

**FAMABA S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014**

(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 Superintendencia de Compañías 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.

**B. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS IMPORTANTES:**

A continuación mencionamos las prácticas contables más importantes que utilizó la Administración:

Declaración de cumplimiento: La Compañía aplica las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el Comité Internacional sobre Normas de Contabilidad (IASB), para la preparación de los estados financieros

Base de preparación y presentación: Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por las partidas de propiedad y equipo de terrenos y edificios, donde se aplicó el modelo de revaluación. Con respecto al costo histórico, los activos se registran por el importe del efectivo y otras partidas pagadas; los pasivos se registran al importe de los productos recibidos a cambio de incurrir en la obligación, y por las cantidades de efectivo y equivalentes al efectivo que espera pagar para satisfacer el pasivo en el curso normal de la operación

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.

Inversiones en derechos fiduciarios y bienes raíces: Está constituido por los terrenos aportados al "Fideicomiso Mercantil Guayacanes", ubicados en la urbanización San Felipe, que disminuyen conforme a la cancelación total de dichos inmuebles y su respectiva transferencia de dominio.

Inventarios: Registra el valor del costo de los bienes inmuebles sobre los cuales no existe escritura de venta, sólo reservas.

**FAMABA S.A.****B. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS IMPORTANTES:**  
(Continuación)

Viviendas reservadas. Registra el valor de la reserva de los bienes inmuebles pendientes de liquidar a los clientes.

Impuesto a la renta 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.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que 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 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 norma 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 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 la vivienda al comprador.

Son registrados de acuerdo a convenio de promesa de venta, tabla de amortización y letra de cambio, sobre la cual el Fideicomiso registra sus ingresos en función de lo cobrado por concepto de intereses y cuando se efectúa la transferencia de dominio del bien una vez cancelada la totalidad del bien

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

Factores de riesgos financieros: Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgo de cambio, riesgo de crédito, riesgo de liquidez, riesgo operacional entre otros. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

La gestión del riesgo está controlada por la Administración de la Compañía siguiendo los lineamientos de las políticas aprobadas. El departamento financiero identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en estrecha colaboración con las unidades operativas de la Compañía.

**FAMABA S.A.****B. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS IMPORTANTES:**  
(Continuación)

La administración de riesgos incluye:

- Riesgo de cambio
- Riesgo de crédito
- Riesgo de tasa de interés
- Riesgo de liquidez
- Riesgo operacional

Riesgo de cambio: Todas las transacciones que realiza la Compañía son pactadas en U.S. Dólares, por tanto no tiene exposición al riesgo cambiario.

Riesgo de crédito: El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía en un instrumento financiero si la contraparte no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente de las cuentas por cobrar y el efectivo en bancos.

A la fecha de los estados financieros, no existen cuentas por cobrar que pudieran incrementar el riesgo de pérdidas.

Riesgo de tasa de interés: La Compañía no tiene inversiones en valores que se puedan ver afectadas por las fluctuaciones de las tasas de interés.

Riesgo de liquidez: El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros, que son liquidados mediante la entrega de efectivo u otros activos financieros.

El Departamento financiero hace un seguimiento de las provisiones y de las necesidades de efectivo de la compañía con la finalidad de determinar si cuenta con suficiente efectivo para cubrir las necesidades operativas y de inversión al tiempo que trata de tener habilitadas las facilidades de crédito para hacer uso de ellas en caso de ser requerido

Riesgo operacional: Los riesgos operativos están asociados con las pérdidas monetarias que pueden surgir, por problemas de los sistemas, procedimientos no establecidos para los distintos procesos, fallas de las personas que manejan el proceso o por eventos externos. El objetivo de la Compañía es administrar el riesgo operacional para así limitar las pérdidas financieras y los daños a la reputación de la Compañía alcanzando su objetivo. La responsabilidad básica por el desarrollo y la implementación de controles para tratar el riesgo operacional está asignada a la Gerencia. Esta responsabilidad está respaldada por el desarrollo de normas generales para la administración del riesgo operacional, que incluye los controles y los procesos, tales como.

- Adecuada segregación de funciones entre varias funciones, roles y responsabilidades.
- Conciliación y monitoreo de transacciones.
- Cumplimiento de requerimientos regulatorios y legales.
- Documentación de controles y procedimientos

**FAMABA S.A.****B. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS IMPORTANTES:**  
(Continuación)

- Requerimientos de evaluación periódica del riesgo operacional enfrentado, y la idoneidad de los controles y procedimientos para abordar los riesgos identificados.
- Planes de contingencia
- Normas éticas y de negocios.
- Mitigación de riesgos.

Moneda local: A partir del 10 de enero del 2000 el USDólar es la moneda de uso local en la República del Ecuador.

