

FANBERCELL S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**

FANBERCELL S.A.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011 (EXPRESADOS EN U.S. DÓLARES COMPLETOS)

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
CORRIENTES:			
Efectivo	4	1,263,666	696,388
Inversiones financieras		87,420	87,420
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	5	356,755	79,798
Inventarios	6	18,721,036	9,081,500
Gastos y pagos anticipados	7		13,712,158
Otros activos corrientes		<u> </u>	<u>40,601</u>
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		<u>20,428,877</u>	<u>23,697,865</u>
NO CORRIENTES:			
Propiedades y equipos	8	6,179	9,492
Otros activos no corrientes		<u>10,509</u>	<u>43,775</u>
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		<u>16,688</u>	<u>53,267</u>
TOTAL DE ACTIVOS		<u>20,445,565</u>	<u>23,751,132</u>

Ver notas a los estados financieros

FANBERCELL S.A.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011
(EXPRESADOS EN U.S. DÓLARES COMPLETOS) (CONTINUACIÓN)

<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>	<u>Notas</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
PASIVOS CORRIENTES:			
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	9	1,634,052	4,435,226
Obligaciones bancarias	10	9,400,000	3,650,000
Vencimiento corriente de obligaciones a largo plazo	11	<u>2,137,763</u>	<u> </u>
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		<u>13,171,815</u>	<u>8,085,226</u>
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Obligaciones bancarias	11	976,452	2,925,000
Anticipos de clientes	12	<u>3,820,658</u>	<u>10,617,980</u>
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES		<u>4,797,110</u>	<u>13,542,980</u>
TOTAL DE PASIVOS		<u>17,968,925</u>	<u>21,628,206</u>
PATRIMONIO			
Capital	13	200,000	200,000
Aportes para futura capitalización	14	1,100,000	1,100,000
Reservas	15	100,000	51,727
Resultados acumulados	15	<u>1,076,640</u>	<u>771,199</u>
TOTAL DE PATRIMONIO		<u>2,476,640</u>	<u>2,122,926</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		<u>20,445,565</u>	<u>23,751,132</u>

Ver notas a los estados financieros

FANBERCELL S.A.

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011 (EXPRESADOS EN U.S. DÓLARES COMPLETOS)

	<u>Notas</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS		5,647,386	6,415,156
COSTO DE VENTAS		<u>(4,534,413)</u>	<u>(5,078,435)</u>
GANANCIA BRUTA		<u>1,112,973</u>	<u>1,336,721</u>
Gastos de administración y venta	16	<u>(273,870)</u>	<u>(443,785)</u>
Utilidad en operación		<u>839,103</u>	<u>892,936</u>
Gastos financieros		<u>(358,170)</u>	<u>(144,280)</u>
Utilidad antes del impuesto a las ganancias		<u>480,933</u>	<u>748,656</u>
Impuesto a las ganancias	17	<u>(138,158)</u>	<u>(180,270)</u>
Resultado integral del año		<u>342,775</u>	<u>568,386</u>

Ver notas a los estados financieros

FANBERCELL S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011 (EXPRESADOS EN U.S. DÓLARES COMPLETOS)

	Capital	Aportes para futura capitaliz ación	Reservas	Resultados acumulados Por aplicación de la NIIF para las PYMES	Resultados	Total
ENERO 1 DEL 2011	200,000	799,990	18,270	(14,411)	250,714	1,254,563
Cambios:						
Aportes para futuras capitalizaciones		300,010				300,010
Ajuste				(33)		(33)
Utilidad del periodo					568,386	568,386
Apropiación, nota 15			33,457		(33,457)	
DICIEMBRE 31 DEL 2011	<u>200,000</u>	<u>1,100,000</u>	<u>51,727</u>	<u>(14,444)</u>	<u>785,643</u>	<u>2,122,926</u>
Cambios:						
Ajuste				435	10,504	10,939
Utilidad del periodo					342,775	342,775
Apropiación, nota 15			48,273		(48,273)	
DICIEMBRE 31 DEL 2012	<u>200,000</u>	<u>1,100,000</u>	<u>100,000</u>	<u>(14,009)</u>	<u>1,090,649</u>	<u>2,476,640</u>

Ver notas a los estados financieros

FANBERCELL S.A.

