



PÁEZ FLORENCIA & CO. Cía. Ltda.
Contadores Públicos



FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012

CONTENIDO:

Informe de los Auditores Independientes
Estados de Situación Financiera
Estados de Resultados Integrales
Estados de Cambios en el Patrimonio
Estados de Flujos de Efectivo
Políticas de Contabilidad y Notas a los Estados Financieros

ABREVIATURAS USADAS

US\$.	Dólares Estadounidenses
NEC	Normas Ecuatorianas de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información financiera

Índice

	Página
Políticas de Contabilidad Significativas	
• Descripción del Negocio, Objeto Social y Operaciones	9
• Resumen de las Principales Políticas de Contabilidad	
• Base de medición	
• Moneda Funcional y de Presentación	
• Uso de Estimaciones y Supuestos	10
a) Efectivo y equivalentes de efectivo	
b) Propiedades, planta y Equipo	
c) Inversiones Permanentes	11
d) Provisiones	
e) Provisión para Impuesto a la Renta	12
f) Deterioro de activos	13
g) Administración de Riesgos Financieros	14
▪ Riesgo de Crédito	
▪ Riesgo de Liquidez	
▪ Riesgo Operacional	
h) Reserva legal	15
i) Reconocimiento de ingresos	
j) Costos y Gastos	16
k) Activos Financieros	
l) Normas nuevas emitidas y revisadas, que aún no se encuentran en vigencia	17
m) Utilidad por acción	19

Índice

	Notas	Página
Notas a los Estados Financieros		
Efectivo y equivalentes de efectivo	1	20
Cuentas por Cobrar	2	21
Obras en ejecución	3	22
Propiedades y Equipos	4	23
Inversiones	5	24
Otros Activos	6	25
Obligaciones Financieras	7	26
Cuentas por pagar	8	27
Pasivos Acumulados	9	28
Pasivo a Largo Plazo	10	29
Capital Social	11	30
Reserva Legal	12	31
Reserva Facultativa	13	
Resultados Acumulados NIIF	14	
Resultados acumulados	15	
Transacciones con Partes Relacionadas	16	32
Contratos	17	34
Impuesto a la Renta	18	36
Contingencias	19	
Emisión de Obligaciones	20	41
Eventos Subsecuentes	21	43



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



Informe de los Auditores Independientes

Marzo 31 del 2014

A los Señores Accionistas de
FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.
Guayaquil - Ecuador

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.**, que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2013 y 2012, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como las políticas de contabilidad significativas.

Responsabilidad de la Gerencia por los Estados Financieros

La Gerencia de la Compañía es responsable de la preparación razonable de estos estados financieros, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF y del control interno determinado por la gerencia como necesario para permitir que la preparación de los estados financieros estén libres de errores importantes, debido a fraude o error.

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros con base en 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 certeza razonable sobre si los estados financieros están libres de errores importantes.

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 del riesgo, el auditor considera el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la compañía, 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 compañía. Una auditoría también incluye evaluar lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la gerencia, 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

En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A. al 31 de diciembre del 2013 y 2012, sus resultados, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF.

Énfasis en unos asuntos

Sin que modifique nuestra opinión, informamos lo siguiente:

Como se explica con más detalle en las Políticas de Contabilidad Significativas a los estados financieros adjuntos, a partir del 1 de enero del 2010, la compañía adoptó por primera vez las Normas Internacionales de Información Financiera, NIIF.



PÁEZ FLORENCIA & CO. Cía. Ltda.
Contadores Públicos



Informe sobre requisitos legales y normativos

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 2013, se emite por separado.

SC. RNAE N° 434

William Florencia N.
Socio
RNC-22.712

FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

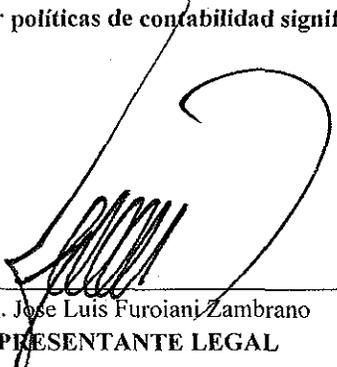
Estados de Resultados Integrales

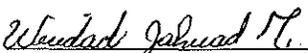
Por los años terminados al 31 de diciembre del 2013 y 2012

(En dólares estadounidenses)

	<u>Notas</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Ingresos Operacionales			
Venta de Villas		17.418.067	4.267.620
Obras bajo contrato		5.595.081	5.636.433
Obras por administración		622.954	512.342
Servicios prestados		578.230	44.100
Honorarios por Gerencia de proyectos		840.000	-
		<u>25.054.332</u>	<u>10.460.495</u>
Costo de producción y ventas			
Costo de mano de obra en construcciones		(869.092)	(245.996)
Costo de venta de villas		(12.055.542)	(2.326.678)
Costo de Obras bajo contrato		(5.508.829)	(3.266.980)
Costo de Obras por administración		(244.558)	(2.614)
		<u>(18.678.021)</u>	<u>(5.842.268)</u>
Utilidad bruta en ventas		6.376.311	4.618.227
Gastos de administración y ventas		(5.072.119)	(4.159.993)
Gastos financieros		(592.684)	(159.643)
Otros ingresos netos		376.629	148.367
Utilidad antes de Participación de trabajadores e Impuesto a la Renta		1.088.137	446.958
Participación de trabajadores		(163.221)	(67.044)
Impuesto a la renta	18	(188.715)	(190.427)
Total Resultados Integrales del año		<u>736.201</u>	<u>189.487</u>
Utilidad neta por acción		<u>0,27</u>	<u>0,07</u>

