

ABISAICORP S.A.

Informe de Auditoría Externa

Por el año terminado al

31 de diciembre del 2019

**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 0999750648
0998976266

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 2019 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 de información Financiera - NIIF en aquellos aspectos que no se oponen a, o no existen, disposiciones específicas en la legislación societaria y tributaria del Ecuador. *m*

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 2019, 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 Compañía del Ecuador.

Atentamente,


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

Guayaquil, 26 de junio del 2020

ABISAICORP S.A.

ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

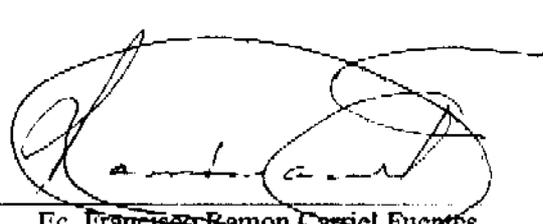
<u>Contenido</u>	<u>Página</u>
Estado de situación financiera	4
Estado de resultado integral:	5
Estado de cambios en el patrimonio	7
Estado de flujos de efectivo:	
Método directo para reportar flujo de efectivo proveniente de actividades de operación	8
Notas a los estados financieros consolidados	9-23

Abreviaturas

NIC	Norma Internacional de Contabilidad
NIIIF	Norma Internacional de Información Financiera
CINIIF	Interpretación del Comité de Normas Internacionales de Información Financiera
NEC	Normas Ecuatorianas de Contabilidad
SRI	Servicio de Rentas Internas
PCGA	Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador
FV	Valor razonable (Fair value)
US\$	U.S. dólares



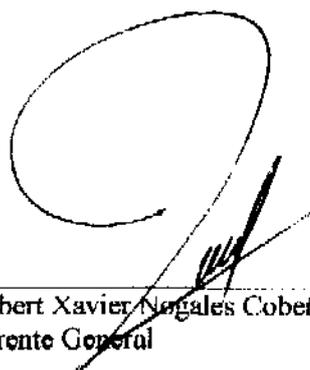
Ing. Robert Xavier Nogales Cobeña
Gerente General



Ec. Francisco Ramon Carriz Fucates
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
Hechos ocurridos después de la fecha del periodo sobre el que se informa	16	23
Aprobación de los estados financieros	17	23



Ing. Robert Xavier Nogales Cobena
Gerente General



Ec. Francisco Ramon Carril Fuentes
Contador

ABISAICORP S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

	NOTAS	Diciembre,31	
		2019	2018
		(en U.S. dólares)	
<u>ACTIVOS</u>			
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y equivalente de efectivo	4	32.981,89	83.306,65
Cuentas por cobrar	6	256.324,53	348.316,59
Inventarios en construccion para la venta	7	231.752,86	418.755,38
Total activos corrientes		521.059,28	850.378,62
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Propiedades, planta y equipos	5	1.777.526,29	1.883.062,53
Otros activos	8	29.194,63	43.100,56
Total activos no corrientes		1.806.720,92	1.926.163,09
TOTAL ACTIVOS		2.327.780,20	2.776.541,71
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>			
PASIVOS CORRIENTES:			
Obligaciones bancarias	13.2	24.602,78	34.241,89
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	9	35.763,16	201.138,99
Pasivos por impuestos corrientes	10	8.644,24	26.753,60
Pasivos acumulados por pagar	11	35.760,90	68.271,85
Anticipos de clientes	12	535.543,57	748.356,74
Total pasivos corrientes		640.314,65	1.078.763,07
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Obligaciones bancarias	13.2	0,00	314.647,48
Cuentas por pagar relacionadas	13.1	1.015.220,36	1.015.220,36
Total pasivos no corrientes		1.015.220,36	1.329.867,84
TOTAL PASIVOS		1.655.535,01	2.408.630,91
<u>PATRIMONIO</u>			
Capital emitido y pagado	14.1	300.800,00	800,00
Aporte futuras capitalizaciones		0,00	0,00
Reservas	14.2	4.159,61	4.159,61
Resultados acumulados	14.3	145.520,49	62.167,10
Resultado del ejercicio	14.4	4.334,39	83.353,39
Resultado por adopción de NIIF		217.430,70	217.430,70
TOTAL PATRIMONIO		672.245,19	367.910,80
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		2.327.780,20	2.776.541,71
<u>Ver notas a los estados financieros</u>			

