



Accountants &
business advisers

FAMABA S.A.

Informe sobre el examen
de los estados financieros

Año terminado al 31 de
diciembre de 2015

FAMABA S.A.

SECCIÓN I: INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE

- Dictamen de los auditores independientes
- Estados de situación financiera
- Estados de resultados integrales
- Estados de cambios en el patrimonio
- Estados de flujos de efectivo
- Notas a los estados financieros

SECCIÓN II: INFORME SOBRE LA REVISIÓN POR PARTE DEL AUDITOR EXTERNO DE LAS MEDIDAS DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES ILÍCITAS

SECCIÓN I

INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas
FAMABA S.A.
Guayaquil, Ecuador

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **FAMABA S.A.**, los cuales incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2015, y los estados de resultados integrales, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo, por el año terminado en esa fecha, y un resumen de las políticas contables más significativas y otra información financiera explicativa (Expresados en USDólares).

Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros:

2. La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros, en concordancia con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para PYMES). Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantenimiento del control interno que permita la elaboración de estados financieros libres de equivocaciones materiales, debido a fraude o error; la selección y aplicación de apropiadas políticas contables; y, la determinación de estimaciones contables que sean lo suficientemente razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del Auditor:

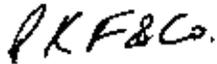
3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los mencionados estados financieros, basada en nuestra auditoría, efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren el cumplimiento de disposiciones éticas, así como la planeación y ejecución de una auditoría que tenga como objetivo obtener una seguridad razonable, pero no absoluta, para determinar si los estados financieros se encuentran libres de errores materiales. Una auditoría implica la ejecución de procedimientos para obtener evidencia suficiente sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la valoración de riesgos por equivocaciones materiales que puedan afectar los estados financieros, debido a error o fraude. Al realizar la valoración de estos riesgos, el auditor considera el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, lo que le permite diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también evalúa las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de los estimados contables realizados por la Administración, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros tomados en conjunto. Nosotros creemos que la evidencia de auditoría obtenida es suficiente y apropiada para sustentar nuestra opinión.

PBX (593-4) 2453883 - 2450889 • Fax (593-4) 2450886 • E-mail pkf@pkfecuador.com • www.pkfecuador.com
PKF & Co. • Av. 9 de Octubre 1911 y Los Ríos, Edif. Finanzur, piso 12 Of. 2 • P.O. Box 09-06-2045 • Guayaquil • Ecuador

Tel (593-2) 2263959 - 2263960 • Fax (593-2) 2256814 • pkfuio@pkfecuador.com
PKF & Co. • Av. República de El Salvador 836 y Portugal, Edif. Prisma Norte, piso 4, Of. 404 • Quito • Ecuador

Opinión:

4. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de **FAMABA S.A.**, al 31 de diciembre de 2015, así como de los resultados de sus operaciones y de los flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para PYMES) descritas en la Nota B.



12 de abril de 2016
Guayaquil, Ecuador

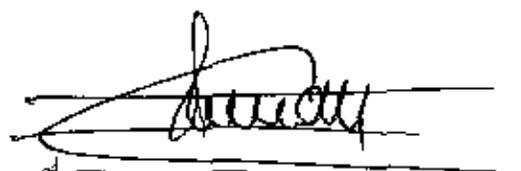


Edgar Naranjo L.
Licencia Profesional No.16.485
Superintendencia de Compañías, Valores y
Seguros No.015

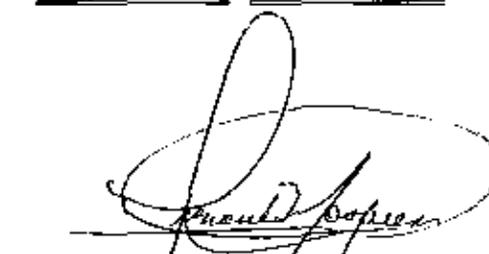
FAMABA S.A.**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA**

