

FANBERCELL S. A.

Informe de Auditoria Externa

Por el año terminado al

31 de diciembre del 2012

Econ. Rómulo Cazar Erazo

SC-RNAE 142; CPA 16818

Dirección: Cdla. COVIEM mz. 17 V – 6

Teléfonos: 2496297 – 2421297 Móvil 098458560

FANBERCELL S.A.

Estados Financieros

Año Terminado el 31 de Diciembre del 2012

Contenido

Informe del Auditor Externo Independiente.....	1
<u>Estados Financieros Auditados</u>	
Balance General	2
Estado de Resultados	3
Estado de Evolución en el Patrimonio de Accionistas	4
Estado de Flujos de Efectivo	5
Notas a los Estados Financieros	6

Abreviaturas usadas:

US\$	-	Dólares de Estados Unidos de Norteamérica (USA)
NEC	-	Normas Ecuatorianas de Contabilidad
NIC	-	Normas Internacionales de Contabilidad
NIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera
NIAA	-	Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento
SRI	-	Servicio de Rentas Internas
SIC	-	Superintendencia de Compañías
RUC	-	Registro Único de Contribuyentes

Informe del Auditor Independiente

A los Accionistas de
FANBERCELL S.A.

Introducción:

1. He auditado el balance general adjunto de FANBERCELL S.A. al 31 de diciembre del 2012 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio de accionistas y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de las principales políticas contables y otras notas explicativas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros:

2. Como se indica en la nota 1, la Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno pertinente en la preparación y presentación razonable de los estados financieros para que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea como resultado de fraude o error; seleccionar y aplicar las políticas contables apropiadas; y, realizar las estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias del entorno económico en donde opera la Compañía.

Responsabilidad del Auditor Independiente:

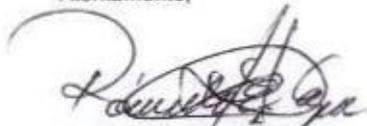
3. Mi responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros, basada en mi auditoría. Efectué mi auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (NIAA). Estas normas requieren que cumpla con requerimientos éticos y que planifique y ejecute la auditoría para obtener seguridad razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes.

Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas selectivas, de la evidencia que respaldan las cifras y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluye la evaluación del riesgo que los estados financieros contengan errores importantes ya sea como resultado de fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración el control interno pertinente de la Compañía en la preparación y presentación razonable de los estados financieros con el propósito de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría incluye también una evaluación de si los principios de contabilidad utilizados son apropiados y si las estimaciones importantes hechas por la Administración de la Compañía son razonables, así como una evaluación de la presentación de los estados financieros tomados en su conjunto. Considero que la evidencia de mi auditoría que he obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarme una base razonable para expresar una opinión.

Opinión:

4. En mi opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de FANBERCELL S.A. al 31 de diciembre del 2012, los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esas fechas, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Atentamente,



Econ. Rómulo Cazar Erazo
SC-RNAE No.142; CPA No. 16818

Mayo 06, 2013
Guayaquil, Ecuador

FANBERCELL S.A.

