



PAEZ, FLORENCIA & CO. Cía. Ltda.
Contadores Públicos

FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 y 2010



CONTENIDO:

Informe de los Auditores Independientes

Estados Financieros:

Balance General

Estado de Resultados

Estado de Evolución del Patrimonio

Estado de Flujos de Efectivo

Políticas de Contabilidad y Notas a los Estados Financieros

ABREVIATURAS USADAS

US\$. Dólares estadounidenses



PAEZ, FLORENCIA & CO. Cía. Ltda.
Contadores Públicos

Informe de los Auditores Independientes

Abril 18 del 2012

A los Accionistas de
Furoiani Obras y Proyectos S.A.
Guayaquil - Ecuador

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Furoiani Obras y Proyectos S.A., los cuales comprenden el estado de situación al 31 de diciembre del 2011 y 2010, el correspondiente estado de resultado, de evolución del patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, el resumen de las políticas de contabilidad significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros

2. La administración de la compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con las normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debido a fraude o error; seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas y haciendo estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

Responsabilidad de los Auditores

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros con base a nuestras auditorías. Efectuamos nuestras auditorías de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento NIAA. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos así como que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de representaciones erróneas de importancia relativa.



Guayaquil:
Junín 203 y Panamá
Edificio Teófilo Bucaram 4to. piso
Telf.: 2305169 - 2304762 • Telefax: 2304983 • Cel.: 098-452649
Casilla: 09-01-16219
Email: pfcontad@easynet.net.ec

Quito:
Av. Brasil N 4038 y Charles Darwin ,
Edificio Kaufer 4to piso oficina 9
Telf.: 023318022 - 023317454 - Cel.: 099-666108
Email: pfcontadores@cablemodem.com.ec
lapaez@cablemodem.com.ec. Casilla: 17-21-745



PAEZ, FLORENCIA & CO. Cía. Ltda.
Contadores Públicos

Una auditoría incluye aplicar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa en los estados financieros, ya sea debido a fraude o a error. Al efectuar esas evaluaciones de riesgo, el auditor considera el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros por la entidad, para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye evaluar lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

4. En nuestra opinión los estados financieros que se acompañan, presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de Furoiani Obras y Proyectos S.A., al 31 de diciembre del 2011 y 2010, los resultados de sus operaciones, la evolución del patrimonio y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera.

Informe sobre requisitos legales y normativos

5. Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado al 31 de diciembre del 2011, se emite por separado.

Paez, Florencia & Co.

SC. RNAE No.434



William Florencia N.

William Florencia N.
Socio
RNC. 22.712

FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

Balance General

Al 31 de Diciembre del 2011 y 2010

(En dólares estadounidenses)

<u>ACTIVO</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>PASIVO Y PATRIMONIO</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
ACTIVO CORRIENTE			PASIVO CORRIENTE		
Caja bancos (Nota 1)	331,349	402,083	Obligaciones bancarias (Nota 9)	1,084,687	1,850,311
Inversiones temporales(Nota 2)	1,450,509	1,989,702	Cuentas por pagar (Nota 10)	18,566,203	15,145,508
Cuentas por cobrar (Nota 3)	10,477,977	3,321,165	Provisiones y gastos Acumulados por pagar (Nota 11)	298,568	212,329
Obras en Ejecucion (Nota 4)	<u>11,814,700</u>	<u>13,028,245</u>	Impuestos por pagar	290,148	152,920
Total activo corriente	24,074,535	18,741,195	Porcion Corriente pasivo a largo plazo (Nota12)	<u>425,000</u>	<u>1,025,000</u>
			Total pasivo corriente	20,664,606	18,386,068
			PASIVO NO CORRIENTE		
Activo fijo (Nota 5)	1,046,962	2,454,757	Pasivo a largo plazo (Nota 12)	<u>4,178,089</u>	<u>1,194,814</u>
Cargos Diferidos (Nota 6)	282,140	47,861	Total pasivo	24,842,695	19,580,882
Inversiones Permanentes (Nota 7)	2,899,366	-			
Otros Activos (Nota 8)	675,154	2,017,129	PATRIMONIO		
			Capital social (Nota 14)	2,760,048	2,760,048
			Reserva Legal (Nota 15)	206,393	172,412
			Reserva de Capital (Nota 16)	108,904	108,904
			Reserva por Revaluacion de Activos	34.00	34
			Resultados Acumulados Adopcion NIIF	(144,083)	(242,528)
			Resultados Acumulados (Nota 17)	748,764	442,940
			Utilidad del ejercicio	<u>455,402</u>	<u>438,250</u>
			Total patrimonio	4,135,462	3,680,060
Total	<u>28,978,157</u>	<u>23,260,942</u>	Total	<u>28,978,157</u>	<u>23,260,942</u>

Ver políticas de contabilidad y notas a los estados financieros



[Signature]
Ing. Jose Luis Furoiani Zambrano
Gerente General

[Signature]
Ing. Wuidad Jahud
Contador General
Registro No 0.40099

FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

Estado de Resultados

Por los periodos terminados al 31 de Diciembre del 2011 y 2010

(En dólares Estadounidenses)

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Ingresos		
Ingresos por contrato	10,399,343	11,981,474
Ingresos por administracion	1,391,757	163,612
Ingresos por venta de activo fijos	87,879	45,982
Ingresos por alquileres	52,500	-
Otros Ingresos	<u>7,235,768</u>	<u>350,347</u>
Total de Ingresos	19,167,247	12,541,415
Egresos por contrato	<u>(7,923,500)</u>	<u>(7,871,458)</u>
Utilidad bruta en ventas	11,243,747	4,669,957
Gastos de administracion	<u>(3,622,731)</u>	<u>(3,788,663)</u>
Utilidad en operaciones	7,621,016	881,294
Gastos financieros	(67,157)	(56,197)
Otros egresos	<u>(6,776,703)</u>	<u>(36,920)</u>
Utilidad antes de Participacion a trabajadores antes del impuesto a la Renta	777,156	788,177
Participacion a trabajadores (Nota 13)	(116,573)	(98,537)
Impuesto a la renta causado (Nota 13)	(228,919)	(251,390)
Impuesto a la renta diferido	23,738	-
Utilidad neta	<u><u>455,402</u></u>	<u><u>438,250</u></u>

Ver políticas de contabilidad y notas a los estados financieros


Ing. Jose Luis Furoiani Zambrano
Gerente General


Ing. Wuidad Jahuad
Contador General
Registro No 0.40099

FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

Estado de Evolución del Patrimonio

Al 31 de Diciembre del 2011 y 2010

(En dólares Estadounidenses)

