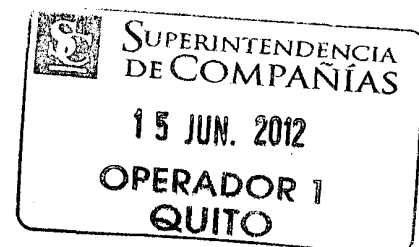


# ***A B E M A S. A.***

## **INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE SOBRE EL EXAMEN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011**



***José E. Salvador S.***

**Contador Público Autorizado**

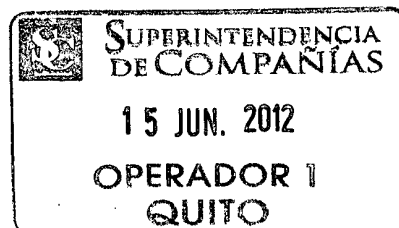
**SALVADOR & ASOCIADOS S.C.**

**ABEMA S.A.**

**INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE  
SOBRE EL EXAMEN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

**CONTENIDO**

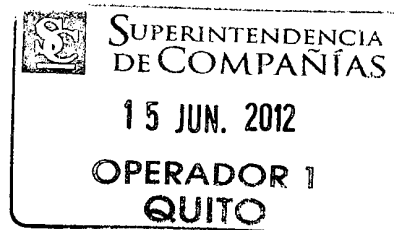
	<b>PAGINA</b>
OPINIÓN	1-2
ESTADOS FINANCIEROS:	
Balance General	3
Estado de Resultados	4
Estado de Evolución del Patrimonio	5
Estado de Flujo de Fondos en Efectivo	6
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS	7-10



**INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE**

**A los Señores Accionistas de  
ABEMA S. A.**

**Informe sobre los Estados Financieros:**



He examinado los estados financieros de ABEMA S. A. al 31 de diciembre del 2011 que se acompañan y que comprenden: El balance General y los Estados de Resultados, de Evolución del Patrimonio, y de Flujo de Efectivo, por el año terminado a esa fecha, así como un resumen de las políticas contables más significativas y otras notas explicativas. La información relacionada con el Balance al 31 de Diciembre del 2010 ha sido sometida al examen de otro Auditor Externo, quien emitió una opinión sujeta a la resolución de ciertos asuntos, los cuales han alcanzado un desenlace favorable a esta fecha.

La Administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación de dichos estados financieros, en concordancia con la Normas Ecuatorianas de Contabilidad. Esta responsabilidad incluye: el diseño, la implementación y el mantenimiento del control interno que es pertinente a la preparación y presentación razonable de los Estados Financieros de forma que éstos no contengan errores importantes causados por fraude o error, mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas y de las estimaciones contables que sean razonables de acuerdo con las circunstancias.

**Responsabilidad del Auditor Externo:**

Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre dichos estados financieros, en base de procedimientos de auditoría, que fueron efectuados de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, las misma que requieren el cumplimiento de requisitos éticos, y la planificación y ejecución de esos procedimientos, para lograr certeza razonable de que los estados financieros están exentos de distorsiones importantes.

Una auditoría también comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia suficiente sobre los saldos y revelaciones contenidas en los estados financieros. Dichos procedimientos dependen del juicio del Auditor, e incluyen la evaluación del riesgo de que los estados financieros puedan contener distorsiones importantes debido a fraude o error. Al efectuar la evaluación del riesgo, el Auditor toma en consideración el Control Interno de la Compañía que es relevante para la preparación razonable de los estados financieros, a fin de diseñar los procedimientos de auditoría apropiados en la circunstancias, aunque no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del mismo. Una auditoría incluye también la evaluación de que los principios de contabilidad observados son apropiados y que las estimaciones contables se ajustan a los principios de equidad y razonabilidad, así como también incluye la evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido es suficiente y apropiada y proporciona una base para expresar mi opinión.