Ing. Robert Xavier Nogales Cobeña
Gerente General

Bs. Francisco Ramon Carriel Fuentes
Contador

ABISAICORP S.A.
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

NOTAS	Diciembre,31	
	2019	2018
	(en U.S. dólares)	
<u>INGRESOS</u>	<u>329.727,85</u>	<u>648.086,96</u>
COSTO DE VENTAS	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
MARGEN BRUTO	<u>329.727,85</u>	<u>648.086,96</u>
GASTOS OPERACIONALES:		
Ventas	2.357,76	9.830,72
Administración	204.537,65	319.829,66
Depreciación y amortización	105.536,24	120.337,98
Total gastos operacionales	<u>312.431,65</u>	<u>449.998,36</u>
GASTOS NO OPERACIONALES:		
Gastos financieros	13.981,59	92.753,58
Otros gastos	0,00	0,00
Otros ingresos	-4.055,70	-22.632,40
Total gastos no operacionales	<u>9.925,89</u>	<u>70.121,18</u>
UTILIDAD (PERDIDA) DEL EJERCICIO	<u>7.370,31</u>	<u>127.967,42</u>
Menos participación 15% trabajadores	1.105,55	19.195,11
Menos impuesto a la renta	1.930,37	25.418,92
UTILIDAD (PERDIDA) DEL AÑO	<u>4.334,39</u>	<u>83.353,39</u>
OTRO RESULTADO INTEGRAL:		
Ganancia por evaluación de propiedades, planta y equipos	0,00	0,00
Ganancia o pérdidas actuariales	0,00	0,00
OTRO RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO NETO	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Reserva legal	<u>0,00</u>	
TOTAL RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO	<u>4.334,39</u>	<u>83.353,39</u>
<u>Ver notas a los estados financieros</u>		

Ing. Robert Xavier Nogales Cobeña
Gerente General

Ec. Francisco Ramon Carriel Fuentes
Contador

ABISAICORP S.A.**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL (Continuación...)
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

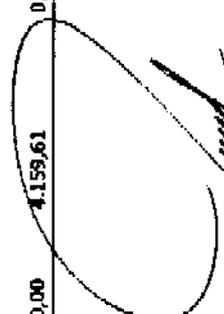
	<u>Notas</u>	<u>2019</u> (en U.S. dólares)	<u>2018</u>
Utilidad del año atribuible a:			
Propietarios de la controladora		-	-
Participaciones no controladoras		-	-
Total		<u>-</u>	<u>-</u>
Total resultado integral atribuible a:			
Propietarios de la controladora		-	-
Participaciones no controladoras		-	-
Total		<u>-</u>	<u>-</u>
UTILIDAD POR ACCIÓN:			
Básica (en U.S. dólares)		<u>0.01440</u>	<u>101.19</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 2019