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011 (EXPRESADOS EN U.S. DÓLARES COMPLETOS)

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Flujos de efectivo en actividades de operación		
Cobro a clientes	5,649,918	6,410,752
Pagos a proveedores, empleados y otros	(3,155,424)	(17,320,570)
Intereses pagados	(641,259)	(144,280)
Impuestos a las ganancias pagados	<u>(180,270)</u>	<u>(83,642)</u>
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación	<u>1,672,965</u>	<u>(11,137,740)</u>
 Flujos de efectivo en actividades de inversión		
Adquisiciones de propiedades, planta y equipo		(2,345)
Otras salidas de efectivo	<u> </u>	<u>(87,420)</u>
Efectivo utilizado en actividades de inversión	<u> </u>	<u>(89,765)</u>
 Flujos de efectivo en actividades de financiación		
Aporte en efectivo por aumento de capital		300,010
Financiación por préstamos a largo plazo	5,691,635	5,372,325
Otras entradas (salidas) de efectivo	<u>(6,797,322)</u>	<u>5,064,847</u>
Efectivo (utilizado en) proveniente de actividades de financiación	<u>(1,105,687)</u>	<u>10,737,182</u>
Incremento (disminución) neto de efectivo durante el periodo	567,278	(490,323)
Efectivo al inicio del periodo	<u>696,388</u>	<u>1,186,711</u>
Efectivo al final del periodo	<u>1,263,666</u>	<u>696,388</u>

(CONTINÚA)

Ver notas a los estados financieros

FANBERCELL S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011
(EXPRESADOS EN U.S. DÓLARES COMPLETOS) (CONTINUACIÓN)

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Conciliación entre el resultado integral del año y los flujos de efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación		
Resultado integral del año	<u>342,775</u>	<u>568,386</u>
Ajuste por partidas distintas al efectivo y equivalentes de efectivo:		
Depreciación	3,313	4,596
Gastos financieros que no requirieron desembolso	247,580	
Cambios en activos y pasivos:		
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	(276,522)	667,386
Gastos pagados por anticipado	13,712,158	(12,374,270)
Inventarios	(9,639,536)	(3,650,867)
Otros activos	84,372	199,134
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	(2,801,175)	3,447,895
Total ajustes	<u>1,330,190</u>	<u>(11,706,126)</u>
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación	<u>1,672,965</u>	<u>(11,137,740)</u>

Ver notas a los estados financieros

FANBERCELL S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

1. INFORMACIÓN GENERAL

FANBERCELL S.A., con RUC 0992438479001 fue constituida mediante escritura pública el 21 de diciembre del 2005 en el cantón Guayaquil (Guayas – Ecuador), inscrita en el Registro Mercantil el 17 de enero del 2006 con un plazo de duración de cincuenta años. La Compañía está ubicada en la Av. 9 de Octubre # 100, Malecón Simón Bolívar, Edificio La Previsora.

Su objeto principal es la compraventa, corretaje, administración, permuta, agenciamiento, explotación arrendamiento y anticresis de bienes inmuebles urbanos y rurales.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los presentes estados financieros de la Compañía constituyen los primeros estados financieros preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), la misma que ha sido adoptada en Ecuador y representa la adopción integral, explícita y sin reserva de las referidas normas internacionales y aplicada de manera uniforme a los ejercicios que se presentan. Hasta el 31 de diciembre de 2011, los estados financieros de la Compañía se preparaban de acuerdo con las 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.

Estos estados financieros están presentados en dólares estadounidenses completos.

La Administración de FANBERCELL S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con las 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; seleccionando y aplicando las políticas contables apropiadas, y haciendo estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias del entorno económico donde opera la Entidad.

3. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Efectivo – Representan el efectivo disponible en caja y fondos mantenidos en cuatro cuentas bancarias medidos a su valor nominal.

Activos y pasivos financieros –

- **Clasificación**

La Compañía clasifica sus activos financieros en la categoría de “préstamos y cuentas por cobrar” y los pasivos financieros en “otros pasivos financieros”. Esta clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos. La administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial. Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

- ✓ **Préstamos y cuentas por cobrar:** representados en el estado de situación financiera por cuentas por cobrar comerciales, anticipos de proveedores y otras cuentas por cobrar. 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 excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir desde la fecha del estado de situación financiera.
- ✓ **Otros pasivos financieros:** representados en el estado de situación financiera por las cuentas por pagar a proveedores. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

- **Reconocimiento y medición inicial y posterior**

- a) **Reconocimiento**

La compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación, es decir cuando se compromete a comprar el activo o pagar el pasivo.

