

**Superintendencia de Compañías  
Guayaquil**

Visitenos en: [www.supercias.gob.ec](http://www.supercias.gob.ec)

Fecha:

30/APR/2015 12:28:29 Usu: alejandrog



Remitente: No. Trámite:  -   
EDGAR NARANJO

S.G.

Expediente:

Razón social: RUC:

SubTipo tramite:  
COMUNICACIONES Y OFICIOS

Asunto:  
REMITE INFORME DE AUDITORIA

Revise el estado de su tramite por INTERNET | 96  
Digitando No. de trámite, año y verificador =

Guayaquil, 29 de abril de 2015

Señores  
**SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS, VALORES Y SEGUROS**  
Guayaquil.

Estimados Señores:

Adjunto sírvase encontrar el informe de auditoría sobre el examen de los estados financieros de la siguiente compañía:

<u>COMPañÍA</u>	<u>Año Terminado</u>	<u>Expediente No.</u>
• FAMABA S.A.	Al 31 de diciembre de 2014	98660

Y que contiene las siguientes secciones:

- ✓ Sección I : Informe de auditoría independiente
- ✓ Sección II : Revisión por parte del auditor externo de las medidas de prevención de lavado de activos proveniente de actividades ilícitas, financiamiento del terrorismo y otros delitos

Muy atentamente,

PKF & Co.



Edgar Naranjo L.  
Socio Principal  
C.C. 170390950-5

DOCUMENTACIÓN Y ARCHIVO  
INTENDENCIA DE COMPAÑIAS DE GUAYAQUIL

12 JUN 2015

RECIBIDO  
NANDY MORALES R.

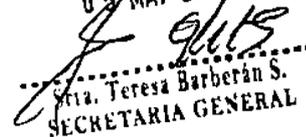
Hora: 10:30 Firma: 



30 ABR 2015



05 MAY 2015



Ter. Teresa Barberán S.  
SECRETARIA GENERAL



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. Finansur, 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



Accountants &  
business advisers

## **FAMABA S.A.**

Informe sobre el examen  
de los estados financieros

Año terminado al 31 de  
diciembre de 2014

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

**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 2014, 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 importantes y otras notas aclaratorias (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. 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:**

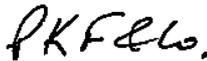
3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los mencionados estados financieros, basada en nuestra auditoría, efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren el cumplimiento de disposiciones éticas, así como la planeación y ejecución de una auditoría 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](mailto:pkf@pkfecuador.com) • [www.pkfecuador.com](http://www.pkfecuador.com)  
PKF & Co. • Av. 9 de Octubre 1911 y Los Ríos, Edif. Finansur, piso 12 Of. 2 • P.O. Box 09-06-2045 • Guayaquil • Ecuador

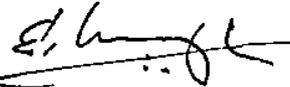
Tel (593-2) 2263959 - 2263960 • Fax (593-2) 2256814 • [pkfui@pkfecuador.com](mailto:pkfui@pkfecuador.com)  
PKF & Co. • Av. República de El Salvador 836 y Portugal, Edif. Prisma Norte, piso 4, Of. 404 • Quito • Ecuador

**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 2014, 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 descritas en la Nota B.



15 de abril de 2015  
Guayaquil, Ecuador



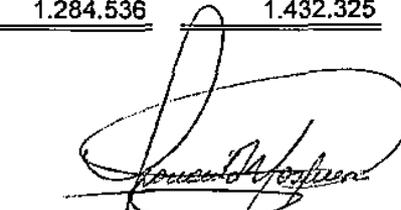
Edgar Naranjo L.  
Licencia Profesional No.16.485  
Superintendencia de Compañías, Valores y  
Seguros No.015

FAMABA S.A.ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

(Expresados en USDólares)

	<u>Al 31 de diciembre de</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<b><u>ACTIVOS</u></b>		
<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>		
Efectivo y equivalentes al efectivo (Nota C)	3.980	246.110
Cuentas y documentos por cobrar no relacionados (Nota D)	48.954	63.886
Cuentas y documentos por cobrar relacionados (Nota E)	685.000	500.000
Inventarios (Nota F)	<u>240.658</u>	<u>285.070</u>
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>	<b>978.592</b>	<b>1.095.066</b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES:</b>		
Derechos fiduciarios (Nota G)	<u>305.944</u>	<u>337.259</u>
<b>TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>305.944</b>	<b>337.259</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b><u>1.284.536</u></b>	<b><u>1.432.325</u></b>
<b><u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u></b>		
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>		
Cuentas y documentos por pagar (Nota H)	9.323	10.250
Otras obligaciones corrientes (Nota I)	3.095	5.180
Anticipos de clientes (Nota J)	<u>527.630</u>	<u>656.050</u>
<b>TOTAL DE PASIVOS CORRIENTES</b>	<b>540.048</b>	<b>671.480</b>
<b>PATRIMONIO (Nota K)</b>		
Capital social	800	800
Reserva legal	400	400
Reserva de capital	704.058	704.058
Resultados acumulados	<u>39.230</u>	<u>55.587</u>
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b><u>744.488</u></b>	<b><u>760.845</u></b>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>	<b><u>1.284.536</u></b>	<b><u>1.432.325</u></b>

