



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



FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

CONTENIDO:

Informe de los Auditores Independientes

Estados Financieros:

Estado de Situación

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



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



Informe de los Auditores Independientes

Febrero 15 del 2013

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 2012 y 2011, el correspondiente Estado de Resultados, Estado 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. 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.

OUR FIRM IS A MEMBER OF IAPA, THE INTERNATIONAL ASSOCIATION OF PROFESSIONAL ACCOUNTANCY FIRMS.
GLOBAL SUPPORT - LOCAL KNOWLEDGE.



PÁEZ, 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 en conjunto.

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

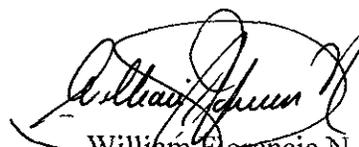
Opinión

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 2012 y 2011, 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 2012, se emite por separado.


SC. RNAE No.434


William Florencia N.
Socio
RNC. 22.712

FUROLANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

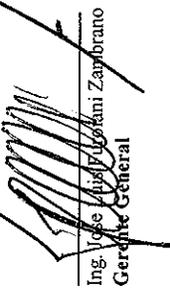
Estado de Situación

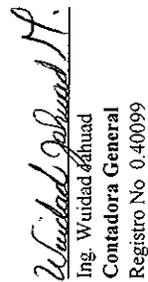
Al 31 de Diciembre del 2012 y 2011

(En dólares estadounidenses)

<u>ACTIVO</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>PASIVO Y PATRIMONIO</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
ACTIVO CORRIENTE			PASIVO CORRIENTE		
Caja bancos (Nota 1)	1.078.716	331.349	Obligaciones bancarias (Nota 9)	2.246.848	1.084.687
Inversiones temporales (Nota 2)	300.236	1.450.509	Cuentas por pagar (Nota 10)	18.022.247	18.566.203
Cuentas por cobrar (Nota 3)	8.902.291	10.477.977	Provisiones y gastos acumulados por pagar (Nota 11)	325.396	298.568
Obras en Ejecucion (Nota 4)	15.705.214	11.814.700	Impuestos por pagar	363.736	290.148
Total activo corriente	25.986.457	24.074.535	Porción Corriente pasivo a largo plazo (Nota 12)	-	425.000
			Total pasivo corriente	20.958.227	20.664.606
Propiedades y Equipos (Nota 5)	990.938	1.046.962	PASIVO NO CORRIENTE		
Cargos Diferidos (Nota 6)	315.020	282.140	Pasivo a largo plazo (Nota 12)	5.640.456	4.178.089
Inversiones Permanentes (Nota 7)	2.899.366	2.899.366	Total pasivo	26.598.683	24.842.695
Otros Activos (Nota 8)	708.113	675.154			
			PATRIMONIO		
			Capital social (Nota 14)	2.760.048	2.760.048
			Reserva Legal (Nota 15)	249.558	206.392
			Reserva de Capital (Nota 16)	108.904	108.904
			Reserva por Revaluacion de Activos	34	34
			Resultados Acumulados Adopción NIIF	(144.082)	(144.082)
			Resultados Acumulados (Nota 17)	1.137.262	748.764
			Utilidad del ejercicio	189.487	455.402
			Total patrimonio	4.301.211	4.135.462
Total	30.899.894	28.978.157	Total	30.899.894	28.978.157

Ver políticas de contabilidad y notas a los estados financieros


 Ing. José María Zambrano
 Gerente General


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

FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

Estado de Resultados

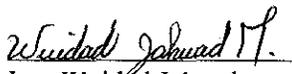
Por los periodos terminados al 31 de Diciembre del 2012 y 2011

(En dólares Estadounidenses)

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Ingresos		
Ingresos por contrato	9.658.057	10.399.343
Ingresos por administracion	758.338	1.391.757
Ingresos por venta de activo fijos	-	87.879
Ingresos por alquileres	44.100	52.500
Otros Ingresos	<u>3.935.494</u>	<u>7.235.768</u>
Total de Ingresos	14.395.989	19.167.247
Costos por contratos	<u>(5.842.268)</u>	<u>(7.923.500)</u>
Utilidad bruta en ventas	8.553.721	11.243.747
Gastos de administracion	<u>(4.159.993)</u>	<u>(3.622.731)</u>
Utilidad en operaciones	4.393.728	7.621.016
Gastos financieros	(159.643)	(67.157)
Otros egresos	<u>(3.787.127)</u>	<u>(6.776.703)</u>
Utilidad antes de Participacion a trabajadores antes del impuesto a la Renta	446.958	777.156
Participacion a trabajadores (Nota 13)	(67.044)	(116.573)
Impuesto a la renta causado (Nota 13)	(190.427)	(228.919)
Impuesto a la renta diferido	-	23.738
Utilidad neta	<u>189.487</u>	<u>455.402</u>

