

ABEMA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

(Junto con el Informe de los Auditores Independientes)
(Expresados en dólares estadounidenses)

Correspondiente al ejercicio terminado al 31 de diciembre del 2018



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de ABEMA S.A.:

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Empresa ABEMA S.A., que corresponden al estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018 y los correspondientes estados de resultados integral, cambios en el patrimonio neto y flujos de efectivo por el año terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de la Empresa ABEMA S.A., al 31 de diciembre de 2018, así como el resultado de sus operaciones y el flujo de efectivo por el año terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para Pymes).

Fundamento de la opinión

Realizamos nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría NIA. Nuestras responsabilidades bajo estas normas se describen más detalladamente en la sección de “Responsabilidades del Auditor para la Auditoría de los estados financieros” de nuestro informe. Somos independientes de la Empresa ABEMA S.A. de acuerdo con el Código de Ética para Contadores Profesionales emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética, junto con los requisitos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos y el Código de Ética. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido en nuestra auditoría proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Otra información

La Administración es responsable por la preparación de información adicional, la cual comprende el Informe anual de los Administradores a la Junta de Socios, pero no incluye el juego completo de estados financieros y nuestro informe de auditoría. Se espera que dicha información sea puesta a nuestra disposición con posterioridad a la fecha de este informe.

Nuestra opinión sobre los estados financieros de la Compañía no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES (Continuación)

En conexión con la auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer dicha información adicional cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si de otra forma parecería estar materialmente incorrecta.

Una vez que leamos el Informe anual de los Administradores a la Junta de Accionistas, si concluimos que existe un error material en esta información, tenemos la obligación de reportar dicho asunto a los Encargados del Gobierno de la Compañía.

Responsabilidades de la administración sobre los estados financieros

La administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para Pymes), y de control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estos estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como una empresa en marcha, revelando, según corresponda, asuntos relacionados con el negocio en marcha y utilizando la base de negocio en marcha en la contabilidad a menos que la administración intente liquidar la Compañía o cesar operaciones, o no tiene otra alternativa realista sino hacerlo.

El Gerente General de la Compañía es responsable de supervisar el proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores significativos, ya sea por fraude o error y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Un aseguramiento razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía de que una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre detecte un error significativo cuando este exista. Los errores significativos pueden surgir de fraude o error y se consideran significativos siempre y cuando de manera individual o en su conjunto, estos pueden influir en las decisiones económicas que los usuarios de los estados financieros tomen sobre la base de dichos estados financieros.



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES (Continuación)

Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluir si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES (Continuación)

Informe sobre otros requisitos legales y reglamentarios

Nuestro informe adicional de cumplimiento tributario como agente de retención y percepción de la Compañía por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018, se emiten por separado.

10 de abril del 2019

Registro de la Superintendencia
De Compañías SC-RNAE-1002

Dra. Marisela Suárez Santamaría
Compañía Auditora "ARISTEA"
Representante Legal

INDICE

ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA	5
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR SU NATURALEZA.....	6
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO.....	7
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO	8
SECCIÓN 1. INFORMACIÓN GENERAL.....	9
1.1. Naturaleza de las operaciones	9
1.2. Información General.....	9
1.3. Declaración de cumplimiento con NIIF para PYMES	9
SECCIÓN 2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS	10
2.1. Consideraciones Generales.....	10
2.2. Presentación de estados financieros	11
2.3. Reconocimiento de ingreso de actividades ordinarias	11
2.4. Costo y gastos operacionales.....	11
2.5. Gastos financieros	11
2.6. Efectivo y equivalentes	12
2.7. Instrumentos financieros	12
2.8. Propiedades de inversión.....	13
2.9. Impuestos	13
2.10. Estimaciones contables críticas y grado de juicio general.....	15
2.11. Patrimonio, reservas, utilidades y dividendos	16
SECCIÓN 3. INFORMACIÓN SOBRE LAS PARTIDAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS	17
3.1. EFECTIVO Y EQUIVALENTES.....	17
3.2. DEUDORES COMERCIALES Y OTROS.....	17
3.3. PROPIEDADES DE INVERSIÓN	17
3.4. GASTO POR IMPUESTO A LAS GANANCIAS	19
3.4. GASTO POR IMPUESTO A LAS GANANCIAS	20
3.5. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS.....	21
3.6. CAPITAL SOCIAL	22
3.7. GASTO DE ADMINISTRACIÓN	23
3.8. GANANCIAS.....	23
3.9. GASTOS FINANCIEROS.....	24
3.10. EVENTOS SUBSIGUIENTES.....	24

ABEMA S.A.
ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
 (Expresados en dólares estadounidenses)

