

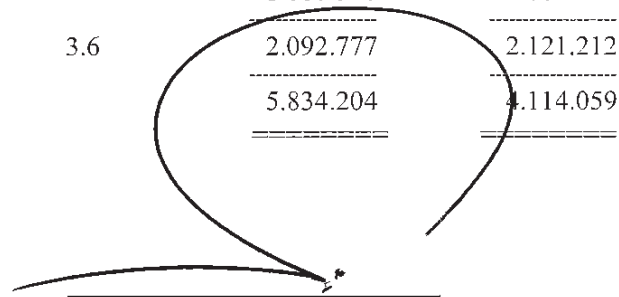
INDICE

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 1. INFORMACIÓN GENERAL	10
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
2.12. Cambios en políticas contables	17
SECCIÓN 3. INFORMACIÓN SOBRE LAS PARTIDAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS	19
3.1. EFECTIVO Y EQUIVALENTES.....	19
3.2. DEUDORES COMERCIALES Y OTROS.....	19
3.3. PROPIEDADES DE INVERSIÓN	19
3.4. GASTO POR IMPUESTO A LAS GANANCIAS	20
3.5. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS	23
3.6. CAPITAL SOCIAL	24
3.7. GASTO DE ADMINISTRACIÓN	25
3.8. GANANCIAS.....	25
3.9. GASTOS FINANCIEROS.....	25
3.10. EVENTOS SUBSIGUIENTES	26

ABEMA S.A.
ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
 (Expresados en dólares estadounidenses)

	<u>Referencias</u> <u>Notas</u>	<u>Diciembre</u> <u>2017</u>	<u>Diciembre</u> <u>2016</u>
<u>ACTIVO</u>			
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y equivalentes de efectivo	3.1	3.107	1.969
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	3.2	66.911	64.911
Pagos anticipados y otros		1.657	5.287
Total activo corriente		71.674	72.167
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Propiedades de inversión	3.3	5.730.170	4.032.158
Activos por impuesto diferido	3.4	32.360	9.734
Total activo no corriente		5.762.530	4.041.891
Total activos		5.834.204	4.114.059
<u>PASIVO Y PATRIMONIO</u>			
PASIVO CORRIENTE:			
Cuentas por pagar:			
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar		12	12
Pasivo por impuestos corrientes		289	1.421
Total pasivo corriente		301	1.433
PASIVO NO CORRIENTE:			
Cuentas por pagar accionista	3.5	2.977.700	1.358.790
Pasivos por impuestos diferidos	3.4	763.427	632.624
Total pasivo no corriente		3.741.126	1.991.414
Total Pasivos		3.741.427	1.992.846
PATRIMONIO:			
Capital suscrito		5.000	5.000
Reserva legal		2.500	2.500
Resultados acumulados		404.761	433.196
Resultados acumulados adopción NIIF Pymes		1.680.516	1.680.516
Total Patrimonio	3.6	2.092.777	2.121.212
Total de Pasivo y Patrimonio		5.834.204	4.114.059

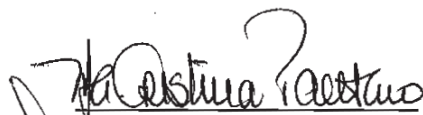

 María Cristina Pachano
 Gerente General

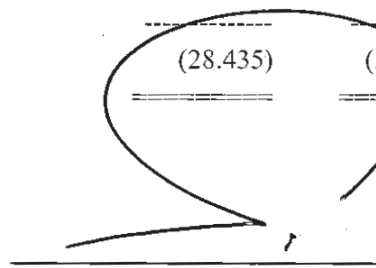

 Hernán Sánchez
 Contador

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

ABEMA S.A.
**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR SU NATURALEZA
 POR LOS AÑOS TERMINADOS EN 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
 (Expresados en dólares estadounidenses)**

