

**ABISAICORP S.A.**

---

**Informe de Auditoría Externa**

**Por el año terminado al**

**31 de diciembre del 2016**

**CPA César Calderón Zambrano  
SC-RNAE-2 No. 505; CPA 13438**

César Calderón Zambrano  
Contador Público Autorizado 13438

Ciudadela Guayacanes  
Mza. 34 S-1 Guayaquil

Teléfono 04-2-820412  
0999-750648

---

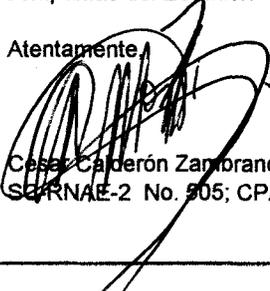
**C.P.A. César Calderón Zambrano**

**INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE**

A los miembros del Directorio y accionistas de  
**ABISAICORP S.A.**

1. He examinado el balance general adjunto de ABISAICORP S.A., al 31 de diciembre del 2016, y los correspondientes estados de resultado integral, evolución del patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.
2. La administración de la compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera .NIIF, y del control interno determinado por la administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libre de errores materiales, debido a fraude o errores.
3. Ejecuté la revisión de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Ecuador. Dichas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable que los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas selectivas, de la evidencia que sustenta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes efectuadas por la administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros en su conjunto. Considero que la auditoría proporciona una base razonable para mi opinión.
4. Como se indica en la nota 2, la Compañía prepara sus estados financieros y lleva sus registros de contabilidad de acuerdo con las normas de contabilidad establecidas por la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador y con las Normas Información Financiera - NIIF en aquellos aspectos que no se oponen a, o no existen, disposiciones específicas en la legislación societaria y tributaria del Ecuador.
5. Los estados financieros antes mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de ABISAICORP S.A., al 31 de diciembre del 2016, los resultados de sus operaciones, la evolución del patrimonio y flujos de efectivo, por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, promulgadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

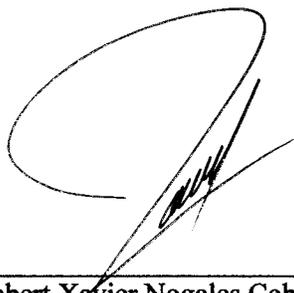
Atentamente,

  
César Calderón Zambrano  
SERNAE-2 No. 505; CPA 13438

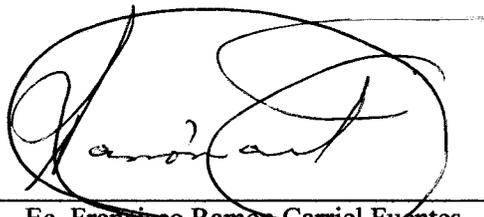
Guayaquil, 16 de febrero del 2018

## ÍNDICE DE NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

	<u>Nota</u>	<u>Página</u>
Información general	1	9
Políticas contables significativas	2	9
Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)	3	15
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	17
Cuentas por cobrar	6	20
Propiedades, planta y equipo	5	18-19
Otros activos	7	20
Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar	8	21
Pasivos por impuestos corrientes	9	21
Pasivos acumulados por pagar	10	21
Pasivos diferidos	11	22
Pasivos no corrientes-cuentas y documentos x pagar	12	22
Pasivos no corrientes-cuentas por pagar relacionadas	13	22
Pasivos no corrientes-por beneficios a empleados	14	23
Patrimonio	15	23-24
Hechos ocurridos después de la fecha del periodo sobre el que se informa	16	25
Aprobación de los estados financieros	17	25



Ing. Robert Xavier Nogales Cobeña  
Gerente General



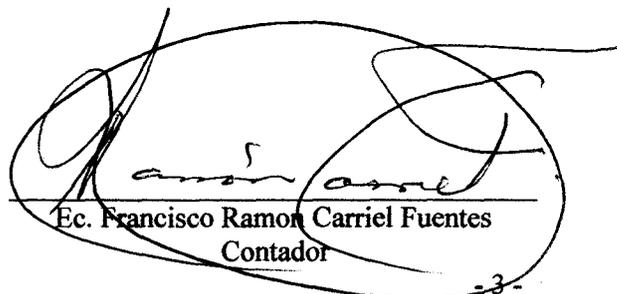
Ec. Francisco Ramon Carriel Fuentes  
Contador