	<u>Referencias</u> <u>Notas</u>	<u>Diciembre</u> <u>2018</u>	<u>Diciembre</u> <u>2017</u>
ACTIVO			
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y equivalentes de efectivo	3.1	972	3.107
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	3.2	75.411	66.911
Pagos anticipados y otros		-	1.657
		-----	-----
Total, activo corriente		76.383	71.674
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Propiedades de inversión	3.3	6.016.302	5.730.170
Activos por impuesto diferido	3.4	29.372	32.360
		-----	-----
Total, activo no corriente		6.045.674	5.762.530
		-----	-----
Total, activos		<u>6.122.056</u>	<u>5.834.204</u>
PASIVO Y PATRIMONIO			
PASIVO CORRIENTE:			
Cuentas por pagar:			
Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar		1.174	12
Pasivo por impuestos corrientes		347	289
Pasivos acumulados		219.118	-
		-----	-----
Total, pasivo corriente		220.639	301
PASIVO NO CORRIENTE:			
Cuentas por pagar accionista	3.5	3.099.962	2.977.700
Pasivos por impuestos diferidos	3.4	686.558	763.427
		-----	-----
Total, pasivo no corriente		3.786.520	3.741.126
		-----	-----
Total, Pasivos		4.007.159	3.741.427
PATRIMONIO:			
Capital suscrito		5.000	5.000
Reserva legal		2.500	2.500
Resultados acumulados		426.881	404.761
Resultados acumulados adopción NIIF Pymes		1.680.516	1.680.516
		-----	-----
Total, Patrimonio	3.6	2.114.897	2.092.777
		-----	-----
Total, de Pasivo y Patrimonio		<u>6.122.056</u>	<u>5.834.204</u>



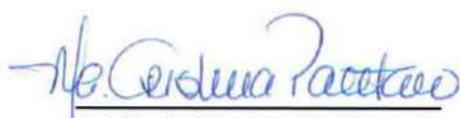
María Cristina Pachano
Gerente General



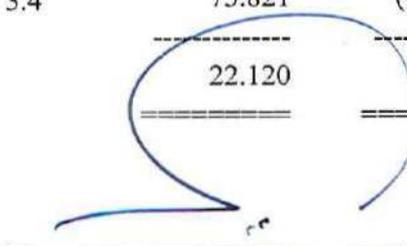
Hernán Sánchez
Contador

ABEMA S.A.
**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR SU NATURALEZA
 POR LOS AÑOS TERMINADOS EN 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
 (Expresados en dólares estadounidenses)**

	<u>Referencia</u>	<u>Diciembre</u>	<u>Diciembre</u>
	<u>Notas</u>	<u>2017</u>	<u>2017</u>
<u>Ingresos ordinarios</u>			
Arrendamiento de propiedades de inversión		60.000	60.000
<u>Gastos de Operación</u>			
Honorarios profesionales		(280)	(285)
Servicios contables		(5.374)	(5.264)
Servicios de auditoría		(2.296)	(2.312)
Suscripciones y contribuciones		(8.570)	-
Impuestos		(30.120)	(25.673)
Suministros de oficina		(43)	(50)
Seguros		(1.657)	(2.217)
Gastos bancarios		(11)	(28)
Intereses y multas		(262)	(1.070)
Servicio de avalúo		(5.211)	(4.161)
Mantenimiento y reparación		-	(1.345)
Otros		(147)	-
		-----	-----
Gastos de operación	3.7	(53.970)	(42.405)
		-----	-----
Utilidad operacional		6.030	17.595
<u>Ganancia</u>			
Valor razonable propiedades	3.8	67.014	178.141
Otros ingresos		12	-
<u>Gastos Financieros</u>			
Intereses Financieros	3.9	(124.757)	(112.182)
		-----	-----
Utilidad antes de impuestos		(51.701)	83.554
Impuesto a la renta	3.4	73.821	(111.989)
		-----	-----
Resultado integral del ejercicio		22.120	(28.435)
		=====	=====



María Cristina Pachano
Gerente General

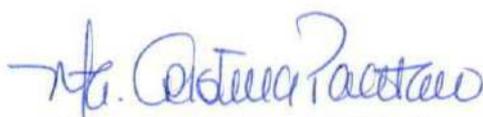


Hernán Sánchez
Contador

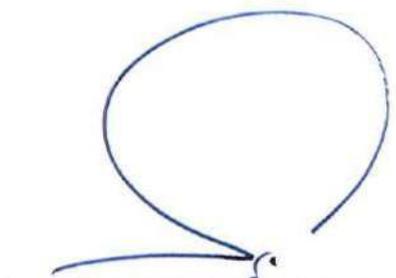
ABEMA S.A.**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO****POR LOS AÑOS TERMINADOS EN 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**

(Expresados en dólares estadounidenses)

	<u>Capital</u> <u>Suscrito</u>	<u>Reserva</u> <u>Legal</u>	<u>Resultados Acumulados</u>		<u>Total</u>
			<u>Años</u> <u>Acumulados</u>	<u>Aplicación</u> <u>NIF</u>	
Saldo al 1 de enero del 2017	5.000	2.500	433.196	1.680.516	2.121.212
Resultado integral del ejercicio	-	-	(28.435)	-	(28.435)
Saldo al 31 de diciembre del 2017	5.000	2.500	404.761	1.680.516	2.092.777
Resultado integral del ejercicio	-	-	22.120	-	22.120
Saldo al 31 de diciembre del 2018	5.000	2.500	426.881	1.680.516	2.114.897



María Cristina Pachano
Gerente General



Hernán Sánchez
Contador

Las notas adjuntas de la 1.1 a la 3.10 forman parte integrante de los estados financieros

