

# **FANBERCELL S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**

FANBERCELL S.A.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA  
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016  
(EXPRESADOS EN US DÓLARES COMPLETOS)

---

<u>ACTIVOS</u>	Notas	2017	2016
<b>CORRIENTES</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivos	5	2,044,280.61	3,715,678.25
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	6	8,643,343.37	1,704,657.69
Inventarios	7	<u>15,831,309.03</u>	<u>10,911,574.74</u>
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>		26,518,933.01	16,331,910.68
<b>NO CORRIENTES</b>			
Propiedades y equipos	8	63,717.96	91,107.54
otros activos a largo plazo	9	<u>265,908.20</u>	<u>278,435.92</u>
<b>TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES</b>		329,626.16	369,543.46
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<u><u>26,848,559.17</u></u>	<u><u>16,701,454.14</u></u>

FANBERCELL S.A.

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA  
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016  
(EXPRESADOS EN US DÓLARES COMPLETOS) (Continuación)**

<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>	Notas	2017	2016
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>			
Acreedores comerciales u otras cuentas por pagar	10	5,688,053.80	619,361.82
Obligaciones bancarias y terceros C/P	11	<u>1,833,583.47</u>	<u>1,252,763.34</u>
<b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>		7,521,637.27	1,872,125.16
<b>PASIVOS NO CORRIENTES</b>			
Obligaciones bancarias y terceros L/P	12	6,298,083.18	1,200,000.00
Acreedores comerciales u otras cuentas por pagar	13	94,890.19	99,407.65
Anticipos clientes	14	<u>5,730,376.42</u>	<u>7,043,543.72</u>
<b>TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES</b>		<u>12,123,349.79</u>	<u>8,243,543.72</u>
<b>TOTAL PASIVOS</b>		19,644,987.06	10,115,668.88
<b>PATRIMONIO</b>			
Capital suscrito y pagado	15	200,000.00	200,000.00
Aporte para futuras capitalizaciones	16	0.00	1,100,000.00
Reserva Legal	17	100,000.00	100,000.00
Resultados Acumulados		5,097,977.69	4,211,716.32
Utilidad del Neta		<u>1,805,594.42</u>	<u>874,661.29</u>
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		7,203,572.11	6,486,377.61
<b>TOTAL PASIVO MAS PATRIMONIO</b>		<u><u>26,848,559.17</u></u>	<u><u>16,602,046.49</u></u>

FANBERCELL S.A.

**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES  
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016  
(EXPRESADOS EN US DÓLARES COMPLETOS)**

---

	Notas	2017	2016
<b>INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>	18	14,467,589.38	12,110,751.34
<b>COSTOS DE VENTAS</b>		<u>-9,192,383.05</u>	<u>-8,712,498.32</u>
<b>GANANCIA BRUTA</b>		5,275,206.33	3,398,253.02
Gastos de Administración y ventas	19	<u>-2,099,725.37</u>	<u>-1,891,298.09</u>
<b>Utilidad en operación</b>		3,175,480.96	1,506,954.93
Gastos financieros	20	<u>-401,787.73</u>	<u>-142,058.54</u>
<b>Utilidad antes Paritcipación deTrabajadores</b>		2,773,693.23	1,364,896.39
Participación de Trabajadores		-416,053.98	-204,734.46
<b>Utilidad antes del impuesto a las ganancias</b>			
Impuestos a la ganancia	21	<u>-552,044.82</u>	<u>-285,500.64</u>
<b>Resultado Integral del año</b>		<u><u>1,805,594.43</u></u>	<u><u>874,661.29</u></u>