	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
Saldo al 1 de enero del 2018	800,00	0,00	4.159,61	0,00	0,00	0,00	0,00	48.129,51	14.027,59	0,00	67.126,71
Ajustes											0,00
Absorción de resultados acumulados								14.027,59	-14.027,59		0,00
Utilidad del ejercicio									83.353,39		83.353,39
Ajustes por adopción por primera vez de las NIIF (ver 3.2.1.)					217.430,70						217.430,70
Saldo al 31 de diciembre del 2018	800,00	0,00	4.159,61	0,00	217.430,70	0,00	0,00	62.167,10	83.353,39	0,00	367.910,80
Saldo al 1 de enero del 2019	800,00	0,00	4.159,61	0,00	217.430,70	0,00	0,00	62.167,10	83.353,39	0,00	367.910,80
Aumento de capital	300.000,00										300.000,00
Ajustes											0,00
Absorción de resultados acumulados								83.353,39	-83.353,39		0,00
Utilidad del ejercicio									4.334,40		4.334,40
Transferencia											0,00
Ajustes por por aplicación de NIIF											0,00
Saldo al 31 de diciembre del 2019	300.000,00	0,00	4.159,61	0,00	217.430,70	0,00	0,00	145.520,49	4.334,40	0,00	672.245,20

Ver notas a los estados financieros


 Ing. Robert Xavier Nogales Cobeña
 Gerente General


 Sr. Francisco Ramon Carrizal Fuentes
 Contador

ABISAICORP S.A.

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

	Diciembre,31	
	NOTAS	2019
		2018
		(en U.S. dólares)
FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Recibidos de clientes		421.719,91
Otros cobros por actividades de operación		0,00
Pagos a proveedores y empleados		-393.897,93
Otras salidas de efectivo		-231.328,81
Otras entradas de efectivo		4.055,70
Intereses pagados		-13.981,29
Impuesto a la renta		-25.418,92
Flujo neto de efectivo proveniente de actividades de operación		-238.851,34
FLUJO DE EFECTIVO DE (EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Incremento de activos financieros		0,00
Transferencias de propiedades, planta y equipos		0,00
Adquisición de propiedades de inversión		0,00
Precio de venta de propiedades de inversión		0,00
Adquisición de activos intangibles		0,00
Otras entradas de efectivo		512.813,17
FLUJO NETO DE EFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		512.813,17
FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Préstamos y otros pasivos financieros		324.286,59
FLUJO NETO DE EFECTIVO PROVENIENTE EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		-324.286,59
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO		
Incremento (disminución) neto en efectivo y equivalente de efectivo		-50.324,76
Saldos de efectivo al comienzo del año		83.306,65
SALDO AL FINAL DEL AÑO		32.981,89

Ver notas a los estados financieros

Ing. Robert Xavier Nogales Cobeña
Gerente General

Dr. Francisco Ramon Carril Fuentes
Contador

ABISAICORP S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

ABISAICORP S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

1. INFORMACIÓN GENERAL

La Compañía fue constituida el 13 de julio del 2011, en la Ciudad de Guayaquil, Cantón Guayaquil.

El objetivo social de la compañía es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

Es una sociedad anonima, cuyo domicilio principal esta ubicado en PARROQUIA LOS LOJAS (ENRIQUE BAQUERIZO MORENO) AV. LEON FEBRES CORDERO S/N EDIFICIO C.C. PALMORA PLAZA OFICINA LC 1-2.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Los estados de situación financiera de acuerdo a NIIF al 31 de diciembre del 2019 y el estado de situación financiera de apertura al 1 de enero del 2019, 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 2019

Estos estados financieros presentan razonablemente la posición financiera de **ABISAICORP S.A.** al 31 de diciembre del 2019, el resultado de las operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha.

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, 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.

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas

políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2019, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

2.2 Bases de preparación

Los estados financieros de ABISAICORP S.A. comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2019 y 31 de diciembre del 2018, los estados consolidados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2019 y 2018. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobregiros bancarios. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

2.4 Propiedades, planta y equipo

2.4.1 Medición en el momento del reconocimiento

Las partidas de propiedades, planta y equipo se medirán inicialmente por su costo.

El costo de propiedades, planta y equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la gerencia 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 las partidas de propiedades, planta y equipo, los costos por préstamos de la financiación directamente atribuibles a la adquisición o construcción de activos que requieren de un período de tiempo sustancial antes de estar listos para su uso o venta.