2011

	Capital Social	Reserva Legal	Reserva por valoración de	Reserva de Capital	Resultados por adopción NIIF	Resultados Acumulados	Utilidad del Ejercicio	Total
Saldo al 31 de diciembre del 2010	2,760,048	172,412	34	108,904	(242,528)	442,940	438,250	3,680,060
Apropiación de Reserva Legal	-	33,980	-	-	-	-	(33,980)	-
Ajustes de resultados año 2010	-	-	-	-	98,446	-	(98,446)	-
Transferencia a resultados acumulados	-	-	-	-	-	305,824	(305,824)	-
Utilidad neta del ejercicio	-	-	-	-	-	-	777,156	777,156
Participación a trabajadores	-	-	-	-	-	-	(116,573)	(116,573)
Provision Impuesto a la renta	-	-	-	-	-	-	(228,919)	(228,919)
Impuesto a al renta diferido	-	-	-	-	-	-	23,738	23,738
Saldo al 31 de Diciembre del 2011	<u>2,760,048</u>	<u>206,392</u>	<u>34</u>	<u>108,904</u>	<u>(144,082)</u>	<u>748,764</u>	<u>455,402</u>	<u>4,135,462</u>

2010

	Capital Social	Reserva Legal	Reserva por valoración de Activos	Reserva de Capital	Resultados por adopción NIIF	Resultados Acumulados	Utilidad del Ejercicio	Total
Saldo al 31 de diciembre del 2009	2,760,048	147,766	34	108,904	(242,528)	361,760	105,827	3,241,811
Transferencia a resultados acumulados	-	-	-	-	-	105,827	(105,827)	-
Apropiación de reserva legal	-	24,646	-	-	-	(24,646)	-	-
Utilidad neta del ejercicio	-	-	-	-	-	-	788,177	788,177
Participación a trabajadores	-	-	-	-	-	-	(98,537)	(98,537)
Provision Impuesto a la renta	-	-	-	-	-	-	(251,390)	(251,390)
Saldo al 31 de Diciembre del 2010	<u>2,760,048</u>	<u>172,412</u>	<u>34</u>	<u>108,904</u>	<u>(242,528)</u>	<u>442,940</u>	<u>438,250</u>	<u>3,680,061</u>

Ver políticas de contabilidad y notas a los estados financieros

Ing. Wilson J. Zambrano
Gerente General

Ing. Wladimir J. J. J. J.
Contador General
Registro No. 0.40099

FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

Estado de Flujos de Efectivo

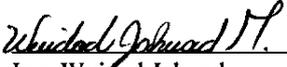
Por los periodos terminados al 31 de Diciembre del 2011 y 2010

(En dólares Estadounidenses)

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Flujos de efectivo por las actividades de operación		
Efectivo recibido de clientes	13,021,801	14,619,572
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(8,772,273)	(11,862,277)
Intereses pagados y otros egresos	(6,843,860)	(344,507)
Efectivo neto (utilizado) provisto por las actividades de operación	<u>(2,594,332)</u>	<u>2,412,788</u>
Flujos de efectivo por las actividades de inversión		
Disminución (Adiciones) en inversiones temporales	539,192	(1,463,281.00)
Adiciones en Inversiones Permanentes	(1,610,000)	-
Adquisición de activo fijo	(73,076)	(540,315)
Producto en la venta de activo fijo	73,063	35,398
Disminución en Fideicomisos	1,332,470	-
Efectivo neto provisto (utilizado) en las actividades de inversión	<u>261,649</u>	<u>(1,968,198)</u>
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento		
Préstamos recibidos	537,450	397,540
Préstamos pagados	(1,818,192)	(709,874)
Préstamos recibidos a largo plazo	3,542,690	-
Efectivo neto provisto (utilizado) en las actividades de financiamiento	<u>2,261,948</u>	<u>(312,334)</u>
(Disminución) Aumento neto del efectivo	(70,735)	132,256
Efectivo al inicio del periodo	<u>402,084</u>	<u>269,828</u>
Efectivo al final del periodo.	<u>331,349</u>	<u>402,084</u>

Ver políticas de contabilidad y notas a los estados financieros


Ing. José Luis Furoiani Zambrano
Gerente General


Ing. Wuidad Jahud
Contador General
Registro No 0.40099

FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

Conciliación de la Utilidad Neta con el Efectivo Neto (Utilizado) Provisto por las Actividades de Operación

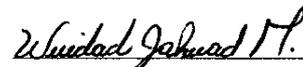
Por los periodos terminados al 31 de Diciembre del 2011 y 2010

(En dólares Estadounidenses)

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Utilidad neta	455,402	438,250
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo Neto (utilizado) provisto por las actividades de operación		
Depreciación	114,103	112,116
Provisión de Impuesto a la Renta	228,919	251,390
Impuesto a la renta diferido	(23,738)	-
Participación a Trabajadores	116,573	98,537
Efectivo proveniente de las actividades de operación antes de cambios en el Capital de Trabajo	<u>891,259</u>	<u>900,293</u>
(Aumento) Disminución en cuentas por cobrar	(7,364,229)	2,446,298
Disminución (Aumento) en Obras en ejecución	1,218,382	(368,141)
Disminución (Aumento) en otros activos	7,768	(1,776,263)
Disminución en cargos diferidos	7,317	32,815
Aumento en otras cuentas por pagar y gastos acumulados	<u>2,645,171</u>	<u>1,177,786</u>
Efectivo neto (utilizado) provisto por las actividades de operación	<u>(2,594,332)</u>	<u>2,412,788</u>

Ver políticas de contabilidad y notas a los estados financieros


Ing. José Luis Furoiani Zambrano
Gerente General


Ing. Wuidad Jahud
Contador General
Registro No 0.40099

FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

Políticas de Contabilidad Significativas

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010

Descripción del negocio, operaciones y objeto social

Furoiani Obras y Proyectos S.A., fue constituida el 29 de agosto de 1974 e inscrita en Registro Mercantil en septiembre 25 del mismo año, y aprobado por la Superintendencia de Compañías mediante Resolución No. IG-CA-83-12241-1-0001763 de fecha Mayo 06 de 1983.

Su objeto social principal, es la industria de la construcción de edificios, ciudadelas, urbanizaciones, carreteras y plantas industriales, estudios, proyectos, diseños, planificaciones y en general al ejercicio de cualquier actividad que corresponden a la ingeniería o a la arquitectura, sea cual fuere la modalidad de contratación que escoja para cualquiera de estas actividades.

Transición a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

Con fecha 4 de septiembre del 2006, Registro Oficial N° 348, la Superintendencia de Compañías, mediante Resolución N° 06.Q.ICI.004, resuelve adoptar las Normas Internacionales de Información Financieras NIIFS y dispone que las referidas Normas sean de aplicación obligatoria por parte de las entidades sujetas a su control y vigilancia, para el registro, preparación y presentación de estados financieros a partir del 1 de enero del 2009.

Esta disposición ha sido ratificada, mediante Registro Oficial N° 378 SP del 10 de julio del 2008, Resolución N° ADM 08199. Mediante Registro Oficial N° 498 del 31 de diciembre del 2008, Resolución N° 08.Q:IJ:0011 de la Superintendencia de Compañías, se decide prorrogar la fecha de la adopción de las Normas Internacionales de Información Financieras NIIFS, para lo cual se establece un cronograma que va a partir del 1 de enero del 2010 al 1 de enero del 2012.

RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

Las políticas de contabilidad significativas se detallan a continuación:

a) Bases de preparación

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda de medición de la compañía; de curso legal y de unidad de cuenta del Ecuador desde marzo del 2000.

FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

Políticas de Contabilidad Significativas

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010

Los estados de situación financiera de acuerdo a NIFF al 31 de diciembre del 2009 y el estado de situación financiera de apertura al 1 de enero del 2009, han sido preparados como parte del proceso de conversión a NIIF por el año terminado el 31 de diciembre del 2010.

Los estados financieros de FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A., al 31 de diciembre del 2009, fueron preparados de acuerdo con normas ecuatorianas de contabilidad (NEC) los cuales fueron considerados como los principios de contabilidad previos, tal como se define en la NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera, en lo relacionado a la preparación del estado de situación financiera de acuerdo a las NIIF 1 al 1 de enero del 2010. Las NEC anteriores difieren en ciertos aspectos de la NIIF.

Las principales políticas contables aplicadas, en la preparación de los estados financieros de acuerdo con la NIIF 1, fueron definidas en función de los pronunciamientos oficiales emitidos a 1 de enero de 2010, aplicados de manera uniforme en todos los periodos que se presentan.

Furoiani Obras y Proyectos S.A. ha adoptado las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Las políticas contables aplicadas en la preparación de las cifras del ejercicio 2009 que se presentan a efectos comparativos guardan uniformidad con las aplicadas en el ejercicio 2010.

b) Exenciones aplicadas al balance de apertura

En el año 2010 fue el primer año en el que la Compañía preparó sus estados financieros de acuerdo con las NIIF. Consecuentemente, ha aplicado determinadas exenciones incluidas en la NIIF 1, relativas a la primera aplicación de las NIIF, para la conversión del balance de situación al 31 de diciembre de 2009 elaborado de acuerdo a principios y criterios contables generalmente aceptados para la obtención de los saldos del balance de apertura al 1 de enero de 2010 de acuerdo con las NIIF. La NIIF 1 permite a aquellas sociedades que las adoptan por primera vez determinadas exenciones sobre la aplicación de todos los requerimientos establecidos por las NIIF en la fecha de transición, que es el 1 de enero de 2009.

Furoiani Obras y Proyectos S.A. ha adoptado las siguientes excepciones en el balance de apertura en la fecha de transición:

b1) Beneficios a los empleados

Según la NIC 19 Beneficios a Empleados, la compañía puede optar por la aplicación del enfoque de la "banda de fluctuación" según el cual no se re

FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

Políticas de Contabilidad Significativas

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010

conocen algunas pérdidas y ganancias actuariales. La aplicación retroactiva de este enfoque requerirá que la compañía separe la porción reconocida y la porción por reconocer, de las pérdidas y ganancias actuariales acumuladas, desde el comienzo del plan hasta la fecha de transición a las NIIF. No obstante, la exención de la NIIF 1 permite a la compañía reconocer todas las pérdidas y ganancias actuariales acumuladas en la fecha de transición a las NIIF, incluso si utilizare el enfoque de la banda de fluctuación para tratar las pérdidas y ganancias actuariales posteriores. Si la compañía utilizara esta opción, la aplicara a todos los planes.

FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A., aplicó esta exención y por lo tanto reconoció en utilidades acumuladas el importe de todas las ganancias y/o pérdidas actuariales acumuladas desde la fecha de inicio de todos los planes de beneficio definidos hasta la fecha de transición a las NIIF.

b2) Estimaciones y supuestos

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), requiere que la administración realice ciertas estimaciones y supuestos contables inherentes a la actividad económica de la entidad que inciden sobre la presentación de activos y pasivos así como los montos de ingresos y gastos durante el periodo correspondiente. Dichas estimaciones y supuestos utilizados se basan en el mejor conocimiento de la administración sobre los hechos actuales, sin embargo, los resultados reales podrían variar en relación con los estimados originales debido a la ocurrencia de eventos futuros.

b3) Deterioro de los activos

El valor en libros de un activo se revisará a la fecha de cada balance general con el fin de determinar si hay alguna indicación de deterioro. De haberla se estima el monto recuperable de su activo. La pérdida por el deterioro, se reconoce cuando el monto en libros de un activo excede su monto recuperable, tal pérdida se reconoce en el estado de resultados para aquellos activos registrados al costo.

Si en un periodo posterior disminuye el monto de una pérdida por deterioro y tal disminución se puede relacionar bajo criterios objetivos a una situación que ocurrió después del castigo, dicho valor se reversa a través del estado de resultados.

Durante los años 2011 y 2010, Furoiani Obras y Proyectos S.A., no ha reconocido pérdidas por deterioro en sus rubros de activos.

FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

Políticas de Contabilidad Significativas

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010

b4) Impuesto a la renta diferido

El impuesto a la renta diferido se registra de acuerdo al método pasivo del balance, este método se aplica para aquellas diferencias temporales entre el valor en libros del activo y pasivo para efectos financieros y los valores utilizados para propósitos fiscales. De acuerdo a esta norma, las diferencias temporales se identificarán como gravables, (los cuales resultarán en el futuro en un monto imponible) o deducibles (las cuales resultarán en un futuro en partidas deducibles).

Un activo diferido por impuesto representa una diferencia temporal deducible y un pasivo diferido por impuesto representa una diferencia temporal gravable, los activos por impuesto diferido se reconocen solo cuando exista una probabilidad razonable de su realización.

Reconocimiento de impuestos diferidos

Los ajustes en los activos y pasivos generados por la aplicación de las NIIF, han significado la determinación de diferencias temporarias que fueron registradas como activo por impuestos diferidos y un aumento en las utilidades acumuladas por el mismo valor, como sigue:

	Diciembre 31, 2011	Diciembre 31, 2010
Ajuste en Cuentas por Cobrar	(35,799)	(32,815)
Activo por impuesto diferido	(35,799)	(32,815)
Ajuste en Gastos por intereses	59,537	-
Pasivo por Impuesto diferido	59,537	-
Neto	23,738	(32,815)

b5) Utilidad básica por acción

La utilidad básica por acción mide el desempeño de una entidad sobre el periodo reportado y la misma se calcula dividiendo la utilidad disponible para los accionistas comunes entre el promedio ponderado de acciones comunes en circulación durante el año.

FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

Políticas de Contabilidad Significativas

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010

b6) Administración de riesgo financiero

Las actividades de cada compañía la exponen a diversos riesgos financieros. La administración del riesgo de la compañía se realiza considerando la imprevisibilidad de los mercados financieros y busca minimizar los potenciales efectos adversos sobre el desempeño financiero de la compañía.