**FANBERCELL S.A.**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016  
(EXPRESADOS EN US DÓLARES COMPLETOS)**

	CAPITAL	APORTE PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES	RESERVA LEGAL	UTILIDAD NO DISTRIBUIDA	ADOPCION POR PRIMERA VEZ NIIF	UTILIDAD DEL EJERCICIO	TOTAL PATRIMONIO
Saldo al 31 de diciembre 2016	200,000.00	1,100,000.00	100,000.00	4,225,726.25	(14,009.93)	874,661.29	6,486,377.61
Aumento de reserva legal							
Reclasificación de Utilidades del Ejercicio a años anteriores				874,661.29		(874,661.29)	
Otros cambios		(1,100,000.00)		11,600.08			
Utilidad del Ejercicio						1,805,594.43	
Saldo al 31 diciembre 2017	200,000.00	-	100,000.00	5,111,987.62	(14,009.93)	1,805,594.43	7,203,572.12

**FANBERCELL S.A.****ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO  
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016  
(EXPRESADOS EN US DÓLARES COMPLETOS)**

	Notas	2017	2016
<b>Flujos de efectivo en actividades de operación</b>			
Cobros a clientes		14,450,716.84	12,094,915.65
Pagos a proveedores, empleados y otros		(21,163,089.85)	(10,109,382.43)
Intereses pagados		(401,391.39)	(142,058.54)
Impuestos a las ganancias pagadas		(254,592.94)	(514,496.40)
Otras entradas		5,528.67	14,209.10
<b>Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación</b>		<b>(7,362,828.67)</b>	<b>1,343,187.38</b>
<b>Flujos de efectivo en actividades de inversión</b>			
Otras entradas (salidas) de dinero		948,971.48	(868,864.93)
<b>Efectivo neto utilizado en actividades de inversión</b>		<b>948,971.48</b>	<b>(868,864.93)</b>
<b>Flujos de efectivo en actividades de financiamiento</b>			
Financiación por préstamos a largo plazo			
Pago de préstamos		5,678,903.31	680,786.44
Otras entradas (salidas) de efectivo			
<b>Efectivo proveniente de (utilizado en) actividades de financiación</b>		<b>5,678,903.31</b>	<b>680,786.44</b>
<b>Incremento (disminución) neto de efectivo durante el periodo</b>		<b>(734,953.88)</b>	<b>1,155,108.89</b>
<b>Efectivo al inicio del periodo</b>		<b>2,779,234.49</b>	<b>1,624,125.60</b>
<b>Efectivo al final del periodo</b>		<b>2,044,280.61</b>	<b>2,779,234.49</b>

(continuación)

**FANBERCELL S.A.****ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO  
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016  
(EXPRESADOS EN US DÓLARES COMPLETOS) (Continuación)**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Conciliación entre el resultado integral del año y los flujos de efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación</b>		
<b>Resultado integral del año</b>	2,773,693.23	1,364,896.39
<b>Ajuste por partidas distintas al efectivo y equivalentes de efectivo:</b>		
Depreciación	27,389.58	27,389.580
Provisiones	45,045.89	97,818.28
Otros ajustes por partidas distintas al efectivo	(11,813.08)	(1,157.38)
<b>Cambios en activos y pasivos</b>		
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	(79,096.92)	(397,342.13)
Gastos pagados por anticipado	(965.33)	(13,962.44)
Inventarios	(4,919,734.29)	(6,027,534.76)
Otros activos	(6,889,531.13)	3,077,033.15
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	2,151,510.78	4,097,079.07
Beneficios a empleados	(204,734.46)	(366,535.98)
Otros pasivos	(254,592.94)	(514,496.40)
Total Ajustes	(10,136,521.90)	(21,709.01)
<b>Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación</b>	<b><u>(7,362,828.67)</u></b>	<b><u>1,343,187.38</u></b>

# FANBERCELL S.A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

---

### 1. INFORMACIÓN GENERAL

FANBERCELL S.A. con RUC 0992438479001 fue constituida mediante escritura pública el 21 de diciembre del 2005 en la ciudad de Guayaquil (Guayas – Ecuador) aprobada por el Director Jurídico de Compañías de la Intendencia de Compañías de Guayaquil según Resolución No. 06.G.IJ000089 el 6 enero del 2006 e 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 de bienes inmuebles.

