

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 2019

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 2019 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 2019, 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.

Énfasis sobre los efectos de la pandemia de COVID-19 en las actividades de la compañía.

Sin modificar nuestra opinión de auditoría, llamamos la atención sobre la Nota 3.10 a los estados financieros adjuntos, que describe los efectos que la pandemia de COVID-19 ha tenido y se espera que siga teniendo en los próximos meses sobre las actividades operativas y financieras de la compañía. A la fecha de este informe, la compañía ha indicado que no tendrá impacto sobre su situación patrimonial, financiera, resultados y flujos de fondos futuros.

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

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES (Continuación)

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.

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 auditoria efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoria, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoria. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoria para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoria 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 auditoria con el fin de diseñar procedimientos de auditoria 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 auditoria 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 auditoria 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 auditoria obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoria, 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 auditoria planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoria.

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 2019, se emiten por separado.

Nuestro informe adicional sobre la prevención del lavado de activos de la Compañía por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019, se emiten por separado.

1 de junio del 2020



Registro de la Superintendencia
De Compañías SC-RNAE-1002



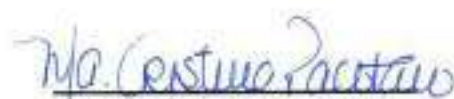
Dra. Mariela Suárez Santamaría
Compañía Auditora "ARISTEA"
Representante Legal

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.....	10
1.3. Declaración de cumplimiento con NIIF para PYMES.....	10
SECCIÓN 2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.....	10
2.1. Consideraciones Generales y en Primera Adopción de la NIIF.....	10
2.2. Presentación de estados financieros.....	11
2.3. Reconocimiento de ingreso de actividades ordinarias.....	11
2.4. Costo y gastos operacionales.....	12
2.5. Efectivo y equivalentes.....	12
2.6. Instrumentos financieros.....	12
2.7. Propiedades de inversión.....	13
2.8. Impuestos.....	13
2.9. Patrimonio, reservas, utilidades y dividendos.....	15
2.10. Estimaciones contables críticas y grado de juicio gerencial.....	16
SECCIÓN 3. INFORMACIÓN SOBRE LAS PARTIDAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.....	16
3.1. EFECTIVO Y EQUIVALENTES.....	17
3.2. DEUDORES COMERCIALES Y OTROS.....	17
3.3. PROPIEDADES DE INVERSIÓN.....	17
3.3. PROPIEDADES DE INVERSIÓN.....	18
3.4. GASTO POR IMPUESTO A LAS GANANCIAS.....	18
3.5. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS.....	21
3.6. PATRIMONIO.....	22
3.7. GASTO DE ADMINISTRACIÓN.....	23
3.8. OTROS INGRESOS Y OTROS EGRESOS.....	23
3.9. GASTOS FINANCIEROS.....	23
3.10. EVENTOS SUBSIGUIENTES.....	24

ABEMA S.A.
ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
 (Expresados en dólares estadounidenses)

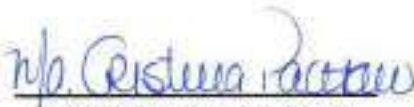
	<u>Referencias</u> <u>Notas</u>	<u>Diciembre</u> <u>2019</u>	<u>Diciembre</u> <u>2018</u>
ACTIVO			
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y equivalentes de efectivo	3.1	9.136	972
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	3.2	73.411	75.411
Total, activo corriente		82.547	76.383
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Propiedades de inversión	3.3	6.016.302	6.016.302
Activos por impuesto diferido	3.4	29.285	29.372
Total, activo no corriente		6.045.587	6.045.674
Total, activos		6.128.134	6.122.056
PASIVO Y PATRIMONIO			
PASIVO CORRIENTE:			
Cuentas por pagar:			
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar		1.094	1.174
Pasivo por impuestos corrientes		523	347
Pasivos acumulados		219.118	219.118
Total, pasivo corriente		220.735	220.639
PASIVO NO CORRIENTE:			
Cuentas por pagar accionista	3.5	3.223.352	3.099.962
Pasivos por impuestos diferidos	3.4	686.558	686.558
Total, pasivo no corriente		3.909.911	3.786.520
Total, Pasivos		4.130.645	4.007.159
PATRIMONIO:			
Capital suscrito		5.000	5.000
Reserva legal		2.500	2.500
Resultados acumulados		309.473	426.881
Resultados acumulados adopción NIIF Pymes		1.680.516	1.680.516
Total, Patrimonio	3.6	1.997.489	2.114.897
Total, de Pasivo y Patrimonio		6.128.134	6.122.056