Ver políticas de contabilidad y notas a los estados financieros


Ing. Jose Luis Furoiani Zambrano
Gerente General

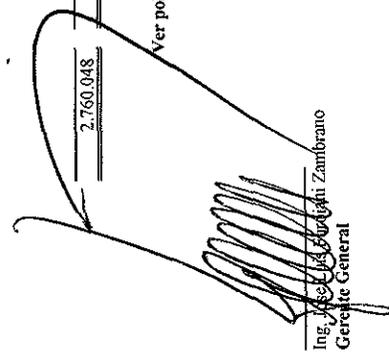

Ing. Wuidad Jahuad
Contadora General
Registro No 0.40099

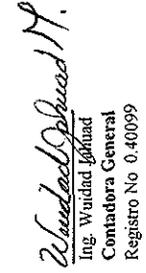
FUROLANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.
 Estado de Evolución del Patrimonio
 Por los periodos terminados al 31 de Diciembre del 2012 y 2011
 (En dólares Estadounidenses)

2012	Capital Social	Reserva Legal	Reserva por valuación de	Reserva de Capital	Resultados por adopción NIIF	Resultados Acumulados	Utilidad del Ejercicio	Total
Saldo al 31 de diciembre del 2011	2.760.048	206.392	34	108.904	(144.082)	748.764	455.402	4.135.462
Ajustes de resultados por impuestos diferidos	-	-	-	-	-	-	(23.738)	(23.738)
Apropiación de Reserva Legal	-	43.166	-	-	-	-	(43.166)	-
Transferencia a resultados acumulados	-	-	-	-	-	388.498	(388.498)	-
Utilidad neta del ejercicio	-	-	-	-	-	-	446.958	446.958
Participación a trabajadores	-	-	-	-	-	-	(67.044)	(67.044)
Provisión Impuesto a la renta	-	-	-	-	-	-	(190.427)	(190.427)
Saldo al 31 de Diciembre del 2012	2.760.048	249.558	34	108.904	(144.082)	1.137.262	189.487	4.301.211

2011	Capital Social	Reserva Legal	Reserva por valuación 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)
Provisión Impuesto a la renta	-	-	-	-	-	-	(228.919)	(228.919)
Impuesto a al renta diferido	-	-	-	-	-	-	23.738	23.738
Saldo al 31 de octubre del 2011	2.760.048	206.392	34	108.904	(144.082)	748.764	455.402	4.135.462

Ver políticas de contabilidad y notas a los estados financieros


 Ing. José Burdick Zambrano
 Gerente General


 Ing. Wanda Ojeda
 Contadora General
 Registro No. 0.40099

FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

Estado de Flujos de Efectivo

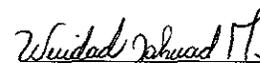
Por los periodos terminados al 31 de Diciembre del 2012 y 2011

(En dólares Estadounidenses)

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Flujos de efectivo por las actividades de operación		
Efectivo recibido de clientes	19.676.534	13.021.801
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(15.889.519)	(8.772.273)
Intereses pagados y otros egresos	(4.137.197)	(6.843.860)
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación	<u>(350.182)</u>	<u>(2.594.332)</u>
Flujos de efectivo por las actividades de inversión		
Disminución en inversiones temporales	1.150.274	539.192,00
Disminución (Adiciones) en Inversiones Permanentes	-	(1.610.000)
Adquisición de propiedades y equipos	(90.364)	(73.076)
Producto en la venta de propiedades y equipos	-	73.063
(Aumento) Disminución en Fideicomisos	(7.964)	1.332.470
Efectivo neto provisto por las actividades de inversión	<u>1.051.946</u>	<u>261.649</u>
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento		
Préstamos recibidos	1.124.911	537.450
Préstamos y sobregiros pagados	(42.651)	(1.818.192)
Préstamos (pagados) recibidos a largo plazo	(1.036.657)	3.542.690
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento	<u>45.603</u>	<u>2.261.948</u>
Aumento (Disminución) neto del efectivo	747.367	(70.735)
Efectivo al inicio del período	<u>331.349</u>	<u>402.084</u>
Efectivo al final del período.	<u>1.078.716</u>	<u>331.349</u>