ABEMA S.A.**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**

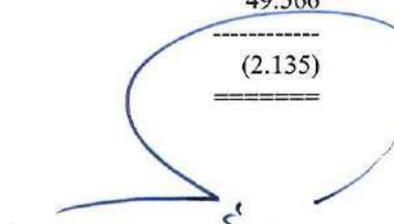
POR LOS AÑOS TERMINADOS EN 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017

(Expresados en dólares estadounidenses)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Cobros procedentes del arrendamiento de propiedades de inversión	51.500	58.000
Pagos a proveedores por bienes y servicios	(12.461)	(13.101)
Otros pagos por actividades de operación	(41.186)	(29.048)
Impuestos a la renta pagados	-	(3.813)
	-----	-----
Efectivo neto provisto por actividades de operación	(2.135)	12.037
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Otras salidas de efectivo	-	(10.900)
	-----	-----
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	-	(10.900)
	-----	-----
Incremento (disminución) neta del efectivo	(2.135)	1.138
Saldo del efectivo y equivalentes al principio del período	3.107	1.969
	-----	-----
Efectivo y equivalentes de caja al final del año	971	3.107
	=====	=====
CONCILIACION ENTRE LA GANANCIA NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN		
Resultado integral del ejercicio	(51.701)	83.554
	-----	-----
Ajustes que concilian el resultado integral con el efectivo neto utilizado por actividades de operación:		
Ajuste por ganancias en valor razonable	(67.014)	(178.141)
Ajuste por gasto impuesto a la renta	(59)	(3.813)
Otros ajustes por partidas distintas al efectivo	124.757	112.182
Cambios en activos y pasivos de operación:		
Incremento cuentas por cobrar	(8.500)	(2.000)
Incremento (disminución) en otras cuentas por cobrar	1.657	(83)
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	1.162	3.713
(Disminución) incremento en otras cuentas por pagar	(2.437)	(3.375)
	-----	-----
Total, de ajustes al resultado integral	49.566	(71.517)
	-----	-----
Efectivo neto provisto por actividades de operación	(2.135)	12.037
	=====	=====



María Cristina Pachano
Gerente General



Hernán Sánchez
Contador

Las notas adjuntas de la 1.1 a la 3.10 forman parte integrante de los estados financieros

ABEMA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

SECCIÓN 1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1. Naturaleza de las operaciones

ABEMA S.A., fue constituida el 30 de enero 1992 como Sociedad Anónima. Su actividad exclusivamente se refiere a la tenencia y administración de bienes muebles para uso y/o habitación personal o familiar de los principales accionistas de la compañía, que a su vez sean miembros del directorio o administradores de una institución del sistema financiero privado.

Mediante acta de junta General Extraordinaria el 01 de septiembre del 2016, resolvió cambiar el objeto social el cual será la compra, venta, tenencia, permuta, arrendamiento, constitución de gravámenes y administración de toda clase de bienes muebles e inmuebles propios, urbanos o rurales, a nivel nacional o internacional, inclusive los sujetos al régimen de propiedad horizontal; construir toda clase de edificios, viviendas, residencias, centros comerciales, condominios, fábricas industriales así como efectuar proyectos de desarrollo urbano o rural. Para el cumplimiento de su objeto social, la compañía podrá realizar toda clase de actos civiles y mercantiles, comerciales, industriales o de servicio y asesoría no prohibidos por la Ley.

1.2. Información General

El domicilio legal de la Compañía es: Cordero E12 -182 y Valladolid, Quito – Ecuador.

Según las regulaciones vigentes en Ecuador el ejercicio económico comienza el 1 de enero y termina el 31 de diciembre. La moneda funcional y de presentación de informes es la moneda de curso en Ecuador, el dólar de los Estados Unidos de América (US\$). Las cifras indicadas se presentan en esa moneda (US\$) a menos que se indique lo contrario.

1.3. Declaración de cumplimiento con NIIF para PYMES

Los estados financieros de la compañía han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Conforme las disposiciones del organismo de control, en Resolución SC.Q.ICL.CPA IFRS11.01 publicada en RO 372 del 27 de enero de 2011, se establece aplicarán la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), para el registro, preparación y presentación de estados financieros, a partir del 1 de enero del 2012, todas aquellas compañías que cumplan las siguientes condiciones: a) Activos totales menores a US\$ 4 millones, valor bruto en ventas anuales menores a US\$ 5 millones y tener menos de 200 trabajadores, deben preparar sus estados financieros en base a

ABEMA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

esta norma a partir del 1 de enero de 2012. Se establece el año 2011 como período de transición.

Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2019 (incluyendo los saldos que se presentan para fines de comparación) fueron aprobados y autorizados para su emisión por parte de la Gerencia General el 6 de abril de 2019.

SECCIÓN 2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1. Consideraciones Generales

Bases de Preparación

En las siguientes notas se resumen los principios y políticas contables y criterios de valoración más significativos aplicados en la preparación de las cuentas anuales de la Compañía en el ejercicio 2017. Estas políticas contables han sido usadas en el período comparativo presentado. Algunas reclasificaciones han sido efectuadas para facilitar la comparación entre un año y otro.