Balance General

	31 de diciembre	
	2012	2011
	(US Dólares)	
Activos		
Activos corrientes:		
Caja y bancos	1,263,665.84	696,387.54
Inversiones	(Nota 3) 87,419.58	87,419.58
Cuentas por cobrar	(Nota 4) 356,754.65	127,230.08
Inventarios	(Nota 5) 18,721,036.01	22,793,658.24
Total Activos corrientes	<u>20,428,876.08</u>	<u>23,704,695.44</u>
Propiedades y equipos, neto	(Nota 6) 6,178.67	17,122.76
Otros activos no corrientes	10,509.14	43,971.38
Total Activos	<u>20,445,563.89</u>	<u>23,765,789.58</u>
Pasivos y patrimonio de los accionistas		
Pasivos corrientes:		
Obligaciones con instituciones bancarias	(Nota 7) 11,537,762.92	3,650,000.00
Cuentas por pagar	(Nota 8) 1,634,051.99	4,435,226.70
Total Pasivos corrientes	<u>13,171,814.91</u>	<u>8,085,226.70</u>
Pasivos no corrientes:		
Pasivos a largo plazo	(Nota 9) 4,797,108.84	13,542,979.67
Total Pasivos no corrientes	<u>4,797,108.84</u>	<u>13,542,979.67</u>
Patrimonio de los accionistas:		
Acciones pagadas	(Nota 10) 200,000.00	200,000.00
Aporte para futuro aumento de capital	1,100,000.00	1,100,000.00
Reservas	85,990.07	51,726.52
Resultados acumulados	747,875.23	785,856.69
Resultado del ejercicio	342,774.84	-
Total patrimonio de los accionistas	<u>2,476,640.14</u>	<u>2,137,583.21</u>
Total pasivos y patrimonio de los accionistas	<u>20,445,563.89</u>	<u>23,765,789.58</u>

Ver notas adjuntas

FANBERCELL S.A.

Estado de Resultados

	Año Terminado el 31 de Diciembre	
	2012	2011
<i>(US Dólares)</i>		
Ingresos		
Venta de terrenos	5,647,386.01	6,415,156.10
Total de ingresos	<u>5,647,386.01</u>	<u>6,415,156.10</u>
Costo de ventas	(4,534,413.06)	(5,078,434.56)
Utilidad bruta	<u>1,112,972.95</u>	<u>1,336,721.54</u>
Gastos de operación:		
Administrativos y de ventas	(273,869.95)	(443,785.11)
Financieros	(358,170.00)	(144,279.73)
Total de gastos de operación	<u>(632,039.95)</u>	<u>(588,064.84)</u>
Utilidad (Pérdida) operacional	480,933.00	748,656.70
(-) Impuesto a la renta (Tarifa 23% año 2012 y 24% año 2011)	(Nota 11) (138,158.16)	(180,270.02)
Utilidad neta del ejercicio	<u>342,774.84</u>	<u>568,386.68</u>

Ver notas adjuntas

FANBERCELL S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas

	Acciones	Reserva Legal	Aporte para futuro aumento de capital (US Dólares)	Resultados acumulados	Resultado del Ejercicio	Total Patrimonio
Saldo al 1° de enero, 2011	200,000.00	18,270.00	799,990.00	250,926.53	-	1,269,186.53
Aportación	-	-	300,010.00	-	-	300,010.00
Utilidad neta, ejercicio 2011	-	-	-	-	568,386.68	568,386.68
Transferencia	-	33,456.52	-	(33,456.52)	-	-
Saldo Ajustado NIIF al 31 de Diciembre, 2011	200,000.00	51,726.52	1,100,000.00	217,470.01	568,386.68	2,137,583.21
Apropiación	-	48,273.48	-	(48,273.48)	-	-
Transferencia	-	-	-	568,386.68	(568,386.68)	-
Utilidad neta, ejercicio 2012	-	-	-	-	342,774.84	342,774.84
Adopción de NIIF por primera vez	-	(14,009.93)	-	10,292.02	-	(3,717.91)
Saldo al 31 de Diciembre, 2012	200,000.00	85,990.07	1,100,000.00	747,875.23	342,774.84	2,475,640.14