Ver políticas de contabilidad y notas a los estados financieros


Ing. Jose Luis Furoiani Zambrano
Gerente General


Ing. Wuidad Jahuad
Contadora General
Registro No 0.40099

FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

Conciliación de la Utilidad Neta con el Efectivo Neto Utilizado en las Actividades de Operación

Por los periodos terminados al 31 de Diciembre del 2012 y 2011

(En dólares Estadounidenses)

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Utilidad neta	189.487	455.402
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo Neto utilizado en las actividades de operación		
Depreciación	120.630	114.103
Ajustes/Reclasificaciones	25.758	
Provisión de Impuesto a la Renta	190.427	228.919
Participación a Trabajadores	67.044	116.573
Impuesto a la renta diferido	-	(23.738)
Efectivo proveniente de las actividades de operación antes de cambios en el Capital de Trabajo	<u>593.346</u>	<u>891.259</u>
Disminución (Aumento) en cuentas por cobrar	1.468.814	(7.364.229)
(Aumento) Disminución en Obras en ejecución	(3.890.514)	1.218.382
Disminución en otros activos	48.342	7.768
Disminución en cargos diferidos	654	7.317
Aumento en otras cuentas por pagar y gastos acumulados	<u>1.429.176</u>	<u>2.645.171</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación	<u>(350.182)</u>	<u>(2.594.332)</u>

Ver políticas de contabilidad y notas a los estados financieros


Ing. José Luis Furojani Zambrano
Gerente General


Ing. Wuidad Jahuad
Contadora General
Registro No 0.40099

FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

Políticas de Contabilidad Significativas

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011

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.

Adopción por primera vez de las 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 NIIF 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 NIIF, para lo cual se establece un cronograma que va a partir del 1 de enero del 2010 al 1 de enero del 2012.

Declaración de cumplimiento

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) completas emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

Políticas de Contabilidad Significativas

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011

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.

Los estados de situación financiera de acuerdo a NIIF 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.

FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

Políticas de Contabilidad Significativas

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011

b) Exenciones aplicadas al balance de apertura

El ejercicio 2011 fue el primer año en el que la Compañía preparó sus estados financieros de acuerdo con las NIIF, 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 2010 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.

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 reconocen 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 en el año 2012 y por lo tanto, el importe determinado en dicho año por desahucio e indemnización laboral se los reconoció con cargo a resultados del ejercicio.

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.

FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

Políticas de Contabilidad Significativas

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011

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 2012 y 2011, Furoiani Obras y Proyectos S.A., no ha reconocido pérdidas por deterioro en sus rubros de activos.

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:

FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

Políticas de Contabilidad Significativas

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011
Ajuste en Cuentas por Cobrar	-	(35,799)
Activo por impuesto diferido	-	(35,799)
Ajuste en Gastos por intereses	-	59,537
Pasivo por Impuesto diferido	-	59,537
Neto	-	23,738

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.

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:

FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

Políticas de Contabilidad Significativas

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011

- 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.

- 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 y equipos

La propiedad 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.

FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

Políticas de Contabilidad Significativas

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011

Los gastos posteriores incurridos en relación con las propiedades y equipos 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 las propiedades y equipos son las siguientes:

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

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.

FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

Políticas de Contabilidad Significativas

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011

El costo y la obligación se reconocen durante el período 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 período.

Para el cálculo se consideraron los siguientes supuestos:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Número de empleados	864	445
Tasa de descuento	7%	7%
Tasa de incremento salarial	3%	3%
Pensión mensual mínima	\$20,00	\$20,00

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 período en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 23% de las utilidades gravables. A partir del ejercicio 2001 dicha tasa se reduce 10% 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 reinversión de utilidades se relaciona con el destino de las mismas en el sentido de que deben orientarse a la adquisición de maquinarias nuevas o equipos nuevos que se utilicen para su actividad productiva.

Están exentos del impuesto a la renta los dividendos pagados a sociedades locales y sociedades del exterior que no estén domiciliadas en paraísos fiscales.