**Opinión:**

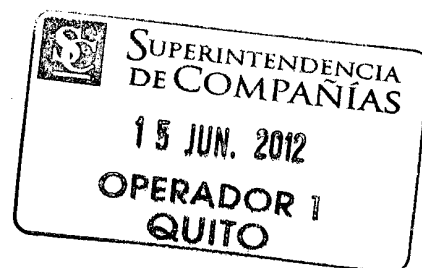
En mi opinión, los estados financieros que se mencionan en el primer párrafo, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de ABEMA S. A., al 31 de diciembre del 2011, los resultados de sus operaciones y el flujo de sus fondos en efectivo por el año terminado a esa fecha, de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad y con Regulaciones Vigentes.

Mi opinión sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias de ABEMA S. A. correspondiente al ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2011, que es requerida por disposiciones legales vigentes, se presenta por separado.

Quito, Junio 11 del 2012



C.P.A. José E. Salvador S.  
Contador Público Autorizado  
Lic. Prof. N° 1411 F.N.C.E.  
Reg. Auditor Externo Num. SC RNAE No.294



ABEMA S.A

**BALANCE GENERAL**  
(Expresado en USD. dólares)

	Años Terminados en:				Años Terminados en:		
	NOTAS	31 Dic. 2011	31 Dic. 2010		NOTAS	31 Dic. 2011	31 Dic. 2010
<b>ACTIVOS</b>				<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>			
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>				<b>PASIVOS CORRIENTES</b>			
Bancos		393.224,00	101.466,94	Cuentas por Pagar:			
Inversiones corto plazo				Cuentas por pagar	19.772,28	1.332,00	
Fondos Pichincha		0,00	92.316,75	Provis. y gastos por pagar:			
Otros activos corrientes		74.836,75	0,00	Retenciones en la Fuente	0,00	12,00	
				Impuestos fiscales por pagar	412,74	4.783,38	
Cuentas por cobrar		52.609,75	0,00	Reservas anuales	0,00	231,84	
Pagos Anticipados				<b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>	<b>20.185,02</b>	<b>6.359,22</b>	
Impuestos anticipados		0,00	2.609,75				
<b>TOTAL DE ACTIVOS CORRIENTES</b>		<b>520.670,50</b>	<b>196.393,44</b>	<b>PASIVOS NO CORRIENTES</b>			
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>				Prestamos Accionistas	1.381.569,77	1.331.129,24	
Propiedad Planta y Equipo	3			<b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>	<b>1.381.569,77</b>	<b>1.331.129,24</b>	
Terrenos		6.244,16	6.244,16	<b>TOTAL PASIVOS</b>	<b>1.401.754,79</b>	<b>1.337.468,46</b>	
Edificios		1.190.403,59	1.210.825,12	<b>CONTINGENCIAS</b>	5		
Deprec. Edificios		-61.859,60	-15.613,36	<b>CAPITAL Y RESERVAS</b>	4	253.703,86	60.360,90
		1.134.788,15	1.201.455,92	<b>TOTAL DEL PATRIMONIO</b>		1.655.458,65	1.397.849,36
<b>TOTAL DE ACTIVOS</b>		<b>1.655.458,65</b>	<b>1.397.849,36</b>	<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>		<b>1.655.458,65</b>	<b>1.397.849,36</b>

Por ABEMA S.A.