2.4.2 Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo

Después del reconocimiento inicial, las propiedades, planta y equipo son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

2.4.3 *Medición posterior al reconocimiento: modelo de revaluación*

Después del reconocimiento inicial, los terrenos y edificios son presentados a sus valores revaluados, que son sus valores razonables, en el momento de las revaluaciones, menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor. Las revaluaciones se efectúan con suficiente frecuencia, de tal manera que el valor en libros no difiera materialmente del que se habría calculado utilizando los valores razonables al final de cada período.

Cualquier aumento en la revaluación de los terrenos y edificios se reconoce en otro resultado integral, y se acumula en el patrimonio bajo el encabezamiento de reserva de revaluación de propiedades, planta y equipo, excepto si revierte una disminución en la revaluación del mismo previamente reconocida en resultados, en cuyo caso el aumento se acredita a resultados en la medida en que se carga la disminución previa. Una disminución del valor en libros de la revaluación de los terrenos y edificios es registrada en resultados en la medida que excede el saldo, si existe alguno, mantenido en la reserva de revaluación relacionado con una revaluación anterior de dichos activos.

El saldo de revaluación de terrenos y edificios incluido en el patrimonio es transferido directamente a utilidades retenidas, cuando se produce la baja en cuentas del activo. No obstante, parte de la reserva se transfiere a medida que el activo es utilizado por la empresa. En ese caso, el importe de la reserva transferida es igual a la diferencia entre la depreciación calculada según el valor revaluado del activo y la calculada según su costo original. Las transferencias desde las cuentas de reserva de revaluación a utilidades retenidas no pasan por el resultado del período.

Los efectos de la revaluación de propiedades, planta y equipo, sobre el impuesto a la renta, si los hubiere, se contabilizarán y revelarán de acuerdo con la NIC 12 *Impuesto a las Ganancias*.

2.4.4 *Método de depreciación y vidas útiles*

El costo o valor revaluado de propiedades, planta y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

2.4.5 Retiro o venta de propiedades, planta y equipo

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades, planta y equipo es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

En caso de venta o retiro subsiguiente de propiedades revaluadas, el saldo de la reserva de revaluación es transferido directamente a utilidades retenidas.

2.5 Préstamos

Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Estos préstamos se registran subsecuentemente a su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos de transacción) y el valor de redención se reconoce en el estado de resultados durante el período del préstamo usando el método de interés efectivo.

Los préstamos se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

2.6 Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar

Las cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no colizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. El gasto por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconoce como costos financieros y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por pagar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial. El período de crédito promedio para la compra de ciertos bienes es de 90 días.

La empresa tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios pre acordados.

Las cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar se clasifican en pasivos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivos no corrientes.

2.7 Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la empresa tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la empresa tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dicho flujo de efectivo.

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente cierto que se recibirá el desembolso y el valor de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

2.8 Beneficios a empleados

2.8.1 Jubilación patronal

De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, los trabajadores que por veinte años o más hubieren prestado sus servicios en forma continuada o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

La empresa no ha registrado importe por este rubro hasta el 31 de diciembre del 2019.

2.8.2 Bonificación por desahucio

De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, la Compañía entregará el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio.

La empresa no ha registrado importe por este rubro hasta el 31 de diciembre del 2019.

3. ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF)

La Superintendencia de Compañías estableció mediante Resolución No. 06.Q.ICL.004 del 21 de agosto del 2006, la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y su aplicación obligatoria por parte de las compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia, a partir del 1 de enero de 2010, la cual fue ratificada con la Resolución No. 06.Q.ICL.004 del 3 de julio del 2008. Adicionalmente, se estableció el cumplimiento de un cronograma de aplicación según lo dispuesto en la Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008. La Compañía está obligada a presentar sus estados financieros de acuerdo con NIIF a partir del 1 de enero de 2011.