- b) **Medición inicial**

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo.

- c) **Medición posterior**

Préstamos y cuentas por cobrar: Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método del interés efectivo, menos una provisión por deterioro, en los casos aplicables. La Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- i) **Cuentas por cobrar comerciales:** Corresponden a los montos adeudados por los clientes producto de las ventas de vivienda realizadas por la compañía. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifica como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes.
- ii) **Anticipos a proveedores:** corresponden valores desembolsados a los proveedores para la Construcción de Viviendas de los proyectos vigentes desarrollados por la Compañía.

iii) Otras cuentas por cobrar.- corresponden valores entregados a varias entidades que se liquidan en el corto plazo, por lo tanto el valor su valor en libros no difiere significativamente de su costo amortizado.

Otros pasivos financieros: Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. La Compañía presenta la cuenta proveedores dentro de esta categoría y corresponden a obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos a proveedores y otros en el curso normal del negocio.

- **Deterioro de activos financieros**

La compañía evalúa al final de cada periodo la existencia de evidencia objetiva de deterioro de un activo financiero o grupo de activos financieros. La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus activos financieros cuando existe evidencia objetiva de no ser capaz de cobrar todos los importes que se le adeuden, como resultado de uno o más eventos que ocurrieron después del reconocimiento inicial del activo (“eventos de pérdidas”) que tienen un impacto sobre los flujos de efectivo estimados del activo financiero o grupo de activos financieros, que pueden ser estimados confiablemente.

La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor o emisor que podría obligar a la Compañía a otorgar concesiones al deudor o emisor, el incumplimiento significativo del contrato, el incumplimiento de pagos o mora en el pago de intereses o del principal, la probabilidad de que el deudor medible entre en quiebra o reorganización financiera y/o información disponible que indica que hay una reducción medible en los flujos de efectivo estimados de una cartera de activos financieros, se consideran indicadores de que los activos financieros se han deteriorado.

El monto de la pérdida se mide como la diferencia entre el valor en libros de los activos y el valor presente de los flujos futuros de efectivo estimados (excluyendo las pérdidas crediticias futuras que no se han incurrido) descontados a la tasa de interés efectiva del activo financiero. El valor en libros del activo se reduce y el monto de la pérdida se reconoce en el estado de resultados integrales.

- **Baja de activos y pasivos financieros**

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía se han liquidado.

Propiedades y equipos – Están medidos en su reconocimiento inicial al costo histórico. El costo histórico incluye valores que son directamente atribuibles a la adquisición del bien. Las propiedades y equipos tras su reconocimiento inicial, están medidas al costo menos la depreciación acumulada y cualesquiera pérdidas por deterioro del valor acumuladas.

Los costos del mantenimiento diario de un elemento de propiedades y equipos se contabilizan en los resultados del periodo en el que incurra en dichos costos.

Muebles y enseres, Equipos de oficina y Instalaciones	10 años	Sin valor residual
Equipos de computación	3 años	Sin valor residual

El valor residual, método de depreciación y la vida útil de los activos se revisan y se ajustan si es necesario, en cada cierre de balance.

Cuando el valor de un activo es superior a su importe recuperable estimado, su valor se reduce hasta su importe recuperable.

Las pérdidas y ganancias por la venta de propiedades y equipos, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados.

Impuesto a las Ganancias – El gasto por impuestos a las ganancias representa la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido.

El impuesto corriente por pagar está basado en la ganancia fiscal del año. El impuesto diferido se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes (conocidas como diferencias temporarias). Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que reduzcan la ganancia fiscal en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de la ganancia fiscal actual o estimada futura, es probable que se recuperen.

El importe en libros neto de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las ganancias fiscales futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del periodo.

El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la ganancia (pérdida) fiscal de los periodos en los que se espera realizar el activo por impuestos diferidos o cancelar el pasivo por impuestos diferidos, sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado al final del periodo sobre el que se informa.