*Maria B. de Pacheco*  
Gerente - Representante Legal

*[Firma]*  
Contador

LAS NOTAS ACLARATORIAS ADJUNTAS  
FORMAN PARTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

**ABEMA S.A.**

**ESTADO DE RESULTADOS**  
(Expresado en USD. dólares)

	Años Terminados en:	
	31 Dic. 2011	31 Dic. 2010
<b>INGRESOS</b>		
Ventas 0%	-60.000,00	0,00
<b>GASTOS DE OPERACION</b>		
Impuestos municipales	3.358,26	2.337,34
Contribucion SIC	0,00	1.209,94
Multas y moras tributarias	0,00	63,33
Depreciacion	59.520,24	1.201,03
Honorarios profesionales	0,00	5.824,00
Gastos varios	58,00	3.287,52
Servicios contables	2.856,00	0,00
Anticipo Impuesto a la renta 2011	6.001,14	0,00
Gastos gestion	0,90	0,00
Gastos no deducibles	1.189,94	0,00
	<u>72.984,48</u>	<u>13.923,16</u>
<b>PERDIDA EN OPERACION</b>	<u>12.984,48</u>	<u>13.923,16</u>
<b>GASTOS Financieros</b>		
Intereses y multas	106.490,34	0,00
Costos manejo de cuentas	34,69	46,69
<b>OTROS INGRESOS</b>		
Utilidad en venta de activos	-312.852,46	0,00
Ingresos extraordinarios	0,00	-1.000,00
Ingreso restitution Fideicomiso Prophera	0,00	-66.567,58
<b>UTILIDAD DEL EJERCICIO</b>	<u>-193.342,95</u>	<u>-53.597,73</u>
<b>PROVISIONES FINALES:</b>		
Impuesto a la renta		14.549,08
<b>UTILIDAD DEL EJERCICIO PARA SOCIOS</b>	<u>-193.342,95</u>	<u>-39.048,65</u>

Por ABEMA S.A.

*Maria B. de Pacheco*

Gerente - Representante Legal

Contador

LAS NOTAS ACLARATORIAS ADJUNTAS FORMAN PARTE  
DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.

ABEMA S.A.

ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO  
(Expresado en USD. dólares)

DESCRIPCION	CAPITAL PAGADO	RESERVA LEGAL	APORTE FUT. CAPITALIZACION	RESULTADOS ACUMULADOS	UTILIDAD DEL EJERCICIO	TOTAL
SALDOS AL 31 DE DIC. DE 2010	5.000,00	322,64	99.012,24	-83.022,63	39.048,66	60.360,91
Transferencia utilidad ejercicio anterior				39.048,66	-39.048,66	
Utilidad del Ejercicio 2011					193.342,95	193.342,95
SALDOS AL 31 DE DIC. DE 2011	5.000,00	322,64	99.012,24	-43.973,97	193.342,95	253.703,86

LAS NOTAS ACLARATORIAS ADJUNTAS FORMAN PARTE  
DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

**ABEMA S.A.**

**ESTADO DE FLUJO DE FONDOS EN EFECTIVO**

Del 1 de Enero al 31 de Diciembre de 2011

(Expresado en USD. dólares)

	FONDOS EN EFECTIVO		
	Aumentan	Disminuyen	NETO
<b>FLUJO DE FONDOS DE OPERACIONES:</b>			
Utilidad del Ejercicio			193.342,95
Movimientos que no requieren de Fondos en Efectivo:			
Gastos depreciacion	59.520,23		
Pérdida en venta casa segun libros	7.147,55		
<b>VARIACIONES EN EL CAPITAL DE TRABAJO:</b>			
a) Disminución de Activos:			
Impuestos anticipados	2.609,75		
b) Aumento de Activos:			
Cuentas por cobrar		52.609,75	
c) Disminución de Pasivos:			
Retenciones en la fuente		12,00	
Impuestos fiscales por pagar		4.370,64	
Reservas anuales		231,84	
d) Aumento de Pasivos:			
Cuentas por pagar	18.440,28		
	<u>87.717,81</u>	<u>57.224,23</u>	<u>30.493,58</u>
<b>FONDOS NETOS ORIGINADOS EN OPERACIONES</b>			<b>223.836,53</b>
<b>FLUJO DE FONDOS DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>			
f) Aumento de Pasivos:			
Accionistas por pagar	50.440,53		
	<u>50.440,53</u>		<u>50.440,53</u>
<b>FLUJO DE FONDOS DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>			
g) Disminucion de activos:			
Otros activos corrientes	17.480,00		
	<u>17.480,00</u>		<u>17.480,00</u>
<b>AUMENTO NETO DE FONDOS EN EL EJERCICIO</b>			<b>291.757,06</b>
<b>FONDOS DISPONIBLES AL INICIAR EL EJERCICIO</b>			<b>101.466,94</b>
<b>FONDOS DISPONIBLES AL TERMINAR EL EJERCICIO</b>			<b>393.224,00</b>