Ver notas adjuntas

FANBERCELL S.A.
Estado de Flujos de Efectivo

	Año Terminado el 31 de Diciembre	
	2012	2011
	<i>(US Dólares)</i>	
Actividades de operación:		
Utilidad del ejercicio	342,774.84	568,387.00
Ajustes para conciliar la pérdida neta con el efectivo neto utilizado en actividades de operación:		
Depreciación, neto	3,313.06	4,596.00
Provisión para cuentas incobrables	6,396.30	-
Cambios en activos y pasivos de operación:		
(Aumento) en cuentas por cobrar	(235,920.87)	(10,744,542.00)
Disminución (Aumento) en inventarios	4,072,622.23	(4,370,305.00)
Disminución (Aumento) en otros activos	-	(43,771.00)
(Disminución) Aumento en cuentas por pagar	(2,801,174.71)	3,447,896.00
Efectivo neto provisto por actividades de operación	1,388,010.85	(11,137,739.00)
Actividades de inversión:		
Retiro (adiciones) de propiedad y equipos, neto	7,631.03	(2,346.00)
Inversión en derechos fiduciarios	-	(87,420.00)
Disminución en otros activos no corrientes	33,462.24	-
Efectivo neto provisto por actividades de inversión	41,093.27	(89,766.00)
Actividades de financiamiento:		
Financiamiento recibido (pagado) de instituciones financieras a corto y largo plazo, neto de pagos	(858,107.91)	10,437,171.00
Aportaciones de los accionista para capitalización	-	300,010.00
Efecto neto adopción NIIF por primera vez	(3,717.91)	-
Efectivo neto usado por actividades de financiamiento	(861,825.82)	10,737,181.00
Disminución neta de Efectivo y equivalentes de efectivo	567,278.30	(490,324.00)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del año	696,387.54	1,186,711.54
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	1,263,665.84	696,387.54



Ver notas adjuntas

FANBERCELL S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de Diciembre del 2012

1. Actividad de la Compañía

FANBERCELL S. A. es una sociedad anónima establecida en la ciudad de Guayaquil, República del Ecuador fue constituida el 21 de diciembre de 2005 e inscrita en el Registrador Mercantil el 17 de enero del 2006. Su domicilio y actividad comercial es realizada en la ciudad de Guayaquil y tiene por objeto dedicarse a actividades vinculadas a la compraventa, corretaje, administración, permuta, agenciamiento, explotación, arrendamiento y anticresis de bienes inmuebles urbanos y rurales, etc. La Compañía mediante escritura pública del 22 de octubre del 2010 e inscrita en el Registrador Mercantil el 27 de diciembre del 2010 aumenta su capital por elevación del valor nominal de las acciones y reforma de sus estatutos, mediante la capitalización de utilidades de otros periodos. Posteriormente se reforma el objeto social de la compañía y sus estatutos mediante escritura pública del 15 de octubre del 2012 e inscrita en el Registrador Mercantil el 31 de octubre del 2012. La Compañía tiene asignado por el Servicio de Rentas Internas (SRI) el Registro Único de contribuyentes (RUC) No. 0992438479001.

De acuerdo con los boletines de información estadísticos publicados por el Banco Central del Ecuador el indicador relacionado con la inflación anual en el comportamiento de la economía ecuatoriana por el último año, fue como sigue:

Diciembre 31,	Indice Inflación Anual
2012	4,16 %
2011	5,41 %
2010	3,33 %

2. Políticas Contables Significativas

Bases de Presentación de Estados Financieros

Los estados financieros adjuntos son presentados en US\$ Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (USA), moneda adoptada por la República del Ecuador en marzo del 2000, y sus registros contables son preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) vigentes.

Los presentes estados financieros de FANBERCELL S.A. constituyen los primeros estados financieros con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB (*International Accounting Standard Board*) que han sido adoptados por la República del Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de tales normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los periodos económicos que se presentan.

Hasta el 31 de diciembre del 2011 los estados financieros se prepararon de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC). Adicionalmente, los estados financieros al 31 de diciembre del 2011 han sido reestructurados para poder presentarse en forma comparativa con los del año 2012.

Los estados financieros han sido preparados bajo el criterio del costo histórico. La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de estimaciones. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía.