### 2. UNIDAD DE ANÁLISIS FINANCIERA

De acuerdo al artículo innumerado anterior al art. 4 de la Ley de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos, y por la actividad principal y habitual de la compañía, es sujeto obligado a reportar mensualmente a la Unidad de Análisis Financiero (UAF) las operaciones y transacciones económicas, cuyo valor sea superior o igual a diez mil dólares de los Estados Unidos de América.

La obligación de presentación de los reportes fue postergada para el 15 de julio del 2015, según resolución No. UAF-DG-SO-2014-002 del 3 de Julio de 2014.

### 3. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los presentes estados financieros de la Compañía fueron preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera (NIIF) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), misma que ha sido adoptada en Ecuador y representa la adopción integral, explícita y sin reserva de la referida norma internacional y aplicada de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

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 errónea de importancia relativa, ya sea como resultado de fraude o error; seleccionado y aplicando las políticas contables apropiadas, y haciendo estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias del entorno económico donde opera la Entidad.

#### 4. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

A continuación se resumen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros:

**Efectivo y equivalentes de efectivo** – Representan el efectivo disponible en caja y fondos mantenidos en nueve 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, beneficios sociales por pagar, cuentas por pagar fiscales y otras cuentas por pagar. 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 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 objetiva de deterioro de activos financieros o grupo de activos financieros, la compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus activos financieros cuando exista 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 ha deteriorado.

El monto de la pérdida se mide como la diferencia entre el valor en libros de los activos u el valor presente de los flujos futuros de efectivo estimados (excluyendo las pérdidas crediticias futuras que no se han incurrido) descontados a las 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 e Instalaciones	10 años	sin valor residual
Equipos de computación	3 años	sin valor residual
Vehículos	5 años	con 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 integrales.

**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 lo 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 pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

- **Beneficios de largo plazo** - se registran en el rubro de obligaciones a empleados a largo plazo en el Estado de Situación Financiera y corresponden principalmente a:
  - a) **Jubilación Patronal:** se registran en base al estudio actuarial contratado para su cálculo de acuerdo a lo que indica las normas vigentes en el Ecuador.
  - b) **Bonificación por Desahucio:** se registra de acuerdo al estudio actuarial, estos costos por los beneficios a los empleados deben ser reconocidos cuando se devengan, independiente del momento de pago.

Para realizar el estudio actuarial se considera para ello la Tasa de descuento financiero determinada en función de los Bonos Corporativos de Alta Calidad.

**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.

## 5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	...U.S. dólares ...	
Caja	236.39	11,639.09
Bancos	2,044,044.22	2,767,595.40
Inversiones C/P	0.00	936,443.76
<b>Total</b>	<u><u>2,044,280.61</u></u>	<u><u>3,715,678.25</u></u>

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, “Bancos” representan fondos mantenidos en siete cuentas con Bancos locales y dos cuentas corrientes del exterior; la cuenta de “Inversiones” disminuyó debido a que se hizo efectivo la póliza que mantuvimos en el Banco del Austro.

## 6. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	...U.S. dólares ...	
Créditos tributarios en impuesto a la renta	147,081.08	177,988.78
Otras cuentas por cobrar	551,425.82	492,486.67
Anticipos a proveedores	15,363.93	14,398.60
Cuentas por cobrar	20,626.98	469.21
Otros activos corrientes	7,908,845.56	1,019,314.43
<b>Subtotal</b>	<b>8,643,343.37</b>	<b>1,704,657.69</b>
Provisiones por cuentas incobrables	0.00	0.00
<b>Total</b>	<b><u>8,643,343.37</u></b>	<b><u>1,704,657.69</u></b>

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, la cuenta "Otras cuentas por cobrar" se incrementó por existir valores que debemos de recuperar de terceros, tales como, Municipio de Guayaquil por créditos a favor de la empresa por pago en exceso, instituciones financieras por revocatorias de cheques solicitada, entre otros.