Las partidas de activos y pasivos han sido valuadas bajo el convencionalismo del costo histórico de adquisición o producción, debido a la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera para PYMES, al costo amortizado en pasivos financieros y cuentas por cobrar y pagar y al valor razonable determinadas propiedades de inversión.

Estimaciones contables y suposiciones efectuadas por la Administración

La preparación de estados financieros de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) involucra la elaboración de estimaciones contables críticas que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados, así como en la revelación de activos y de pasivos contingentes.

También requiere que la Administración ejercite su juicio el proceso de aplicar las políticas contables. Las áreas que envuelven un mayor grado de juicio o complejidad, o donde las suposiciones y estimados son significativos se muestran más adelante.

Los estimados están basados en la experiencia histórica y otras suposiciones que se han considerado razonables bajo las circunstancias actuales. Los actuales valores pueden variar en ciertos casos desde el momento en que las suposiciones y estimados fueron efectuados. Los cambios son incorporados, con el correspondiente

ABEMA S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017****(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)****SECCIÓN 2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS
(Continuación)**

efecto en los resultados, una vez que el conocimiento mejorado ha sido obtenido o están presentes nuevas circunstancias.

Empresa en marcha

Los presupuestos y proyecciones de la Compañía, tomando razonablemente en cuenta, los posibles cambios en el mercado, muestran que la Compañía será capaz de operar dentro del nivel de su financiamiento actual. La Compañía por lo tanto no visualiza motivos para evaluar el no continuar adoptando la base de empresa en marcha al preparar sus estados financieros.

2.2. Presentación de estados financieros

Los estados financieros son presentados de acuerdo con la sección 3 de NIIF para PYMES, Presentación de Estados Financieros (revisada en el 2015). La Compañía ha elegido presentar el estado de ingresos integrales en un solo estado, que incluye los ingresos normales y el otro ingreso integral.

2.3. Reconocimiento de ingreso de actividades ordinarias

Los ingresos reconocidos por la compañía corresponden a la facturación por arriendo a los accionistas de la empresa y por la venta de inmuebles. Los ingresos de actividades ordinarias se miden al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, neta de descuentos e impuestos asociados con la venta.

El ingreso es reconocido cuando el monto puede ser medido confiablemente, el cobro es probable y los costos incurridos o por incurrirse pueden ser medidos confiablemente.

2.4. Costo y gastos operacionales

Costos y gastos operacionales se reconocen en las pérdidas y ganancias al momento de la utilización del servicio o en la fecha de su origen. Se miden al valor razonable de las partidas por entregar

2.5. Gastos financieros

Los gastos financieros incluyen los gastos por intereses sobre los préstamos con accionistas. El gasto interés se registra usando el método del interés efectivo. Todos los costos por préstamos se reconocen en el resultado del periodo en el que se incurren.

ABEMA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

SECCIÓN 2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS
(Continuación)

2.6. Efectivo y equivalentes

Efectivo y equivalentes comprende fondos bancarios los cuales están sujetos a un riesgo insignificante de cambios en valor.

2.7. Instrumentos financieros

Activos y pasivos financieros son reconocidos cuando la Compañía se vuelve parte de las estipulaciones contractuales del instrumento financiero. Los activos financieros se reconocen si la Compañía tiene un derecho contractual de recibir efectivo u otro activo financiero de un tercero. Los pasivos financieros se reconocen si la Compañía tiene una obligación contractual de transferir efectivo u otro activo financiero a otra parte.

Reconocimiento inicial de activos y pasivos financieros:

Los activos y pasivos financieros de la Compañía se miden originalmente al valor razonable.

Medición posterior de instrumentos financieros:

Para el propósito de medición posterior, los instrumentos financieros de la Compañía son clasificados en las siguientes categorías luego de su reconocimiento inicial:

- Activos financieros al valor razonable contra los resultados.
- Activos Financieros mantenidos hasta el vencimiento
- Préstamos y cuentas por cobrar y pagar.
- Activos financieros disponibles para la venta.

De estas categorías, la Compañía posee préstamos con accionistas que generan intereses. Después del reconocimiento inicial están medidos al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva, menos provisiones por deterioro. El descuento es omitido cuando el efecto del mismo es inmaterial. El efectivo y equivalentes de la Compañía cae dentro de esta categoría de instrumentos financieros.

Des-reconocimiento:

Los activos financieros son des-reconocidos cuando expiran los derechos contractuales a recibir o flujos de caja u otro activo financiero, o cuando son transferidos sustancialmente todos los riesgos y ventajas del mismo. Un pasivo financiero es des-reconocido cuando está extinguido, ha sido pagado, ha expirado o legalmente revocado.

ABEMA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

SECCIÓN 2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS
(Continuación)

Presentación:

Activos y pasivos financieros se presentan sin compensación, excepto cuando existe un derecho legal para hacerlo y la empresa tiene la intención de cancelarlos con compensación.

Todos los ingresos y gastos relativos a activos financieros que se reconocen en pérdidas y ganancias se presentan dentro de gastos financieros, ingresos financieros, excepto por el deterioro de cuentas por cobrar comerciales que se presenta dentro de los gastos operacionales.

