

**C.P.A. Carlos A. Hidalgo Reto**  
AUDITOR EXTERNO INDEPENDIENTE

**A LA JUNTA GENERAL DE ACIONISTAS DE  
FANBERCELL S. A**

He examinado los estados financieros adjuntos de FANBERCELL S. A. los cuales incluyen los estados sobre la posición financiera al 31 de Diciembre del 2011 y 2010, el estado de resultados integrales, cambios en el patrimonio y de Flujos de Efectivo, por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables más significativas y otra información explicativa. (Expresados en US Dólares). Conforme lo exigido en la Norma Internacional de Información Financiera NIIF 1, se presentan estados financieros, tomado como referencia El 31 de Diciembre del 2011, tal como lo dispone la Superintendencia de compañías de la República del Ecuador

**Responsabilidad de la Administración sobre los Estados Financieros**

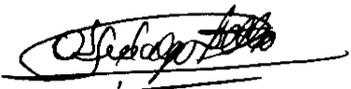
La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros, en concordancia con las **Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF**. Esta responsabilidad incluye, el diseño, implementación y Mantenimiento del control interno que permita la elaboración 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:**

Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre los mencionados estados financieros, basada en mi auditoría. Mi examen se efectuó 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 esos riesgos, el auditor considera el control in terno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, lo que 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. Creo que la evidencia de auditoría obtenida es suficiente y apropiada para sustentar mi opinión

**Opinión:**

En mi opinión los estados financieros presentan razonablemente en todos los aspectos materiales, la posición financiera de FANBERCELL S. A., por los años terminados al 31 de Diciembre del 2011 y 2010, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, Normas Internacionales de Información Financiera NIIF descritas en la Nota 19

  
C. P. A. Carlos A. Hidalgo Reto  
SC-RNAE No. 038 RNC No. 9104

Guayaquil, 5 de Abril del 2012



**FANBERCELL S. A**  
**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**  
**EXPRESADO EN DOLARES**

	Notas	2011	2010
<b>ACTIVO</b>			
<b>Corriente</b>			
Caja y Bancos		696.387	1.186.711
Inversiones	2	87.420	0
Cuentas por Cobrar	3	13.839.388	3.094.846
Inventarios	4	9.081.500	4.711.195
<b>Total Activo Corriente</b>		<b>23.704.695</b>	<b>8.992.752</b>
<b>No Corrientes</b>			
Equipo Neto	5	17.123	19.373
Otros Activos		43.971	200
<b>Total del Activo</b>		<b>23.765.789</b>	<b>9.012.325</b>



**FANBERCELL S. A**  
**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**  
**EXPRESADO EN DOLARES**

	Notas	2011	2010
<b>Pasivo e Inversión de los Accionistas</b>			
<b>Corriente</b>			
<i>Obligaciones Por Pagar</i>	6	3.650.000	1.202.675
<i>Cuentas Por Pagar</i>	7	4.435.227	987.331
<b>Total Pasivo Corriente</b>		<u>8.085.227</u>	<u>2.190.006</u>
<b>Largo Plazo</b>	6	13.542.979	5.553.133
<b>Total del Pasivo</b>		<u>21.628.206</u>	<u>7.743.139</u>
<b>Inversión de los Accionistas</b>			
<i>Capital Social</i>	8	200.000	200.000
<i>Aporte Aumento de Capital</i>	9	1.100.000	799.990
<i>Reserva Legal</i>	10	51.726	18.270
<i>Resultados Acumulaos</i>		217.470	0
<i>Utilidad del Ejercicio</i>		568.387	250.926
<b>Total Inversión de los Accionistas</b>		<u>2.137.583</u>	<u>1.269.186</u>
<b>Total Pasivo e Inversión de los Accionistas</b>		<u>23.765.789</u>	<u>9.012.325</u>

Véanse las notas que acompañan a los Estados Financieros



**FANBERCELL S. A**  
**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011**  
**EXPRESADO EN DOLARES**

	Notas	2011	2010
<b>INGRESOS</b>			
Ventas		6.415.156	2.626.974
<b>EGRESOS</b>			
Costo de Ventas		-5.078.434	-1.983.312
Margen Bruto		1.336.722	643.662
<b>GASTOS</b>			
Administrativos		-588.065	-309.093
Utilidad Antes Impuesto Renta		748.657	334.569
Impuesto Renta	8	-180.270	-83.643
<b>Utilidad después Impuesto Renta</b>		<b>568.387</b>	<b>250.926</b>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros



**FANBERCELL S. A**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**  
**EXPRESADO EN DOLARES**

	2011	2010
<b>Capital Social</b>		
Saldo al Inicio del Año	200.000	800
Incremento	0	199.200
Saldo al Final del Año	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>
<b>Aporte Aumento de Capital</b>		
Saldo al Inicio del Año	799.990	0
Incremento	300.010	799.990
Saldo al Final del Año	<u>1.100.000</u>	<u>799.990</u>
<b>Reserva Legal</b>		
Saldo al Inicio del Año	18.270	0
Incremento	33.456	18.270
Saldo al Final del Año	<u>51.726</u>	<u>18.270</u>
<b>Resultados Acumulados</b>		
Años Anteriores	217.470	0
Utilidad del Ejercicio	568.387	250.926
Total	<u>785.857</u>	<u>250.926</u>
Total Patrimonio de los Accionistas	<u>2.137.583</u>	<u>1.269.186</u>



**FANBERCELL S. A**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**  
**EXPRESADO EN DOLARES**

	2011	2010
Utilidad Neta	568.387	250.926
Ajustes para conciliar la Utilidad Neta		
Depreciaciones	4.596	5.275
(Aumento) Disminuciones en :		
Cuentas Por Cobrar	-10.744.542	-1.967.518
Inventarios	-4.370.305	-311.820
Otros Activos	-43.771	600
Aumento (Disminución) en:		
Cuentas por Pagar	3.447.896	141.064
<b>Total Ajustes</b>	<b>-11.706.126</b>	<b>-2.132.399</b>
Efectivo Provisto para Operaciones	-11.137.739	-1.881.473
Aumento Deuda Largo Plazo	7.989.846	2.089.744
Incremento Inversiones	-87.420	0
Incremento Aportes Aumento Capital social	300.010	799.990
Incremento Activo Fijo	-2.346	-17.038
Incremento Deuda Corto Plazo	2.447.325	1.202.675
Disminución Utilidades Retenidas	0	-214.936
Incremento Capital Social	0	199.200
Incremento Reserva Legal	0	18.270
<b>(Disminución) Incremento Neto del Efectivo</b>	<b>-490.324</b>	<b>993.757</b>
Efectivo al Inicio del año	1.186.711	192.954
Efectivo al Final del Año	<u>696.387</u>	<u>1.186.711</u>



**FANBERCELL S. A .**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

**1. RESUMEN DE POLITICAS IMPORTANTES DE CONTABILIDAD**

**FANBERCELL S. A.** es una compañía cuyas principales actividades son la Compra-Venta, Alquiler Explotación de Bienes Inmuebles.

Sus principales políticas de contabilidad se detallan a continuación:

**a) Base de preparación y presentación de los Estados Financieros**

Por disposición de la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador. La compañía adoptó para el ejercicio 2012 las normas internacionales de información financiera (NIIF) emitidas por el comité internacional sobre normas de contabilidad (IASB) de la federación internacional de contadores (IFAC), tomando como referencia los saldos al 31 de Diciembre del 2011, Los estados financieros hasta el 31 de Diciembre del 2011 fueron preparados en base NEC. Consecuentemente los estados financieros cumplen con las normas internacionales de información financiera aplicables al período que se inicia el 1 de Enero del 2012..

**b) Inventarios**

se registran a su costo de adquisición

**c) Equipos**

se registran a su costo de adquisición

**c) Depreciaciones**

Muebles y Enseres	10%
Equipo de Computo	33%



(Expresado en Dólares)

2011

2010

2.- INVERSIONES

Fideicomiso Mercantil AMAGUA Derechos Fiduciarios	87.420	0
--	--------	---

3. CUENTAS POR COBRAR

Proyecto Málaga	540.076	1.344.264
Mucho Lote 2	1.623.455	388.711
Anticipo a Contratistas	11.622.310	1.337.888
Impuestos	53.547	23.983
<b>Total</b>	<b>13.839.388</b>	<b>3.094.846</b>

4.- INVENTARIOS

Materia Prima	5.781.324	2.247.021
Productos en Proceso	3.300.176	2.464.174
<b>Total</b>	<b>9.081.500</b>	<b>4.711.195</b>