Beneficios a los empleados –

- **Beneficios de corto plazo** - se registran en el rubro de obligaciones a empleados a corto plazo del estado de situación financiera y corresponden principalmente a:
 - a) **Vacaciones:** se registra al costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.
 - b) **Decimotercera y decimocuarta remuneración:** se provisionan sobre la base del devengado y se pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias – Los ingresos de actividades ordinarias corresponden principalmente a la Venta de terrenos urbanos con transferencia de dominio que forman parte de los proyectos de vivienda que ofrece la compañía. Los ingresos de actividades ordinarias se miden al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, neta de descuentos e impuestos asociados con la venta cobrados por cuenta del gobierno de Ecuador.

Reconocimiento de costos de ventas y gastos – Los costos de ventas son registrados cuando la compañía entrega los terrenos urbanizados que con transferencia de dominio forman parte de los

proyectos de vivienda que ofrece la compañía y los gastos son contabilizados sobre la base del devengado en el periodo contable correspondiente.

4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	. . . U.S. dólares . . .	
Caja	24,675	19,740
Bancos	<u>1,238,991</u>	<u>676,648</u>
Total	<u>1,263,666</u>	<u>696,388</u>

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, bancos representa fondos mantenidos en cuatro cuentas corrientes en cuatro instituciones locales.

5. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	. . . U.S. dólares . . .	
Créditos tributarios en impuesto a la renta	135,981	53,547
Otras cuentas por cobrar	191,591	5,698
Anticipos a proveedores	28,779	18,052
Comerciales	<u>6,800</u>	<u>9,332</u>
Subtotal	363,151	86,629
Provisión para cuentas incobrables	<u>(6,396)</u>	<u>(6,831)</u>
Total	<u>356,755</u>	<u>79,798</u>

El movimiento de las provisiones para cuentas incobrables al 31 de diciembre, es como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	. . . U.S. dólares . . .	
Saldo al inicio del año	6,831	5,413
Ajuste		1,418
Reversión	<u>435</u>	—
Saldo al fin del año	<u>6,396</u>	<u>6,831</u>

6. INVENTARIOS

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	. . . U.S. dólares . . .	
Materia Prima (terrenos):		
Mucho Lote II - Macro 1	2,842,459	2,711,670
Mucho Lote II - Macro 2	1,006,421	992,657
Eduardo Guzman	660,642	839,429
Guillermo Moreno	454,752	454,752
Jose Serrano	457,862	457,862
Mucho Lote (400)	107,656	300,605
Malaga I		<u>24,349</u>
Subtotal	<u>5,529,792</u>	<u>5,781,324</u>
Productos en proceso (construcción):		
Paraíso del Río	4,324,660	
Malaga II	4,190,323	1,547,056
Comisiones Mucho Lote II - Macro 1	1,498,665	
Paraíso del Río II	662,201	
Comisiones Malaga II	959,810	
Comisiones Mucho Lote II - Macro 2	318,434	
Comisiones Mucho Lote (400)	246,262	
Intereses, otras comisiones e impuestos	791,407	
Materiales y suministros	199,482	
Mucho Lote II - Macro 1		1,623,455
Malaga I		<u>129,665</u>
Subtotal	<u>13,191,244</u>	<u>3,300,176</u>
Total	<u>18,721,036</u>	<u>9,081,500</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.

7. GASTOS Y PAGOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre del 2011, representan valores entregados para la ejecución de los proyectos de vivienda que desarrolla la empresa y que fueron liquidados durante el año 2012.

8. PROPIEDADES Y EQUIPOS

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	<u>. . . U.S. dólares . . .</u>	
Equipos de computación	10,323	6,933
Muebles de oficina	3,914	7,304
Subtotal	14,237	14,237
Depreciación acumulada	<u>(8,058)</u>	<u>(4,745)</u>
Total	<u>6,179</u>	<u>9,492</u>

El movimiento de propiedades y equipos al 31 de diciembre, es el siguiente:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	<u>. . . U.S. dólares . . .</u>	
Saldo neto al inicio del año	9,492	10,359
Adquisiciones		2,345
Ajuste en depreciaciones de años anteriores		1,384
Depreciación	<u>(3,313)</u>	<u>(4,596)</u>
Saldo neto al final del año	<u>6,179</u>	<u>9,492</u>

9. ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	<u>. . . U.S. dólares . . .</u>	
Otras cuentas por pagar	1,333,325	4,169,198
Proveedores	118,402	66,233
Impuesto a la renta corriente, nota 17	138,158	180,270
Retenciones en la Fuente e IVA	42,981	19,052
Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS)	<u>1,186</u>	<u>473</u>
Total	<u>1,634,052</u>	<u>4,435,226</u>

10. OBLIGACIONES BANCARIAS

Al 31 de diciembre del 2012 representan principalmente dos préstamos otorgados por dos bancos locales por US\$5,100,000 y US\$4,000,000 a 6 y 12 meses plazos con tasas de interés anual del 8.92% y 8.95% respectivamente. Al 31 de diciembre del 2011, la compañía tiene un préstamo otorgado por una entidad bancaria por US\$3,650,000 a 6 meses plazos con tasa de interés anual del 8.92%.