La cuenta "Anticipo proveedores" se compone por valores entregados por servicios prestados que serán facturados en el siguiente ejercicio económico.

La cuenta "Cuentas por Cobrar", se incrementó por valores entregados al personal de la empresa como préstamos, los mismo no generan intereses y serán cobrados de acuerdo con la solicitud de préstamo firmada por el empleado.

En la cuenta de "Otros Activos Corrientes" corresponde a los valores anticipados a la constructora por el proyecto Villa Bonita 3, estos valores no generan intereses.

## 7. INVENTARIOS

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	...U.S. dólares ...	
<b>Materia Prima (terrenos)</b>		
Malaga 2	6,016.35	94,998.11
Mucho Lote II - Macro I		3,054.57
Villa Bonita		3,857,681.93
Villa Bonita 2	528,345.01	-
Villa Bonita 3	1,620,372.82	-
Tierras del Norte	6,084,236.32	5,286,462.36
Casa Laguna (Sambocity)	7,587,667.80	1,061,122.51
<b>Subtotal</b>	15,826,638.30	10,303,319.48
<b>Productos en proceso (construcción)</b>		
Malaga 2	4,670.73	608,255.26
<b>Subtotal</b>	4,670.73	608,255.26
<b>Total</b>	<u><u>15,831,309.03</u></u>	<u><u>10,911,574.74</u></u>

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, la cuenta "Materia prima" corresponde a los terrenos adquiridos para el desarrollo de los proyectos, registrados al costo de adquisición.

Actualmente, los terrenos de Casa Laguna (Sambocity) sirven de garantías a una institución financiera local por préstamo solicitados para la compra del bien inmueble, sobre los otros terrenos no recae ninguna garantía por préstamo.

Al 31 de diciembre del 2017, la cuenta "Construcciones en curso", corresponden al avance de obras de las urbanizaciones pendientes de concluir para liquidar la obra.

Al 31 de diciembre de 2017 concluyó el proyecto Villa Bonita, he iniciamos la compra de terrenos al Municipio de Guayaquil para iniciar con Villa Bonita 2 y Villa Bonita 3.

## 8. PROPIEDADES Y EQUIPOS

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	...U.S. dólares ...	
Equipos de computación	10,323.04	10,323.04
Muebles de oficina	3,913.73	3,913.73
Vehículos	149,990.00	149,990.00
<b>Subtotal</b>	<u>164,226.77</u>	<u>164,226.77</u>
Depreciación acumulada	-100,508.81	-73,119.23
<b>Total</b>	<u><u>63,717.96</u></u>	<u><u>91,107.54</u></u>

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	...U.S. dólares ...	
Saldo neto al inicio del año	91,107.54	118,497.12
Adquisiciones		
Ajuste en depreciación de años anteriores		
Depreciación del ejercicio	-27,389.58	-27,389.58
<b>Total</b>	<u><u>63,717.96</u></u>	<u><u>91,107.54</u></u>

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, los activos fijos disminuyeron por la depreciación de vehículos, es importante indicar que el registro de la depreciación en el Estado de Resultado se lo realiza de acuerdo como lo señala el Art. 10 numeral 18 inciso 4 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario. Solo en la cuenta "Vehículos" se consideró valor residual.

## 9. OTROS ACTIVOS A LARGO PLAZO

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	...U.S. dólares ...	
Inversiones a largo plazo	265,908.20	278,435.92
<b>Total</b>	<b><u>265,908.20</u></b>	<b><u>278,435.92</u></b>

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, la cuenta "Inversiones a largo plazo" corresponde a inversión realizadas en Consorcio Fanbercell Ritofa y Derechos Fiduciario Amagua, Ambas inversiones no generan intereses.