Ver políticas de contabilidad significativas y notas a los estados financieros


Ing. Jose Luis Furoiani Zambrano
REPRESENTANTE LEGAL


Ing. Wuidad Jahud Mora
CONTADORA GENERAL
Registro: 0.40099

FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

Estado de cambios en el Patrimonio

Por los años terminados al 31 de diciembre del 2013 y 2012

(En dólares Estadounidenses)

	2013		2012		Utilidad del Ejercicio	Resultados Acumulados	Total
	Capital Social	Reserva Legal	Reserva por valuación de	Reserva de Capital			
Saldo al 31 de diciembre del 2012	2.760.048	249.558	34	108.904	189.487	1.137.262	4.301.211
Capitalización y reclasificación	-	18.949	-	-	(189.487)	170.538	-
Utilidad neta del ejercicio	-	-	-	-	1.088.137	-	1.088.137
Participación a trabajadores	-	-	-	-	(163.221)	-	(163.221)
Impuesto a la Renta	-	-	-	-	(188.715)	-	(188.715)
Saldo al 31 de Diciembre del 2013	2.760.048	268.507	34	108.904	736.201	1.307.800	5.037.412
	Capital Social	Reserva Legal	Reserva por valuación de	Reserva de Capital	Utilidad del Ejercicio	Resultados Acumulados	Total
Saldo al 31 de diciembre del 2011	2.760.048	206.392	34	108.904	455.402	748.764	4.135.462
Ajustes de resultados por impuestos diferidos	-	-	-	-	(23.738)	-	(23.738)
Apropiación de Reserva Legal	-	43.166	-	-	(43.166)	-	-
Capitalización y reclasificación	-	-	-	-	(388.498)	388.498	-
Utilidad neta del ejercicio	-	-	-	-	446.958	-	446.958
Participación a trabajadores	-	-	-	-	(67.044)	-	(67.044)
Impuesto a la Renta	-	-	-	-	(190.427)	-	(190.427)
Saldo al 31 de Diciembre del 2012	2.760.048	249.558	34	108.904	189.487	1.137.262	4.301.211

Ver políticas de contabilidad y notas a los estados financieros

Ing. José Luis Furoiani Zambrano
GERENTE GENERAL

Wuitedad Jahuad M.
Ing. Wuitedad Jahuad Mora
CONTADORA GENERAL
Registro No 0.40099

FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

Estado de Flujos de Efectivo

Por los años terminados al 31 de diciembre del 2013 y 2012

(En dólares Estadounidenses)

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Flujos de efectivo por las actividades de operación		
Efectivo recibido de clientes	24.936.027	19.676.534
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(22.755.766)	(16.106.566)
Intereses pagados	(592.684)	(159.643)
Otros Ingresos y Egresos netos	376.629	(3.787.127)
	<u>1.964.206</u>	<u>(376.802)</u>
Flujos de efectivo por las actividades de inversión		
Retiro de Inversiones temporales	-	1.450.510
Adición de Propiedades y equipos	(1.806.623)	(63.744)
Fideicomisos	(61.191)	(7.964)
	<u>(1.867.814)</u>	<u>1.378.802</u>
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento		
Préstamos recibidos	929.215	1.124.911
Préstamos pagados	(975.490)	(42.651)
Préstamos recibidos (pagados) a largo plazo	1.737.080	(1.036.657)
	<u>1.690.805</u>	<u>45.603</u>
Efectivo neto proveniente de las actividades de financiamiento	<u>1.690.805</u>	<u>45.603</u>
Aumento neto del efectivo	1.787.197	1.047.603
Efectivo al inicio del período	1.378.952	331.349
Efectivo al final del período.	<u>3.166.149</u>	<u>1.378.952</u>

Ver políticas de contabilidad y notas a los estados financieros


Ing. José Luis Furoiani Zambrano
GERENTE GENERAL


Ing. Wuidad Jahud Mora
CONTADORA GENERAL
Registro No 0.40099

FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

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

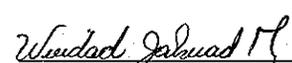
Por los años terminados al 31 de diciembre del 2013 y 2012

(En dólares Estadounidenses)