	<u>Referencia</u> <u>Notas</u>	<u>Diciembre</u> <u>2017</u>	<u>Diciembre</u> <u>2016</u>
<u>Ingresos ordinarios</u>			
Arrendamiento de propiedades de inversión		60.000	60.000
<u>Gastos de Operación</u>			
Honorarios profesionales		(285)	(636)
Servicios contables		(5.264)	(5.403)
Servicios de auditoría		(2.312)	(2.291)
Suscripciones y contribuciones		-	(3.257)
Impuestos		(25.673)	(19.747)
Suministros de oficina		(50)	(34)
Seguros		(2.217)	(2.611)
Gastos bancarios		(28)	(68)
Intereses y multas		(1.070)	(125)
Servicio de avalúo		(4.161)	(2.083)
Mantenimiento y reparación		(1.345)	-
Otros		-	(40)
Gastos de operación	3.7	(42.405)	(36.295)
Utilidad operacional		17.595	23.705
<u>Ganancia</u>			
Valor razonable propiedades	3.8	178.141	141.485
<u>Gastos Financieros</u>			
Intereses Financieros	3.9	(112.182)	(49.309)
Utilidad antes de impuestos		83.554	115.881
Impuesto a la renta	3.4	(111.989)	(655.452)
Resultado integral del ejercicio		(28.435)	(539.571)


 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 2017 Y 2016
 (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>NIIF</u>	
Saldo al 1 de enero del 2016	5.000	2.500	972.768	1.680.516	2.660.783
Resultado integral del ejercicio	-	-	(539.571)	-	(539.571)
Saldo al 31 de diciembre del 2016	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


 Maria Cristina Pachano
 Gerente General


 Hernán Sánchez
 Contador

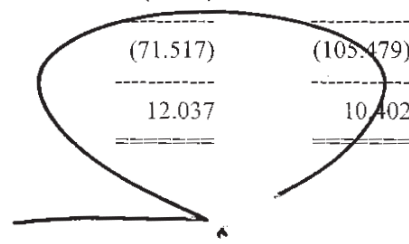
Las notas adjuntas de la 1.1 a la 3.10 forman parte integrante de los estados financieros

ABEMA S.A.**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO****POR LOS AÑOS TERMINADOS EN 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**

(Expresados en dólares estadounidenses)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Cobros procedentes del arrendamiento de propiedades de inversión	58.000	55.089
Pagos a proveedores por bienes y servicios	(13.101)	(13.180)
Otros pagos por actividades de operación	(29.048)	(26.395)
Impuestos a la renta pagados	(3.813)	(5.113)
	-----	-----
Efectivo neto provisto por actividades de operación	12.037	10.402
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Otras salidas de efectivo	(10.900)	(21.804)
	-----	-----
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	(10.900)	(21.804)
	-----	-----
Incremento (disminución) neta del efectivo	1.138	(11.403)
Saldo del efectivo y equivalentes al principio del período	1.969	13.372
	-----	-----
Efectivo y equivalentes de caja al final del año	3.107	1.969
	=====	=====
CONCILIACION ENTRE LA GANANCIA NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN		
Resultado integral del ejercicio	83.554	115.881
	-----	-----
Ajustes que concilian el resultado integral con el efectivo neto utilizado por actividades de operación:		
Ajuste por ganancias en valor razonable	(178.141)	(141.484)
Ajuste por gasto impuesto a la renta	(3.813)	(5.113)
Otros ajustes por partidas distintas al efectivo	112.182	-
Cambios en activos y pasivos de operación:		
Incremento cuentas por cobrar	(2.000)	(4.911)
Incremento (disminución) en otras cuentas por cobrar	(83)	113
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	3.713	(3.713)
(Disminución) incremento en otras cuentas por pagar	(3.375)	49.629
	-----	-----
Total, de ajustes al resultado integral	(71.517)	(105.479)
	-----	-----
Efectivo neto provisto por actividades de operación	12.037	10.402
	=====	=====


 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 2017 Y 2016**

(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.ICI.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 esta norma a partir del 1 de enero de 2012.

ABEMA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

SECCIÓN 1. INFORMACIÓN GENERAL
(continuación)

Se establece el año 2011 como período de transición.

Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2017 (incluyendo los saldos que se presentan para fines de comparación) fueron aprobados y autorizados para su emisión por parte de la Gerencia General el 2 de marzo de 2018.

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

ABEMA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

SECCIÓN 2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS
(Continuación)

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 2017 Y 2016
(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 2017 Y 2016
(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 2017 Y 2016
 (Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

SECCIÓN 2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS
 (Continuación)

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% de las utilidades gravables del año 2017. 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 2017 Y 2016
(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:

Las retenciones de impuestos a cuenta de terceros se reconocen dentro de otras cuentas por pagar. Impuestos 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 2017 Y 2016
(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.ICL.CPAIFRS.11.07 de 9 de septiembre de 2011.