Las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) en un total de 27 normas son similares a sus correspondientes Normas Internacionales de Contabilidad (NIC), de las cuales se derivan. En la actualidad, las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) están siendo reemplazadas en forma gradual por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), las cuales incluyen las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) y los pronunciamientos del Comité de Interpretaciones (CINIIF y SIC por sus siglas en inglés) y establecerán a futuro la base de registro, preparación y presentación de los estados financieros de las sociedades a nivel mundial. Con base a tales cambios en estas normas, la Superintendencia de Compañías (SIC) mediante Resoluciones No. 06.Q.ICI.003 y No. 06.Q.ICI.004 publicadas en el R.O. No. 348 de septiembre 4 del 2006, dispuso que las NIAA y NIIF, respectivamente, sean de aplicación obligatoria a partir de enero 1° del 2009 por parte de las entidades sujetas a su control y vigilancia, decisión que fue ratificada con la Resolución No. ADM No. 08199 publicada en el Suplemento del R.O. No. 378 de julio 10 del 2008.

FANBERCELL S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de Diciembre del 2012

2. Políticas Contables Significativas

(continuación)

Bases de Presentación de Estados Financieros

El 20 de noviembre del 2008, la Superintendencia de Compañías (SIC) emitió la Resolución No. 08.G.DSC.010 publicada en el R.O. No.498, que establecía un cronograma de aplicación obligatoria de las NIIF por parte de las entidades sujetas a su control y vigilancia. Con base a la mencionada disposición legal, la Compañía aplicará obligatoriamente las NIIF a partir de enero 1° del 2012, teniendo como periodo de transición el año 2011.

En diciembre 23 del 2009, la Superintendencia de Compañías (SIC) emitió la Resolución No. SC.DS.G.09.006 que fue publicada en el R.O: No. 94, en la cual se establece un instructivo complementario destinado a la implementación de los principios contables (NIIF) para las entidades sujetas a su control y vigilancia.

Durante el año 2011, la Superintendencia de Compañías del Ecuador (SIC), procedió a emitir las siguientes disposiciones:

- Resolución SC.ICI.CPAIFRS.G.11007, publicada en octubre 28 del 2011 (Destino de los saldos de las cuentas reserva de capital, reserva por donaciones, reserva por valuación o superávit por revaluación de inversiones, resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y de la Norma Internacional de Información Financiera para pequeñas y medianas empresas - PYMES.-, superávit por valuación, utilidades de compañías holdings y controladoras y designación e informe de peritos).
- Resolución SC.ICI.CPAIFRS.G.11010, publicada en octubre 11 del 2011 (Aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y de la Norma Internacional de Información Financiera para pequeñas y medianas empresas -PYMES- para las compañías sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías del Ecuador).
- Resolución SC.ICI.CPAIFRS.G.11015, publicada en diciembre 30 del 2011 (Normar en la adopción por primera vez de las NIIF para las PYMES, la utilización del valor razonable o revaluación como costo atribuido, en el caso de los bienes inmuebles).

Un resumen de las principales normas contable aplicadas por la Compañía para la elaboración de los estados financieros, se expone a continuación:

Activos y pasivos financieros:

La compañía clasifica sus activos financieros en "Caja y Bancos", "Inversiones", "Cuentas por cobrar" e "Inventarios" y sus pasivos financieros en "Obligaciones con instituciones financieras" y "Cuentas por Pagar". La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos financieros.

La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial. Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, la Compañía mantuvo activos financieros en la categoría de "Caja y Bancos", "Inversiones", "Cuentas por cobrar" e "Inventarios" así como mantuvo pasivos financieros en la categoría "Cuentas por pagar proveedores locales", "Cuentas por pagar partes relacionadas", "Impuestos por pagar", entre los más representativos.

Inventarios:

Los inventarios se registran al costo de adquisición. El costo incluye todos los costos incurridos de la adquisición, así como todos aquellos costos en los que se ha incurrido para darles su condición y ubicación actual. El costo de los inventarios es determinado utilizando el método del costo promedio. El costo no excede al valor del mercado.

