adoptadas por la Compañía en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2014, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan en los estados financieros.

2.2. Bases de Preparación

Los estados financieros adjuntos se presentan en Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, moneda funcional de la Compañía y han sido preparados a partir de los registros contable de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés) y representa la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas, de forma que presentan razonablemente la situación financiera de ASVCAPITAL S.A. al 31 de diciembre del 2014, así como el resultado de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, tal como se explica en las políticas contables abajo mencionadas.

2.3. Caja y Bancos

Caja y bancos incluye aquellos activos financieros líquidos, el efectivo en caja y depósitos a la vista en bancos.

2.4. Activos y Pasivos Financieros

Los activos y pasivos financieros se reconocen y se dan de baja en la fecha de la negociación cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo y son medidos inicialmente a su valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos o pasivos financieros clasificados al valor razonable con cambios en los resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

Los activos y pasivos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado o al valor razonable. La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: activos financieros a valor razonable con cambio en resultado, préstamos y cuentas por cobrar, para la venta. Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados y otros pasivos financieros. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los activos o contrataron los pasivos. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos en el momento del reconocimiento inicial.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, la Compañía mantuvo activos financieros en las categorías de cuentas por cobrar. De igual manera, la Compañía solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de otros pasivos financieros, cuyas características se describen abajo:

2.4.1. Cuentas por cobrar

Representan cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar. Son activos financieros no derivados, con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Surgen cuando la Compañía provee bienes o servicios y dinero directamente a un deudor sin intención de negociar la cuenta por cobrar.

Las cuentas por cobrar se registran a su valor nominal que es el equivalente a su costo amortizado.

Se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

2.4.2. Otras Obligaciones Corrientes

Representan cuentas por pagar con la administración tributaria, con los trabajadores, y otras cuentas por pagar.

2.5. Activos Fijos

2.5.1. Medición en el momento del reconocimiento

Los elementos de activos fijos se miden inicialmente por su costo.

El costo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo y la puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la Administración y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.

Adicionalmente, se considerará como costo de los elementos de activos fijos, los costos por préstamos de la financiación directamente atribuibles a la adquisición o construcción de activos calificables. Un activo calificable es aquél que requiere de un período de tiempo sustancial antes de estar listo para su uso o venta, período que la Administración ha definido como mayor a un año. Al 31 de diciembre del 2014 y 2013

2.5.2. Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo

Posteriormente del reconocimiento inicial, los activos fijos están registrados al costo menos la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro de valor, en caso de producirse.

Los costos de reemplazo de parte de un elemento de activos fijos son reconocidos en el valor en libros separadamente del resto del activo que permita depreciarlo en el período que medie entre el actual y hasta el siguiente reemplazo, siempre que sea probable que la

Notas a los Estados Financieros (continuación)

Compañía obtenga los beneficios económicos futuros derivados del mismo y su costo pueda ser medido de manera fiable.

El valor en libros de la parte reemplazada se da de baja de las cuentas correspondientes.

Los gastos de reparaciones y mantenimiento se reconocen en los resultados del período en que se incurren.

2.5.3. Método de depreciación y vidas útiles

El costo de activos fijos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta, basada en la vida útil estimada de los activos, o de partes significativas identificables que posean vida útil diferenciadas, y no consideran valores residuales, debido a que la Administración estima que el valor de realización de sus activos al término de su vida útil será irrelevante. Las estimaciones de vida útil, valor residual y método de depreciación de los activos son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación se presentan los principales elementos de activos fijos y los años de las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

Edificios	20
Muebles y enseres	10
Maquinarias y Equipos	10
Equipos de Computación	3
Vehículos	5

2.5.4. Retiro o venta de activos fijos

Las ganancias o pérdidas por la venta o el retiro de un elemento de activos fijos se determinan como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo, las cuales se reconocen en los resultados del período en que se incurren. El valor en libros de los activos se da de baja de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro.

2.6. Impuestos

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

2.6.1. Impuesto corriente

El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponderables o deducibles y partidas que no son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2.7. Beneficios a Empleados

2.7.1. Beneficios definidos: jubilación patronal y bonificación por desahucio (no fondeados)

El costo de los beneficios definidos de jubilación patronal y bonificación por desahucio es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada año.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se reconocen inmediatamente en los resultados del período en el que surgen.

Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en los resultados del período.