Conforme a esta Resolución, hasta el 31 de diciembre del 2010, la Compañía preparó sus estados financieros consolidados de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. Desde el 1 de enero del 2012, los estados financieros consolidados de la Compañía son preparados de acuerdo a NIIF.

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

La aplicación de las NIIF supone, con respecto a los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador que se encontraban vigentes al momento de prepararse los estados financieros correspondientes al año 2011:

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

Para la preparación de los presentes estados financieros consolidados, se han aplicado algunas excepciones obligatorias y exenciones optativas a la aplicación retroactiva de las NIIF que se establece en la NIIF 1.

3.1 Excepciones a la aplicación retroactiva aplicadas por la Compañía

a) Estimaciones

La NIIF 1 establece que las estimaciones de la Compañía realizadas según las NIIF, en la fecha de transición, serán coherentes con las estimaciones hechas para la misma fecha según los PCGA anteriores (después de realizar los ajustes necesarios para reflejar cualquier diferencia en las políticas contables), a menos que exista evidencia objetiva de que estas estimaciones fueran erróneas.

La Compañía podría tener que realizar estimaciones conforme a las NIIF, en la fecha de transición, que no fueran requeridas en esa fecha según los PCGA anteriores. Para lograr coherencia con la NIC 10 *Hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa*, dichas estimaciones hechas según las NIIF reflejarán las condiciones existentes en la fecha de transición. En particular, las estimaciones realizadas en la fecha de transición a las NIIF, relativas a precios de mercado, tasas de interés o tasas de cambio, reflejarán las condiciones de mercado en esa fecha.

Esta exención también se aplicará a los periodos comparativos presentados en los primeros estados financieros según NIIF.

ABISAICORP S.A. no ha modificado ninguna estimación utilizada para el cálculo de saldos previamente reportados bajo PCGA anteriores ni a la fecha de transición (1 de enero del 2011) ni para el primer periodo comparativo (31 de diciembre del 2012).

3.2 *Exenciones a la aplicación retroactiva elegidas por la Compañía*

a) Uso del valor razonable como costo atribuido

La exención de la NIIF 1 permite optar, en la fecha de transición a las NIIF, por la medición de una partida de propiedades, planta y equipo, activos intangibles y propiedades de inversión por su valor razonable, y utilizar este valor razonable como el costo atribuido en esa fecha. La NIIF 1 establece que la Compañía podrá elegir utilizar una revaluación según PCGA anteriores de una partida de propiedades, planta y equipo, ya sea a la fecha de transición o anterior, como costo atribuido en la fecha de la revaluación, si esta fue a esa fecha sustancialmente comparable:

- a) al valor razonable; o
- b) al costo, o al costo depreciado según las NIIF.

ABISAICORP S.A. no optó por la medición de ciertas partidas de propiedades, planta y equipo, y otros activos a su valor razonable.

4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El efectivo y equivalentes de efectivo como se muestra en el estado de flujo de efectivo puede ser conciliado con las partidas relacionadas en el estado de situación financiera de la siguiente manera:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(en U.S. dólares)	
Efectivo y bancos	32.981,89	83.306,65
Sobregiro bancario	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Total	<u>32.981,89</u>	<u>83.306,65</u>

5. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

Un resumen de propiedades, planta y equipo es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(en U.S. dólares)	
Costo o valuación	2.056.588,13	2.056.588,13
Depreciación acumulada y deterioro	<u>279.061,84</u>	<u>173.525,60</u>
Total	<u>1.777.526,29</u>	<u>1.883.062,53</u>

Costo o valuación

Clasificación:

Terrenos	0,00	0,00
Edificios	1.787.765,10	1.787.765,10
Ajuste acumulado por reexpresiones, revaluación	217.430,70	217.430,70
Muebles y enseres	9.471,54	9.471,54
Maquinaria y equipo	37.729,51	37.729,51
Equipo de computación	4.191,28	4.191,28
Construcciones en curso	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Total	<u>2.056.588,13</u>	<u>2.056.588,13</u>