- Riesgo de capital

Los principales instrumentos de financiación de la Compañía comprenden líneas de crédito, préstamos bancarios a largo plazo y emisiones de obligaciones. El propósito principal de estos instrumentos es, por una parte, la financiación de las necesidades de adquirir activos fijos y capital circulante y, por otra, la financiación de sus inversiones. Adicionalmente, los fondos conseguidos con estos acuerdos de financiación han sido utilizados puntualmente por la Compañía

Los riesgos principales originados por los diferentes instrumentos financieros en vigor para ser utilizados por la Compañía son:

- Riesgo de tasa de interés

El endeudamiento financiero está tomado bajo tasas de interés ajustables cada 180 días, la compañía reduce este riesgo por cuanto adquiere obligaciones a la mejor tasa promedio del mercado.

- Riesgo de tipo de cambio

El endeudamiento financiero y las principales operaciones de la compañía se realizan en Dólares de los Estados Unidos de América, que es la moneda funcional del país, lo cual permite reducir el riesgo de las fluctuaciones en el valor de otras monedas respecto al dólar estadounidense.

- Riesgo de liquidez

La compañía mantiene suficiente fondos para financiar sus niveles de operaciones normales, igualmente la compañía mantiene acceso al mercado financiero para necesidades de capital de trabajo a corto plazo.

La compañía tiene una estrategia conservadora en el manejo de su liquidez la cual consiste básicamente en caja y bancos de disponibilidad inmediata.

FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.
Políticas de Contabilidad Significativas
Al 31 de diciembre del 2011 y 2010

- Concentración del riesgo de crédito

Los instrumentos financieros expuestos a una concentración de riesgos están compuestos básicamente por las cuentas por cobrar comerciales que están concentradas en varios clientes, la compañía evalúa regularmente su recuperabilidad y considera innecesario inclusive establecer provisiones para cuentas incobrables.

Existe concentración en cuentas por cobrar – relacionadas (Ver nota 18).

b7) Propiedad, planta y equipos

La propiedad, planta y equipos se contabilizan al costo de adquisición. Los valores razonables contabilizados se revisan de forma periódica, para asegurar que los importes capitalizados no difieren significativamente de los valores de mercado.

Cualquier incremento de la revalorización que pueda surgir es reconocido directamente con cargo a patrimonio.

Los gastos posteriores incurridos en relación con el activo fijo se capitalizan solo cuando éstos incrementan el beneficio económico futuro del activo al que se relacionan. Todos los demás gastos se cargan a la cuenta de resultados cuando se incurren.

La depreciación se calcula de acuerdo al método de línea recta, tomando como la base la vida útil estimada de los activos relacionados.

Las tasas de depreciación anual de los activos fijos son las siguientes:

<u>Activo</u>	<u>Tasas</u>
Edificios	5%
Muebles y enseres	10%
Vehículos	20%
Equipos de computación	33%

FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

Políticas de Contabilidad Significativas

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010

b8) Provisiones

Las provisiones se reconocen en el estado de situación cuando se tiene obligaciones legales como resultado de hechos pasados y que es probable que se requieran la salida de beneficios económicos futuros para el pago de las mismas.

Los importes reconocidos como provisiones representan la mejor estimación de los pagos requeridos para compensar el valor presente de estas obligaciones a la fecha del estado de situación.

Las provisiones se revisan a la fecha de cierre de cada estado de situación y son ajustadas con el objetivo de reflejar la mejor estimación actual del pasivo correspondiente en cada momento.

b9) Provisión para jubilación patronal y desahucio

El pasivo por obligaciones de jubilación patronal y bonificación por desahucio está relacionado con lo establecido por el Código de Trabajo. Todo el personal de la nómina está cubierto por estos beneficios.

El costo y la obligación se reconocen durante el periodo de servicio de los empleados y se miden usando el método de la unidad de crédito proyectada con valoraciones actuariales realizadas al final de cada periodo.

Para el cálculo se consideraron los siguientes supuestos:

	2011	2010
Número de empleados	445	747
Tasa de Descuento	7%	6.5%
Tasa de Incremento Salarial	3%	2.4%
Pensión mensual mínima	\$ 20	\$ 20

b10) Impuesto a la renta corriente

La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del periodo en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

Políticas de Contabilidad Significativas

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 24% y 25% respectivamente, de las utilidades gravables. A partir del ejercicio 2001 dicha tasa se reduce al 14% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente. De acuerdo con las referidas normas, si la reinversión de utilidades no se materializa hasta el 31 de diciembre del año siguiente, la Compañía deberá cancelar la diferencia de impuesto con los recargos correspondientes.

b11) Reconocimiento de los ingresos

Los ingresos por venta de viviendas se reconocen en los resultados del periodo en que se firman las escrituras, pues en ese momento se da la transferencia del título legal y el traspaso de la posesión al comprador y se miden al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, neto de descuentos e impuestos asociados con la venta.

b12) Costos y gastos

Los costos de las obras vendidas se determinan en base al costo incurrido más el costo estimado por incurrir sobre el área útil vendida.

Los gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago y se registran en el periodo más cercano en el que se conocen.

FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

Políticas de Contabilidad Significativas

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010

c) **Conciliación entre NIIF y Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC)**

Las conciliaciones que se presentan a continuación muestran la cuantificación del impacto de la transición a las NIIF sobre la situación financiera, resultados y flujos de efectivo previamente informados.

Conciliación del Patrimonio neto

	Diciembre 31,2011	Diciembre 31,2010	Diciembre 31, 2009
Patrimonio de acuerdo a NIIF	4,217,099	3,581,115	3,484,339
Ajustes por conversión a NIIF:			
Resultados acumulados a NIIF de apertura	-	-	(101,886)
Ajuste en Ingresos por aumento en cuentas por cobrar	142,696	131,760	-
Ajuste de cuentas por cobrar a costo amortizado	(248,071)	-	(274,456)
Provisión por beneficios a los empleados a largo plazo.	-	-	86,933
Efectos fiscales de los ajustes	23,738	(32,815)	46,881
Total patrimonio neto de acuerdo :	<u>4,135,462</u>	<u>3,680,060</u>	<u>3,241,811</u>

FUROLANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2011 Y 2010

En dólares estadounidenses

1. Caja bancos

Conformado por:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Caja	28,634	17,752
Bancos locales y del exterior	302,715	384,331
Total	<u>331,349</u>	<u>402,083</u>