2.8. Propiedades de inversión

La Compañía reconoce inicialmente sus propiedades de inversión al costo histórico. Para la medición posterior al reconocimiento de las propiedades donde se evidencia un valor de mercado activo sin costo o esfuerzo desproporcionado, la compañía aplica el método del valor razonable en función de información del mercado relativa al inmueble; en este caso no hay cargos adicionales por depreciación o deterioro.

2.9. Impuestos

Impuesto a la renta:

El impuesto a la renta es reconocido en las pérdidas y ganancias, como gasto o ingreso, excepto cuando se relaciona con partidas reconocidas en otro ingreso integral o directamente en el patrimonio. Comprende la suma del impuesto a la renta corriente y el impuesto a la renta diferido.

Impuesto a la renta corriente:

El impuesto sobre la renta corriente se calcula sobre la base de ganancia neta gravable de la Compañía, determinada de conformidad con la legislación tributaria ecuatoriana en curso, y utilizando las tasas de impuesto vigentes (o sustancialmente vigentes en el futuro inmediato) a la fecha del estado financiero. El impuesto corriente es calculado sobre la utilidad gravable, que difiere de la utilidad o pérdida en los estados financieros. Se registra en los resultados del ejercicio, salvo que se trate de impuesto corriente sobre otro ingreso integral o de partidas que afectan al patrimonio de los accionistas.

ABEMA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
 (Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

SECCIÓN 2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS
 (Continuación)

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 25% de las utilidades gravables del año 2018. Sin embargo, la legislación tributaria en el Ecuador establece que las compañías deben cubrir un impuesto causado mínimo calculado del siguiente modo:

<u>Partida</u>	<u>Porcentajes</u>
Activos totales	0.4%
Patrimonio	0.2%
Ingresos gravados con impuesto a la renta	0.4%
Costos y gastos deducibles de impuesto a la renta	0.2%

El pasivo tributario corriente comprende obligaciones a las autoridades fiscales relativas al período actual o a ejercicios anteriores, que se mantengan pendientes de pago a la fecha de reporte. Se adiciona además cualquier corrección de impuestos de años previos.

Los activos tributarios corrientes se determinan por saldos de impuesto a la renta a favor relativos al período actual o a períodos anteriores, que pueden ser retenciones en la fuente, pagos en exceso a ser reclamados a las Autoridades fiscales, anticipos de impuesto a la renta que tengan posibilidad de recuperación o reclamación, etc.

Impuesto a la renta diferido:

El impuesto a la renta diferido es calculado usando el método del balance en las diferencias temporarias entre el saldo en libros de activos y pasivos y sus bases fiscales. Bajo este método, los impuestos sobre la renta diferidos reflejan el efecto neto de las consecuencias fiscales que se esperan a futuro, principalmente, como resultado de la variación en el tiempo por la aplicación de tasas de impuesto aplicables en años futuros sobre las diferencias entre los montos según los estados de situación financiera y los montos deducibles o gravables posteriormente, derivados de la liquidación de los activos y pasivos existentes.

Activos y pasivos tributarios diferidos son calculados, sin descontar, a las tasas que se espera estarán vigentes en el período de realización. Los pasivos tributarios diferidos se estiman en su totalidad, en cambio los activos tributarios diferidos se reconocen solo en tanto y en cuanto, sea probable que sean utilizados para descontarse de un resultado gravable futuro.

ABEMA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

SECCIÓN 2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS
(Continuación)

Los activos y pasivos tributarios diferidos se compensan solo si la Compañía tiene el derecho y la intención de cancelar los activos y pasivos tributarios con la misma Autoridad Tributaria.

Los cambios en activos o pasivos tributarios diferidos son reconocidos como un componente del gasto (o ingreso) por impuestos en pérdidas y ganancias, excepto cuando se relacionen con otras partidas reconocidas dentro de otros ingresos integrales o directamente en el patrimonio, en cuyo caso la variación relacionada a del impuesto diferido, es también reconocida en otros ingresos integrales o en el patrimonio, respectivamente.

El valor en libros de los activos por impuestos diferidos se revisa a la fecha de cada estado financiero y se reduce en la medida en que ya no sea probable que se disponga de suficientes beneficios fiscales para permitir que parte o todo el activo por impuestos diferidos se pueda aplicar. Los activos por impuestos diferidos no reconocidos se reconocen en la medida en que se convierta en probable que el beneficio fiscal futuro vaya a permitir recuperar el activo por impuestos diferidos.

Otros impuestos:

Los valores de retenciones de impuestos a cuenta de terceros, entre otros, se reconocen dentro de otras cuentas por pagar. Impuesto municipales se registran en pérdidas y ganancias.

2.10. Estimaciones contables críticas y grado de juicio general

Estimaciones y juicios son continuamente evaluados y están basados en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo las expectativas de futuros eventos que se cree será lo razonable bajo las circunstancias.

Juicios gerenciales significativos:

El juicio significativo en la aplicación de las políticas contables es el referido a los activos tributarios diferidos. La evaluación de la probabilidad de ingresos gravables futuros sobre los cuales los activos tributarios diferidos puedan ser usados es basada en las proyecciones de ingresos, el cual es ajustado por ingresos exentos significativos, gastos no deducibles, y los límites de uso de cualquier pérdida fiscal de años anteriores. Si un presupuesto positivo indica que es probable usar el activo, el activo puede ser reconocido totalmente. El reconocimiento individual puede estar sujeto a ciertos límites e incertidumbres.