Los porcentajes de depreciación que se aplican son:

Maquinaria y equipo	10% anual
Vehículos	20 % anual
Equipo de computación	33 % anual
Muebles y enseres	10 % anual

6. **ACTIVOS CUENTAS POR COBRAR**

Cuentas por cobrar son como sigue:

	... Diciembre 31, ...	
	2019	2018
	(En U.S. dólares)	
Cuentas por cobrar clientes	51.815,88	335.732,94
Otras cuentas por cobrar	67.034,27	10.299,37
Anticipos a proveedores	140.342,48	4.943,29
Menos: Provisión cuentas incobrables	<u>2.868,10</u>	<u>2.659,01</u>
Cuentas por cobrar-neto	256.324,53	348.316,59

Las cuentas por cobrar clientes y otras cuentas no generan costo financiero alguno, y no se mantiene garantías por estos créditos.

La recuperación de los valores por los créditos que se conceden se realiza en un periodo promedio de 30 a 90 días plazo.

7. **INVENTARIO DE BIENES EN CONSTRUCCION PARA LA VENTA**

Los inventarios para la venta son como sigue:

	... Diciembre 31, ...	
	2019	2018
	(En U.S. dólares)	
Bienes en construcción para la venta	<u>231.751,86</u>	<u>418.755,38</u>

8. **OTROS ACTIVOS**

Un resumen de los activos no corrientes es como sigue:

	Diciembre 31	
	2019	2018
	(en U.S. dólares)	
Crédito tributario a favor de la empresa IVA	12.350,47	6.768,53
Crédito tributario a favor de la empresa Impto. Rta.	15.626,42	34.997,48
Gastos de organización y constitución	368,00	0,00
Pagos anticipados seguros	<u>849,74</u>	<u>1.334,55</u>
TOTAL	29.194,63	43.100,56

ASPECTOS TRIBUTARIOS DEL CODIGO ORGANICO DE LA PRODUCCION

Con fecha diciembre 29 del 2010 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 el Código Orgánico de la Producción, comercio e inversiones, el mismo que Incluye entre otros aspectos tributarios lo siguiente:

- . La reducción progresiva de tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta Para sociedades, si tenemos: 24% para el año 2011, 23% para el año 2012 y 22% para el año 2013.
- . El incremento de tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta a partir del año del 2018

9 CUENTAS COMERCIALES POR PAGAR Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(en U.S. dólares)	
Proveedores locales (1)	34.481,61	157.553,17
Prestamos de accionistas (2)	0,00	0,00
ISS por pagar	176,00	2.457,27
Participacion 15 % Beneficios a trabajadores	1.105,55	19.195,11
Otras	<u>0,00</u>	<u>21.933,44</u>
Total	<u>35.763,16</u>	<u>201.138,99</u>

Acreedores Comerciales:

(1) La compañía mantiene cuentas por pagar con proveedores locales por compra de bienes y servicios, los valores de los créditos concedidos por proveedores de servicios no registran costos financieros y los plazos de créditos otorgados son 30 y 60 días plazo, en los créditos otorgados por los proveedores no se han entregado ninguna garantía.

10 PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Un resumen de pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(en U.S. dólares)	
Impuestos a la renta por retenciones	6.713,87	1.334,68
Impuesto a la renta del ejercicio	<u>1.930,37</u>	<u>25.418,92</u>
Total	<u>8.644,24</u>	<u>26.753,60</u>

11 PASIVOS ACUMULADOS POR PAGAR

Un resumen de pasivos acumulados por pagar es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	2019	2018
	(En U.S. dólares)	
Beneficios de ley a empleados	35.760,90	68.271,85
Otros beneficios del personal	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Total	<u>35.760,90</u>	<u>68.271,85</u>

Los beneficios de ley a los empleados, corresponden a valores corrientes que se cancelan en el periodo, y representan provisiones de decimo tercer sueldo, decimo cuarto sueldo, vacaciones y otros beneficios.