**C. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO:**

		<u>Al 31 de diciembre de</u>	
		<u>2014</u>	<u>2013</u>
Caja		107	107
Bancos locales	(1)	3,873	246,003
		<u>3,980</u>	<u>246,110</u>

(1) Incluye principalmente US\$210 (US\$232,605 en el 2013) y US\$2,031 (US\$6,032 en el 2013) en cuentas corrientes de Banco del Pacífico S.A. y Banco Pichincha C.A., respectivamente.

**D. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR NO RELACIONADOS:**

		<u>Al 31 de diciembre de</u>	
		<u>2014</u>	<u>2013</u>
Clientes	(1)	48,954	63,761
Otros deudores varios			125
		<u>48,954</u>	<u>63,886</u>

(1) Corresponde a cartera propia de clientes

**E. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR RELACIONADOS:**

		<u>Al 31 de diciembre de</u>	
		<u>2014</u>	<u>2013</u>
Venetiaincorp S.A.		635,000	500,000
Hershcorp S.A.		50,000	
		<u>685,000</u>	<u>500,000</u>

Estos saldos se originan en préstamos para capital de trabajo; no generan intereses ni tienen fecha de vencimiento definida.

**FAMABA S.A.****F. INVENTARIOS:**

Corresponde al costo de construcción de viviendas disponibles para la venta en la Urbanización San Felipe.

**G. DERECHOS FIDUCIARIOS:**

Corresponde a terrenos administrados por Fideicomiso Mercantil Guayacanes para la construcción de viviendas en la Urbanización San Felipe (Ver Nota M).

El movimiento de esta cuenta fue el siguiente:

	<b>Al 31 de diciembre de</b>	
	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Saldo inicial	337,259	389,219
(-) Venta de casas	31,315	51,960
Saldo final	<u>305,944</u>	<u>337,259</u>

**H. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR:**

	<b>Al 31 de diciembre de</b>	
	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Varias cuentas por pagar	9,323	10,250
	<u>9,323</u>	<u>10,250</u>

**I. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES:**

	<b>Al 31 de diciembre de</b>	
	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Impuesto a la renta por pagar del ejercicio ( Ver Nota L)	2,770	5,116
Retenciones	325	64
	<u>3,095</u>	<u>5,180</u>

**J. ANTICIPOS DE CLIENTES:**

Corresponde por anticipos recibidos de clientes para reservación de viviendas en la Urbanización San Felipe.

**K. 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.

**FAMABA S.A.****K. PATRIMONIO:** (Continuación)

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

**L. 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.

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 a aquel en que se generaron las utilidades materia de la reinversión.

Las leyes laborales vigentes establecen como beneficio para los trabajadores el pago del 15% de las utilidades líquidas de la sociedad, antes del cálculo del impuesto sobre la renta. Durante los ejercicios económicos 2014 y 2013, 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.

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Utilidad contable	50,294	71,265
Impuesto a la renta causado	11,065	15,678
<b>Menos:</b>		
Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal corriente	8,146	10,553
Retenciones en la fuente que le realizaron en el ejercicio fiscal	149	9
Impuesto a la renta por pagar	<u>2,770</u>	<u>5,116</u>

**FAMABA S.A.****M. 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)

**N. CONTROL SOBRE PRECIOS DE TRANSFERENCIA:**

La normativa para Precios de Transferencia vigente en Ecuador dispone que los contribuyentes del Impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a US\$3 millones, deben presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, que simplemente es una revelación de las transacciones de ingresos y gastos por compañía relacionada.

**FAMABA S.A.****N. CONTROL SOBRE PRECIOS DE TRANSFERENCIA (Continuación)**

Aquellos contribuyentes que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a los US\$6 millones deben presentar adicionalmente al Anexo, el Informe Integral de Precios de Transferencia.

La Administración Tributaria, en ejercicio de sus facultades legales, podrá solicitar mediante requerimientos de información a los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas al interior del país o en el exterior, la presentación de la información conducente a determinar si en dichas operaciones se aplicó el principio de plena competencia, de conformidad con la Ley.

Las reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno que entraron en vigencia desde el 1 de enero de 2010 determinan que los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas quedarán exentos de la aplicación del régimen de precios de transferencia, siempre que:

- Tengan un impuesto causado superior al 3% de sus ingresos gravables.
- No realicen operaciones con residentes en países fiscales preferentes, y
- No mantengan suscrito con el Estado contrato para la exploración y explotación de recursos no renovables.

**O. 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.

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.

**P. EVENTOS SUBSECUENTES:**

De acuerdo a la información disponible a la fecha de presentación de los estados financieros por el período terminado el 31 de diciembre de 2014, no han ocurrido eventos o circunstancias que puedan afectar la presentación de los estados financieros a la fecha mencionada.