ABEMA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

SECCIÓN 2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS
(Continuación)

Los siguientes son los juicios gerenciales significativos en la aplicación de las políticas contables que tienen mayor efecto en los estados financieros.

Estimaciones contables críticas:

La Compañía hace estimaciones y suposiciones que tienen que ver con el futuro. Los resultantes estimados contables, tenderán por definición a ser iguales a los actuales resultados. Los estimados y suposiciones que tienen un riesgo significativo de requerir un ajuste material a los valores en libros de activos y pasivos en el próximo ejercicio se describen abajo:

- Valuación de la propiedad de inversión

El valor razonable de la propiedad de inversión se base en la estimación del perito evaluador al final de cada año.

2.11. Patrimonio, reservas, utilidades y dividendos

Capital social:

El capital representa el valor nominal de las acciones ordinarias que han sido emitidas. En Ecuador las acciones preferentes no están vigentes.

Resultados acumulados:

Incluye las pérdidas acumuladas de la Compañía, pérdida del período, reservas legales, reservas facultativas, etc.

Existen saldos de resultados acumulados cuya disposición está limitada por disposiciones estatutarias, decisión de la Junta de Accionistas, o por disposiciones legales y reglamentarias, especialmente por lo dispuesto en el "Reglamento del Destino que se dará a los saldos de las cuentas reserva de Capital, reserva por donaciones, reserva por valuación o superávit por revaluación de inversiones, resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF y la norma internacional de información financiera para pequeñas y medianas empresa NIIF para las PYMES, superávit por valuación, utilidades de compañías holding y controladoras y designación e informe de Peritos..." expedido mediante Resolución de la Superintendencia de Compañías No. SC.G.ICI.CPAIFRS.11.07 de 9 de septiembre de 2011.

ABEMA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

SECCIÓN 2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS
(Continuación)

Reserva legal:

La Ley de Compañías de la República del Ecuador exige que las compañías anónimas transfieran a reserva legal un porcentaje no menor al 10% de las utilidades netas anuales, hasta igualar por lo menos el 50% del capital social de la compañía. Dicha reserva no puede distribuirse a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la compañía; sin embargo, puede ser utilizada para aumentos de capital o para cubrir pérdidas futuras

Resultados acumulados por aplicación de la NIIF por primera vez:

Surge de la aplicación de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES). Constituye el efecto de los ajustes a los saldos la fecha de transición a las NIIF y al período de transición comparativo. El saldo acreedor no se puede repartir como dividendo, se puede usar para absorber pérdidas y también capitalizar en el exceso de las pérdidas acumuladas o ser devuelto en caso de liquidación de la Compañía

SECCIÓN 3. INFORMACIÓN SOBRE LAS PARTIDAS DE LOS ESTADOS
FINANCIEROS

3.1. EFECTIVO Y EQUIVALENTES

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el efectivo y equivalente de efectivos consiste en saldos mantenidos en la cuenta corriente en el Banco de la Producción Produbanco por USD 972 y USD 3,107 respectivamente.

3.2. DEUDORES COMERCIALES Y OTROS

Los valores en libros presentados en el estado de posición financiera en el año 2018 y 2017 se refieren cuentas por cobrar por arrendamiento y asciende a USD 75,411 y USD 66,911 respectivamente.

3.3. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

A continuación, el detalle:

ABEMA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
 (Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

3.3. PROPIEDADES DE INVERSIÓN
 (Continuación)

	<u>2017</u> <u>USD</u>	<u>2017</u> <u>USD</u>
Terreno San Rafael - 8.230 m2	1.227.544	1.169.089
Casa San Rafael - 8.181 m2 de construcción	590.562	590.562
Obras Adicionales 1.317 m2 de construcción	199.936	199.936
3 departamentos y 1 Bodega - Torres Triana de 1.522 m2 en total	2.164.535	2.159.750
Compra de Terreno en Curso	-	-
Terrenos	1.610.832	1.610.832
Construcciones en curso Algarrobos de Pillagua	222.892	-
Total al 31 de diciembre	<u>6.016.302</u>	<u>5.730.170</u>

El movimiento se muestra a continuación:

	<u>2018</u> <u>USD</u>	<u>2017</u> <u>USD</u>
Saldo al 1 de enero	5.730.170	4.010.353
Incrementos por:		
Valor razonable Terreno (1)	58.454	214.247
Avance de obra (2)	219.118	
Valor razonable Construcciones (3)	8.559	79.683
Compra de Terreno	-	1.519.871
Saldo al 31 de diciembre	<u>5.730.170</u>	<u>5.730.170</u>

- (1) Corresponde al incremento de valor del terreno de la propiedad en San Rafael y a la adquisición de 4 lotes en el sector de Cumbayá.
- (2) Comprende los costos incurridos en el avance de obra de la construcción en Algarrobos de Pillagua al cierre del 2018, mismo que corresponde al 48.71% del proyecto. La totalidad del monto ha sido cubierto por la accionista María Verónica Pachano, y presentará sus facturas por reembolso de la construcción en el transcurso del año 2019.
- (3) Corresponde al cambio neto de los edificios y construcciones cuyo valor inicial se separó a obras adicionales según informe del perito.