2. Inversiones Temporales

Conformado por:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Banco General Rumiñahui		
Certificado de depósito a plazo a 360 días al 5,75% de interés anual con vencimiento el 15 de julio del 2011.	-	172,609
Certificado de depósito a plazo a 365 días al 5,75% de interés anual con vencimiento el 9 de agosto del 2011.	-	155,231
Certificado de depósito a plazo a 132 días al 5,35% de interés anual con vencimiento el 17 de febrero del 2011.	-	500,000
Certificado de depósito a plazo a 181 días al 6,25% de interés anual con vencimiento el 21 de marzo del 2012.	200,000	
Banco Proamérica		
Certificado de depósito a plazo a 261 días al 5,70% de interés anual con vencimiento el 15 de Junio del 2012.	200,000	-
Certificado de depósito a plazo a 230 días al 5,70% de interés anual con vencimiento el 15 de Mayo del 2012.	200,000	-
Banco de Guayaquil		
Póliza de acumulación con vencimiento en mayo 25 del 2011 al 5,5% de interés anual.	-	330,000
Pasan...	<u>600,000</u>	<u>1,157,840</u>

FUROLANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2011 Y 2010

En dólares estadounidenses

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Vienen...	600,000	1,157,840
Banco Internacional		
Certificado de depósito a plazo a 201 días al 5,20% de interés anual con vencimiento el 16 de abril del 2012.	200,000	-
Banco del Machala		
Certificado de depósito a plazo a 322 días al 6.25% de interés anual con vencimiento el 15 de Agosto del 2012.	200,000	-
Certificado de depósito a plazo a 292 días al 6.25% de interés anual con vencimiento el 16 de julio del 2012.	200,000	
Avales comerciales		
Corresponde a tres (3) avales emitidos por la Compañía Delcorp S.A., con vencimientos de entre 90 y 150 días, y con una tasa de interés de entre 9,25%, 9,5% y 9,75% respectivamente.	-	581,483
Banco Lloyds Bank		
Certificado de depósito a plazo renovable cada 33 días promedio al 9,59% de interés anual.	250,273	250,143
Iván Antonio Cedeño Sánchez		
Título de crédito endosado a Furoiani S.A.	<u>236</u>	<u>236</u>
Total	<u><u>1,450,509</u></u>	<u><u>1,989,702</u></u>

FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2011 Y 2010

En dólares estadounidenses

3. Cuentas por cobrar

Conformado por:

		<u>2011</u>	<u>2010</u>
Clientes		25,774	105,457
Deudores por contrato	a)	345,964	238,471
Deudores Varios	b)	1,007,222	864,939
Empleados		133,508	93,853
Compañías relacionadas	(Nota 18)	8,965,509	1,963,166
Otros		-	55,279
Total		<u>10,477,977</u>	<u>3,321,165</u>

a) Incluyen valores por cobrar a clientes por la construcción viviendas y obras específicas en las urbanizaciones Bonaire, Volare y Milán.

b) Incluye US\$ 238.887 de fideicomiso mercantil de titularización de cartera por la urbanización Volare; US\$ 108,448 de Almacenes Boyacá por compra de materiales varios entre otros anticipos entregados a contratistas varios y proveedores; US\$ 3,527,846 del Proyecto Ciudad Santiago, US\$ 166,306 del Colegio Thomas More y US\$ 121,683 de Capital Ventura Caventur S.A.

4. Obras en ejecución

Conformado por:

		<u>2011</u>	<u>2010</u>
Terrenos		809,684	1,080,296
Por contrato		-	(10,940)
Por administración		105,161	483,727
Urbanizaciones Tottori, Volare, Milann y Salinas		<u>10,899,855</u>	<u>11,475,162</u>
Total		<u>11,814,700</u>	<u>13,028,245</u>

FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2011 Y 2010

En dólares estadounidenses

5. Activos fijos

Conformado por:

No depreciable

Terrenos	304,000	1,592,866
	<u>304,000</u>	<u>1,592,866</u>

Depreciable

Edificios	a) 2,350,913	2,432,096
Muebles y Enseres	147,288	141,109
Vehiculos	479,926	462,721
Equipos de computación	151,111	135,497
Equipos de Oficina	4,705	-
	<u>3,133,943</u>	<u>3,171,423</u>
	3,437,943	4,764,289
Depreciación acumulada	<u>(2,390,981)</u>	<u>(2,309,532)</u>
Total	<u>1,046,962</u>	<u>2,454,757</u>

- a) Del detalle de este rubro, el inmueble ubicado en la Ciudadela Nueva Kennedy y el ubicado en la Ciudadela Los Albatros (oficinas administrativas de la compañía), garantizan las obligaciones bancarias con el Banco General Rumifahui.

El movimiento de activos fijos en el período fue como sigue:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Costo		
Saldo inicial	4,764,289	4,279,238
Compras	73,076	540,315
Ventas	(105,718)	(55,264)
Reclasificaciones	a) <u>(1,293,704)</u>	-
Saldo final	<u>3,437,943</u>	<u>4,764,289</u>

- a) Incluye US\$ 1,288,866, correspondientes a terrenos que se reclasificaron como propiedades de Inversión.(Nota 7)

FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2011 Y 2010

En dólares estadounidenses

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Depreciación acumulada		
Saldo inicial	2,309,532	2,217,282
Ventas	(32,654)	(19,866)
Ajustes	(12,605)	-
Gasto del año	126,708	112,116
Saldo final	<u>2,390,981</u>	<u>2,309,532</u>

6. Cargos diferidos

Conformado por:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Seguros	1,171	-
Impuestos	207,632	215
Otros diferidos	73,337	47,646
Total	<u>282,140</u>	<u>47,861</u>

a) Representa US\$ 136,573 por Anticipos de impuesto a la renta pagados; US\$ 52,558 por Retenciones en la fuente recibidas de clientes y US\$18,501 por Crédito tributario de IVA correspondiente al período.

7. Inversiones Permanentes

Conformado por:

		<u>2011</u>	<u>2010</u>
Inversiones en Acciones	a)	1,610,500	-
Inversiones en terrenos		1,288,866	-
Total		<u>2,899,366</u>	<u>-</u>

FUROLANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2011 Y 2010

En dólares estadounidenses

- a) Incluye \$ 1.610.000 que corresponde a la suscripción de 322 acciones nominativas y ordinarias, cuyo valor nominal es de US\$ 5,000 cada una de la compañía Royalbay Hoteles S.A., los mismos que fueron cancelados mediante préstamos de los accionistas.(Nota 12)

8. Otros Activos

Conformado por:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Fideicomiso Volare II	2.800	2.800
Fideicomiso Milano	2.352	3.260
Fideicomiso de Titularización Volare	1.000	1.000
Fideicomiso Volare	246.232	286.652
Derecho Fiduciario Milann	5.800	5.800
Derecho Fiduciario Titularización Milann	70.403	1.000
Fideicomiso Milan-Volare	62.937	1.480.290
Fideicomiso Inmobiliario Volare	53.953	25.069
Fideicomiso Milanvo	203.260	175.335
Depositos en Garantía	5.237	2.634
Intereses diferidos	21.180	33.289
Total	<u>675.154</u>	<u>2.017.129</u>