 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 2019 Y 2018
 (Expresados en dólares estadounidenses)**

	<u>Referencia</u> <u>Notas</u>	<u>Diciembre</u> <u>2019</u>	<u>Diciembre</u> <u>2018</u>
<u>Ingresos ordinarios</u>			
Arrendamiento de propiedades de inversión		60.000	60.000
<u>Gastos de Operación</u>			
Honorarios profesionales		-	(280)
Servicios contables		(7.967)	(5.374)
Servicios de auditoría		-	(2.296)
Suscripciones y contribuciones		-	(8.570)
Impuestos		(37.804)	(30.120)
Suministros de oficina		(22)	(43)
Seguros		-	(1.657)
Gastos bancarios		(41)	(11)
Intereses y multas		(964)	(262)
Servicio de avalúo		(4.194)	(5.211)
Otros		(1.312)	(147)
Gastos de operación	3.7	(52.304)	(53.970)
Utilidad operacional		7.696	6.030
<u>Ganancia</u>			
Valor razonable propiedades	3.8	-	67.014
Otros ingresos		-	12
<u>Gastos Financieros</u>			
Intereses Financieros	3.9	(124.756)	(124.757)
Pérdida antes de impuestos		(117.061)	(51.701)
Impuesto a la renta	3.4	(348)	73.821
Resultado integral del ejercicio		(117.409)	22.120
 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 CAMBIOS EN EL PATRIMONIO****POR LOS AÑOS TERMINADOS EN 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018****(Expresados en dólares estadounidenses)**

	Capital social	Reserva legal	Resultados acumuladas	Resultado del Ejercicio	Resultados por aplicación NIIF 1ra vez	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2017	5.000	2.500	433.196	(28.435)	1.680.516	2.092.777
Transferencia de Resultados acumulados	-	-	(28.435)	28.435	-	-
Resultados del ejercicio	-	-	-	22.120	-	22.120
Saldo al 31 de diciembre de 2018	5.000	2.500	404.761	22.120	1.680.516	2.114.897
Transferencia de Resultados acumulados			22.120	(22.120)		-
Resultados del ejercicio				(117.409)	-	(117.409)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	5.000	2.500	426.881	(117.409)	1.680.516	1.997.489


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 2019 Y 2018****(Expresados en dólares estadounidenses)**

	2019	2018
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Cobros procedentes del arrendamiento de propiedades de inversión	62.000	51.500
Pagos a proveedores por bienes y servicios	(13.451)	(12.461)
Otros pagos por actividades de operación	(40.296)	(41.186)
Impuestos a la renta pagados	(89)	-
Otras entradas de efectivo	-	12
Efectivo neto provisto (utilizado) por actividades de operación	8.164	(2.135)
Incremento (disminución) neta del efectivo	8.164	(2.135)
Saldo del efectivo y equivalentes al principio del período	972	3.107
Efectivo y equivalentes de caja al final del año	9.136	972
CONCILIACIÓN ENTRE LA GANANCIA NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN		
Resultado integral del ejercicio	(117.061)	(51.701)
Ajustes que concilian el resultado integral con el efectivo neto utilizado por actividades de operación:		
Ajuste por ganancias en valor razonable	-	(67.014)
Ajuste por gasto impuesto a la renta	(261)	(59)
Otros ajustes por partidas distintas al efectivo	125.017	124.757
Cambios en activos y pasivos de operación:		
Disminución (incremento) cuentas por cobrar	2.000	(8.500)
(Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar	(89)	1.657
(Disminución) incremento en cuentas por pagar comerciales	(80)	1.162
Disminución en otras cuentas por pagar	(1.362)	(2.437)
Total, de ajustes al resultado integral	125.225	49.566
Efectivo neto provisto (utilizado) por actividades de operación	8.164	(2.135)



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 2019 Y 2018
 (Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

SECCIÓN 1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1. Naturaleza de las operaciones

ABEMA S.A. fue constituida el 30 de enero de 1992 como Sociedad Anónima. Su actividad inicial fue la tenencia y administración de bienes muebles e inmuebles 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.