LAS NOTAS ACLARATORIAS ADJUNTAS  
FORMAN PARTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

VER NOTA 3 - CONCILIACIÓN DE LOS FONDOS EN EFECTIVO  
PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN



**ABEMA S. A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO**

**El 31 de Diciembre de 2011**

**(Cantidades expresadas en USD. dólares)**

**NOTA 1 - IDENTIFICACIÓN DE LA COMPAÑÍA:**

ABEMA S.A., es una Compañía establecida al amparo de las leyes del Ecuador, desde el 11 de Noviembre del 1991. Su objeto social es el siguiente:

Comprar, vender a cualquier titulo, permutar, arrendar, constituir gravámenes y administrar toda clase de bienes muebles e inmuebles. Adquirir, enajenar, permutar, gravar y administrar acciones y participaciones de otras compañías.

Realizar inversiones para si, en todo tipo de personas jurídicas, fundaciones, corporaciones, asociaciones, empresas y demás entes comerciales, mediante suscripción o compra venta de acciones, participaciones o derechos; y,

Prestar asesoría en todo tipo de operaciones de carácter financiero, en especial la asesoría para administración de activos financiero, así como también en el campo económico, administrativo, contable, estadístico, cálculo actuarial y legal.

La Compañía podrá realizar toda clase de actos civiles y mercantiles, comerciales, industriales, o de servicios y asesoría, no prohibidos por las leyes como: Celebrar contratos de asociación o cuentas de participaciones o consorcio de actividades con personas jurídicas, naturales, nacionales y extranjeras para la realización de una actividad determinada.

El capital suscrito de la Compañía es de US\$ 5.000,00, dividido en 5000 acciones nominativas, ordinarias e indivisibles de US\$ 1,00 cada una. La duración de la Compañía es de 50 años.

Cada ejercicio económico concuerda con el año calendario.

**NOTA 2 - PRINCIPALES PRÁCTICAS Y POLÍTICAS CONTABLES:**

**a) Preparación de los Estados Financieros:**

La Compañía prepara sus estados financieros sobre bases de acumulación de los costos históricos vigentes al momento en que ocurren las transacciones. Los estados financieros, que se extraen de sus registros contables llevados en un sistema computarizado, se presentan en US\$ Dólares, en concordancia con regulaciones actuales.

Dichas cuentas se han preparado, hasta el 31 de Diciembre del 2011, de acuerdo

con los principios y criterios contables vigentes en el Ecuador (NORMAS ECUATORIANAS DE CONTABILIDAD – NEC - Y DISPOSICIONES FISCALES VIGENTES). En observancia de las resoluciones de SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS DEL ECUADOR (Reglamento para la aplicación de las NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA – Octubre 11 de 2011 – Y DE OTRAS REGULACIONES ANTERIORES), la Compañía ha decidido la adopción NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA - NIIF, práctica que se aplicará desde el 1 de enero del 2012.

**b) Ingresos por arrendamientos y facturación:**

El canon de arrendamiento mensual de las propiedades de la Compañía se factura a los arrendatarios, y se registra regularmente, como ingresos.

**c) Costos de mantenimiento y gastos de operación:**

Los costos de mantenimiento y gastos generales se registran al ritmo de los pagos realizados, observando las regulaciones pertinentes a retenciones y anticipos de Impuestos.

La depreciación de la propiedad inmobiliaria se registra periódicamente, en observancia de las disposiciones legales pertinentes.

**d) Participación de los trabajadores en las utilidades:**

En cumplimiento con las disposiciones legales vigentes (Código de Trabajo), la Compañía reconoce una participación del 15% de sus Utilidades Netas anuales para sus trabajadores y empleados, antes de la estimación del Impuesto a la Renta, la misma que se registrará como una provisión con cargo a los resultados del ejercicio corriente, en cuanto la Compañía contrate y mantenga empleados dependientes que adquieran el derecho de participación en las utilidades.

**e) Impuesto a la Renta:**

En concordancia con la disposición pertinente de la Ley de Régimen Tributario Interno, la utilidad impositiva de la Compañía (después de la asignación de la participación para empleados y trabajadores) está gravada con una tasa del 24%, en caso de ser distribuida, y del 14% en el caso de ser asignada para reinversión, la misma que debe ser empleada para la compra de maquinaria nueva o equipos nuevos para su actividad productiva, según reforma Art. 37 LRTI. Dicho impuesto se registra como una provisión, con cargo a las utilidades del ejercicio corriente.