9. Obligaciones bancarias

Conformado por:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Banco de Machala Corresponden a saldo de préstamo por US\$ 200.000 con una tasa de interés del 11.28% y con vencimiento en Enero 1 del 2011.	-	153,817
Banco Bolivariano Corresponden a saldo de préstamos por US\$ 300.000, al 9,32% de interés anual, con vencimiento en Diciembre 07 del a) 2012.	<u>300,000</u>	-
Pasan ...	300,000	153,817

FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2011 Y 2010

En dólares estadounidenses

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Vienen...	300,000	153,817
Banco Pichincha		
Corresponden a préstamo por US\$300.000 al 9,74% de interés anual, y con vencimiento en Julio 25 del 2011.		300,000
Corresponden a préstamo por US\$300.000 al 9,74% de a) interés anual, y con vencimiento en Agosto 25 del 2012.	203,211	-
Banco Internacional		
Corresponden a préstamo por US\$800.000 al 9,76% de interés anual, y con vencimiento en Diciembre 12 del 2012.	-	800,000
Corresponden a préstamo por US\$180.000 al 11,23% de interés anual, y con vencimiento en Enero 21 del 2011.	-	15,780
Banco Rumiñahui		
Corresponde a préstamo por US\$172609.02 con una tasa de interés del 5,75% con vencimiento en Julio 15 del 2011.	-	172,600
Corresponde a préstamo por US\$155230 con una tasa de interés del 9,76% con vencimiento en Agosto 9 del 2011.	-	155,230
Corresponde a préstamo por US\$59000 con una tasa de interés del 10,08% con vencimiento en Abril 22 del 2011.	-	59,000
Corresponde a préstamo por US\$178800 con una tasa de interés del 10,08% con vencimiento en Abril 22 del 2011.	-	178,800
Porción Corriente (Nota 12)	288,890	-
Banco Proamérica		
Porción Corriente (Nota 12)	249,934	-
Sobregiros bancarios		
Banco de Guayaquil	4,028	7,094
Banco del Pacífico	545	-
Banco del Pichincha	38,079	-
Banco Produbanco	-	3,805
Banco del Austro	-	4,185
	-	-
	<u>1,084,687</u>	<u>1,850,311</u>

a) Préstamos garantizados por la firma del presidente de la compañía.

FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2011 Y 2010

En dólares estadounidenses

10. Cuentas por pagar

Conformado por:

		<u>2011</u>	<u>2010</u>
Proveedores	a)	2,978,302	2,877,386
Clientes titularizados		483,266	482,864
Préstamos por pagar al IESS		10,817	8,248
Anticipos de Clientes	b)	9,058,882	9,155,168
Inversionistas	c)	2,920,966	2,411,084
Otros Acreedores		3,113,970	210,758
Total		<u>18,566,203</u>	<u>15,145,508</u>

a) Incluye principalmente los montos por US\$ 1,366,028 a Ciudad Santiago S.A. por préstamos recibidos, US\$ 235,654 de Ceibo Capital Limited S.A. por la compra de activos fijos, US\$ 190,780 al Arq. Rafael Quinteros por instalaciones eléctricas de las obras en ejecución; y US\$ 120,545 de Constructora Anmaver S.A. por servicios de remoción de tierra; entre otros.

b) Corresponde a anticipos de clientes para la construcción de sus viviendas y/o edificios.

c) Incluye principalmente pasivos por préstamos de terceros adquiridos para capital de trabajo los que generan una tasa de interés anual entre el 11 y 15%, los mismos que son renovados a su fecha de vencimiento.

11. Provisiones y gastos acumulados por Pagar

Conformado por:

		<u>2011</u>	<u>2010</u>
Décimo tercer sueldo		2,002	5,986
Décimo cuarto sueldo		5,455	7,011
Participación a trabajadores		116,573	98,615
Aporte al IESS		16,010	10,326
Fondo de Reserva y vacaciones		3,176	-
Otros gastos por pagar		155,352	90,391
Total		<u>298,568</u>	<u>212,329</u>

FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2011 Y 2010

En dólares estadounidenses

12. Pasivo a largo plazo

Conformado por:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Banco General Rumiñahui		
Corresponde a préstamo por US\$ 391,597 con una tasa de interés del 9.76% con vencimiento en Diciembre 27 del 2013 a)	391,597	-
(-) Porción corriente (Nota 9)	<u>(288,890)</u>	<u>-</u>
	102,707	-
Banco Proamérica		
Corresponde a préstamo por US\$2,100,000 con una tasa de interés del 8.95% con vencimiento en Mayo 13 del 2018. b)	2,079,917	-
(-) Porción corriente (Nota 9)	<u>(249,934)</u>	<u>-</u>
	1,829,983	-
Emisión de obligaciones		
Emitidas a 1080 días serie "A"; valor nominal US\$ 10.000 cada una, generando una tasa de interés del 8% anual fijo. (Nota 19)	425,000	1,450,000
Menos porción corriente	<u>(425,000)</u>	<u>(1,025,000)</u>
	-	425,000
Jubilacion Patronal	635,399	769,814
Préstamos de Accionistas c)	<u>1,610,000</u>	<u>-</u>
Total	<u>4,178,089</u>	<u>1,194,814</u>

- a) Préstamo garantizado con Hipoteca comercial celebrado en Abril del 2011, el cual consiste de una Villa ubicada en la Ciudadela Albatros de un área total de 370 metros cuadrados; Hipoteca del Fideicomiso Mercantil Volare, constituidos por los solares 1 y 2 de la Urbanización Volare II y; con Hipoteca comercial realizado en Abril del 2011, el cual consiste de un inmueble ubicado en la ciudadela Nueva Kennedy.
- b) Préstamos garantizado con Hipoteca comercial celebrado en Mayo del 2011 perteneciente a un lote de terreno de la empresa Euroconstruct S.A. la misma que mediante escritura de ampliación de hipoteca abierta garantiza ante el Banco Proamérica sus obligaciones y las de Furoiani Obras y Proyectos S.A. lo cual lo convierte en codeudor de dichas obligaciones

FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2011 Y 2010

En dólares estadounidenses

- c) Incluye el valor de US\$ 520,000 del Proyecto de Construcción de hotel de la cadena Marriott y US\$ 1,090,000 por derechos de administración Hotelera celebrados con Marriott Internacional, que fueron entregados por los accionistas de Furoiani Obras y Proyectos S.A. como aportes de capital para la constitución de la Inversión en acciones de Royalbay Hoteles S.A.

13. Impuesto a la renta

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, la tasa impositiva del 24 y 25% rige el cálculo del Impuesto a la Renta de las Sociedades.

La conciliación del impuesto a la renta aplicando la tasa impositiva legal y la determinación del importe afectado a operaciones, está constituida como sigue:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Resultados del ejercicio	<u>777,156</u>	<u>788,177</u>
15% participación empleados	116,573	98,537
Más Gastos no Deducibles	<u>293,245</u>	<u>315,919</u>
Base Imponible	<u>953,828</u>	<u>1,005,559</u>
Impuesto a la Renta	<u>228,919</u>	<u>251,390</u>

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 24% de las utilidades gravables. A partir del ejercicio 2001 dicha tasa se reduce al 14% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente. De acuerdo con las referidas normas si la reinversión de utilidades no se materializa hasta el 31 de diciembre del año siguiente, la Compañía deberá cancelar la diferencia de impuesto con los recargos correspondientes.