El valor razonable de las propiedades de inversión ha sido considerado del informe efectuado por un perito evaluador, quien consideró las referencias del mercado en la zona.

ABEMA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

3.4. GASTO POR IMPUESTO A LAS GANANCIAS

Situación Tributaria

En el año 2018, la compañía aplica la tarifa del 22% de las utilidades gravables obtenidas de acuerdo a la Ley de Régimen Tributario Interno y de las reformas del Código de la Producción citadas más adelante.

Están sujetas a posibles revisiones por las autoridades tributarias las declaraciones tributarias de los ejercicios 2015 al 2018.

Cambios en el Régimen legal tributario

El 29 de diciembre de 2017 se expide la Ley Orgánica Reactivación Económica, Fortalecimiento Dolarización & Modernización Gestión Financiera, y entra en vigencia en enero de 2018, la cual entre las principales reformas tributarias incluye: la elevación de la tasa anual de impuesto a la renta corporativo del 22 al 25%, y cuando se trate de distribución a socios con domicilio en paraísos fiscales la tarifa es de 28%; la reducción de 10 puntos en la tasa por reinversión de utilidades solo se aplicara en sociedades exportadoras, turismo receptivo y en empresas que produzcan bienes con un componente nacional de mas del 50%, conforme el reglamento lo determine; eliminación del impuesto a las tierras rurales, ya no son deducibles las provisiones para jubilación y desahucio. Los pagos serán deducibles siempre y cuando no provengan de provisiones ya constituidas, independientemente de ser deducibles o no; quienes adquieran a organizaciones de la economía popular y solidaria (incluidos los artesanos parte de) que se encuentren dentro del rango de microempresas, podrán aplicar una deducción de hasta el 10% adicional de tales bienes y servicios; se elimina la devolución de puntos de IVA por pagos con tarjetas de crédito y debito. El reglamento a esta Ley se expide con Decreto Ejecutivo 476 y se publica en registro oficial en agosto de 2018.

El 21 de agosto de 2018 se promulga la Ley Orgánica para el fomento productivo, atracción de inversiones, generación de empleo y estabilidad y equilibrio fiscal, (RO 309) y el respectivo reglamento se expidió con decreto ejecutivo No.617 publicado en R.O.392 del 20 de diciembre de 2018. Esta Ley no solamente contiene remisiones tributarias, sino que prevé importantes beneficios. Los principales aspectos son: Beneficios e Incentivos en inversiones productivas y para el sector de la construcción de vivienda social, nuevo cálculo de anticipo de impuesto a la renta, exenciones en pago de dividendos y utilidades (impuesto único), mayor apertura en proyectos para Asociaciones Público Privadas, eliminación de Responsabilidad solidaria de accionistas o socios de compañías por deudas de la empresa con sector público y trabajadores, eliminación de impuestos y cambios en porcentajes de participación en Minería y Excedentes en Venta de Petróleo, reformas en Contratación Pública, eliminación de

ABEMA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

3.4. GASTO POR IMPUESTO A LAS GANANCIAS
(Continuación)

requisitos en materia de Movilidad Humana, inclusión de Arbitraje nacional e internacional.

El gasto (ingreso) impuesto a la renta, se muestra a continuación:

	<u>2017</u> <u>US\$</u>	<u>2017</u> <u>US\$</u>
Gasto (ingreso) impuesto a la renta		
Impuesto a la renta causado del año (anticipo mínimo)	-	3.813
Impuesto a la renta diferido del año	(73.881)	108.176
Total, gasto impuesto a la renta	(73.881)	111.989

Impuesto a la renta corriente:

Según normas tributarias vigentes la base imponible de impuesto a la renta se determina, en base al resultado contable, corregidas por las partidas conciliatorias correspondientes. Se presenta de la siguiente forma:

	<u>2018</u> <u>US\$</u>	<u>2017</u> <u>US\$</u>
Resultado del Ejercicio	(51.701)	83.554
Más/(menos) Partidas conciliatorias para llegar a la base imponible	51.971	(177.071)
Base imponible para el cálculo del impuesto a la renta	270	(93.517)
Impuesto calculado con la tarifa corporativa del 22%	59	-
Anticipo Mínimo determinado	-	3.813
Gasto impuesto causado del año	59	3.813
Tarifa de impuesto a la renta sobre la base imponible	22%	-4%

Impuesto a la renta diferido:

El análisis de la formación de activos tributarios diferidos y pasivos tributarios diferidos se presenta a continuación:

ABEMA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
 (Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

3.4. GASTO POR IMPUESTO A LAS GANANCIAS
 (Continuación)

	<u>2018</u> <u>US\$</u>	<u>2017</u> <u>US\$</u>
Activos tributarios diferidos		
Pérdidas Tributarias	29.372	32.360
	-----	-----
Subtotal Activos tributarios diferidos	29.372	9.734
	-----	-----
Pasivos tributarios diferidos		
Propiedades de Inversión (1)	686.558	763.427
	-----	-----
Subtotal Pasivos tributarios diferidos	686.558	632.624
	-----	-----
Impuesto a la renta diferido neto	<u>(657.186)</u>	<u>(731.067)</u>

(1) La compañía genera pasivo por impuesto diferido por las propiedades de inversión, al momento de cambiar su objeto social (Ver nota 1.1.); según la legislación ecuatoriana cuando exista la enajenación de los inmuebles será ingreso gravado, antes del cambio de razón social se lo considera como ingreso exento.