12 PASIVOS DIFERIDOS

Un resumen de pasivos diferidos es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	2019	2018
	(en U.S. dólares)	
Anticipos de clientes	534.236,24	718.476,24
Otros	1.307,33	29.880,50
Total	<u>535.543,57</u>	<u>748.356,74</u>

13 PASIVOS NO CORRIENTES

13.1 Cuentas y documentos por pagar

Un resumen de pasivos por cuentas y documentos por pagar largo plazo:

	...Diciembre 31,...	
	2019	2018
	(en U.S. dólares)	
Cuentas por pagar	<u>1.015.220,36</u>	<u>1.015.220,36</u>
Total	<u>1.015.220,36</u>	<u>1.015.220,36</u>

El crédito concedido por proveedor, corresponde a valores no corrientes que se cancelan en periodos futuros no tienen vencimiento, como tampoco genera costos financieros.

13.2 OBLIGACIONES BANCARIAS

Un resumen de los valores por pagar largo plazo de relacionadas:

	... Diciembre 31, ...	
	2019	2018
	(en U.S. dólares)	
Obligaciones corrientes	<u>24,602,28</u>	<u>34,241,89</u>
Total	<u>24,602,28</u>	<u>34,241,89</u>
Obligaciones no corrientes	<u>0,00</u>	<u>314,647,48</u>
Total, obligaciones	<u>24,602,28</u>	<u>348,889,37</u>

Prestamo otorgado por el banco del pacifico, a 540 días plazos con vencimientos mensuales con una tasa de interés de 8,9533% la misma que se puede ajustar cada 90 días de acuerdo a la tasa de intereses del sistema financiero nacional.

Este crédito esta garantizado con firmas de los accionistas y directores de la compañía.

14 PATRIMONIO

Un resumen de capital emitido es como sigue:

14.1 Capital Social

	... Diciembre 31, ...	
	2019	2018
	(en U.S. dólares)	
Capital social	<u>300,800,00</u>	<u>800,00</u>
Total	<u>320,800,00</u>	<u>800,00</u>

El capital social autorizado consiste de 320.800 de acciones de US\$ 1,00 valor nominal unitario (al 31 de diciembre de 2019), las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.

14.2 Reservas

Un resumen de reservas es como sigue:

	... Diciembre 31...,	
	2019	2018
	(en U.S. dólares)	
Reserva legales	<u>4.159,61</u>	<u>4.159,61</u>
TOTAL	<u>4.159,61</u>	<u>4.159,61</u>

Reserva Legal - La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

14.3 Resultados Acumulados

Al 31 de diciembre del 2019 la compañía mantenía una utilidad acumulada por US 145,520,49, al 31 de diciembre del 2018 por us \$ 62.167,10.

14.4 Resultados del ejercicio

Los resultados del año 2019.

INGRESOS DEL EJERCIO	\$ 329.727,85
COSTOS	<u>0,00</u>
MARGEN BRUTO	\$ 329.727,85
GASTOS OPERACIONALES	-312.431,65
GASTOS FINANCIEROS	-13.981,69
INGRESOS NO OPERACIONALES	<u>4.055,70</u>
UTILIDAD DEL PERIODO	\$ 7.370,31
PARTICIPACION TRABAJADORES	1.105,55
IMPUESTO A LA RENTA	<u>1.930,37</u>
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO	<u>\$ 4.334,40</u>
RESERVA LEGAL	<u>\$ 433,44</u>
UTILIDAD DE LOS ACCIONISTAS	\$ 3.900,96

15 HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2019 y la fecha de emisión de los estados financieros (17 de enero del 2020) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

16 APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2019 han sido aprobados por la Gerencia y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia, los estados financieros consolidados serán aprobados por los Accionistas sin modificaciones.