Estos préstamos están garantizados con hipoteca abierta sobre los terrenos adquiridos no urbanizados y con las construcciones en curso que se mantienen para futuros proyectos de vivienda.

11. OBLIGACIONES BANCARIAS VENCIMIENTO CORRIENTE Y A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, el vencimiento corriente y a largo plazo están compuesta por:

	Tasa de interés	<u>2012</u>	<u>2011</u>
		. . . U.S. dólares . . .	
Vencimiento corriente:			
Banco del Pacífico S. A.	7.75%	1,918,319	
Banco del Bolivariano S. A.	10.20%	<u>219,444</u>	
Total		<u>2,137,763</u>	
Largo plazo:			
Banco del Pacífico	7.75%	976,452	2,700,000
Banco del Bolivariano S. A.	10.20%	<u> </u>	<u>225,000</u>
Total		<u>976,452</u>	<u>2,925,000</u>

12. ANTICIPOS DE CLIENTES

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, representan dineros recibidos de clientes a cuenta de futuros contratos de compraventa de vivienda 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 suscrito entre la compañía y los adquirientes.

13. CAPITAL

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, capital social está constituido por 800 acciones de valor nominal unitario de US\$250.00 cada una; todas ordinarias y nominativas

14. APORTES PARA FUTURA CAPITALIZACIÓN

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, representan valores entregados por los accionistas durante años anteriores por US\$799,990 y en el año 2011 por US\$300,010 para aumentar el capital social de la compañía.

15. RESERVAS Y RESULTADOS ACUMULADOS

Reserva Legal – La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

Resultados acumulados – Ajustes provenientes de la Adopción por primera vez de las “NIIF”

- Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF” que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta “Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF”, que generaron un saldo deudor, éste podrá ser absorbido por los Resultados acumulados y por los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

16. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS

Un resumen de los gastos de administración y ventas al 31 de diciembre, es como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	. . . U.S. dólares . . .	
Pagos otros bienes y servicios	146,262	153,607
Beneficios a empleados a corto plazo	82,244	32,076
Impuestos, contribuciones y otros	24,705	28,144
Honorarios profesionales	15,216	12,107
Depreciaciones	3,313	4,596
Comisiones	1,876	187,084
Arriendos	254	3,498
Suministros y materiales		13,992
Publicidad	_____	<u>8,681</u>
Total	<u>273,870</u>	<u>443,785</u>

17. IMPUESTO A LAS GANANCIAS**a) Impuesto corriente****Conciliación tributaria.**

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta del año 2012 y 2011, se calcula en un 23% y 24% respectivamente sobre las utilidades sujetas a distribución. Los dividendos en efectivo que se declaren o distribuyan a favor de accionistas nacionales se encuentran sujetos a retención adicional.

A continuación se detalla la determinación del impuesto sobre los años terminados al 31 de diciembre:

	<u>2012</u> ... U.S. dólares ...	<u>2011</u> ... U.S. dólares ...
Utilidad según estados financieros, neta de participación a trabajadores	480,933	748,657 (1)
Más / Menos:		
Gastos no deducibles	119,755	2,468
Base tributaria	600,688	751,125
Tasa impositiva	<u>23%</u>	<u>24%</u>
Impuesto a la renta corriente	<u>138,158</u>	<u>180,270</u>

(1) Corresponde a la utilidad calculada bajo NEC.

18. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de preparación de esta información (4 de marzo del 2013), no se han producido eventos que en opinión de la Administración de la Compañía FANBERCELL S.A., pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

Estos estados financieros fueron aprobados por la Junta General Ordinaria y Universal de Accionistas el 4 de marzo del 2013.


 Carlos Antonio Lasso Muñoz
 Gerente General


 Litia Piedad Cortez Chicaiza
 Contadora General