El monto de cargo o ingreso en los resultados de los ejercicios 2018 y 2017 se muestra a continuación:

	<u>2018</u> <u>US\$</u>	<u>2017</u> <u>US\$</u>
Activos tributarios diferidos		
Pérdidas Tributarias	(2.987)	22.626
	-----	-----
Subtotal Activos tributarios diferidos	(2.987)	22.626
	-----	-----
Pasivos tributarios diferidos		
Propiedades de Inversión	(76.868)	130.802
	-----	-----
Subtotal Pasivos tributarios diferidos	(76.868)	130.802
	-----	-----
Ingreso / Gasto por impuesto diferido	<u>73.881</u>	<u>108.176</u>

3.5. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Los saldos de cuentas por cobrar y cuentas por pagar a partes relacionadas, son los siguientes:

ABEMA S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

3.5. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

(Continuación)

	<u>2017</u> <u>USD</u>	<u>2017</u> <u>USD</u>
Cuentas por Cobrar		
Abelardo Pachano	75.441	66.911
Cuentas por pagar		
Abelardo Pachano	-	12
Préstamos recibidos		
Abelardo Pachano (1)	3.099.962	2.977.700

Las transacciones durante el año con partes relacionadas fueron las siguientes:

	<u>2018</u> <u>US \$</u>	<u>2017</u> <u>US \$</u>
Arriendos (2)	60.000	60.000

- (1) Comprende los siguientes préstamos con el Accionistas Abelardo Pachano:
- USD 986.172, con una tasa del 5% anuales, con vencimiento 2 de enero del 2027
 - USD 1'508.971, con tasa del 5% anuales, con vencimiento el 28 de febrero del 2028.
- (2) La compañía arrienda al accionista Sr. Abelardo Pachano, los departamentos y bodegas ubicadas en Torres Triana. El valor mensual de arriendo es de USD 5.000 y plazo de duración es hasta el año 2018.

La Administración considera que estas transacciones fueron generadas bajo los mismos términos y condiciones que las que se hubiese realizado con terceros no relacionados.

La compañía no realizó Operaciones de compra con Partes Relacionadas en los años 2018 y 2017.

3.6. CAPITAL SOCIAL

Los cambios en el patrimonio de la Compañía de los ejercicios 2018 y 2017 se ven en detalle, en el estado de cambios en el patrimonio de los accionistas.

El capital suscrito es de USD 5.000 al 31 de diciembre de 2018 y 2017 comprenden 5.000 acciones de un valor nominal de USD 1,00 cada una, distribuidas de la manera que se muestra a continuación:

ABEMA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

3.6. CAPITAL SOCIAL

(Continuación)

<u>Accionistas</u>	<u>Acciones</u>
Pachano Bertero Abelardo Antonio	1.670
Estupiñan Saltos María Eugenia	1.670
Pachano Estupiñan María Cristina	415
Pachano Estupiñan Luis Abelardo	415
Pachano Estupiñan María Verónica	415
Pachano Estupiñan Carlos Andrés	415

Total	5.000

3.7. GASTO DE ADMINISTRACIÓN

La composición de la partida es la siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Honorarios	280	285
Impuestos contribuciones y otros	38.690	25.673
Otros gastos (1)	15.000	16.447
	-----	-----
Saldo al 31 de diciembre	53.970	42.405
	=====	=====

(1) Comprende principalmente gastos por servicios contables, servicios de avalúo y servicios de auditoría.

3.8. GANANCIAS

Durante el ejercicio económico 2018 y 2017 la compañía a generado ingresos adicionales que no se obtienen de las actividades ordinarias, así como otros egresos. A continuación, se muestra el detalle:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Bajas cuentas por pagar	12	-
Ingreso Valor Razonable Propiedad de Inversión	67.014	192.442
Pérdida Valor Razonable Propiedad de Inversión	-	(14.301)
	-----	-----
	67.026	178.141
	=====	=====

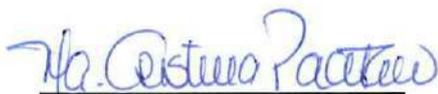
ABEMA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

3.9. GASTOS FINANCIEROS

El gasto financiero comprende los intereses devengados del préstamo mantenido con el accionista Sr. Abelardo Pachano por USD 124.757 y de \$ 49.309 tanto en el año 2018 y 2017 respectivamente (Ver Nota 3.5).

3.10. EVENTOS SUBSIGUIENTES

Entre el 31 de diciembre de 2018 y la fecha de emisión de los estados financieros, 6 de abril de 2019, no se produjeron eventos que en la opinión de la administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo o requieran algún ajuste sobre dichos estados financieros, o que hayan implicado alguna revelación en los mismos.



María Cristina Pachano
Gerente General



Hernán Sánchez
Contador