De acuerdo con el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, publicado en el Suplemento al Registro Oficial N° 351 del 29 de diciembre del 2010, se establecen incentivos fiscales a las inversiones. Entre los aspectos relevantes se anotan:

FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

Políticas de Contabilidad Significativas

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011

- 1) Se reduce la tasa de impuesto a la renta, de forma progresiva, esto es: en el año 2011 el 24%, el año 2012 el 23% y del año 2013 en adelante el 22%. Adicionalmente, los contribuyentes administradores u operadores de una Zona Especial de Desarrollo Económico (ZEDE) tendrán una rebaja adicional de 5 puntos en la tasa del impuesto a la renta.
- 2) Se establecen como deducibles adicionales en el cálculo del impuesto a la renta ciertos conceptos de gastos, relacionados con los realizados por empresas medianas en capacitación técnica dirigida a investigación, desarrollo e investigación tecnológica, b) las depreciaciones y amortizaciones por las adquisiciones de maquinaria y equipos y tecnologías, c) incremento neto de empleo por un período de cinco años, cuando se cumplan ciertas condiciones, d) exoneración del pago del impuesto a la renta durante cinco años para las nuevas sociedades que se constituyan, cuyas inversiones nuevas y productivas se realicen fuera de las jurisdicciones urbanas de los cantones Quito o Guayaquil y dentro de ciertos sectores económicos, e) Diferimiento del pago del impuesto a la renta y de su anticipo hasta por cinco años, para las sociedades que transfieran por lo menos el 5% de su capital accionario a favor de al menos el 20% de sus trabajadores, f) los gastos incrementales por generación de nuevo empleo o mejora de la masa salarial y g) exoneración de la retención en la fuente del impuesto a la renta en los pagos por intereses de créditos externos y líneas de crédito registradas, con tasas de intereses establecidas por el Banco Central del Ecuador y otorgadas por instituciones financieras del exterior, que no se encuentren domiciliadas en paraísos fiscales.

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 2012 y 2011

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

	<u>Diciembre</u> <u>31,2012</u>	<u>Diciembre</u> <u>31,2011</u>	<u>Diciembre</u> <u>31,2010</u>
Patrimonio de acuerdo a NIIF	4.324.949	4.217.099	3.581.115
Ajustes por conversión a NIIF:			
Resultados acumulados a NIIF de apertura	-	-	-
Ajuste en Ingresos por aumento en cuentas por cobrar	-	142.696	131.760
Ajuste de cuentas por cobrar a costo amortizado	-	(248.071)	-
Provisión por beneficios a los empleados a largo plazo.	-	-	-
Efectos fiscales de los ajustes	<u>(23.738)</u>	<u>23.738</u>	<u>(32.815)</u>
Total patrimonio neto de acuerdo a NIIF	<u><u>4.301.211</u></u>	<u><u>4.135.462</u></u>	<u><u>3.680.060</u></u>

FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2012 Y 2011

En dólares estadounidenses

1. Caja bancos

Conformado por:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Caja	19,239	28,634
Bancos locales y del exterior	1,059,477	302,715
Total	<u>1,078,716</u>	<u>331,349</u>

2. Inversiones Temporales

Conformado por:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Banco General Rumiñahui		
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 Enero 14 del 2013 al 6,25% de interés anual.	100.000	-
	<hr/>	
Pasan...	100.000	600.000

FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2012 Y 2011

En dólares estadounidenses

		<u>2012</u>	<u>2011</u>
	Vienen...	100.000	600.000
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
Certificado de depósito a plazo a 133 días al 5,50% de interés anual con vencimiento el 22 de Enero del 2013.	a)	100.000	-
Certificado de depósito a plazo a 114 días al 5,50% de interés anual con vencimiento el 03 de Enero del 2013.	a)	100.000	-
Banco Lloyds Bank			
Certificado de depósito a plazo renovable cada 33 días promedio al 9,59% de interés anual.		-	250.273
Iván Antonio Cedeño Sánchez			
Título de crédito endosado a Furoiani S.A.		<u>236</u>	<u>236</u>
Total		<u>300.236</u>	<u>1.450.509</u>

- a) Estos documentos garantizan las obligaciones back to back mantenidas con el Banco por los mismos montos de operación.

FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2012 Y 2011

En dólares estadounidenses

3. Cuentas por cobrar

Conformado por:

		<u>2012</u>	<u>2011</u>
Clientes	a)	445,422	25,774
Deudores por contrato	b)	131,340	345,964
Deudores Varios	c)	925,497	1,007,222
Empleados		154,114	133,508
Compañías relacionadas	(Nota 18)	<u>7,245,918</u>	<u>8,965,509</u>
Total		<u><u>8,902,291</u></u>	<u><u>10,477,977</u></u>

- a) Incluye principalmente los valores de \$308,000 de Logística Automotriz Manta S.A.; \$ 86,436 de Junta de Beneficencia de Guayaquil, correspondientes a valores por cobrar de los contratos a precio fijo.
- b) Incluye \$ 74.708 y \$ 14.493 de varios clientes de los conjuntos habitacionales de Volare y Millan respectivamente por valores a obras adicionales en las viviendas; \$ 42,139 a Edificio Blue Towers por gastos incurridos en obras contratadas
- c) Incluye US\$ 238.887 de fideicomiso mercantil de titularización de cartera por la urbanización Volare; US\$ 57,700 de Semaconst S.A. por anticipos a compra de materiales y US\$ 120,664 de otros anticipos entregados a contratistas varios y proveedores; US\$ 152,386 del Colegio Thomas More y US\$ 121,683 de Capital Ventura Caventur S.A.

FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2012 Y 2011

En dólares estadounidenses

4. Obras en ejecución

Conformado por:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Terrenos	747.540	809.684
Por contrato	476.722	-
Por administración	537.440	105.161
Urbanizaciones Tottori, Volare, Milann y Salinas	13.943.512	10.899.855
Total	<u>15.705.214</u>	<u>11.814.700</u>

5. Propiedades y equipos

Conformado por:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<u>No depreciable</u>		
Terrenos	304,000	304,000
Adecuaciones Oficina	150	-
	<u>304,150</u>	<u>304,000</u>
<u>Depreciable</u>		
Edificios	a) 2,350,913	2,350,913
Muebles y Enseres	189,436	147,288
Vehiculos	479,926	479,926
Equipos de computación	166,541	151,111
Equipos de Oficina	10,723	4,705
	<u>3,197,539</u>	<u>3,133,943</u>
	3,501,689	3,437,943
Depreciación acumulada	<u>(2,510,751)</u>	<u>(2,390,981)</u>
Total	<u>990,938</u>	<u>1,046,962</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 Rumiñahui.

FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2012 Y 2011

En dólares estadounidenses

El movimiento de propiedades y equipos en el período fue como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Costo		
Saldo inicial	3.437.943	4.764.289
Compras	90.364	73.076
Ventas	-	(105.718)
Reclasificaciones	a) <u>(26.618)</u>	<u>(1.293.704)</u>
Saldo final	<u>3.501.689</u>	<u>3.437.943</u>

a) Incluye US\$ 1.288.866 correspondientes a terrenos que se reclasificaron como propiedades de inversión (Nota 7).

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Depreciación acumulada		
Saldo inicial	2,390,981	2,309,532
Ventas	-	(32,654)
Ajustes	(860)	(12,605)
Gasto del año	<u>120,630</u>	<u>126,708</u>
Saldo final	<u>2,510,751</u>	<u>2,390,981</u>

6. Cargos diferidos

Conformado por:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Seguros	517	1.171
Impuestos	a) 314.503	207.632
Otros diferidos	-	73.337
Total	<u>315.020</u>	<u>282.140</u>

a) Incluye principalmente US\$ 137,868 por Anticipos de impuesto a la renta pagados; US\$ 126,776 por Retenciones en la fuente recibidas de clientes y US\$ 49,859 por Crédito tributario de IVA correspondiente al período.

FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2012 Y 2011

En dólares estadounidenses

7. Inversiones Permanentes

Conformado por:

		<u>2012</u>	<u>2011</u>
Inversiones en Acciones	a)	1.610.500	1.610.500
Inversiones en terrenos		<u>1.288.866</u>	<u>1.288.866</u>
Total		<u><u>2.899.366</u></u>	<u><u>2.899.366</u></u>

- 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

8. Otros Activos

Conformado por:

		<u>2012</u>	<u>2011</u>
Fideicomiso Volare II		2.800	2.800
Fideicomiso Milano		-	2.352
Fideicomiso de Titularización Volare		1.000	1.000
Fideicomiso Volare		246.232	246.232
Derecho Fiduciario Milann		5.800	5.800
Derecho Fiduciario Titularización Milann		-	70.403
Fideicomiso Milan-Volare		24.396	62.937
Fideicomiso Inmobiliario Volare		83.044	53.953
Fideicomiso Milanvo		218.714	203.260
Fideicomiso de Control y Seguimiento Inmobiliario	a)	74.714	-
Depositos en Garantía		8.637	5.237
Intereses diferidos		11.667	21.180
Futuros Proyectos		1.285	-
Fondos de Garantía		29.824	-
Total		<u><u>708.113</u></u>	<u><u>675.154</u></u>

FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2012 Y 2011

En dólares estadounidenses

- a) Con fecha Febrero 10 del 2012, entre Furoiani Obras y Proyectos S.A y Fiducia S.A. Administradora de Fondos se celebró un convenio de adhesión al Fideicomiso de Seguimiento y Control Inmobiliario, constituido mediante escritura pública en Abril 8 del 2011; para la administración de recursos provenientes del desembolso que realice la Institución financiera acreedora en virtud del crédito o financiamiento concedido y todos los pagos parciales recibidos de clientes compradores del Proyecto inmobiliario Ciudad Santiago.

FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2012 Y 2011

En dólares estadounidenses

9. Obligaciones bancarias

Conformado por:

		<u>2012</u>	<u>2011</u>
Banco de Machala			
Corresponden a préstamo back to back por monto US\$ 100.000 con una tasa de interés del 9.50% a 70 días; con vencimiento en Enero 7 del 2013.	a)	100.000	-
Corresponden a préstamo back to back por monto US\$ 100.000 con una tasa de interés del 9.50% a 87 días; con vencimiento en Enero 24 del 2013.	a)	100.000	-
Banco Bolivariano			
Corresponden a saldo de préstamos por US\$ 300.000, al 9,32% de interés anual, con vencimiento en Diciembre 07 del 2012.		-	300.000
Porción Corriente	(Nota 12)	1.000.000	-
Corresponden al préstamo por US\$ 300.000, al 8.82% de interés anual, con vencimiento en Diciembre 12 del 2013.	b)	300.000	-
Banco Pichincha			
Corresponden a préstamo por US\$300.000 al 9,74% de interés anual, y con vencimiento en Agosto 25 del 2012.		-	203.211
Banco Rumiñahui			
Corresponde a saldo de la porción corriente del préstamo de \$ 800,000		26.163	
Porción Corriente	(Nota 12)	102.707	288.890
Corresponde a saldo de la porción corriente del préstamo de \$ 448,000		45.363	
Porción Corriente	(Nota 12)	298.520	-
Banco Proamérica			
Porción Corriente	(Nota 12)	274.095	249.934
	Pasan...	<u>2.246.848</u>	<u>1.042.035</u>

FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

Notas a los estados financieros
Al 31 de diciembre del 2012 Y 2011
En dólares estadounidenses

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Vienen	2,246,848	1,042,035
Sobregiros bancarios		
Banco de Guayaquil	-	4,028
Banco del Pacífico	-	545
Banco del Pichincha	-	38,079
	<u>2,246,848</u>	<u>1,084,687</u>

- a) Préstamo garantizado con certificados bancarios a plazo fijo
- b) Préstamo hipotecario garantizado con terrero correspondiente a la Cuarta etapa de Ciudad Santiago.

10. Cuentas por pagar

Conformado por:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Proveedores	a) 1,410,325	2,978,302
Clientes titularizados	7,515	483,266
Préstamos por pagar al IESS	15,479	10,817
Anticipos de Clientes	b) 11,414,984	9,058,882
Inversionistas	c) 2,841,064	2,920,966
Otros Acreedores	2,332,880	3,113,970
Total	<u>18,022,247</u>	<u>18,566,203</u>

- a) Incluye principalmente \$ 50,739 a Almacenes Boyacá; \$ 185,000 a Grandservi S.A.; \$ 72,348 a Industrias de Concreto Roca; \$ 106,603 a Constructora Anmaver, US\$ 148.119 a Pluswork entre otros, por servicios realizados en las obras de construcción y materiales; US\$ 172.813 a Ceibo Capital Limited Ceibcapital S.A. por la compra de activos, US\$ 51.898 de QBE Seguros Colonial por seguros de las instalaciones y equipos de obras; US\$ 42,428 a clientes por desestimientos en la compra de viviendas; US\$ 45.220 a Municipio de Daule por tramites municipales de las obras, entre otros.
- b) Corresponde a los anticipos recibidos de clientes para la construcción de sus viviendas y/o edificios.

FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2012 Y 2011

En dólares estadounidenses

c) Incluye principalmente pasivos por préstamos de terceros adquiridos para capital de trabajo; que generan una tasa de interés anual entre el 10 y 13% los mismos que son renovados a su fecha de vencimiento.