(Expresados en USDólares)

| | Al 31 de diciembre de | |
|--|------------------------------|------------------|
| | 2015 | 2014 |
| ACTIVOS | | |
| ACTIVOS CORRIENTES: | | |
| Efectivo y equivalentes al efectivo (Nota D) | 29.819 | 3.980 |
| Cuentas y documentos por cobrar no relacionados (Nota E) | 33.359 | 48.954 |
| Inventarios (Nota F) | 135.408 | 240.658 |
| Activos por impuestos corrientes | | |
| TOTAL ACTIVOS CORRIENTES | 198.584 | 293.592 |
| ACTIVOS NO CORRIENTES: | | |
| Cuentas y documentos por cobrar relacionados (Nota G) | 675.000 | 685.000 |
| Derechos fiduciarios (Nota H) | 248.541 | 305.944 |
| TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES | 923.541 | 990.944 |
| TOTAL ACTIVOS | 1.122.125 | 1.284.536 |
| PASIVOS Y PATRIMONIO | | |
| PASIVOS CORRIENTES: | | |
| Cuentas y documentos por pagar no relacionados | 11.128 | 9.323 |
| Otras obligaciones corrientes | 15.014 | 3.095 |
| TOTAL DE PASIVOS CORRIENTES | 26.142 | 12.418 |
| PASIVOS NO CORRIENTES: | | |
| Ingresos diferidos (Nota I) | 318.275 | 527.630 |
| Fondo de garantía | 601 | |
| TOTAL DE PASIVOS NO CORRIENTES | 318.876 | 527.630 |
| PATRIMONIO (Nota J) | | |
| Capital social | 800 | 800 |
| Reservas | 704.458 | 704.458 |
| Resultados acumulados | 79.399 | 39.230 |
| TOTAL PATRIMONIO | 784.657 | 744.488 |
| TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO | 1.129.675 | 1.284.536 |



Jaime Looor Henriques
Gerente General

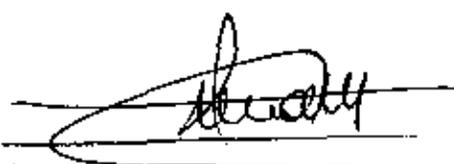


Leonardo Mosquera
Contador General

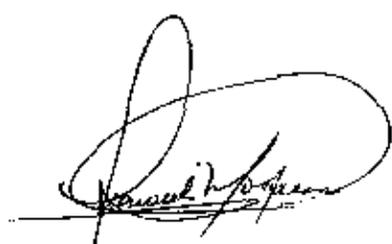
FAMABA S.A.**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES**

(Expresados en USDólares)

| | Años terminados al 31 de diciembre de | |
|--|--|----------------|
| | 2015 | 2014 |
| INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS: | | |
| Ventas de terrenos y viviendas | 279.355 | 128.420 |
| Intereses derivados | 9.124 | 19.143 |
| Comisiones derivados | 35 | 34 |
| TOTAL INGRESOS | 288.514 | 147.597 |
| COSTO DE VENTAS: | | |
| Terrenos | 57.403 | 31.315 |
| Construcción | 105.252 | 44.411 |
| TOTAL COSTO | 162.655 | 75.726 |
| UTILIDAD BRUTA | 125.859 | 71.871 |
| GASTOS: | | |
| Administrativos | 21.862 | 5.229 |
| Financieros | 2.117 | |
| Otros | 2.432 | 16.747 |
| TOTAL GASTOS | 26.411 | 21.976 |
| OTROS INGRESOS Y EGRESOS, NETOS | (5.077) | 400 |
| UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA | 94.371 | 50.295 |
| Impuesto a la renta (Nota K) | 18.043 | 11.065 |
| UTILIDAD DEL EJERCICIO | 76.328 | 39.230 |



Jaime Looor Henriques
Gerente General



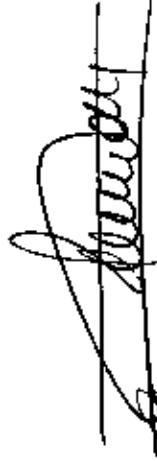
Leonardo Mosquera
Contador General

Vea notas a los estados financieros

FAMABA S.A.ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIOAÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014

(Expresados en USDólares)

| | Capital Social | Reservas | | Capital | Resultados acumulados |
|----------------------------------|----------------|----------|--|---------|-----------------------|
| | | Legal | | | |
| Saldo Al 1 de enero de 2014 | 800 | 400 | | 704,058 | 55.587 |
| Utilidad del ejercicio | | | | | 39.230 |
| Dividendos pagados | | | | | (55.587) |
| Saldo al 31 de diciembre de 2014 | 800 | 400 | | 704,058 | 39.230 |
| Utilidad del ejercicio | | | | | 79.399 |
| Dividendos pagados | | | | | (39.230) |
| Saldo al 31 de diciembre de 2015 | 800 | 400 | | 704,058 | 79.399 |