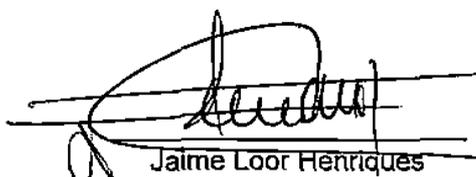
  
 Jaime Loor Henriques  
 Gerente General

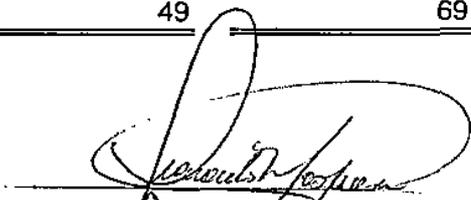
  
 Leonardo Mosquera  
 Contador

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

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre de	
	2014	2013
<b>INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>		
Ventas de bienes	128.420	196.616
Ingresos operacionales	19.143	18.517
Ingresos no operacionales	400	1.827
Comisiones ganadas	34	61
	<u>147.997</u>	<u>217.021</u>
<b>COSTO DE VENTAS</b>	75.726	133.837
<b>UTILIDAD BRUTA</b>	<u>72.271</u>	<u>83.184</u>
<b>GASTOS:</b>		
Servicios	3.534	9.015
Impuestos y contribuciones	1.695	218
Otros egresos operacionales	16.747	2.686
	<u>21.976</u>	<u>11.919</u>
<b>UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA</b>	50.295	71.265
Impuesto a la renta (Nota L)	<u>11.065</u>	<u>15.678</u>
<b>UTILIDAD DEL EJERCICIO</b>	<u>39.230</u>	<u>55.587</u>
<b>UTILIDAD POR ACCIÓN</b>	<u>49</u>	<u>69</u>

  
 Jaime Looor Henriques  
 Gerente General

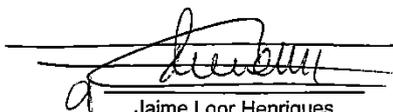
  
 Leonardo Mosquera  
 Contador

Vea notas a los estados financieros

**FAMABA S.A.****ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO****AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013**

(Expresados en USDólares)

	<u>Capital social</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Reserva de capital</u>	<u>Resultados acumulados</u>
Saldo al 1 de enero de 2013	800	400	704.058	114.786
Utilidad del ejercicio				55.587
Dividendos pagados				(114.786)
Saldo al 31 de diciembre de 2013	800	400	704.058	55.587
Utilidad del ejercicio				39.230
Dividendos pagados				(55.587)
Saldo al 31 de diciembre de 2014	<u>800</u>	<u>400</u>	<u>704.058</u>	<u>39.230</u>



Jaime Looor Henriques  
Gerente General

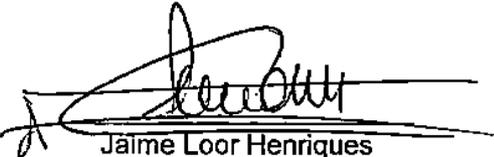
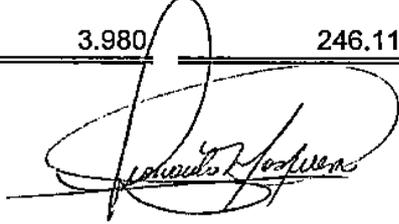


Leonardo Mosquera  
Contador

Vea notas a los estados financieros

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

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre de	
	2014	2013
<b>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>		
Utilidad del ejercicio	39.230	55.587
Variación en activos y pasivos corrientes:		
Cuentas y documentos por cobrar no relacionadas	14.932	356.269
Inventarios	44.412	81.877
Otros activos		19.409
Derechos fiduciarios	31.315	51.960
Cuentas y documentos por pagar	(3.012)	(229.467)
Anticipos de clientes	(128.420)	
	<u>(40.773)</u>	<u>280.048</u>
<b>EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (USADO EN) LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<u>(1.543)</u>	<u>335.635</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>		
Financiamiento relacionadas	(185.000)	
Dividendos pagados	(55.587)	(114.786)
<b>EFFECTIVO NETO USADO EN LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>	<u>(240.587)</u>	<u>(114.786)</u>
<b>AUMENTO (DISMINUCIÓN) DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO</b>	(242.130)	220.849
<b>SALDO DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO</b>	<u>246.110</u>	<u>25.261</u>
<b>SALDO DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO</b>	<u>3.980</u>	<u>246.110</u>
		