11. Provisiones y gastos acumulados por Pagar

Conformado por:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Décimo tercer sueldo	10,425	2,002
Décimo cuarto sueldo	22,476	5,455
Participación a trabajadores	67,044	116,573
Aporte al IESS	48,225	16,010
Fondo de Reserva y vacaciones	13,576	3,176
Otros gastos por pagar	163,650	155,352
Total	<u>325,396</u>	<u>298,568</u>

12. Pasivo a largo plazo

Conformado por:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Banco Bolivariano S.A.		
Corresponde a préstamo por US\$ 2,000,00 con una tasa de interés del 8.82% con vencimiento en Agosto 21 del 2014.		
a) 1.900.000	1.900.000	-
(-) Porción corriente (Nota 9)	<u>(1.000.000)</u>	<u>-</u>
	900.000	-
Banco General Rumiñahui S.A.		
Corresponde a préstamo por US\$ 391,597 con una tasa de interés del 9.76% con vencimiento en Diciembre 27 del 2013		
b) 102.707	102.707	391.597
(-) Porción corriente (Nota 9)	<u>(102.707)</u>	<u>(288.890)</u>
	-	102.707
Corresponde a saldo de préstamo por US\$ 448,000 con una tasa de interés del 9.76% con vencimiento en Diciembre 27 del 2013		
b) 377.795	377.795	-
(-) Porción corriente (Nota 9)	<u>(298.520)</u>	<u>-</u>
	<u>79.275</u>	<u>-</u>
Pasan...	979.275	102.707

FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2012 Y 2011

En dólares estadounidenses

	Vienen...	979.275	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.	c)	1.830.013	2.079.917
(-) Porción corriente	(Nota 9)	(274.095)	(249.934)
		<u>1.555.918</u>	<u>1.829.983</u>
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
Menos porción corriente		<u>-</u>	<u>(425.000)</u>
		-	-
Jubilacion Patronal		778.043	635.399
Préstamos de Accionistas		871.591	1.610.000
Otros pasivos a largo plazo	d)	<u>1.455.629</u>	<u>-</u>
Total		<u>5.640.456</u>	<u>4.178.089</u>

- a) Préstamo hipotecario garantizado con terreno de cuarta etapa de Ciudad Santiago
- b) 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.
- c) 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.
- d) Corresponde a la reclasificación de valores de los Fideicomisos Inmobiliarios Millan y Volann conformados por los anticipos de clientes recibidos.

FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2012 Y 2011

En dólares estadounidenses

13. Impuesto a la renta

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, la tasa impositiva del 23% y 24% 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>2012</u>	<u>2011</u>
Resultados del ejercicio	<u>446.958</u>	<u>777.156</u>
15% participación empleados	67.044	116.573
Menos Deducciones		
Pago a trabajadores con discapacidad	121.994	-
Más Gastos no deducibles	<u>41.322</u>	<u>293.245</u>
Base Imponible	<u>299.242</u>	<u>953.828</u>
Impuesto a la Renta calculado	68.826	228.919
Anticipo del impuesto a la renta	<u>190.427</u>	<u>136.573</u>
Impuesto a la Renta causado	<u><u>190.427</u></u>	<u><u>228.919</u></u>

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 23% de las utilidades gravables. A partir del ejercicio 2001 dicha tasa se reduce 10% 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 2012 Y 2011

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\$	189,487
Cantidad promedio de acciones comunes		<u>2,760,048</u>
Utilidad básica por acción	US\$	<u>0.07</u>

14. Capital social

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, 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 2012 y 2011, la compañía apropió US\$ 43.166 y US \$33,980 por el ejercicio del año 2011 y 2010, respetivamente

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 2012 Y 2011

En dólares estadounidenses

18. Transacciones con partes relacionadas

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, la Compañía tenía los siguientes saldos con las partes relacionadas:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<u>Cuentas por Cobrar</u> (Nota 3)		
Ader S.A.	-	182,089
Sultansa S.A	601,404	689,055
In Earth S.A.	795,367	796,315
Zarzuela S.A.	20,435	17,178
Inmobiliaria Furoiani S.A.	-	60,595
Furoiani Villagómez José Arq.	-	249,603
Euroconstruct S.A.	3,261,543	3,142,892
Ciudad Santiago	2,373,298	3,717,129
Consuinet S.A.	-	17,737
Royalbay Hoteles S.A.	47,239	-
Otras menores	146,632	92,916
Total	<u>7,245,918</u>	<u>8,965,509</u>

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

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<u>Valores por préstamos entregados</u>		
Consuinet S.A.	26.996	42.404
Ciudad Santiago S.A.	1.132.248	459.976
Euroconstruct	60.955	-
Sultansa S.A.	30.000	-
Furoiani Villagómez José Arq.	68.064	151.860
	<u>1,318.263</u>	<u>654.240</u>

FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2012 Y 2011

En dólares estadounidenses

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<u>Valores por Reembolso de gastos</u>		
Ader S.A.	44.639	51.175
Sultansa S.A.	244.889	155.398
In Earth S.A.	463	569
Zarzuela S.A.	3.176	4.047
Inmobiliaria Furoiani S.A.	1.594	18.441
Euroconstruct S.A.	213.556	3.142.893
Ciudad Santiago S.A.	3.089.012	2.974.077
Consuinet S.A.	1.326	1.761
Royalbay Hoteles S.A.	47.351	-
Mape S.A. Mapesa	307	-
	<u>3.646.313</u>	<u>6.348.361</u>
<u>Valores por Servicios de Dirección técnica</u>		
Ciudad Santiago S.A.	723.952	155.664
Sultansa S.A.	27.415	26.521
	<u>751.367</u>	<u>182.185</u>
<u>Valores por Arriendos</u>		
Ciudad Santiago S.A.	44.100	60.900
	<u>44.100</u>	<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 2012 y 2011 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 2012 Y 2011

En dólares estadounidenses

19. Emisión de obligaciones

Con fecha Agosto 16 del 2012, la compañía realiza la cancelación del saldo de la 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 2012 Y 2011

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.

FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2012 Y 2011

En dólares estadounidenses

20. Contingencias

La compañía al 31 de Diciembre del 2012, 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 apeló la sentencia.

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

Estado de la Causa: Para archivo.

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

Estado de la Causa: Sentencia a favor emitido el 18-05-2012.

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

Estado de la Causa: Esperando autos para sentencia.

- **Juicio Laboral No.0047-2009; Cuantía US\$ 10,898**

Estado de la Causa: Se solicitó archivo.

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

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

Estado de la causa: Sentencia a favor emitido el 10-07-2012.

FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2012 Y 2011

En dólares estadounidenses

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

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

Estado de la Causa: Se apeló la sentencia el 17-11-2011

- **Juicio Laboral No. 0224-2012;** Cuantía US\$ 9,383

Estado de la Causa: Esperando autos para sentencia.

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

- **Juicio Laboral No. 1281-2009;** Cuantía US\$ 17,423

Estado de la Causa: Se espera sentencia.

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

Estado de la Causa: Se consignó cheque.

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

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

Estado de la Causa: Se espera autos para sentencia.

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

- **Juicio Laboral No. 461-2012;** Cuantía US\$ 15,000

Estado de la Causa: En espera de audiencia preliminar el 05-02-2012

FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2012 Y 2011

En dólares estadounidenses

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

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

Estado de la Causa: Esperando autos para resolución

h. JUICIOS LABORALES ANTE LA CORTE PROVINCIAL DEL GUAYAS PRIMERA SALA DE LO LABORAL DE LA NIÑEZ Y ADOLESCENCIA.

- **Juicio Laboral No. 1344-2011; Cuantía US\$ 2,027**

Estado de la Causa: Esperando autos para resolución.

- **Juicio Laboral No. 1588-2011; Cuantía US\$ 1,806**

Estado de la Causa: Esperando autos para relación.

- **Juicio Laboral No. 1689-2011; Cuantía US\$ 1,744**

Estado de la Causa: Esperando autos en relación según comunicado recibido el 29-02-2012.

- **Juicio Laboral No. 0024-2012; Cuantía US\$ 19,177**

Estado de la Causa: Esperando autos para resolver y audiencia.

- **Juicio Laboral No. 0416-2012; Cuantía US\$ 2,988**

Estado de la Causa: Esperando autos para resolver.

FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2012 Y 2011

En dólares estadounidenses

i. JUICIOS LABORALES ANTE LA CORTE PROVINCIAL DEL GUAYAS SEGUNDA SALA DE LO LABORAL DE LA NIÑEZ Y ADOLESCENCIA.

- **Juicio Laboral No. 0983-2012; Cuantía US\$ 13,218**

Estado de la Causa: Esperando autos para resolución.

j. JUICIOS LABORALES ANTE LA CORTE NACIONAL DE JUSTICIA.

- **Juicio Laboral No. 479A-2011 CASACION; Cuantía US\$ 3,476**

Estado de la Causa: Subió a casación.

- **Juicio Laboral No. 809A-2011 CASACION; Cuantía US\$ 11,025**

Estado de la Causa: Subió a casación.

- **Juicio Laboral No. 1097B-2010 CASACION; Cuantía US\$ 18,228**

Estado de la Causa: Subió a casación.

k. 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.

FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2012 Y 2011

En dólares estadounidenses

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.

A Diciembre 31 del 2012 no se recibieron ni emitieron comunicados por estos Requerimientos.

21. Eventos subsecuentes

2012

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de emisión de los estados financieros Febrero 15 del 2013, no se han producidos eventos importantes que en opinión de la administración de la compañía ameriten su revelación.

2011

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.