## ÍNDICE DE NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

	<u>Nota</u>	<u>Página</u>
Información general	1	9
Políticas contables significativas	2	9
Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)	3	15
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	17
Cuentas por cobrar	6	20
Propiedades, planta y equipo	5	18-19
Otros activos	7	20
Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar	8	21
Pasivos por impuestos corrientes	9	21
Pasivos acumulados por pagar	10	21
Pasivos diferidos	11	22
Pasivos no corrientes-cuentas y documentos x pagar	12	22
Pasivos no corrientes-cuentas por pagar relacionadas	13	22
Pasivos no corrientes-por beneficios a empleados	14	23
Patrimonio	15	23-24
Hechos ocurridos después de la fecha del periodo sobre el que se informa	16	25
Aprobación de los estados financieros	17	25



Ing. Robert Xavier Nogales Cobaña  
Gerente General

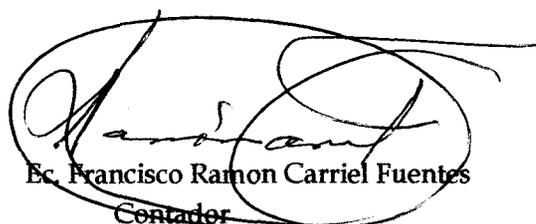


Ec. Francisco Ramon Carriel Fuentes  
Contador

**ABISAICORP S.A.**  
**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

	Diciembre,31	
NOTAS	2016	2015
	( en U.S. dólares )	
<b><u>ACTIVOS</u></b>		
<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>		
Efectivo y equivalente de efectivo	4 927,71	3.732,76
Cuentas por cobrar	6 46.851,56	805.473,78
Inventarios en construccion para la venta	7 3.372.916,15	2.397.861,09
<b>Total activos corrientes</b>	<b>3.420.695,42</b>	<b>3.207.067,63</b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES:</b>		
Propiedades, planta y equipos	5 16.734,35	6.949,49
Otros activos	8 10.099,78	15.561,38
<b>Total activos no corrientes</b>	<b>26.834,13</b>	<b>22.510,87</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>3.447.529,55</b>	<b>3.229.578,50</b>
<b><u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u></b>		
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>		
Obligaciones bancarias	13.2 9.930,20	1.847,53
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	9 531.129,74	325.254,16
Pasivos por impuestos corrientes	10 4.958,53	13.728,48
Pasivos acumulados por pagar	11 11.996,36	748,04
Anticipos de clientes	12 814.323,48	0,00
<b>Total pasivos corrientes</b>	<b>1.372.338,31</b>	<b>341.578,21</b>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES:</b>		
Obligaciones bancarias	13.2 1.073.716,76	1.168.036,36
Cuentas por pagar relacionadas	13.1 948.385,36	991.799,14
<b>Total pasivos no corrientes</b>	<b>2.022.102,12</b>	<b>2.159.835,50</b>
<b>TOTAL PASIVOS</b>	<b>3.394.440,43</b>	<b>2.501.413,71</b>
<b><u>PATRIMONIO</u></b>		
Capital emitido y pagado	14.1 800,00	800,00
Aporte futuras capitalizaciones	0,00	684.159,36
Reservas	14.2 4.159,61	4.159,61
Resultados acumulados	14.3 39.045,80	1.609,33
Resultado del ejercicio	14.4 9.083,71	37.436,49
Resultado por adopción de NIIF	0,00	0,00
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>53.089,12</b>	<b>728.164,79</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>3.447.529,55</b>	<b>3.229.578,50</b>
<b><u>Ver notas a los estados financieros</u></b>		