Entorno Económico

Si bien Ecuador ha contado con un acuerdo con el Fondo Monetario Internacional que le ha servido para solucionar las necesidades de caja más apremiantes, durante el ejercicio 2019 la economía ecuatoriana ha decrecido en 0.5% y por primera vez durante la etapa de dolarización una inflación anual negativa. Eso ha determinado que la tasa de empleo pleno, haya caído del 40,6% al 38,8% en 2019, y que el desempleo total se ubique en 3.8% cifra también superior a la de diciembre de 2018. Si bien el Gobierno ha intentado tomar medidas que resuelvan la crisis fiscal, tanto la decisión de reducir o eliminar los subsidios a los combustibles o el incremento del Impuesto al Valor Agregado no han contado con el apoyo de la Asamblea y de los grupos sociales y políticos, quienes a través de violentas protestas lograron vetar los intentos de reforma económica profunda. Tal es así que al final del ejercicio el déficit fiscal nuevamente se mantiene en un monto cercano al 4% del PIB.

La economía del Ecuador en 2020 seguirá siendo complicada pues las estimaciones proyectan un crecimiento cercano a cero. Ecuador sigue siendo vulnerable a variaciones en el precio del petróleo, si bien con las reformas aprobadas por la Asamblea Nacional el pasado diciembre se prevee una recaudación adicional, la dificultad para disminuir el gasto corriente o la obtención de nuevos ingresos harán difícil la reducción significativa del déficit fiscal. Las fuentes externas de financiamiento que financien el déficit seguirán siendo escasas y costosas considerando el perfil de riesgo del País.

ABEMA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
 (Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

SECCIÓN 1. INFORMACIÓN GENERAL
 (Continuación)

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 No. SCVS-INC-DNCDN-2019-0009 publicada en RO 39 del 13 de septiembre de 2019, 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, todas aquellas Compañías que cumplan las siguientes condiciones: a) Activos totales inferiores a USD 4 millones, valor bruto en ventas anuales hasta USD 5 millones y tener menos de 200 trabajadores ocupados en promedio anual ponderado, deben preparar sus estados financieros en base a esta norma.

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 09 de abril de 2020.

SECCIÓN 2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1. Consideraciones Generales y en Primera Adopción de la NIIF

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 2019. Estas políticas contables han sido usadas en el período comparativo presentado.

ABEMA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

SECCIÓN 2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS
(Continuación)

Las partidas de activos y pasivos han sido valuadas bajo el convencionalismo del costo histórico de adquisición o producción y al costo amortizado en el caso de instrumentos financieros.

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.

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 de inmuebles a los accionistas de la empresa. 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.

ABEMA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
 (Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

SECCIÓN 2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS
 (Continuación)

2.4. Costo y gastos operacionales

Costos y gastos operacionales se reconocen 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. Efectivo y equivalentes

Efectivo y equivalentes comprende caja, efectivo disponible, fondos bancarios y depósitos a la vista fácilmente convertibles en montos conocidos de efectivo y que están sujetos un riesgo insignificante de cambios en valor.

2.6. 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.

ABEMA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
 (Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

SECCIÓN 2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS
 (Continuación)

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.

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.

2.7. 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.

2.8. 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 Sucursal, determinada de conformidad con la legislación tributaria ecuatoriana.

ABEMA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
 (Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

SECCIÓN 2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS
 (Continuación)

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.

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% de las utilidades gravables del año 2019.

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.

La legislación ecuatoriana permite la amortización de pérdidas fiscales de un año con utilidades gravables en los siguientes 5 años. Al igual que los activos tributarios diferidos las pérdidas por amortizar solo se reconocen si es probable que se recuperen con futuros ingresos gravables. La Compañía dispone de pérdidas por amortizar.

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 Sucursal 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 por impuesto al valor agregado por pagar, así como retenciones de impuestos a cuenta de terceros, entre otros, se reconocen dentro de otras cuentas por pagar.

Otros impuestos como contribuciones e impuestos municipales se registran en las pérdidas y ganancias.

2.9. 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 utilidades y pérdidas acumuladas de la Compañía, la utilidad o pérdida del periodo, reservas legales, reservas facultativas, etc.

ABEMA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
 (Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

SECCIÓN 2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS
 (Continuación)

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.

2.10. Estimaciones contables críticas y grado de juicio gerencial

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

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

SECCIÓN 3. INFORMACIÓN SOBRE LAS PARTIDAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Estimaciones contables críticas

La Sucursal 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 basa en la estimación del perito avaluador al final de cada año.