ABEMA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(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

2.12. Cambios en políticas contables

En mayo de 2015, el IASB ha realizado modificaciones limitadas a la NIIF para las PYMES, tras considerar la información recibida durante la revisión integral inicial, y tener en cuenta el hecho de que la NIIF para las PYMES es, todavía, una Norma nueva. Entre las principales modificaciones introducidas, podemos mencionar lo siguiente:

- (a) permitir una opción para usar el modelo de revaluación para propiedades, planta y equipo en la Sección 17 Propiedades, Planta y Equipo;
- (b) alinear los requerimientos principales para reconocimiento y medición de impuestos diferidos con la NIC 12 Impuesto a las Ganancias; y
- (c) alinear los requerimientos principales para el reconocimiento y medición de activos para exploración y evaluación con la NIIF 6 Exploración y Evaluación de Recursos Minerales.

Se requiere que las entidades que informen utilizando la NIIF para las PYMES apliquen las modificaciones a los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2017. La compañía no aplicado anticipadamente las modificaciones de la reforma de la NIIF para Pymes.

ABEMA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

SECCIÓN 2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS
(Continuación)

Otras enmiendas relevantes a la NIIF para PYMES son las siguientes:

Sección 2 Conceptos y Principios Generales. - Amplía la guía sobre la aplicación de la extensión de "costo o esfuerzo desproporcionado".

Sección 5 Estado del Resultado Integral y Estado de Resultados. - Agrupación de partidas de otro resultado integral sobre la base de si son potencialmente reclasificables a resultados (o no), en concordancia con la actual NIC 1.

Sección 9 Estados Financieros Consolidados y Separados. - Adición de la opción del método de la participación para medir las inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas, en los estados financieros separados.

Sección 11 Instrumentos Financieros Básicos. - Adición de una exención por "costo o esfuerzo desproporcionado" a la medición de inversiones en instrumentos de patrimonio a su valor razonable.

Sección 18 Activos Intangibles distintos de la Plusvalía. - Cuando la vida útil de un activo intangible no pueda ser establecida con fiabilidad, la vida útil debe ser establecida mediante la mejor estimación de la gerencia y no deberá exceder los 10 años.

Sección 19 Combinaciones de Negocios y Plusvalía. - Adición de una exención por "costo o esfuerzo desproporcionado" para el reconocimiento de activos intangibles separadamente en una combinación de negocios y adición de un requerimiento para todas las entidades de proporcionar una descripción cualitativa de los factores que componen cualquier plusvalía reconocida.

Sección 22 Pasivos y Patrimonio. - Adición de guías esclareciendo la clasificación de instrumentos como patrimonio o pasivo, en concordancia con la NIC 32.

Sección 33 Información a Revelar sobre Partes Relacionadas. - Alineación de la definición de "parte relacionada" con la NIC 24.

Sección 35 Transición a la NIIF para las PYMES. - La incorporación de una opción de permitir que se use la Sección 35 más de una vez sobre la base de las modificaciones de la NIIF 1.

ABEMA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
 (Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

SECCIÓN 2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS
 (Continuación)

Se requiere que las entidades que informen utilizando la NIIF para las PYMES apliquen las modificaciones a los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2017. La compañía no aplicada anticipadamente las modificaciones de la reforma de la NIIF para Pymes.

No se estiman efectos importantes en la Compañía.

SECCIÓN 3. INFORMACIÓN SOBRE LAS PARTIDAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

3.1. EFECTIVO Y EQUIVALENTES

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el efectivo y equivalente de efectivos consiste en saldos mantenidos en la cuenta corriente en el Banco de la Producción Produbanco por USD 3.107 y USD 1.969 respectivamente.

3.2. DEUDORES COMERCIALES Y OTROS

Los valores en libros presentados en el estado de posición financiera en el año 2017 y 2016 se refieren cuentas por cobrar por arrendamiento y asciende a USD 66.911 y USD 64.911 respectivamente.