Jaime Loor Henriques
Gerente General



Leonardo Mosquera
Contador General

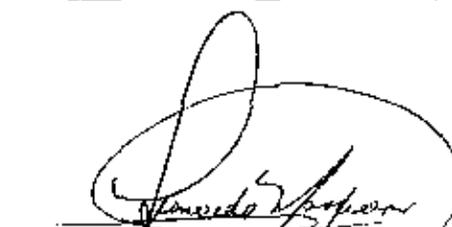
FAMABA S.A.**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**

(Expresados en USDolares)

| | Años terminados al 31 de diciembre de | |
|--|--|------------------|
| | 2015 | 2014 |
| FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES OPERACIÓN: | | |
| Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios | 87.400 | 14.006 |
| Intereses pagados | (2.117) | |
| Intereses recibidos | 9.159 | 19.177 |
| Impuesto a la renta pagado | (10.603) | (13.150) |
| Otras salidas de efectivo | (26.770) | (21.576) |
| EFFECTIVO NETO PROCEDENTE DE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN | 55.069 | (1.543) |
| FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE ACTIVIDADES FINANCIAMIENTO: | | |
| Préstamos de relacionados, neto | 10.000 | (185.000) |
| Dividendos pagados | (39.230) | (55.587) |
| EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO | (29.230) | (240.587) |
| AUMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO | 25.839 | (242.130) |
| EFFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO | 3.980 | 246.110 |
| EFFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO | 29.819 | 3.980 |



Jaime Llor Henríquez
Gerente General



Leonardo Mosquera
Contador General

FAMABA S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015**

(Expresadas en USDólares)

A. FAMABA S.A.:

La Compañía fue constituida el 21 de junio de 1999 en la ciudad de Guayaquil mediante Resolución No. 99-2-1-1-0002436 de la actual Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros e inscrita en el Registro Mercantil el 7 de julio del mismo año. Su actividad principal es la compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles. Tiene a su cargo la administración y venta de viviendas ubicadas en la Urbanización San Felipe.

Sus accionistas, tienen previsto liquidar la Compañía una vez que se extingan los activos y pasivos sujetos a la administración del mencionado proyecto inmobiliario.

Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2015, han sido emitidos con fecha de autorización 21 de marzo de 2016, por parte del Gerente General de la Compañía, y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta de Accionistas para su aprobación definitiva.

B. BASES DE PREPARACION Y POLITICAS CONTABLES:

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para PYMES) emitidas por el Comité Internacional sobre Normas de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés) vigentes a la fecha de los estados financieros adjuntos (31 de diciembre de 2015). Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico e incorporan las principales políticas contables que se describen a continuación. Los estados financieros se presentan en Dólares de Estados Unidos de América (USD).

Efectivo y equivalentes al efectivo: Constituyen fondos de inmediata disponibilidad de la Compañía. El efectivo comprende tanto el efectivo como los depósitos a la vista. Los equivalentes al efectivo son inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor. Una inversión será equivalente al efectivo cuando tenga vencimiento en tres meses o menos desde la fecha de adquisición.

Cuentas y documentos por cobrar: Incluyen principalmente los saldos por cobrar a clientes y corresponden a los montos adeudados por la compra de terrenos y viviendas en el curso normal de operaciones. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, pues son exigibles en los próximos doce meses desde la fecha del estado de situación financiera.

La Compañía reconoce un activo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación. Los activos son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que, de ser significativo, es reconocido como parte del activo financiero.

FAMABA S.A**B. BASES DE PREPARACIÓN Y POLÍTICAS CONTABLES:** (Continuación)

Inversiones en derechos fiduciarios y bienes raíces: Está constituido por los terrenos aportados al "Fideicomiso Mercantil Guayacones" ubicados en la urbanización San Felipe, que se devenga de acuerdo a la colocación de partes de terrenos consignados a las viviendas, una vez cancelado el importe total y transferido el dominio.

Inventarios: Registra los costos capitalizados de insumos y materiales, mano de obra y otros gastos incurridos en la construcción de viviendas, sobre las cuales no existe escritura de venta, solo reservas. Los inventarios son reconocidos en el resultado del periodo en el que se conocen.

Ingresos diferidos: Registra el valor de la prestación total por recibir de las viviendas reservadas, que se liquidan en el resultado del periodo una vez cancelado su importe total y transferido el dominio.