Ing. Robert Xavier Nogales Cobeña  
Gerente General

  
E.c. Francisco Ramon Carriel Fuentes  
Contador

**ABISAICORP S.A.**  
**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

	Diciembre,31	
NOTAS	2016	2015
	( en U.S. dólares )	
<b>INGRESOS</b>	<u>495.828,43</u>	<u>680.772,14</u>
<b>COSTO DE VENTAS</b>	<u>182.144,60</u>	<u>274.099,62</u>
<b>MARGEN BRUTO</b>	<u>313.683,83</u>	<u>406.672,52</u>
<b>GASTOS OPERACIONALES:</b>		
Ventas	0,00	0,00
Administración	191.188,42	211.986,52
Depreciación y amortización	2.241,43	1.056,50
<b>Total gastos operacionales</b>	<u>193.429,85</u>	<u>213.043,02</u>
<b>GASTOS NO OPERACIONALES:</b>		
Gastos financieros	103.782,91	130.141,75
Otros gastos	0,00	0,00
Utilidad en ventas de propiedades, planta y eq.	0,00	0,00
Reversion de jubilacion patronal y desahucio	0,00	0,00
Otros ingresos	-49,21	-1.599,98
<b>Total gastos no operacionales</b>	<u>103.733,70</u>	<u>128.541,77</u>
<b>UTILIDAD (PERDIDA) DEL EJERCICIO</b>	<u>16.520,28</u>	<u>65.087,73</u>
Menos participación 15% trabajadores	2.478,04	9.763,15
Menos impuesto a la renta	4.958,53	13.728,48
<b>UTILIDAD (PERDIDA) DEL AÑO</b>	<u>9.083,71</u>	<u>41.596,10</u>
<b>OTRO RESULTADO INTEGRAL:</b>		
Ganancia por evaluación de propiedades, planta y equipos	0,00	0,00
Ganancia o pérdidas actuariales	0,00	0,00
<b>OTRO RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO NETO</b>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Reserva legal	<u>908,37</u>	<u>4.159,61</u>
<b>TOTAL RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO</b>	<u>8.175,34</u>	<u>37.436,49</u>
<u>Ver notas a los estados financieros</u>		

Ing. Robert Xavier Nogales Cobeña  
Gerente General

Ec. Francisco Ramón Carriel Fuentes  
Contador

**ABISAICORP S.A.**

**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL (Continuación...)  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

---

	<u>Notas</u>	<u>2016</u> (en U.S. dólares)	<u>2015</u>
Utilidad del año atribuible a:			
Propietarios de la controladora		-	-
Participaciones no controladoras		-	-
Total		<u>-</u>	<u>-</u>
Total resultado integral atribuible a:			
Propietarios de la controladora		-	-
Participaciones no controladoras		-	-
Total		<u>-</u>	<u>-</u>
UTILIDAD POR ACCIÓN:			
Básica (en U.S. dólares)		<u>11,35</u>	<u>46,80</u>

Ver notas a los estados financieros

---

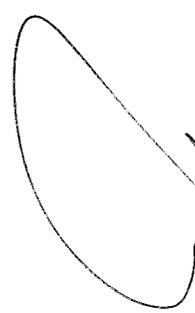
**ABISAICORP S.A.**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**

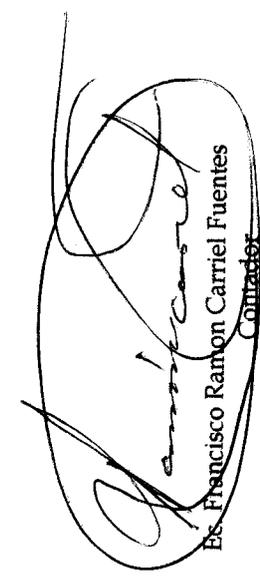
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