## 10. ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	...U.S. dólares ...	
Otras cuentas por pagar	4,525,164.00	5,643.17
Proveedores	63,475.78	24,834.50
Impuesto a la renta corrientes, nota 17	552,044.82	285,500.64
Retenciones en la Fuente e IVA	28,710.66	22,529.72
Beneficios Sociales por Pagar	484,593.13	258,432.57
Sueldo por pagar	285.28	527.39
Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS)	33,780.13	21,893.83
<b>Total</b>	<b><u>5,688,053.80</u></b>	<b><u>619,361.82</u></b>

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, la cuenta "Otras cuentas por pagar" se incrementó debido a una reclasificación de valores que se encontraba registrado en el Patrimonio según documento firmado por los accionistas, y se adquirió deudas con terceros, estos rubros no generan intereses.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, la cuenta "Proveedores" se incrementó un 155,59% con proveedores locales, no generan intereses.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, la cuenta "Beneficios Sociales por Pagar" corresponde al 15% de la participación a trabajadores a repartirse el próximo año más las provisiones realizadas del Décimo Tercero Sueldo, Décimo Cuarto Sueldo y Vacaciones.

## 11. OBLIGACIONES BANCARIAS Y TERCEROS C/P

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	...U.S. dólares ...	
Banco del Pacífico	-	-
Banco Pichincha	-	127,763.01
Banco Bolivariano	500,000.04	1,125,000.33
Banco del Austro	1,333,583.43	-
<b>Total</b>	<u><u>1,833,583.47</u></u>	<u><u>1,252,763.34</u></u>

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, se realizó el pago total del préstamo con el Banco Pichincha más los intereses devengados. Al cierre del ejercicio 2017 las obligaciones bancarias a corto plazo se encuentran representadas por dos préstamos otorgados por bancos locales.

## 12. OBLIGACIONES BANCARIAS Y TERCEROS A LARGO PLAZO

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	...U.S. dólares ...	
<b>Obligaciones Bancarias a Largo Plazo</b>		
Banco Sabadell	1,200,000.00	600,000.00
Banco del Austro	3,606,416.57	-
Banco Bolivariano	291,666.61	-
<b>Préstamos a Mutuo</b>		
Ritofa S.A.	1,200,000.00	600,000.00
<b>Total</b>	<u><u>6,298,083.18</u></u>	<u><u>1,200,000.00</u></u>

Al 31 de diciembre del 2017, la cuenta "Obligaciones Bancarias y Terceros a Largo Plazo" está representada por las subcuentas:

- "Obligaciones Bancarios L/P" que registra: un préstamo otorgado por una institución bancarias del exterior, el Banco Sabadell de Miami Florida, cuyo monto es de \$1,200,000.00 a un plazo de tres años con pagos mensuales de interés a una tasa del 4%, el capital se cancelará al concluir el plazo; préstamos a instituciones bancarias locales, Banco Bolivariano con un monto de \$1,000,000.00 con tasa de interés del 8.83% a 24 meses plazo, Banco del Austro con dos montos de \$3,000,000.00 y \$1,940,000.00 a una tasa de interés del 9.93% y 8.95% ambos a 36 meses plazo.

- “Préstamo a mutuo”, se registra otro préstamo que Ritofa otorgó a la empresa por \$600,000.00 a 3 años plazo, con pagos trimestrales y con una tasa de intereses del 6%; para esta última operación se firmó un contrato a mutuo donde se indican las condiciones de pago.

Solo existe garantía de préstamo en el Banco del Austro, en los otros préstamos no existen garantías.