ABEMA S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018****(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)**

SECCIÓN 3. INFORMACIÓN SOBRE LAS PARTIDAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Continuación)

3.1. EFECTIVO Y EQUIVALENTES

Al 31 de diciembre Efectivo y Equivalentes se formaban de la siguiente manera:

	2019	2018
	USD	USD
Caja chica	55	-
Produbanco	9.081	972
Total	9.136	972

3.2. DEUDORES COMERCIALES Y OTROS

A continuación, el detalle:

Los valores en libros presentados en el estado de posición financiera en el año 2019 y 2018 se refieren cuentas por cobrar por arrendamiento y asciende a USD 73.411 y USD 75.411 respectivamente.

3.3. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

A continuación, el detalle:

	2019	2018
	USD	USD
Terreno San Rafael - 8.230 m2	1.227.544	1.227.544
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	2.164.535
Terrenos Algarrobos de Pillagua	1.610.832	1.610.832
Construcciones en curso Algarrobos de Pillagua	222.892	222.892
Total al 31 de diciembre	6.016.302	6.016.302

ABEMA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
 (Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

3.3. PROPIEDADES DE INVERSIÓN
 (Continuación)

El movimiento se muestra a continuación:

	2019	2018
	USD	USD
Saldo al 1 de enero	6.016.302	5.730.170
Incrementos por:		
Valor razonable Terreno (1)	-	58.454
Avance de Obra (2)	-	219.118
Valor razonable Construcciones (3)	-	8.559
Saldo al 31 de diciembre	6.016.302	6.016.302

- (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 2020.
- (3) Corresponde al cambio neto de los edificios y construcciones cuyo valor inicial se separó a obras adicionales según informe del perito.

En el año 2018, 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

Para el año 2019 la Sucursal aplica la tarifa del 22% de las utilidades gravables obtenidas de acuerdo a lo establecido en la Ley de Régimen Tributario Interno.

ABEMA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
 (Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

3.4. GASTO POR IMPUESTO A LAS GANANCIAS
 (Continuación)

Cambios en el Régimen legal tributario

El 21 de agosto de 2018 se promulgó 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 contenía remisiones tributarias, sino que preveía importantes beneficios. Los principales aspectos fueron: 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 requisitos en materia de Movilidad Humana, inclusión de Arbitraje nacional e internacional.

En el 31 de diciembre de 2019, se expidió la Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria, que incorpora importantes modificaciones al régimen legal tributario y otras normas en el Ecuador. Entre las principales reformas tributarias mencionamos las siguientes: Se determina el pago del impuesto a la renta las ganancias que pagan las empresas a sus inversionistas extranjeros, la eliminación de pago obligatorio del anticipo del Impuesto a la Renta (IR), y se lo sustituye por el pago voluntario, se establece que las entidades económicas que hayan generado ingresos iguales o superiores a un millón de dólares en el ejercicio fiscal 2018, según su nivel de ingresos por un periodo de tres años pagarán una contribución única y temporal desde 0,10% hasta 0,20% sobre dichos ingresos, se establece un impuesto a las fundas plásticas, que será progresivo, se establece un impuesto a las fundas plásticas, que será progresivo, entre otras.

Gasto impuesto a la renta

El gasto por concepto de impuesto a la renta en los años terminados el 31 de diciembre del 2019 y 2018 se presenta a continuación:

	2019 USD	2018 USD
Impuesto a la renta corriente	261	59
Impuesto a la renta diferido	87	(73.881)
Total gasto (ingreso) impuesto a la renta	348	(73.821)

ABEMA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
 (Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

3.4. GASTO POR IMPUESTO A LAS GANANCIAS
 (Continuación)

Impuesto a la renta corriente

La Sucursal ha registrado la provisión para el pago de impuesto a la renta anual por el período terminado al 31 de diciembre del 2019 y 2018 de la siguiente forma:

	2019 USD	2018 USD
Resultado del Ejercicio	(117.061)	(51.701)
Más/(menos) Partidas conciliatorias para llegar a la base imponible	118.247	51.971
Base imponible para el cálculo del impuesto a la renta	1.187	270
Impuesto calculado con la tarifa corporativa - tasa del 22%	261	59
Anticipo Mínimo determinado	30	-
Gasto impuesto causado del año	261	59
Tarifa de impuesto a la renta sobre la base imponible	22%	22%