Los Inventarios son propiedad de la compañía y no se encuentran pignorados

5. EQUIPO NETO

	SALDO AL 31/12/2010	Incremento (Disminución)	SALDO AL 31/12/2011
Muebles y Enseres	17.346	212	17.558
Equipo de Computación	7.302	2.134	9.436
<b>Suman</b>	<b>18.078</b>	<b>2.346</b>	<b>26.994</b>
(-) Depreciación Acumulada	-5.275	-4.596	-9.871
<b>Neto</b>	<b>19.373</b>	<b>-2.250</b>	<b>17.123</b>



(Expresado en Dólares)

**OBLIGACIONES POR PAGAR**

**Corto Plazo**

Banco del Pichincha		
Vencimientos hasta 13/12/2012 Interés 8.92%	3.650.000	552.675
Vence 01/06/2011	0	400.000
Banco Bolivariano		
Vence 28/10/2011 Interés 9.62%	0	250.000
<b>Total Corto Plazo</b>	<b>3.650.000</b>	<b>1.202.672</b>

**Largo Plazo**

Cientes Mucho Lote	7.642.867	3.489.858
Cientes Málaga	2.975.112	2.033.682
Banco Bolivariano		
Vence 18/04/2013 Interés 10.20%	225.000	0
Banco del Pacífico		
Vencimientos 23/07/2014 Interés 7.75%	2.700.000	0
Otros	0	39.593
<b>Total Largo Plazo</b>	<b>13.542.979</b>	<b>5.563.133</b>
<b>Total Obligaciones</b>	<b>17.192.979</b>	<b>6.765.808</b>

**7. CUENTAS POR PAGAR**

Inversiones Latinoamericanas	0	829.227
Impuestos	180.270	102.938
Proveedores	66.233	53.985
INVERLAT	2.033.770	0
RITOFA	2.071.921	0
OTROS	83.033	1.181
<b>Total</b>	<b>4.435.227</b>	<b>987.331</b>

**8. CAPITAL SOCIAL**

Al 31 de Diciembre del 2011, el Capital Social consiste de 200.000 acciones nominativas de US \$ 1.00 cada una..

**9 APORTE AUMENTO DE CAPITAL SOCIAL**

La Junta General de Accionistas aprobó recibir aportes para futuro aumento del capital social

9.



**10. RESERVA LEGAL**

La Ley de Compañías dispone que las sociedades anónimas apropien sobre las utilidades del ejercicio un 10%, hasta completar el 50% del Capital Social. Esta reserva no es distribuible, pero sirve para cubrir pérdidas.

**11. 15% PARTICIPACION TRABAJADORES**

Las Leyes Laborales del Ecuador disponen que las empresas paguen a sus trabajadores la participación de las utilidades, calculada antes del impuesto a la renta. La compañía no calcula 15% para trabajadores

**12. IMPUESTO A LA RENTA**

Las Autoridades Fiscales no han revisado las declaraciones del impuesto a la renta presentada por la compañía hasta el 31 de Diciembre del 2011.

**13. ACCIONISTAS**

No revela Movimiento Neto con Accionistas

**14. RELACIONAS**

No revela Movimiento neto revelado con relacionadas

**15. CUENTAS POR COBRAR Y PAGAR CON REAJUSTE PACTADO SOBRE EL CAPITAL**

No existen cuentas por cobrar y por pagar con reajuste pactado sobre el capital.

**16. PROVISIONES DE IMPUESTOS, BENEFICIOS SOCIALES Y JUBILACION PATRONAL**

No hay incrementos significativos en impuestos, beneficios sociales y jubilación patronal.

**17. ACTIVOS Y PASIVOS CONTINGENTES**

No se registran activos y pasivos contingentes.

**18. ACONTECIMIENTOS RELEVANTES HASTA LA FECHA DE EMISION DEL INFORME**

No han ocurrido acontecimientos relevantes hasta la fecha de emisión del informe.

**19. IMPLEMENTACION DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA**

La Compañía cumplió con la Resolución No. 08.G.DSC.010 emitida por la Superintendencia de Compañías del 20 de Noviembre del 2008, que resuelve en su punto 3 la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF a partir de Enero 1 del 2012 para las PYMES, estableciendo el año 2011 como período de transición. No se establecen sanciones en la mencionada resolución pero si la obligatoriedad de implementarlas