### 13. ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR L/P

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	...U.S. dólares ...	
<b>Beneficios Sociales por Pagar</b>		
Jubilación Patronal	61,910.07	53,447.17
Bonificación por Desahucio	32,803.92	45,960.48
Otros	176.20	
<b>Total</b>	<u>94,890.19</u>	<u>99,407.65</u>

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, la cuenta “Beneficios Sociales por pagar a largo plazo” corresponde a la provisión de bonificación por desahucio y Jubilación Patronal registrada de acuerdo con el estudio actuarial solicitado a la empresa Actuaría quien realizó los cálculos con la tasa de descuento financiero determinada en función de los bonos corporativos de alta calidad. Dentro del ejercicio económico año 2017 se realizaron reversos ocasionados por la salida de personal.

### 14. ANTICIPOS CLIENTES

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, 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 generan intereses.

### 15. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el capital social está constituido por 800 acciones de valor nominal unitario de US\$250 cada una; todas ordinarias y nominativas.

## 16. APORTES PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	...U.S. dólares ...	
Camarones Larocan	-	550,000.00
Ritofa	-	550,000.00
	<hr/>	<hr/>
<b>Total</b>	<hr/> <b>-</b> <hr/>	<hr/> <b>1,100,000.00</b> <hr/>

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, la cuenta Aporte para futuras capitalizaciones se saldó por existir una cesión de derechos crediticios y extinción de obligación. Este rubro no se tomó en cuenta en el traspaso de acciones entre Camarones Larocan y Multiracies (accionista); y entre, Ritofa S.A. y Cancesa S.A. (accionista).

## 17. 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 de la cuenta de 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 últimos registros económicos concluido.

### **Resultados acumulados. - Ajuste proveniente de las Ganancias y pérdidas actuariales**

En el ejercicio económico 2017 se procedió a realizar los ajustes reportados en el informe del estudio actuarial proveniente de la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF (NIC 19 R), considerando la reducción o liquidaciones anticipadas del ORI.

## 18. INGRESOS

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	...U.S. dólares ...	
Venta de bienes	14,450,247.63	12,095,384.86
Rendimientos	5,528.67	14,209.10
Otros	11,813.08	1,157.38
<b>Total</b>	<b><u>14,467,589.38</u></b>	<b><u>12,110,751.34</u></b>

Al 31 de diciembre 2017, los ingresos se componen por las ventas realizadas de bienes inmuebles, el rubro por "Rendimientos" corresponde a intereses ganados en la cuenta de ahorro, y la cuenta "Otros Ingresos" corresponde a las ganancias netas por reverso del pasivo beneficios a empleados que se origina de acuerdo con el informe actuarial año 2017.

## 19. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	...U.S. dólares ...	
Pagos otros bienes y servicios	647,637.00	451,649.05
Provisiones	22,006.38	88,200.76
Beneficios a empleados	1,278,321.90	1,129,721.87
Impuestos, contribuciones y otros	88,984.82	124,908.49
Honorarios profesionales	28,438.66	68,718.67
Depreciaciones	27,389.58	27,389.58
Promociones y publicidad	6,947.03	709.67
<b>Total</b>	<b><u>2,099,725.37</u></b>	<b><u>1,891,298.09</u></b>

Al 31 de diciembre del 2017, entre los gastos administrativos y ventas existe gastos pagados a proveedores locales. El rubro de "Beneficios a empleados" se incrementó por que existió un aumento en los sueldos; en la cuenta "Provisiones" se registró la provisión de Jubilación Patronal y Bonificación por Desahucio según informe actuarial, cabe indicar que los empleados no cumplen con el tiempo de antigüedad que se necesita para que dicho gasto sea deducible.

En la cuenta de "Promociones y Publicidad" existe gastos realizados por publicidades en redes sociales.

## 20. GASTOS FINANCIEROS

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	...U.S. dólares ...	
Intereses Bancarios	359,591.39	142,058.54
Intereses a terceros	41,800.00	
Otros	396.34	
<b>Total</b>	<b><u>401,787.73</u></b>	<b><u>142,058.54</u></b>

Al 31 de diciembre del 2017, los "Intereses Bancarios" corresponden a intereses por préstamos a instituciones financieras locales y del exterior. La cuenta "Intereses a terceros" corresponde al pago de intereses según contrato a mutuo firmado. La cuenta "Otros" corresponde al costo bancario incurrido en el ejercicio económico a reportar.