Impuesto corriente: El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

La normativa tributaria vigente exige el pago de un anticipo mínimo de impuesto a la renta, cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

La referida norma estableció que en el caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la normativa que rige la devolución de este anticipo.

Reconocimiento de ingresos y gastos: Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar de la venta de terrenos y viviendas, en el curso normal de sus operaciones. Los ingresos se muestran netos de rebajas y descuentos otorgados.

Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía, puedan ser medidos con fiabilidad y cuando la Compañía hace entrega de los bienes inmuebles.

Los gastos que se relacionan con el período, se registran en resultados cuando se conocen.

Modificaciones a las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para PYMES): El IASB ha realizado modificaciones limitadas a las NIIF para PYMES, cada modificación individual solamente afecta a unos pocos párrafos y en muchos casos sólo a unas pocas palabras de la Norma, salvo por las siguientes:

- a) Permitir una opción para usar el modelo de revelación para propiedades, planta y equipo en la Sección 17 Propiedades, Planta y Equipo.
- b) Alinear los requerimientos principales para reconocimiento y medición de impuesto diferidos con las NIC 12 Impuesto a las Ganancias; y

FAMABA S.A**B. BASES DE PREPARACION Y POLITICAS CONTABLES:** (Continuación)

- 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 PYMES apliquen las modificaciones a los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2017. Se permite su aplicación anticipada.

La administración de la Compañía estima que estas modificaciones no tendrán un impacto significativo sobre sus estados financieros.

C. INFORMACION SOBRE LAS FUENTES CLAVE DE INCERTIDUMBRE EN LAS ESTIMACIONES Y JUICIOS:

La administración de la Compañía no se ha visto requerida a efectuar estimaciones o aplicar su juicio sobre una o más partidas de los estados financieros.

D. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO:

| | | Al 31 de diciembre de | |
|----------------|-----|------------------------------|--------------|
| | | 2015 | 2014 |
| Caja | | 107 | 107 |
| Bancos locales | (1) | 29,712 | 3,873 |
| | | <u>29,819</u> | <u>3,980</u> |

- (1) Corresponde a los saldos conciliados que se mantienen en las siguientes cuentas corrientes:

| | | Al 31 de diciembre de | |
|-------------------------|-------------------|------------------------------|--------------|
| Bancos | No. Cuenta | 2015 | 2014 |
| Banco Bolivariano C.A. | 25031531 | 3,379 | 1,632 |
| Banco del Pacifico S.A. | 7179855 | 26,333 | 210 |
| Banco Pichincha C.A. | 3402494604 | | 2,031 |
| | | <u>29,712</u> | <u>3,980</u> |

E. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR NO RELACIONADOS:

Corresponde a las alícuotas pendientes por cancelar de clientes, para la adjudicación final de los terrenos y viviendas reservados en la Urbanización San Felipe.

F. INVENTARIOS:

El movimiento de esta cuenta, es como sigue:

| | | Al 31 de diciembre de | |
|--------------------|-----|------------------------------|----------------|
| | | 2015 | 2014 |
| Saldo inicial | | 240,658 | 285,070 |
| (-) Cargo a costos | (1) | 105,252 | 44,412 |
| Saldo final | (2) | <u>135,406</u> | <u>240,658</u> |

FAMABA S.A.**F. INVENTARIOS:** (Continuación)

- (1) Corresponde al devengo en el resultado del periodo de los costos asociados con la construcción de las viviendas reservadas en la Urbanización San Felipe, en el momento de la facturación, una vez efectuado el cobro a los clientes de su saldo total según condiciones contractuales.
- (2) Corresponde a los costos capitalizado de insumos y materiales, mano de obra y otros gastos incurridos necesarios para la construcción de las viviendas, aún no devengados. A continuación, un detalle:

| Ubicación | Modelo | Al 31 de diciembre de | |
|-----------|---------|-----------------------|----------------|
| | | 2015 | 2014 |
| LOC-11 | LOCAL | 3,119 | 3,119 |
| LOC-12 | LOCAL | 4,001 | 4,001 |
| LOC-20 | LOCAL | 4,001 | 4,001 |
| LOC-22 | LOCAL | 3,140 | 3,140 |
| 122-28 | IBIZA | 17,024 | 17,024 |
| 122-42 | IBIZA | 17,024 | 17,024 |
| 122-43 | IBIZA | | 17,025 |
| 128-18 | AMBAR | 17,907 | 17,907 |
| 130-04 | AMBAR | 17,352 | |
| 135-26 | IBIZA | | 16,635 |
| 136-14 | IBIZA | 16,338 | 16,338 |
| 137-05 | GRANADA | | 17,163 |
| 137-16 | GRANADA | 17,163 | 17,163 |
| 137-22 | IBIZA | 17,025 | 17,025 |
| 138-02 | GRANADA | 18,664 | 18,664 |
| 125-07 | IBIZA | | 16,359 |
| 137-25 | IBIZA | | 17,025 |
| LOC-01 | LOCAL | | 3,693 |
| | | <u>135,406</u> | <u>240,658</u> |

G. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR RELACIONADOS:

| | Al 31 de diciembre de | |
|-------------------|-----------------------|----------------|
| | 2015 | 2014 |
| Venetiancorp S.A. | 625,000 | 635,000 |
| Hershcorp S.A. | 50,000 | 50,000 |
| (1) | <u>675,000</u> | <u>685,000</u> |

- (1) Corresponden a préstamos concedidos que serán utilizados para capital de trabajo; las condiciones no están formalizadas. Además, no se ha convenido un rendimiento a una tasa de intereses, ni dividendos por los pagos de capital en un intervalo de tiempo, así como tampoco la fecha de su vencimiento.

FAMABA S.A.**H. DERECHOS FIDUCIARIOS:**

El movimiento de esta cuenta, es como sigue:

| | Al 31 de diciembre de | |
|--------------------|------------------------------|-------------|
| | 2015 | 2014 |
| Saldo inicial | 305,944 | 337,259 |
| (-) Cargo a costos | (1) 57,403 | 31,315 |
| Saldo final | (2) 248,541 | 305,944 |

(1) Corresponde al devengo en el resultado del periodo de los costos asociados con los terrenos donde yacen construidas las viviendas reservadas en la Urbanización San Felipe, en el momento de la facturación, una vez efectuado el cobro a los clientes de su saldo total según condiciones contractuales.

(2) Corresponde al costo de los terrenos aún no devengados: (Ver Nota L)

| Ubicación | Modelo | Al 31 de diciembre de | |
|------------------|---------------|------------------------------|-------------|
| | | 2015 | 2014 |
| LOC-11 | LOCAL | 998 | 998 |
| LOC-12 | LOCAL | 1,280 | 1,280 |
| LOC-20 | LOCAL | 1,280 | 1,280 |
| LOC-22 | LOCAL | 1,004 | 1,004 |
| 122-28 | IBIZA | 9,352 | 9,352 |
| 122-42 | IBIZA | 9,361 | 9,361 |
| 122-43 | IBIZA | | 8,451 |
| 128-18 | AMBAR | 9,415 | 9,415 |
| 130-04 | AMBAR | 7,285 | |
| 135-26 | IBIZA | | 7,285 |
| 136-14 | IBIZA | 9,844 | 9,844 |
| 137-05 | GRANADA | | 11,674 |
| 137-16 | GRANADA | 7,876 | 7,876 |
| 137-22 | IBIZA | 10,889 | 10,889 |
| 138-02 | GRANADA | 12,338 | 12,338 |
| 125-07 | IBIZA | | 13,126 |
| 137-25 | IBIZA | | 8,401 |
| LOC-01 | LOCAL | | 1,181 |
| | | (3) 174,904 | 174,904 |
| | | 248,541 | 305,944 |

(3) Corresponde a terrenos urbanizados sin viviendas adheridas.

I. INGRESOS DIFERIDOS:

El movimiento de esta cuenta, es como sigue:

| | Al 31 de diciembre de | |
|----------------------|------------------------------|-------------|
| | 2015 | 2014 |
| Saldo inicial | 527,630 | 656,050 |
| Provisión | (1) 70,000 | |
| (-) Cargo a ingresos | (2) 279,355 | 128,420 |
| Saldo final | (3) 318,275 | 527,630 |

FAMABA S.A.**I. INGRESOS DIFERIDOS:** (Continuación)