Jaime Loor Henriques Gerente General	Leonardo Mosquera Contador	

Vea notas a los estados financieros

**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 Guayacones", 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 periodo, 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 previsiones 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>
Venetiancorp 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:

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Utilidad contable	<u>50,294</u>	<u>71,265</u>
Impuesto a la renta causado	<u>11,065</u>	<u>15,678</u>
<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	<u>149</u>	<u>9</u>
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.

## **SECCIÓN II**

---

### **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 mediante Resolución SC.DSC.G.13.010 publicada en el Registro Oficial No. 112 de 30 de octubre de 2013, en la cual 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 38 de esta Resolución, en calidad de auditores externos, debemos verificar el cumplimiento de las políticas, procedimientos y mecanismos internos implementados por el sujeto obligado.
2. Las medidas dispuestas por la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros incluyen los siguientes:
  - Designación de un Oficial de Cumplimiento.
  - Someter a una calificación por parte de la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros al oficial de cumplimiento.
  - Definición de políticas, procedimientos y mecanismos de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo y otros delitos.
  - Implementación de los procesos para el conocimiento del cliente (identificación, aceptación de clientes, debida diligencia reforzada, personas políticamente expuestas); del mercado (segmentación), del colaborador/empleado (levantamiento de información) y del corresponsal (levantamiento de información).
  - Procesos de monitoreo, definición de alertas, sistemas de análisis, reporte y, software para la aplicación de la normativa.
  - Emisión del Código de Ética y del Manual para la prevención de lavado de activos y de financiamiento del terrorismo y otros delitos.

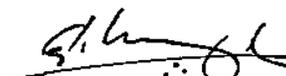
PBX (593-4) 2453883 - 2450889 • Fax (593-4) 2450886 • E-mail [pkf@pkfecuador.com](mailto:pkf@pkfecuador.com) • [www.pkfecuador.com](http://www.pkfecuador.com)  
PKF & Co. • Av. 9 de Octubre 1911 y Los Ríos, Edif. Finansur, piso 12 Of. 2 • P.O. Box 09-06-2045 • Guayaquil • Ecuador

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

3. Mediante Resolución No. UAF-DG-SO-2014-001 del 27 de mayo de 2014, publicada en el Registro Oficial No. 283 del 7 de julio de 2014, la Unidad de Análisis Financiero expidió el Instructivo para la prevención de los delitos de lavado de activos y financiamiento del terrorismo de los sujetos obligados a informar a la UAF, que requiere que los sujetos obligados a informar deberán obtener su respectivo código de registro en la UAF en un plazo máximo de 90 días.
4. Mediante Resolución No. UAF-DG-SO-2014-002 del 3 de julio de 2014, se amplió el plazo para obtener el código de registro hasta el 15 de marzo de 2015 y para el inicio de la entrega de los reportes a la Unidad de Análisis Financiero hasta el 15 de julio de 2015.
5. **FAMABA S.A.**, tiene como actividad principal la compra y venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles, por lo cual está sujeta al cumplimiento de las disposiciones de la Resolución SC.DSC.G.13.010 antes referida.
6. En base a instrucción indicada, verificamos el cumplimiento de las políticas, procedimientos y mecanismos internos implementados por la empresa para la prevención del lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos. A continuación nuestros comentarios :
  - Con oficio S/N enviado el 4 de octubre de 2014, la Compañía informó a la Dirección de Prevención de Riesgos de la UAF la designación como nueva Oficial de Cumplimiento a la ingeniera Eva Soraya Muñoz Salas, mediante correo electrónico recibido el 30 de marzo de 2015, esta Dirección confirmó la actualización de datos la nueva Oficial de Cumplimiento.
  - La Administración implementó el Plan de Trabajo para el período 2014, y se envió a la Dirección Nacional de Lavado de Activos con fecha 28 de marzo de 2014.
  - Con fecha 18 de febrero de 2015, la Dirección Nacional de Prevención de Lavado de Activos mediante Oficio N° SCVS-DNPLA-15-0354 confirma la recepción del Manual de Prevención de Lavado de Activos elaborado por la Compañía.
7. 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.



16 de abril de 2015  
Guayaquil, Ecuador



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