	Capital emitido	Aporte futura capitalización	Reservas	Reserva de capital	Reserva de revaluación de propiedades	Reserva de revaluación de inversiones	Perdidas acumuladas	Ganancias acumuladas	Utilidad (perdida) del ejercicio	Participaciones no contratadas	Total
<b>Saldo al 1 de enero del 2014</b>	800,00	684.159,36	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-7.611,55	0,00	677.347,81
Ajustes							7.611,55				7.611,55
Absorción de resultados acumulados							-7.611,55				0,00
Utilidad del ejercicio									7.611,55		7.611,55
Ajustes por adopción por primera vez de las NIIF (ver 3.2.1.1.)									1.609,33		1.609,33
<b>Saldo al 31 de diciembre del 2014</b>	800,00	684.159,36	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.609,33	0,00	686.568,69
<b>Sado al 1 de enero del 2015</b>	800,00	684.159,36	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.609,33	0,00	686.568,69
Ajustes											
Absorción de resultados acumulados								1.609,33			0,00
Utilidad del ejercicio									41.596,10		41.596,10
Transferencia			4.159,61						-4.159,61		0,00
Ajustes por por aplicación de NIIF											
<b>Saldo al 31 de diciembre del 2015</b>	800,00	684.159,36	4.159,61	0,00	0,00	0,00	0,00	1.609,33	37.436,49	0,00	728.164,79
<b>Sado al 1 de enero del 2016</b>	800,00	684.159,36	4.159,61	0,00	0,00	0,00	0,00	1.609,33	37.436,49	0,00	728.164,79
Ajustes											
Absorción de resultados acumulados								-0,02			-0,02
Utilidad del ejercicio								37.436,49	-37.436,49		0,00
Transferencia									9.083,71		9.083,71
Ajustes por por aplicación de NIIF											-684.159,36
<b>Saldo al 31 de diciembre del 2016</b>	800,00	0,00	4.159,61	0,00	0,00	0,00	0,00	39.045,80	9.083,71	0,00	53.089,12

Ver notas a los estados financieros



Ing. Robert Xavier Nogales Cobeña  
Gerente General

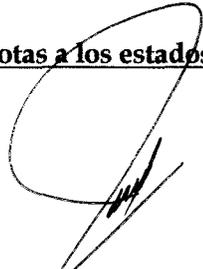


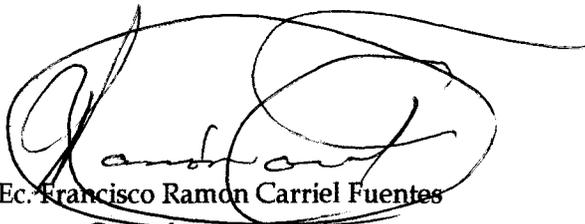
Es. Francisco Ramon Carriel Fuentes  
Contrator

**ABISAICORP S.A.**  
**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

	Diciembre,31	
NOTAS	2016	2015
	( en U.S. dólares )	
<b>FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
Recibidos de clientes	0,00	0,00
Otros cobros por actividades de operación	1.254.496,86	677.966,70
Pagos a proveedores y empleados	-990.389,60	-2.609.847,61
Otras salidas de efectivo	-143.076,54	-1.123.779,24
Otras entradas de efectivo	0,00	2.032,12
Intereses pagados	-103.872,91	-130.141,75
Impuesto a la renta y participación	-7.436,57	-9.607,42
<b>Flujo neta de efectivo proveniente de actividades de operación</b>	<b>9.721,24</b>	<b>-3.193.377,20</b>
<b>FLUJO DE EFECTIVO DE (EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
Incremento de activos financieros	0,00	0,00
Transferencias de propiedades, planta y equipos	0,00	1.908.152,13
Adquisición de propiedades de inversión	-12.026,29	0,00
Precio de venta de propiedades de inversión	0,00	0,00
Adquisición de activos intangibles	0,00	0,00
Otras entradas de efectivo	0,00	0,00
<b>FLUJO NETO DE EFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	<b>-12.026,29</b>	<b>1.908.152,13</b>
<b>FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>		
Prestamos y otros pasivos financieros	0,00	1.168.036,36
<b>FLUJO NETO DE EFECTIVO PROVENIENTE EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>	<b>0,00</b>	<b>1.168.036,36</b>
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO</b>		
Incremento (disminución) neto en efectivo y equivalente de efectivo	-2.305,05	-117.188,71
Saldos de efectivo al comienzo del año	3.232,76	120.921,47
<b>SALDO AL FINAL DEL AÑO</b>	<b>927,71</b>	<b>3.732,76</b>