- (1) Corresponde a la provisión total de la contraprestación por recibir (precio de venta) de los clientes (beneficiarios) por los terrenos y las viviendas reservadas en la Urbanización San Felipe según condiciones contractuales, una vez entregado el anticipo inicial.
- (2) Corresponde a lo facturado, una vez que las viviendas están en condiciones óptimas de habitar y se ha efectuado el cobro a los clientes de su saldo total.
- (3) Corresponde al saldo por devengar (reconocer) como ingreso al resultado del periodo. A continuación, un detalle:

| <u>Ubicación</u> | <u>Modelo</u> | <u>Al 31 de diciembre de</u> | |
|------------------|---------------|------------------------------|----------------|
| | | <u>2015</u> | <u>2014</u> |
| 122-28 | IBIZA | 60,000 | 60,000 |
| 122-42 | IBIZA | 45,107 | 45,107 |
| 128-18 | AMBAR | 48,800 | 48,800 |
| 136-14 | IBIZA | 38,910 | 38,910 |
| 137-16 | GRANADA | 43,600 | 43,600 |
| 137-22 | IBIZA | 42,000 | 42,000 |
| 138-02 | GRANADA | 39,858 | 39,858 |
| 122-43 | IBIZA | | 44,162 |
| 125-07 | IBIZA | | 37,000 |
| 137-05 | GRANADA | | 39,684 |
| 137-25 | IBIZA | | 39,900 |
| LOC-01 | LOCAL | | 12,609 |
| 135-26 | IBIZA | | 36,000 |
| | | <u>318,275</u> | <u>527,630</u> |

J. PATRIMONIO:

Capital social: Representan 800 acciones comunes autorizadas, emitidas y en circulación al valor nominal de US\$1 cada una.

Reserva legal: De acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador, la Compañía debe transferir el 10% de su ganancia líquida anual a la reserva legal, hasta completar el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

Reserva de capital: Se incluyen los saldos de las siguientes cuentas que se originaron en ajustes por inflación hasta el 31 de marzo de 2000: Reserva por Revalorización del Patrimonio y Reexpresión Monetaria.

Resultados acumulados: El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas y puede ser utilizado para el pago de dividendos.

FAMABA S.A.**K. IMPUESTO A LA RENTA:**

De acuerdo al artículo 37 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, las sociedades constituidas en el Ecuador, así como las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas, que obtengan ingresos gravables, estarán sujetas a la tarifa impositiva del 22% sobre su base imponible.

No obstante, la tarifa impositiva será del 25% (22% en el 2014) cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menos imposición con una participación igual o superior al 50% del capital social.

Las sociedades que reinviertan sus utilidades en el país podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del Impuesto a la Renta sobre el monto reinvertido en activos productivos, siempre y cuando lo destinen a la adquisición de maquinarias nuevas o equipos nuevos, activos para riego, material vegetativo, plántulas y todo insumo vegetal para producción agrícola, forestal, ganadera y de floricultura, que se utilicen para su actividad productiva, así como para la adquisición de bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren productividad, generen diversificación productiva e incremento de empleo, para lo cual deberán efectuar el correspondiente aumento de capital y cumplir con los requisitos que se establecerán en el Reglamento de la Ley. El aumento de capital debe inscribirse en el respectivo Registro Mercantil hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo posterior aquel en que se generaron las utilidades materias de la reinversión.

Las leyes laborales vigentes establecen como beneficio para los trabajadores el pago del 15% de las utilidades liquidadas de la sociedad, antes del cálculo del impuesto sobre la renta. Durante los ejercicios económicos 2015 y 2014, la Compañía no registró empleados en nómina. Sus actividades administrativas, comerciales y operativas las cumplen empleados enrolados en una relacionada.

La base del cálculo para determinar la base imponible del impuesto a la renta de la Compañía, fue el siguiente:

| | 2015 | 2014 |
|---|-------------|-------------|
| Utilidad del ejercicio | 94,371 | 50,295 |
| Más: Gastos no deducibles | 8,000 | |
| Utilidad gravable | 102,371 | 50,295 |
| Impuesto a la renta causado | 25,593 | 11,065 |
| Menos: Anticipo correspondiente al ejercicio fiscal | 7,550 | 8,146 |
| Impuesto causado al anticipo | 18,043 | 2,428 |
| Menos: Retenciones en la fuente del ejercicio | | 149 |
| Impuesto a la renta por pagar | 18,043 | 2,279 |

