

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 PREPARACION Y POLITICAS 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 alicuotas 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:

Ubicación	Modelo	Al 31 de diciembre de	
		2015	2014
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, ganadería 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 líquidas 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.

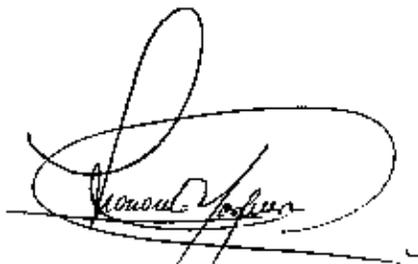
FAMABA S.A.**M. CONSOLIDACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS:** (Continuación)

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.

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Gonzalo Yofre", written over a horizontal line.