Ver notas a los estados financieros

  
 Ing. Robert Xavier Nogales Cobeña  
 Gerente General

  
 Ec. Francisco Ramon Carriel Fuentes  
 Contador

**ABISAICORP S.A.**

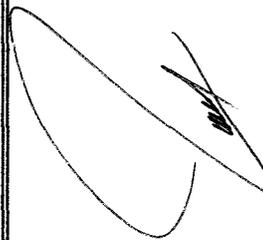
**LOS MOVIMIENTOS DE PROPIEDADES, PLANTAS Y EQUIPOS**

	SALDO AL 1 DE ENERO DEL 2015	ADQUISICIONES (VENTAS)	RECLASIFI- CACION	Incremento en la revaluación	SALDO AL 31 DE dic. DEL 2015	ADQUISICIONES (VENTAS)	RECLASIFI- CACION	Incremento en la revaluación	SALDO AL 31 DE dic. DEL 2016
<b>Costo o valuación</b>									
Terrenos	280.000,00	0,00	-280.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Muebles y enseres al costo	5.044,48	0,00	0,00	0,00	5.044,48	4.427,06	0,00	0,00	9.471,54
Maquinarias y equipos al costo	0,00	2.431,52	0,00	0,00	2.431,52	5.038,23	0,00	0,00	7.469,75
Equipo de computacion	0,00	698,14	0,00	0,00	698,14	2.561,00	0,00	0,00	3.259,14
Construcciones en curso	1.628.152,13	0,00	-1.628.152,13	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>1.913.196,61</b>	<b>3.129,66</b>	<b>-1.908.152,13</b>	<b>0,00</b>	<b>8.174,14</b>	<b>12.026,29</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>20.200,43</b>

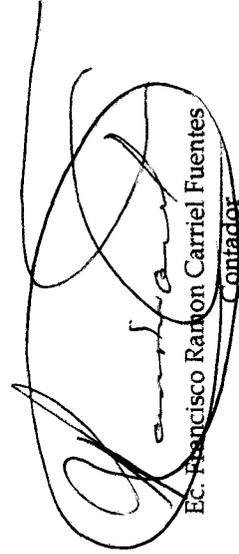
	SALDO AL 1 DE ENERO DEL 2015	ADQUISICIONES (VENTAS)	RECLASIFI- CACION	Incremento en la revaluación	SALDO AL 31 DE dic. DEL 2015	ADQUISICIONES (VENTAS)	RECLASIFI- CACION	Incremento en la revaluación	SALDO AL 31 DE dic. DEL 2016
<b>Depreciación acumulada</b>									
Muebles y enseres al costo	672,60	504,45	0,00	0,00	1.177,05	652,02	0,00	0,00	1.829,07
Maquinarias y equipos al costo	0,00	47,60	0,00	0,00	47,60	622,50	0,00	0,00	670,10
Equipo de computacion y software al costo	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	966,91	0,00	0,00	966,91
Construcciones en curso	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>672,60</b>	<b>552,05</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.224,65</b>	<b>2.241,43</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3.466,08</b>

<b>Propiedades, plantas y equipos - neto</b>	<b>1.912.524,01</b>	<b>2.577,61</b>	<b>-1.908.152,13</b>	<b>0,00</b>	<b>6.949,49</b>	<b>9.784,86</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>16.734,35</b>
--	---------------------	-----------------	----------------------	-------------	-----------------	-----------------	-------------	-------------	------------------

Ver notas a los estados financieros



Ing. Robert Xavier Nogales Cobeña  
Gerente General



Ec. Francisco Ramon Carriel Fuentes  
Contador