Impuesto a la renta diferido:

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

	2019 USD	2018 USD
Pérdidas Tributarias	29.285	29.372
Subtotal activos tributarios diferidos	29.285	29.372
Propiedades de Inversión (1)	686.558	686.558
Subtotal Pasivos tributarios diferidos	686.558	686.558
Impuesto a la renta diferido neto	(657.273)	(657.186)

Impuesto a la renta diferido neto

(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

ABEMA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
 (Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

3.4. GASTO POR IMPUESTO A LAS GANANCIAS
 (Continuación)

cuando exista la enajenación de los inmuebles será ingreso gravado, antes del cambio de razón social se lo considera como ingreso exento.

Impuesto a la renta diferido neto

El monto de cargo o ingreso en los resultados de los ejercicios 2019 y 2018 se muestra a continuación:

	2019 USD	2018 USD
Activos tributarios diferidos		
Pérdidas tributarias	(87)	(2.987)
Subtotal Activos tributarios diferidos	(87)	(2.987)
Propiedades de Inversión	-	(76.868)
Subtotal Pasivos tributarios diferidos	-	(76.868)
Ingreso / Gasto por impuesto diferido	(87)	73.881

3.5. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre las cuentas con compañías relacionadas se forman de la siguiente manera:

	2019 USD	2018 USD
Cuentas por Pagar Relacionadas		
Abelardo Pachano	73.411	75.411
Total Cuentas por Cobrar Relacionadas	73.411	75.411
Préstamos recibidos		
Abelardo Pachano (1)	3.223.352	3.099.962
Total Cuentas por Pagar Relacionadas	3.223.352	3.099.962

Corresponde a Prestamos recibidos de Casa Matriz para cubrir pagos a proveedores.

ABEMA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
 (Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

3.5. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS
 (Continuación)

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

	2019	2018
	USD	USD
Arriendos (2)	60.000	60.000
Intereses	124.756	124.757

- (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 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 Compras con Partes Relacionadas en los años 2019 y 2018.

3.6. PATRIMONIO

Los cambios en el patrimonio de la Compañía de los ejercicios 2019 y 2018 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 2019 y 2018 comprenden 5.000 acciones de un valor nominal de USD 1,00 cada una, distribuidas de la manera que se muestra a continuación:

<u>Accionistas</u>	<u>Acciones</u>	<u>Acciones</u>
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Pachano Bertero Abelardo Antonio	1.010	1.340
Estupiñan Saltos María Eugenia	1.010	1.340
Pachano Estupiñan María Cristina	745	580
Pachano Estupiñan Luis Abelardo	745	580
Pachano Estupiñan María Verónica	745	580
Pachano Estupiñan Carlos Andrés	745	580
Total	5.000	5.000

ABEMA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
 (Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

3.7. GASTO DE ADMINISTRACIÓN

La composición de la partida es la siguiente:

	2019	2018
	USD	USD
Honorarios	-	280
Impuestos contribuciones y otros	37.804	38.710
Otros gastos (1)	14.500	14.980
Total Gastos de Administración	52.304	53.970

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

3.8. OTROS INGRESOS Y OTROS EGRESOS

Durante el ejercicio económico 2019 y 2018 la compañía a generado ingresos adicionales que no se obtienen de las actividades ordinarias, así como otros egresos. A continuación, se muestra el detalle:

	2019	2018
	USD	USD
Otros Ingresos		
Baja Cuentas por pagar	-	12
Ingreso Valor Razonable Propiedad de Inversión	-	67.014
Total Otros Ingresos	-	67.026

3.9. GASTOS FINANCIEROS

El gasto financiero comprende los intereses devengados del préstamo mantenido con el accionista Sr. Abelardo Pachano por USD 124.756 y de USD 124.757 tanto en el año 2019 y 2018 respectivamente (Ver Nota 3.5).

ABEMA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

3.10. EVENTOS SUBSIGUIENTES

Entre el 31 de diciembre de 2019 y la fecha de aprobación de los estados financieros, 09 de abril de 2020, 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, adicional a esto en relación con el tema de la pandemia el COVID-19 no vemos afectación en ingresos, tenemos un contrato de arriendo que está confirmado el pago en el transcurso del año, por lo tanto tampoco tendremos afectación en la liquidez de la empresa.



María Cristina Pachano
Gerente General



Hernán Sánchez
Contador