3.3. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

A continuación el detalle:

	<u>2017</u> <u>USD</u>	<u>2016</u> <u>USD</u>
Terreno San Rafael - 8.230 m2	1.169.089	1.045.803
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	2.159.750	2.174.052
Compra de Terreno en Curso	-	21.804
Terrenos	1.610.832	-
Total al 31 de diciembre	5.730.170	4.032.158

ABEMA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
 (Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

3.3. PROPIEDADES DE INVERSIÓN
 (Continuación)

El movimiento se muestra a continuación:

	<u>2017</u> <u>USD</u>	<u>2016</u> <u>USD</u>
Saldo al 1 de enero	4.010.353	3.868.869
Incrementos por:		
Valor razonable Terreno (1)	214.247	61.801
Valor razonable Construcciones (2)	(14.301)	79.683
Compra de Terreno (3)	1.519.871	21.804
Saldo al 31 de diciembre	<u><u>5.730.170</u></u>	<u><u>4.032.158</u></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) Corresponde al cambio neto de los edificios (casa y obras adicionales en San Rafael, departamentos y bodega en Torres Triana) cuyo valor inicial se separó a obras adicionales según informe del perito
- (3) Comprende los costos incurridos para adquirir cuatro lotes de terreno situados en la Parroquia Cumbayá.

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.

3.4. GASTO POR IMPUESTO A LAS GANANCIAS

Situación Tributaria

En el año 2017, 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 2010 al 2016.

ABEMA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
 (Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

3.4. GASTO POR IMPUESTO A LAS GANANCIAS
 (Continuación)

Cambios en el Régimen legal tributario

El 9 de enero de 2017 se expidió el Decreto Ejecutivo No. 1287, que contiene el Reglamento para la Aplicación de la Ley Orgánica de Incentivos Tributarios para Varios Sectores Productivos que dispone efectuar reformas a varios reglamentos relacionados a materias tributarias. Entre las principales reformas tributarias tenemos: definiciones para el cálculo de la deducción de empleados nuevos, se agrega una deducción adicional del 100% por el pago de seguros de medicina cumpliendo ciertas condiciones, regulaciones a los servicios de transporte, etc. En septiembre de 2017, se emite la Ley Orgánica para la Aplicación de la consulta popular efectuada el 19 de febrero de 2017, y en su Quinta Disposición Transitoria Reforma la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, donde se norma específicamente la definición de paraísos fiscales. En octubre de 2017, se expide el Reglamento a la Ley Orgánica de Discapacidades, donde se aclaran los límites de deducciones tributarias.

En noviembre de 2017, se expidió la Resolución de la SENAE para establecer la tasa de servicio de control aduanero, cuya entrada en vigencia de la resolución fue a partir del 13 de noviembre de 2017, excepto para los regímenes aduaneros de excepción de "Tráfico Postal" y "Mensajería Acelerada" y los regímenes de Tránsito Aduanero y Transbordo, cuya entrada en vigencia será el 1 de enero de 2018.

El 7 de diciembre de 2017, mediante Decreto Ejecutivo 210, se determinan rebajas al anticipo de impuesto a la renta del ejercicio 2017 y mediante decreto 218 publicado en diciembre de 2017 se introducen reformas a la normativa del Código Orgánico de la producción, por el cual se establece que: Microempresas son ahora, entidades que tengan hasta US\$ 300.000 de ingresos, Pequeñas empresas con ingresos de hasta US\$ 1'000.000 y Medianas empresas hasta US\$ 5'000.000 de ingresos.

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>
Gasto (ingreso) impuesto a la renta		
Impuesto a la renta causado del año (anticipo mínimo)	3.813	5.113
Impuesto a la renta diferido del año	108.176	650.339
Total, gasto impuesto a la renta	111.989	655.452

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

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

3.4. GASTO POR IMPUESTO A LAS GANANCIAS

(Continuación)

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>2017</u> <u>US\$</u>	<u>2016</u> <u>US\$</u>
Resultado del Ejercicio	83.554	115.881
Más/(menos) Partidas conciliatorias para llegar a la base imponible	(177.071)	(139.213)
Base imponible para el cálculo del impuesto a la renta	(93.517)	(23.332)
Impuesto calculado con la tarifa corporativa del 22%	-	-
Anticipo Mínimo determinado	3.813	5.113
Gasto impuesto causado del año	3.813	5.113
Tarifa de impuesto a la renta sobre la base imponible	-4%	-22%

Impuesto a la renta diferido:

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

	<u>2017</u> <u>US\$</u>	<u>2016</u> <u>US\$</u>
Activos tributarios diferidos		
Pérdidas Tributarias	32.360	9.734
Subtotal Activos tributarios diferidos	32.360	9.734
Pasivos tributarios diferidos		
Propiedades de Inversión (1)	763.427	632.624
Subtotal Pasivos tributarios diferidos	763.427	632.624
Impuesto a la renta diferido neto	(731.067)	(622.891)

(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.