2.7.2. Participación de trabajadores

De acuerdo con el Código de Trabajo, la Compañía debe distribuir entre sus empleados el 15% de las utilidades líquidas o contables antes de impuesto a la renta. Este beneficio es registrado con cargo a los resultados del período en que se devenga.

2.8. Reconocimiento de Ingresos

Los ingresos se miden al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2.8.1. Venta de Servicios

Los ingresos ordinarios provenientes de las ventas de servicios deben ser registrados cuando la Compañía transfiere los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivado de la propiedad de los bienes; el importe de los ingresos y los costos incurridos, o por incurrir en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad; y es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

2.9. Costos y Gastos

Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

3. Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera para PYMES

De acuerdo con la Resolución No. 08.G.DSC.010 de la Superintendencia de Compañías del 20 de noviembre del 2008, y la Resolución No.SC.ICI.CPAIFRS.G.11.010 del 11 de

Notas a los Estados Financieros (continuación)

octubre del 2011, la Compañía debe presentar sus estados financieros del período que se inicie a partir del 1 de enero del 2004 de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para PYMES (NIIF para PYMES). Conforme a la aplicación de esta Resolución, la Compañía adoptó la presentación de sus estados financieros del año 2012 de acuerdo con las NIIF Para PYMES.

Conforme a esta Resolución, hasta el 31 de diciembre del 2011, la Compañía preparó sus estados financieros de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC). A partir del 1 de enero del 2012, los estados financieros de la Compañía son preparados de acuerdo con NIIF para PYMES.

Por lo antes expuesto, la Compañía definió como su período de transición a las NIIF para PYMES el año 2011, estableciendo como fecha para la medición de los efectos de primera aplicación el 1 de enero del 2012.

La aplicación de las NIIF para PYMES supone, con respecto a las Normas Ecuatorianas de Contabilidad que se encontraban en vigencia al momento de preparar los estados financieros correspondientes al año 2011:

- Cambios en las políticas contables, criterios de valoración y forma de presentación de los estados financieros,
- La incorporación de un nuevo estado financiero, el estado de resultado integral, y
- Un incremento significativo de la información incluida en las notas a los estados financieros.

La Compañía no ha adoptado ninguna exención en la fecha de transición a las NIIF para PYMES en relación con las exenciones permitidas a la aplicación retroactiva de las NIIF para PYMES.

4. Estimaciones y Juicios Contables Críticos

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales. Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las Estimaciones contables se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la Administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

Notas a los Estados Financieros (continuación)

4.1. Vida Útil de Activos Fijos

Como se describe en la *Nota 2.5.3*, la Compañía revisa la vida útil estimada de activos fijos al final de cada año.

5. Caja y Bancos e Inversiones temporales

Caja y bancos consistían de lo siguiente:

	31 de diciembre	
	2013	2014
	<i>(US Dólares)</i>	
Efectivo	50.00	40.00
Bancos	15,526.61	5,900.20
Inversiones temporales	57,200.00	0.00

6. Cuentas por Cobrar Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar (continuación)

El análisis de los saldos de las cuentas por cobrar deterioradas es como sigue:

	31 de diciembre	
	2013	2014
	<i>(US Dólares)</i>	
Cuentas Por cobrar no Relacionadas	167,602.34	22,740.08

Notas a los Estados Financieros (continuación)

7. Inventario

	31 de diciembre	
	2013	2014
	<i>(US Dólares)</i>	
Obras en Construcción	0.00	780,447.49
Inventario de Suministros y Materiales		160,000.00
Terrenos		81,187.50

8. Activos Fijos

Los activos fijos consistían de lo siguiente:

Notas a los Estados Financieros (continuación)

	31 de diciembre	
	2013	2014
	<i>(US Dólares)</i>	
Inmuebles	18,379.00	18,379.00
Muebles y Enseres	0.00	1,014.88
Equipo de Computación	1,588.00	3,591.00
Vehículo	21,369.79	0.00
(Depreciación Acumulada)	(8,405.91)	(4,049.18)

9. Obligaciones Acumuladas

9.1 Ctas. Y Dctos. Por Pagar No Relacionadas Locales

	31 de diciembre	
	2013	2014
	<i>(US Dólares)</i>	
Ctas. Y Dctos. Por Pagar	41,662.59	18,305.82
No Relacionadas Locales		

9.2 Beneficios Empleados

Las obligaciones acumuladas consistían de lo siguiente:

	31 de diciembre	
	2013	2014
	<i>(US Dólares)</i>	
Por beneficios de Ley	7,298.43	9,956.20
Participación de trabajadores	2,516.89	3,259.13

9.3 Con la Administración Tributaria

	31 de diciembre	
	2013	2014
	<i>(US Dólares)</i>	

Con la Administración Tributaria	314.09	234.58
----------------------------------	--------	--------

Notas a los Estados Financieros (continuación)

10. OTROS PASIVOS FINANCIEROS

	2013	31 de diciembre 2014 (US Dólares)
Anticipo Playa Coral	913,141.13	1,031,454.54

11. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES

	2013	31 de diciembre 2014 (US Dólares)
Otras Cuentas no Relacionadas	7,533.49	31,971.29

12. Impuestos

12.1. Activos y Pasivos del Año Corriente

Los activos y pasivos por impuestos corrientes consistían de lo siguiente:

	2013	31 de diciembre 2014 (US Dólares)
Activos por impuesto corriente:		
Crédito Tributario a favor de la empresa de IVA	54,102.83	102,253.13
Crédito Tributario a favor de la empresa I.R.	2,432.90	1,970.44

Los movimientos por la cuenta “Impuesto a la renta por pagar” por los años terminados el 31 de diciembre del 2014 y 2013 fueron como sigue:

	2013	31 de diciembre 2014 (US Dólares)
Saldo al final del año	0.000	0.00
Provisión con cargo a resultados	0	0
Pagos	(0)	(0)

Saldo al final del año:

-

-

Notas a los Estados Financieros (continuación)

12.2. Impuesto a la Renta Reconocido en los Resultados

Una reconciliación entre la utilidad según los estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, fue como sigue:

	31 de diciembre	
	2013	2014
	<i>(US Dólares)</i>	
Utilidad (pérdida) según estados financieros antes de impuesto a la renta	16,779.28	21,727.51
Gastos no deducibles	346.60	1,619.60
Dividendos exentos	12,989.88	0.00
Utilidad gravable:	1,619.11	20,087.98
Impuesto a la renta causado	356.20	4,419.36
Anticipo calculado	1,905.98	4,117.03
Impuesto a la renta reconocido en los resultados	1,905.98	4,419.36
Impuesto diferido	<u>0</u>	<u>0</u>

La provisión para el impuesto a la renta corriente está constituida a la tasa del 22%.

A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles, de acuerdo a las cifras reportadas el año anterior. En caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el anticipo calculado, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución.

De acuerdo con disposiciones legales, las autoridades tributarias tienen la facultad para revisar las declaraciones de impuesto a la renta de la Compañía, dentro de los tres años siguientes a partir de la fecha de presentación de la declaración y en seis años, desde la fecha en que venció el plazo para presentar la declaración, cuando los tributos no se hubieren declarado en todo o en parte.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

13. Patrimonio

13.1. Capital Social

Al 31 de Diciembre del 2014, el capital social consiste de 800.00 participaciones acumulativas e indivisibles con un valor nominal unitario de US\$1.00, totalmente suscritas pagadas, las cuales otorgan un voto por participación y un derecho a los dividendos.

14. Ingresos Ordinarios

Los ingresos ordinarios fueron como sigue:

	31 de diciembre	
	2013	2014
	<i>(US Dólares)</i>	
Ingresos provenientes de servicios	92,904.89	381,915.41
Otros Ingresos	12,989.88	12,251.74

15. Gastos por su Naturaleza

Los gastos reportados en los estados de resultados fueron como sigue:

	31 de diciembre	
	2013	2014
	<i>(US Dólares)</i>	
Costo de Venta	0.00	203,888.99
Gastos Administrativos	89,115.49	167,634.25

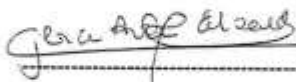
16. Hechos ocurridos Después del Periodo sobre el que se Informa

Entre el 31 de diciembre del 2014 y la fecha de emisión de los estados financieros (30 de marzo del 2015) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros o que requieran revelación.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

17. Aprobación de los Estados Financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2014 han sido emitidos el 30 de marzo del 2015 con la autorización de la Gerencia de la Compañía y serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados sin modificaciones.



GLORIA VIOLETA ARCE ELIZADE

Gerente General



LCDO. JUAN CARLOS DÍAZ MARTÍNEZ .CPA.

Contador