Propiedades y equipos:

Están registrados al costo de adquisición. Los pagos por mantenimiento son cargados a resultados mientras que las adiciones y mejoras de importancia son capitalizadas. El costo es depreciado con cargo a los resultados de cada periodo contable, de acuerdo con el método de línea recta en función de vida útil estimada, en base a los siguientes años de vida:

FANBERCELL S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de Diciembre del 2012

2. Políticas Contables Significativas

(continuación)

Bases de Presentación de Estados Financieros

<u>Activos depreciables</u>	<u>Años</u>
• Muebles y enseres	10
• Equipos de computación	3

Anticipos de clientes:

Corresponden a pagos anticipados realizados por los clientes para asegurar el derecho de posesión del bien inmueble adquirido mediante contratos de compraventa.

Reserva legal:

De acuerdo a la legislación societaria vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para la distribución de dividendos, pero puede capitalizarse o aplicarse a la absorción de pérdidas. Las apropiaciones que se realicen deben ser conocidas y aprobadas por la junta general de accionistas.

Registro de los Ingresos y Gastos:

Los ingresos, corresponden principalmente a la venta de terrenos urbanizados con transferencia de dominio que forman parte de los proyectos de vivienda que ofrece la Compañía. Los gastos de administración y de ventas son registrados en el período en que los servicios son recibidos. Los gastos son registrados de acuerdo con el método del devengado.

Determinación para el impuesto a la renta:

La determinación para el impuesto a la renta se calcula mediante la tarifa de impuesto a la renta aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el método de impuesto a pagar. Las disposiciones tributarias vigentes establecen que la tarifa corporativa del impuesto a la renta será del 23% sobre las utilidades gravables (tarifa 15% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente hasta el 31 de diciembre del siguiente año). Durante los años 2012 y 2011 la Compañía calculó la provisión para impuesto a la renta aplicando las tarifas del 23% y 24%, respectivamente.

De acuerdo con lo establecido en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones publicado en el R.O. No. 351 del 29 de diciembre del 2010, se establece en disposiciones transitorias, la reducción de la tarifa del impuesto a la renta, misma que se aplicará en forma progresiva a partir de los ejercicios fiscales terminados al 2012 y 2013 en 23% y 22%, respectivamente.

Uso de estimaciones:

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), requieren que la Administración de la Compañía efectúe ciertas estimaciones y supuestos contables inherentes a la actividad económica de la empresa que inciden en la presentación de activos y pasivos y los montos de ingresos y gastos durante el periodo correspondiente; así como también las revelaciones sobre activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros. Las estimaciones y supuestos utilizados se basan en el mejor conocimiento por parte de la Administración de la Compañía de los hechos actuales, sin embargo, los resultados finales podrían variar en relación con los estimados originales debido a la ocurrencia de eventos futuros que no son del control de la Administración.

Período de transición:

Como parte del proceso de transición y de disposición legal, la Compañía aplicará obligatoriamente las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) a partir de enero 1° del 2012, teniendo como periodo de transición el año 2011. A la fecha de emisión de este informe la Compañía ha presentado ante la Superintendencia de Compañías (SIC) el plan de conversión de NEC a NIIF.

FANBERCELL S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de Diciembre del 2012

3. Inversiones

Las Inversiones están constituidas por derechos fiduciarios como sigue:

	2012	2011
	<i>(US Dólares)</i>	
Fideicomiso Mercantil AMAGUA	87,419.58	87,419.58
	<u>87,419.58</u>	<u>87,419.58</u>

4. Cuentas por cobrar

Las Cuentas por cobrar están constituidas como sigue:

	2012	2011
	<i>(US Dólares)</i>	
Clientes	75,579.72	33,081.50
Impuestos	135,980.50	53,547.34
Otras	151,590.73	40,601.24
Subtotal	363,150.95	127,230.08
(-) Provisión para cuentas incobrables	(6,396.30)	-
	<u>356,754.65</u>	<u>127,230.08</u>