ABEMA S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

3.4. GASTO POR IMPUESTO A LAS GANANCIAS

(Continuación)

El monto de cargo o ingreso en los resultados de los ejercicios 2017 y 2016 se muestra a continuación:

	<u>2017</u> <u>US\$</u>	<u>2016</u> <u>US\$</u>
Activos tributarios diferidos		
Pérdidas Tributarias	22.626	(17.715)
Subtotal Activos tributarios diferidos	<u>22.626</u>	<u>(17.715)</u>
Pasivos tributarios diferidos		
Propiedades de Inversión	130.802	632.624
Subtotal Pasivos tributarios diferidos	<u>130.802</u>	<u>632.624</u>
Ingreso / Gasto por impuesto diferido	<u>108.176</u>	<u>650.339</u>

3.5. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

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

	<u>2017</u> <u>USD</u>	<u>2016</u> <u>USD</u>
Cuentas por Cobrar		
Abelardo Pachano	66.911	64.911
Cuentas por pagar		
Abelardo Pachano	12	12
Préstamos recibidos		
Abelardo Pachano (1)	2.977.700	1.358.790

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

	<u>2017</u> <u>US \$</u>	<u>2016</u> <u>US \$</u>
Arriendos (2)	60.000	60.000

ABEMA S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

3.5. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS
(Continuación)

- (1) Comprende los siguientes préstamos con el Accionistas Abelardo Pachano:
- a) USD 986.172, con una tasa del 5% anuales, con vencimiento 2 de enero del 2027
 - b) 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 US\$ 5.000 y plazo de duración hasta el año 2017.

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 2017 y 2016.

3.6. CAPITAL SOCIAL

Los cambios en el patrimonio de la Compañía de los ejercicios 2015 y 2014 se ven en detalle, en el estado de cambios en el patrimonio de los accionistas.

El capital suscrito es de US\$ 5.000 al 31 de diciembre de 2017 y 2016, comprenden 5.000 acciones de un valor nominal de US\$ 1,00 cada una, distribuidas de la manera que se muestra a 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

ABEMA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
 (Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

3.7. GASTO DE ADMINISTRACIÓN

La composición de la partida es la siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Honorarios	285	280
Impuestos contribuciones y otros	25.673	23.003
Otros gastos (1)	16.447	13.012
	-----	-----
Saldo al 31 de diciembre	42.405	36.295
	=====	=====

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

3.8. GANANCIAS

Durante el ejercicio económico 2017 y 2016 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>2017</u>	<u>2016</u>
Bajas cuentas por pagar	-	1
Ingreso Valor Razonable Propiedad de Inversión	192.442	141.484
Pérdida Valor Razonable Propiedad de Inversión	(14.301)	-
	-----	-----
	178.141	141.485
	=====	=====

3.9. GASTOS FINANCIEROS

El gasto financiero comprende los intereses devengados del préstamo mantenido con el accionista Sr. Abelardo Pachano por USD 49.309 y de \$ 1,508,971.2 tanto en el año 2017 y 2016 (Ver Nota 3.5).

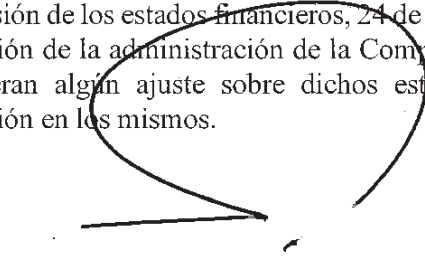
ABEMA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

3.10. EVENTOS SUBSIGUIENTES

Entre el 31 de diciembre de 2017 y la fecha de emisión de los estados financieros, 24 de abril de 2018, 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