FAMABA S.A.**L. DERECHOS FIDUCIARIOS EN FIDEICOMISO MERCANTIL "GUAYACANES":**

- Fecha de constitución** : 5 de enero de 1998
- Beneficiaria** : Famaba S.A. (Responsable del cuidado y mantenimiento de los inmuebles fideicomitidos).
- Constituyente** : Fideicomiso San Felipe
- Fiduciaria** : Con fecha 11 de Junio de 2008, ante el Notario Décimo Sexto del Cantón Guayaquil, se suscribió la escritura de sustitución fiduciaria del Fideicomiso Guayacanes, por la cual Morgan & Morgan, Fiduciary Trust Corporation S.A. "Fiduciaria del Ecuador" sustituyó a "A.F.P.V." Administradora de Fondos y Fiduciaria S.A. en la administración y representación legal del mencionado Fideicomiso.
- Bienes Fideicomitidos** : Según la reforma integral de codificación del contrato de Fideicomiso, se administra 37 viviendas por un valor total aportado de US\$535,439, y además administra el costo de terrenos para la construcción de viviendas de propiedad del Fideicomiso Guayacanes las cuales han sido totalmente canceladas por parte de los clientes cuyo valor asciende a US\$489,275.
- Finalidad** : Mantener la titularidad jurídica de los inmuebles aportados al Fideicomiso y transferir el dominio de las Unidades Habitacionales a favor de los clientes que indique la promotora, de conformidad con lo estipulado en los contratos de promesa de venta respectivos y, en general, ejercer todos los derechos y obligaciones necesarios para el cumplimiento del presente objeto del Fideicomiso.
- Comodato, Custodia y Tenencia** : De acuerdo a la cláusula segunda-custodia y cuidado de los inmuebles fideicomitidos de la reforma integral y codificación del contrato del Fideicomiso, por manifiesta voluntad de la Beneficiaria, la custodia y cuidado de los inmuebles de propiedad del Fideicomiso, continuarán siendo exclusiva y privativamente a cargo de la Beneficiaria o de las personas naturales o jurídicas que hayan celebrado promesas de compraventa con esta última y que por ende ejercen custodia y tenencia de dichos inmuebles al título determinado en los respectivos instrumentos públicos.
- Plazo** : Tendrá como duración el tiempo necesario para que se cumpla con su objeto, sin que exceda del máximo permitido por la Ley de Mercado de Valores (80 años).

M. CONSOLIDACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS:

Mediante Resolución No. SC.ICI.DCCP.G.14.003 del 14 de febrero de 2014, la Superintendencia de Compañías expidió las normas para la preparación y presentación de los estados financieros consolidados de las compañías y otras entidades integrantes de los grupos económicos establecidos por el Servicio de Rentas Internas.

FAMABA S.A.**M. CONSOLIDACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS: (Continuación)**

El segundo párrafo del artículo tercero, exceptúa de la mencionada consolidación a la información financiera de las personas naturales, las empresas del exterior, las personas jurídicas que no estén bajo el control de la Superintendencia de Compañías y aquellas empresas que hayan sido excluidas de los Grupos Económicos por el Servicio de Rentas Internas.

En vista que la Compañía no está considerada por el Servicio de Rentas Internas como Grupo Económico, no tiene que presentar estados financieros consolidados, según el artículo tercero de la Resolución indicada.

N. HECHOS SUBSECUENTES:

Entre el 31 de diciembre de 2015 y la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, no han ocurrido eventos o circunstancias que, en opinión de la Administración de la Compañía, puedan afectar la presentación de los estados financieros o que requieran ser revelados.

SECCIÓN II

**INFORME SOBRE LA REVISIÓN POR PARTE DEL AUDITOR EXTERNO DE LAS
MEDIDAS DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS, FINANCIAMIENTO DEL
TERRORISMO Y OTROS DELITOS**

**REVISIÓN POR PARTE DEL AUDITOR EXTERNO DE LAS MEDIDAS DE
PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS, FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO Y
OTROS DELITOS**

A los Accionistas
FAMABA S.A.
Guayaquil, Ecuador

1. Por disposición expresa de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros mediante Resolución SCVS.DNPLA.15.008 del 26 de mayo de 2015 publicada en el Registro Oficial No. 521 del 12 de junio de 2015, se establecieron mecanismos de prevención para prevenir el lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos que deben aplicar las empresas de los sectores de venta de vehículos, construcción y sector inmobiliario. Según lo establecido en el artículo 32 de las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y el artículo 37, Sección VIII, Capítulo VIII, Título VII Disposiciones Generales, de la Codificación de la Resoluciones del Consejo Nacional de Valores en calidad de auditores externos, debemos verificar el cumplimiento de las políticas, procedimientos y mecanismos internos implementados por el sujeto obligado con los siguientes procedimientos:

- 1.1 Verificar la calificación del Oficial de Cumplimiento y el código de registro en la Unidad de Análisis Financiero.