La Compañía ha sido revisada por parte de las autoridades fiscales hasta el año 2006.

FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2011 Y 2010

En dólares estadounidenses

Utilidad básica por acción

El cálculo de la utilidad básica por acción se basa en la utilidad neta atribuible a los accionistas comunes:

El detalle de la utilidad básica por acción es como sigue:

Utilidad neta disponible para accionistas	US\$	455,402
Cantidad promedio de acciones comunes		<u>2,760,048</u>
Utilidad básica por acción	US\$	<u>0.16</u>

14. Capital social

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, el capital ascendía a US\$ 2.760.048 constituido por 2'760.048 acciones ordinarias y nominativas a un valor de US\$ 1,00 c/u.

15. Reserva legal

La Ley de Compañías del Ecuador requiere que por lo menos el 10% de la utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que ésta alcance como mínimo el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía.

Al 31 de diciembre del 2011, la compañía apropió US 33,980 por el ejercicio del año 2010.

16. Reserva de capital

En el año 2000, los saldos de las cuentas Reserva por Revalorización del Patrimonio y Reexpresión Monetaria, luego de aplicar el proceso de dolarización han sido transferidos a esta cuenta.

17. Resultados acumulados

El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos, aumentos de capital y ciertos pagos tales como reliquidación de impuestos, etc.

FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2011 Y 2010

En dólares estadounidenses

18. Transacciones con partes relacionadas

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, la Compañía tenía los siguientes saldos con las partes relacionadas:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
<u>Cuentas por Cobrar</u> (Nota 3)		
Ader S.A.	182,089	142,574
Sultansa S.A.	689,055	639,743
In Earth S.A.	796,315	894,928
Zarzuela S.A.	17,178	16,301
Inmobiliaria Furoiani S.A.	60,595	42,154
Furoiani Villagómez José Arq.	249,603	164,599
Euroconstruct S.A.	3,142,892	-
Ciudad Santiago	3,717,129	-
Consumet S.A.	17,737	-
Otras menores	92,916	62,867
Total	<u>8,965,509</u>	<u>1,963,166</u>

FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2011 Y 2010

En dólares estadounidenses

Las transacciones más significativas con las partes relacionadas, fueron como sigue:

	<u>2011</u>
<u>Valores por préstamos entregados</u>	
Consuinet S.A.	42.404
Ciudad Santiago S.A.	459.976
Furoiani Villagómez José Arq.	151.860
	<u>654.240</u>
<u>Valores por Reembolso de gastos</u>	
Ader S.A.	51.175
Sultansa S.A.	155.398
In Earth S.A.	569
Zarzuela S.A.	4.047
Inmobiliaria Furoiani S.A.	18.441
Euroconstruct S.A.	3.142.893
Ciudad Santiago S.A.	2.974.077
Consuinet S.A.	1.761
	<u>6.348.361</u>
<u>Valores por Servicios de Dirección técnica</u>	
Ciudad Santiago S.A.	155.664
Sultansa	26.521
	<u>182.185</u>
<u>Valores por Arriendos</u>	
Ciudad Santiago S.A.	60.900
	<u>60.900</u>

Las transacciones con partes relacionadas se han realizado de acuerdo con condiciones normales de mercado. Durante los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2011 y 2010 no se han contabilizado provisiones para saldos de dudoso cobro con las partes relacionadas.

FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2011 Y 2010

En dólares estadounidenses

19. Emisión de obligaciones

Al 31 de Diciembre del 2010

Mediante Acta de Junta General Extraordinaria de Accionistas del 20 de Marzo del 2008, con el fin de obtener recursos para capital de trabajo y para la reestructura de pasivos, se decide hacer una segunda emisión de obligaciones, para lo cual la Compañía procede a calificarse con la Compañía Humphreys S.A. obteniendo un certificado "AA" con fecha junio del 2008.

Mediante Resolución No. 08-G-IMV-004823 de la Superintendencia de Compañías de fecha Junio 30 del 2008, se resuelve inscribir a Furoiani Obras y Proyectos S.A. como emisor privado del sector no financiero y el contenido del proyecto de oferta pública de emisión de obligaciones por un monto de US\$ 3'000.000, amparada en garantía general bajo las características establecidas en la escritura pública respectiva. Dicha oferta pública tiene una vigencia de 180 días contados a partir de la fecha de su expedición.

Al 31 de Diciembre del 2009

Mediante Acta de Junta General Extraordinaria de Accionistas del 12 de Octubre del 2005, con el fin de mejorar la posición financiera de la Compañía y de sus proyectos se decide un plan de emisión de obligaciones, para lo cual la Compañía procede a calificarse con la Compañía Humphreys S.A. obteniendo un certificado "A" con fecha septiembre 8 del 2005.

Mediante Resolución No. 05-G-IMV-0007922 de la Superintendencia de Compañías de fecha Marzo 24 del 2005, se resuelve inscribir a Furoiani Obras y Proyectos S.A. como emisor privado del sector no financiero y el contenido del proyecto de oferta pública de emisión de obligaciones por un monto de US\$ 1'500.000, amparada en garantía general bajo las características establecidas en la escritura pública respectiva. Dicha oferta pública tiene una vigencia de 180 días contados a partir de la fecha de su expedición.

FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2011 Y 2010

En dólares estadounidenses

Términos de Emisión

Monto:		US\$ 1.500.000
Plazo:		1080 Días
Clase:	A por	US\$ 1.500.000
Valor Nóminal de cada obligación:		
Serie A		US\$ 10.000
Tasa de Interés para serie A	8,00%	Nominal anual Fija
Gracia de Capital para serie A:	360	Días
Amortización de Capital para serie A:	180	Días (4 pagos semestrales)
Amortización de Intereses para serie A:	180	Días (6 pagos semestrales)
Colocador:		Casa de valores Adfinsa S.A. en el mercado Bursátil
Representante de los Obligacionistas:		Asesorsa S.A.
Agente Pagador:		Furoiani Obras y Proyectos S.A.
Formato de Título:		Desmaterializado a través de Depósito Central de Valores DECEVALE.

Cláusula de Protección en ambas emisiones

- La compañía mantendrá un nivel de apalancamiento que no supere una relación entre el pasivo financiero sobre el patrimonio de tres puntos.
- La compañía mantendrá un nivel mínimo de liquidez (activo corriente/ pasivo corriente) no inferior a uno.
- La compañía mantendrá una cobertura de gastos financieros (utilidad operativa/ gastos financieros) no inferior a uno.
- Los resguardos que establece la codificación de resoluciones del Consejo Nacional de Valores.

FUROLANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2011 Y 2010

En dólares estadounidenses

20. Contingencias

La compañía al 31 de Diciembre del 2011, según confirmación a sus abogados mantiene reclamos de ámbito laboral por resolver, a continuación un detalle:

a. JUICIOS LABORALES ANTE EL JUZGADO SALA PRIMERO DE LO LABORAL

- **Juicio Laboral No. 1613-2009;** Cuantía US\$ 5,712.

Estado de la causa: Se concede el recurso de apelación luego de una sentencia favorable, el 12 de mayo de 2011

- **Juicio Laboral No. 1474-2009;** Cuantía US\$ 2,027.

Estado de la Causa: Se solicitó verificar el estado del proceso el 3 de agosto de 2011.

- **Juicio Laboral No.608-2011;** Cuantía US\$ 17,133.

Estado de la Causa: Esperando Sentencia.

- **Juicio Laboral No.529-2011;** Cuantía US\$ 9,383.

Estado de la Causa: Esperando Sentencia.

b. JUICIOS LABORALES ANTE EL JUZGADO SALA SEGUNDO DE LO LABORAL

- **Juicio Laboral No. 1214-2009;** Cuantía US\$ 18,229.

Estado de la causa: Se pagó la tasa respectiva para Casación.

- **Juicio Laboral No. 1778-20098;** Cuantía US\$ 13,218.

Estado de la causa: Se concedió el recurso de Apelación el 8 de Noviembre de 2011

- **Juicio Laboral No. 1233-2009;** Cuantía US\$ 19,177.

Estado de la causa: Se concede la apelación el 28 de noviembre de 2011

FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2011 Y 2010

En dólares estadounidenses

- **Juicio Laboral No. 1474-2009;** Cuantía US\$ 4,141.

Estado de la causa: Esperando sentencia.

- **Juicio Laboral No. 1040-2009;** Cuantía US\$ 12,000.

Estado de la causa: En espera de sentencia.

- **Juicio Laboral No. 1639-2009;** Cuantía US\$ 2,988.

Estado de la causa: Sentencia de 30 de diciembre de 2011 manda a pagar la pretensión.

- **Juicio Laboral No. 56-2009;** Cuantía US\$ 3,476.

Estado de la Causa: Se ordena se deposite la caución de la casación el 27 de abril de 2011.

- **Juicio Laboral No. 914-2009;** Cuantía US\$ 17,423.

Estado de la Causa: Esperando Sentencia.

c. JUICIOS LABORALES ANTE EL JUZGADO SALA TERCERO DE LO LABORAL

- **Juicio Laboral No. 1178-2009;** Cuantía US\$ 17,095.

Estado de la Causa: Apelamos la sentencia y se adhirieron al recurso el día 12 de noviembre de 2011

- **Juicio Laboral No. 873-2009;** Cuantía US\$ 1,744.

Estado de la Causa: Presentaron apelación el 2 de Febrero de 2012.

d. JUICIOS LABORALES ANTE EL JUZGADO SALA CUARTO DE LO LABORAL

- **Juicio Laboral No. 1474-2009;** Cuantía US\$ 2,027.

Estado de la Causa: Se acepta la casación el 24 de agosto de 2011.

FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2011 Y 2010

En dólares estadounidenses

- **Juicio Laboral No. 48-2009;** Cuantía US\$ 5,733.

Estado de la Causa: Aclaración de sentencia de 18 de junio de 2010 manda a pagar los valores dictados en sentencia: \$838.82.

e. JUICIOS LABORALES ANTE EL JUZGADO SALA QUINTO DE LO LABORAL

- **Juicio Laboral No. 1865-2009;** Cuantía US\$ 1,806.

Estado de Causa: Apelación 21 de Septiembre de 2011.

- **Juicio Laboral No. 1640-2009;** Cuantía US\$ 2,614.

Estado de la Causa: Se solicitó el archivo del proceso el 3 de agosto de 2011.

- **Juicio Laboral No.978-2011;** Cuantía US\$ 2,614.

Estado de la Causa: Esperando Sentencia.

f. JUICIOS LABORALES ANTE EL JUZGADO SALA SEPTIMO DE LO LABORAL

- **Juicio Laboral No. 85-2009;** Cuantía US\$ 10,898.

Estado de la Causa: Esperando Sentencia.

- **Juicio Laboral No. 495-2009;** Primera Instancia.

Estado de la Causa: Esperando Sentencia.

- **Juicio Laboral No. 622-2009;** Primera Instancia.

Estado de la Causa: Para Archivo.

FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2011 Y 2010

En dólares estadounidenses

g. JUICIOS LABORALES ANTE EL JUZGADO SALA OCTAVO DE LO LABORAL

- **Juicio Laboral No. 226-2009;** Cuantía US\$ 11,025.

Estado de la causa: Se acepta casación y se corre traslado para contestación el 3 de agosto del 2011.

- **Juicio Laboral No. 397-2009;** Cuantía US\$ 22,039

Estado de la Causa: Esperando Sentencia.

- **Juicio Laboral No. 242-2009;** Primea Instancia.

Estado de la Causa: Citaciones.

h. REQUERIMIENTOS DE INFORMACION SRI.

Año 2011

ORDEN DE DETERMINACIÓN No. 2010090080 EJERCICIO FISCAL 2006.

Con fecha 15 de Marzo del 2011 la compañía fue notificada por parte del Servicio de Rentas Internas según Oficio No RLS-ATROLAE11-00039, la lectura y revisión del acta borrador de determinación tributaria sobre la cual no presentaron observaciones sobre el acta borrador de determinación tributaria de RLS-ATRADBE11-00037 y solo se acogió al plazo para presentar cualquier justificación a esta acta borrador.

Mediante el acta de Determinación Tributaria tramite 0920110100222 del 15 de Abril del 2011, el Servicio de Rentas Internas determina el saldo a pagar de US\$247,467 por concepto de Impuesto a la Renta del ejercicio fiscal 2006, la cual genera un recargo del 20% sobre la diferencia por pagar que asciende a \$ 49,493.

El 13 de Mayo del 2011, la compañía presenta una demanda sobre los resultados tributarios del año 2006, juicio signado con el No.09501-2011-0067 en el Tribunal de lo Fiscal No. 2 con sede en Guayaquil, al 31 de Diciembre del 2011, se ha presentado una caución requerida por la ley y no existe aún un pronunciamiento definitivo sobre este juicio a esa fecha.

FUROLANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2011 Y 2010

En dólares estadounidenses

21. Eventos subsecuentes

2011

Entre el 31 de diciembre del 2011 y la fecha de emisión de los estados financieros Abril 18 del 2012, no se han producidos eventos importantes que en opinión de la administración de la compañía ameriten su revelación.

2010

Entre el 31 de diciembre del 2010 y la fecha de emisión de los estados financieros Mayo 2 del 2011, no se han producidos eventos importantes que en opinión de la administración de la compañía ameriten su revelación.