5. Inventarios

Los Inventarios están constituidos como sigue:

	2012	2011
	<i>(US Dólares)</i>	
Materias primas (terrenos no urbanizados)	5,529,792.24	5,781,323.72
Construcciones en curso	13,191,243.77	17,012,334.52
	<u>18,721,036.01</u>	<u>22,793,658.24</u>

Materias primas corresponden a los terrenos adquiridos para nuevos proyectos, registrados al costo de adquisición y sin costos de urbanizar. Estos terrenos sirven de garantía hipotecaria a una institución financiera local por financiamiento recibido.

Construcciones en curso, corresponden al avance de obras de las urbanizaciones pendientes de concluir para liquidar la obra. Estos terrenos sirven de garantía hipotecaria a una institución financiera local por financiamiento recibido hasta la entrega de la obra.

6. Propiedades y equipos

Las Propiedades y equipos están constituidas como sigue:

	2012	2011
	<i>(US Dólares)</i>	
Muebles y enseres	3,913.73	17,557.69
Equipos de computación	10,323.04	9,436.00
Sub-total	14,236.77	26,993.69
Depreciación acumulada	(8,058.10)	(9,870.93)
	<u>6,178.67</u>	<u>17,122.76</u>

FANBERCELL S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de Diciembre del 2012

6. Propiedades y equipos

(continuación)

El movimiento de las Propiedades para el año terminado el 31 de diciembre del 2012, fue como sigue:

	Saldo Inicial	Adiciones	Ventas y/o Retiros	Saldo Final
	(US Dólares)			
Muebles y enseres	17,557.69	-	(13,643.96)	3,913.73
Equipos de computación	9,436.00	887.04	-	10,323.04
Sub-total	26,993.69	887.04	(13,643.96)	14,236.77
Depreciación acumulada	(9,870.93)	(3,313.06)	5,125.89	(8,058.10)
	17,122.76	(2,426.02)	(8,518.07)	6,178.67

7. Obligaciones con instituciones financieras

Las Obligaciones con instituciones financieras están constituidas como sigue:

	2012	2011
	(US Dólares)	
• <u>Obligaciones con instituciones financieras locales.</u>		
• Banco Pichincha, operación a 6 meses plazos con tasa de interés del 8.92% anual.	5,100,000.00	3,650,000.00
• Banco del Pacífico, operación a 12 meses plazo con tasa de Interés del 8.95% anual.	4,000,000.00	-
• Banco Bolivariano, operación a 3 meses plazo con tasa de Interés del 9.70% anual.	300,000.00	-
	9,400,000.00	3,650,000.00
<u>Porción corriente:</u>		
• Banco del Pacífico	1,918,318.47	-
• Banco Bolivariano	219,444.45	-
	2,137,762.92	-
	11,537,762.92	3,650,000.00

Las obligaciones con instituciones financieras locales están garantizadas con hipoteca abierta sobre los terrenos adquiridos no urbanizados y las construcciones en curso que se mantienen para futuros proyectos de vivienda.

8. Cuentas por pagar

Las Cuentas por pagar están constituidas como sigue:

	2012	2011
	(US Dólares)	
Proveedores	118,401.84	66,233.08
Impuestos a la renta por pagar de la sociedad	138,158.16	180,270.02
INVERLAT	-	2,033,770.00
RITOFA	1,377,491.99	2,071,921.00
Otras	-	83,032.60
	1,634,051.99	4,435,226.70

FANBERCELL S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de Diciembre del 2012

9. Pasivo a largo plazo

Los Pasivos a largo plazo están constituidos como sigue:

	2012	2011
	(US Dólares)	
• <u>Obligaciones con instituciones financieras locales.</u>		
• Banco del Pacifico, operación a 36 meses plazo con tasa de interés del 7.75% anual reajutable.	976,451.64	2,700,000.00
• Banco Bolivariano, operación a 36 meses plazo con tasa de Interés del 10.20% anual reajutable.	-	225,000.00
• Anticipos de clientes:		
Proyecto Málaga	566,574.49	2,975,112.31
Proyecto Mucho Lote	3,254,082.71	7,642,867.36
	<u>4,797,108.83</u>	<u>13,542,979.67</u>

Las obligaciones con instituciones financieras locales están garantizadas con hipoteca abierta sobre los terrenos adquiridos no urbanizados y las construcciones en curso que se mantienen para futuros proyectos vivienda.

Los Anticipos de clientes representan dineros recibidos de clientes a cuenta de futuros contratos de compraventa de viviendas en sectores urbanizados de los diferentes proyectos de viviendas que ofrece la compañía, no sujetos a reembolso salvo la aplicación de ciertas sanciones establecidas de común acuerdo en los contratos de compraventa de vivienda suscritos entre la compañía y los adquirentes.

10. Capital social

Al 31 de Diciembre del 2012, el capital pagado está representado por 800 acciones comunes con un valor nominal unitario de US\$ 250.00.

Tal como se indica en la actividad de la empresa, mediante escritura pública del 22 de octubre del 2010 e inscrita en el Registrador Mercantil el 27 de diciembre del 2010 la Compañía aumenta su capital social por elevación del valor nominal de las acciones y reforma de sus estatutos, mediante la capitalización de utilidades de otros periodos.

Mediante Resolución NAC-DGERCGC11-00393 de octubre 17 del 2011, emitida por el Servicio de Renta Internas, se dispone que los sujetos pasivos inscritos en el RUC como sociedades deben obligatoriamente informar a la administración tributaria, el domicilio o residencia y la identidad de sus accionistas, partícipes o socios. La Compañía cumplió con este requerimiento de información en el inicio del primer semestre del año 2013.

11. Régimen Tributario

- **Impuesto a la Renta:** El impuesto a la renta causado por el año terminado el 31 de diciembre del 2012 y 2011, se determinó como sigue:

	2012	2011
	(US Dólares)	
Utilidad del ejercicio	US\$ 480,933.00	US\$ 748,656.70
Más:		
Gastos no deducibles	119,754.64	2,468.40
Base de cálculo para el impuesto a la renta	<u>600,687.64</u>	<u>751,125.10</u>
Impuesto a la renta (Tarifa 23% año 2012, Tarifa 24% año 2011)	<u>US\$ 138,158.16</u>	<u>US\$ 180,270.02</u>

FANBERCELL S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de Diciembre del 2012

11. Régimen Tributario

(continuación)

- **Revisión tributaria:** De acuerdo con lo establecido en el artículo 94 del Código Tributario, la facultad de la entidad supervisora para determinar la obligación tributaria, sin que requiera pronunciamiento previo caduca:
 - i. En tres años, contados desde la fecha de la declaración, en los tributos que la Ley exija determinación por el sujeto pasivo;
 - ii. En seis años, a partir de la fecha en que vence el plazo para presentar la declaración cuando no se hubiere declarado en todo o en parte; y,
 - iii. En un año, cuando se trate de verificar un acto de determinación practicado por el sujeto pasivo o en forma mixta, contado desde la fecha de notificación de tales actos.

La facultad de las autoridades tributarias para revisar la declaración de impuesto a la renta del 2009 al 2012 de acuerdo con lo indicado en el literal i) anterior, aún no ha prescrito.

- **Amortización de pérdidas operativas**

De acuerdo con la Ley de Régimen Tributario Interno, las pérdidas tributarias pueden compensarse con las utilidades gravables que se obtengan por parte de la Compañía, dentro de los cinco años siguientes a aquel en que se produjo la pérdida, sin que dicha compensación exceda, en cada periodo, el 25% de las utilidades obtenidas.

12. Eventos Subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