## 21. IMPUESTOS A LAS GANANCIAS

### Impuesto Corriente

#### Conciliación Tributaria.

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta del año 2017 y 2016, se calcula en un 22% 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.

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	...U.S. dólares ...	
Utilidad Contable	2,773,693.23	1,364,896.39
Menos:		
Participación a Trabajadores	416,053.98	204,734.46
Más:		
Gastos no deducibles	172,058.28	147,685.30
Menos:		
Otras deducciones	20,402.88	10,117.04
<b>Base tributaria</b>	<b>2,509,294.65</b>	<b>1,297,730.19</b>
Tasa Impositiva	22%	22%
<b>Impuesto a la renta corriente</b>	<b><u>552,044.82</u></b>	<b><u>285,500.64</u></b>

Al 31 de diciembre del 2017, en la conciliación tributaria se realiza el cálculo del 15% de Participación a Trabajadores.

Los "Gastos No Deducibles" corresponden a pago realizados al exterior por intereses bancarios vencidos de préstamos que no fue reportado según las normas de políticas cambiarias en el país, en donde indican que los créditos externos pueden registrarse dentro de los 45 días contados a partir del desembolso sin multa y hasta 180 días después del desembolso con multa.

El gasto de Jubilación Patronal se lo registró como gasto no deducible por que los empleados no cumplen con el tiempo de antigüedad que señala la Ley.

Además, en el rubro de otras deducciones se considera la deducción adicional del 150% por la contratación de un empleado discapacitado o sustituto.



Carlos Antonio Lasso Muñoz  
Gerente General



Lilia Cortez Chicaiza  
Contadora

## Informe del Administrador Año 2017

A los Accionistas de: Fanbercell S.A.  
Guayaquil, 20 de Marzo de 2018

De acuerdo a lo establecido en la resolución # 92-1.4.3.0013; de la Ley de Compañías. Me permito presentar a la Junta General de Accionistas de Fanbercell S.A., mi informe en calidad de Administrador de la compañía al cierre del ejercicio económico del año 2017, siendo este el siguiente:

1. Fanbercell S.A., ha dado cumplimiento a las normas legales, estatutarias, reglamentarias y demás resoluciones de la Junta General de Accionistas.
2. Los libros sociales de Fanbercell S.A., se encuentran al día, al igual que los libros contables.
3. Los Estados Financieros de Fanbercell S.A., expresados al 31 de diciembre de 2017, son de total y absoluta responsabilidad de mi administración.
4. La administración de Fanbercell S.A., al 31 de diciembre de 2017 ha dado cumplimiento con todas las obligaciones tributarias, contenidas en la Ley Orgánica de Régimen Tributaria Interno y Código Tributario respectivamente.
5. Fanbercell S.A., al 31 de diciembre 2017 ha dado cumplimiento a las obligaciones establecidas por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social y Ministerio de Trabajo.
6. Al 31 de diciembre de 2017 Fanbercell S.A. presenta sus Estados Financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.
7. Fanbercell S.A., desarrolla sus actividades en la intermediación y promoción de ventas de bienes raíces de proyectos inmobiliarios de buena calidad en la provincia del Guayas; producto de esto se obtuvo ingresos anuales por venta de bienes raíces-terrenos y otros por \$14,467,589.38, sus costos directos y gastos operativos y administrativos totalizan \$11,693,896.15 dando un resultado antes de participación empleados e impuestos \$2,773,693.23.
8. Fanbercell S.A., ha dado cumplimiento al 31 de diciembre del 2017 ante la Dirección Nacional de Prevención de lavado de Activos y la Unidad de Análisis Financiero.

Finalmente mi administración ha dado cumplimiento con lo que establece a las Compañías sujetas al control de la Superintendencia de Compañías.