**f) Reserva Legal:**

La Ley de Compañías exige que las Sociedades Anónimas transfieran a Reserva Legal, de las utilidades líquidas de cada ejercicio económico, un porcentaje no menor del 10% de las mismas, hasta que ésta represente, por lo menos, el 50% del Capital Social Pagado. La reserva puede ser capitalizada o utilizada para cubrir pérdidas en operaciones. Dicha reserva debe ser reintegrada, si después de constituirse, resulta disminuida por cualquier causa.

Se detalla a continuación los pormenores de cada grupo importante de cuentas de los Estados Financieros en la siguiente forma:

**NOTA 3 - PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO.**

	Años Terminados en:	
	31 Dic. 2011	31 Dic. 2010
Terreno Alangasi	2.744,16	2.744,16
Terreno Alangasi lote 5	3.500,00	3.500,00
	<u>6.244,16</u>	<u>6.244,16</u>
Casa Quito Tennis	0,00	20.421,53
Casa San Rafael	3.599,00	3.599,00
Departamento A5 Torres Triana	394.064,32	394.064,32
Departamento A6 Torres Triana	396.591,62	396.591,62
Departamento A7 Torres Triana	394.466,08	394.466,08
Bodega 5 Torres Triana	1.682,57	1.682,57
	<u>1.190.403,59</u>	<u>1.210.825,12</u>
Deprec. Edificios	<u>-61.859,60</u>	<u>-15.613,36</u>

**NOTA 4 - CAPITAL Y RESERVAS**

Capital Social Pagado	5.000,00	5.000,00
Número de acciones (nominat. y ordinarias)	5.000	5.000
VALOR NOMINAL POR ACCION	1,00	1,00
Reservas Acumuladas Netas	248.703,86	55.360,91
Valor Asignable a Cada Acción	49,74	11,07
Capital más Reservas - Neto	253.703,86	60.360,91
Valor Asignable a Cada Acción	50,74	12,07

**NOTA 5 - CONCILIACIÓN DEL FLUJO DE FONDOS EN EFECTIVO ORIGINADO EN OPERACION**

	FONDOS EN EFECTIVO		
	Aumentan	Disminuyen	Neto
Ventas 0%	60.000,00		
Impuestos municipales		748,52	
Gastos varios		58,00	
Servicios contables		2.868,00	
Anticipo Impuesto a la renta 2011		6.001,14	
Gastos gestion		0,90	
Gastos no deducibles		1.421,78	
Intereses y multas		92.420,70	
Costos manejo de cuentas		34,69	
Utilidad en venta de activos	267.390,26		
	<u>327.390,26</u>	<u>103.553,73</u>	<u>223.836,53</u>

## **NOTA 6- CONTINGENCIAS:**

### **A) Situación Fiscal:**

En concordancia con las disposiciones legales y reglamentarias vigentes, la Compañía podrá ser sometida a la revisión de la Autoridad Fiscal acerca de los impuestos declarados, dentro de los siguientes tres años, a partir de la declaración formulada en fechas oportunas. Por tanto, el Servicio de Rentas Internas, podrá disponer la revisión de los impuestos declarados en el 2011, 2010 y 2009. En caso de que se establecieran reconsideraciones del pago de impuestos, dichas reconsideraciones e intereses por mora, afectarán las reservas patrimoniales de la Compañía.

## **NOTA 7 - EVENTOS SUBSECUENTES:**

Entre el 2 de Enero del 2012 y la fecha de emisión de los Estados Financieros no se produjeron otros eventos que, en la opinión de la Administración de ABEMA S. A., pudieran tener un efecto significativo en la presentación de los Estados Financieros.

Conforme se expone en la NOTA 2, PRINCIPALES PRÁCTICAS Y POLÍTICAS CONTABLES, la Empresa deberá adoptar la preparación de sus estados financieros en concordancia con LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA, en cumplimiento de los requerimientos emitidos a este respecto, por la SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS DEL ECUADOR