Resultados: Ha designado el Oficial de Cumplimiento a la Ing. Eva Soraya Muñoz Salas con cedula de identidad No. 0915736532, cuyo registro electrónico en la Unidad de Análisis Financiero (UAF) se efectuó el 30 de marzo de 2015. Está debidamente calificada por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

- 1.2 Verificar que las normas y procedimientos de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo establecidos por la Compañía se encuentren definidos en el Manual de Prevención del Lavado de Activo.

Resultados: La Compañía cuenta con un Manual para Prevenir el Lavado de Activos, Financiamiento del terrorismo y otros delitos.

- 1.3 En el caso de los grupos empresariales o holding, verificar que el manual de prevención abarque las compañías que lo conformen, siempre y cuando hayan decidido tener un solo manual y/o oficial de cumplimiento único.

Resultados: La Compañía no pertenece a grupos empresariales o holding.

- 1.4 Confirmar que el Oficial de Cumplimiento haya cumplido con la preparación del informe anual y su presentación ante la Junta de Socios o Accionistas y/o Directorio.

Resultados: La Compañía nos proporcionó el Plan Anual de Trabajo y el Informe Anual del Oficial de Cumplimiento correspondiente al año 2015; a la fecha de este informe, aún no han sido presentado a la Junta de Accionistas.

PBX (593-4) 2453883 - 2450889 • Fax (593-4) 2450886 • E-mail pkf@pkfecuador.com • www.pkfecuador.com
PKF & Co. • Av. 9 de Octubre 1911 y Los Rios, Edif. Finansur, piso 12 Of. 2 • P.O. Box 09-08-2045 • Guayaquil • Ecuador

Tel (593-2) 2263959 - 2263960 • Fax (593-2) 2256814 • pkfuio@pkfecuador.com
PKF & Co. • Av. República de El Salvador 836 y Portugal, Edif. Prisma Norte, piso 4. Of. 404 • Quito • Ecuador

1.5 Seleccionar aleatoriamente 6 meses de año para realizar lo siguiente:

- a) Consolidar la información mensual de las operaciones o transacciones, individuales o conjuntas cuyos montos sean iguales o superen el umbral legal (US\$10,000), originadas en los pagos efectuados por los clientes de la Compañía, a través de los medios de pago que se encuentran definidos en la estructura de reporte de la Unidad de Análisis Financiero.

Resultados: Obtuvimos y consolidamos las transacciones mensuales de los clientes cuyos montos fueron iguales o superaron el umbral legal.

- b) Solicitar el reporte mensual (RESU) enviado por la Compañía a la Unidad de Análisis Financiero en los meses escogidos para la muestra.

Resultados: La Compañía nos proporcionó todos los reportes mensuales enviados a la Unidad de Análisis Financieros durante el año.

- c) Cotejar que los clientes que superaron el umbral legal han sido reportados a la Unidad de Análisis Financiero en el mes correspondiente.

Resultados: Cotejamos que todos los clientes que superaron el umbral fueron reportados a la Unidad de Análisis Financiero.

- d) Para cada uno de los meses seleccionados, tomar aleatoriamente el 5% de los clientes para revisar el cumplimiento de las políticas de debida diligencia conforme a lo requerido en la normativa correspondiente.

Resultados: Nuestra revisión de la selección de clientes, no reveló incumplimiento de las políticas de prevención de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos conforme a la normativa vigente.

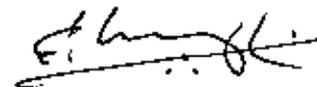
1.6 Determinar si el proceso utilizado por la Compañía, en cuanto a la custodia y confidencialidad de los expedientes proporciona la seguridad necesaria de la información física y digital.

Resultados: La Compañía proporciona la seguridad necesaria a la custodia y confidencialidad de la información física y digital.

2. Este informe tiene como único propósito lo mencionado en el primer párrafo y ha sido preparado exclusivamente para uso de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, y la Administración de la Compañía y no puede ser distribuido por ningún concepto a terceras personas o entidades.



12 de abril de 2016
Guayaquil, Ecuador



Edgar Naranjo L.
Licencia Profesional No. 16.485
Superintendencia de Compañías, Valores y
Seguros No. 015