Sin otro particular, me suscribo de Ustedes.

Atentamente,

  
Carlos Antonio Lasso Muñoz  
Gerente General

# INFORME DEL COMISARIO AÑO 2017

Expediente # 121714

Guayaquil, 14 de marzo de 2018.

Señores Accionistas de  
**FANBERCELL S.A.**  
RUC # 0992438479001

En sujeción a mis funciones y atribuciones como Comisario de la compañía que ejerzo me permito presentar a Ustedes el Informe al cierre del ejercicio económico del año 2017, y de acuerdo a lo establecido en el Art. 274 y 321 de la Ley de Compañías el cual elaboré conforme al reglamento pertinente en vigencia Resolución # 92-1.4.3.0014 publicado en el registro Oficial No. 44 de octubre 13 de 1992, en los términos siguientes:

1. FANBERCELL S.A. es una sociedad de derecho privado de tipo anónima, con domicilio legal en esta ciudad, presenta un capital suscrito de \$200.000,00 cuyo paquete accionario actual se encuentra conformado de la siguiente manera:

Accionistas	Nacionalidad	C. Identidad	% Part.	USD
Cancesa S.A.	Ecuatoriana	0992199970001	50.00%	100.000,00
Multiraices S.A.	Ecuatoriana	0992592672001	50.00%	100.000,00
			<b>SUMAN</b>	<b>200.000,00</b>

2. La administración ejercida por el señor Carlos Antonio Lasso Muñoz ha dado cumplimiento a las normas legales, estatutarias, reglamentarias y demás disposiciones emanadas de la Junta General de Accionista.
3. Los libros de Actas de Juntas Generales, libros de talonarios de Registro de Acciones y Accionistas se encuentran al día, al igual que los libros de contabilidad los cuales están de acuerdo con las Normas y Principio de contabilidad generalmente aceptados y en concordancia con prácticas contables establecidas en el Ecuador.
4. Se efectuó una evaluación de los controles internos de la compañía y nuestras pruebas demostraron que los procedimientos y políticas aplicadas son razonables y ejecutadas en forma recurrente.
5. Los Estados Financieros de FANBERCELL S.A. expresados al 31 de diciembre de 2017, son de absoluta responsabilidad de la Administración

ejercida por el señor Carlos Antonio Lasso Muñoz, los cuales muestran Activos, Pasivos más Patrimonio por US\$26,848,559.17; presenta una utilidad contable por US\$2,773,693.23 y una utilidad del ejercicio por US\$1,801,105.79.

Los Estados Financieros presentados al 31 de diciembre 2017 se realizaron de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera. En consecuencia deslindo toda responsabilidad civil y penal por acciones u omisiones de documentación i/o registro por parte de los responsables de dichos Estados Financieros que pudieran dar lugar a delitos contravenciones y faltas reglamentarias tributarias típicas en el código tributario vigente.

6. FANBERCELL S.A. a partir del 4 de abril del 2012 según resolución No. NAC-PCTRSGE 12-00182 fue designada contribuyente especial.
7. La Administración al 31 de diciembre de 2017 ha dado cumplimiento con las normas establecidas en la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y al Código Tributario respectivamente.
  - Declaración Mensual del Impuesto al Valor Agregado
  - Declaración Mensual de Retenciones en la Fuente del Impuesto a la Rentá
  - Anticipo Fiscales;
  - Anexo Relación Dependencia
  - Anexo de Dividendos, Utilidades o Beneficios
  - Anexos de Accionistas, Participes, Socios, Miembros de Directorios y Administradores, y,
  - Declaración Anual de Impuesto a la Renta.
8. Dejo constancia de haber recibido por parte de los administradores todas las facilidades para el cumplimiento de mis funciones.

Este informe lo hago con absoluta independencia.

Atentamente,



Norma Otita Zambrano Cuadros  
C.I. 0904178969

cc. File