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Utilidad neta	736.201	189.487
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo Neto provisto (utilizado) de las actividades de operación		
Depreciación	97.082	119.770
Bajas netas de propiedades y equipos	21.506	
Provisión de Impuesto a la Renta	188.715	190.427
Provisión de Participación a Trabajadores	163.221	67.044
Efectivo proveniente de las actividades de operación antes de cambios en el Capital de Trabajo	<u>1.206.725</u>	<u>566.728</u>
(Aumento) Disminución en cuentas por cobrar	(1.107.051)	1.468.814
Disminución (Aumento) en obras en ejecución	2.325.670	(3.890.514)
Disminución en otros activos	19.629	48.994
(Disminución) Aumento en cuentas por pagar	(516.179)	1.259.704
Aumento en gastos acumulados	35.412	169.472
Efectivo neto provisto (utilizado) por las actividades de operación	<u><u>1.964.206</u></u>	<u><u>(376.802)</u></u>

Ver políticas de contabilidad y notas a los estados financieros


Ing. José Luis Furoiani Zambrano
GERENTE GENERAL


Ing. Widad Jahud Mora
CONTADORA GENERAL
Registro No 0.40099

FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

Políticas de Contabilidad Significativas

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012

Descripción del Negocio, Objeto Social y Operaciones

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.

Resumen de las principales políticas de contabilidad

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.G.DSC.010 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. En base a estos lineamientos, **FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.** ha aplicado las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, a partir del 1 de enero del 2010, estableciéndose el año 2009, como el período de transición, para lo cual ha procedido con la conversión a NIIF, en concordancia con esta nueva normatividad.

A continuación se describen las políticas y prácticas contables más importantes seguidas por la Compañía:

Base de medición

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, modificado por la revalorización de maquinaria y equipo, vehículos y terrenos.

Moneda Funcional y de Presentación

Los estados financieros están presentados en dólares (US\$) de los Estados Unidos de América, que es la moneda funcional de la Compañía y ha sido redondeada a la unidad más cercana.

FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.
Políticas de Contabilidad Significativas
Al 31 de diciembre del 2013 y 2012

La República del Ecuador no emite papel moneda propio, y en su lugar, el dólar de los Estados Unidos de América se utiliza como moneda de curso legal del país.

Uso de Estimaciones y Supuestos

La preparación de los estados financieros requiere que la administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Los resultados de las revisiones de las estimaciones contables son reconocidos en el período en que la estimación es revisada y en cualquier período futuro afectado.

La información sobre supuestos e incertidumbres de estimación que tienen un riesgo significativo de resultar en un ajuste material en el próximo año financiero, se incluye en las siguientes notas:

a) Efectivo y equivalentes de efectivo

El rubro corresponde al efectivo disponible, depósitos de libre disponibilidad en bancos altamente líquidos.

b) Propiedades y Equipos

Se presentan al costo histórico, menos la depreciación acumulada. Los valores razonables contabilizados se revisan de forma periódica, para asegurar que los importes capitalizados no difieren significativamente de los valores de mercado.

El valor de las propiedades y equipos y la depreciación acumulada de los elementos vendidos o retirados se descargan de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro y el resultado de dichas transacciones se registra cuando se causa. Los gastos de mantenimiento y reparaciones menores se cargan a los resultados del período.

La depreciación de los activos se registra con cargo a las operaciones del período, utilizando tasas que se consideran adecuadas para depreciar el valor de los activos durante su vida útil estimada.

Las tasas de depreciación anual de las propiedades y equipos son las siguientes:

FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.
Políticas de Contabilidad Significativas
Al 31 de diciembre del 2013 y 2012

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

c) Inversiones Permanentes

Corresponden a inversiones en acciones y se presentan al costo de adquisición, el mismo que no excede al valor patrimonial proporcional.

d) Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente, legal o implícita como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dicho flujo de efectivo.

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente probable que se recibirá el desembolso y el valor de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

➤ **Beneficios a empleados**

Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio.- El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Projectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período. Las ganancias y pérdidas actuariales se reconocen inmediatamente en los resultados del año o en otro resultado integral.

Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en la medida en que los beneficios ya han sido otorgados; de lo contrario, son amortizados utilizando el método de línea recta en el período promedio hasta que dichos beneficios son otorgados.

FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

Políticas de Contabilidad Significativas

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012

Participación a trabajadores.- La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por laparticipación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. Este beneficio secalcula a la tasa del 15% de la utilidad contable de acuerdocon disposiciones legales.

e) **Provisión para Impuesto a la Renta**

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 22% y 23%, respectivamente de las utilidades gravables. Para los ejercicios 2013 y 2012 dicha tasa se reduce 10 puntos porcentuales 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:

- 1) Se reduce la tasa de impuesto a la renta, de forma progresiva, esto es: año 2011 24%, año 2012 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

FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

Políticas de Contabilidad Significativas

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012

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.

El impuesto a la renta del año incluye el cálculo del impuesto corriente y el impuesto diferido. El impuesto a la renta es reconocido en el estado de resultados, excepto cuando está relacionado con partidas reconocidas directamente en el patrimonio, en cuyo caso es reconocido en el patrimonio o en otras utilidades integrales.

El impuesto corriente es el impuesto esperado a pagar sobre la renta gravable para el año, utilizando las tasas vigentes a la fecha de reporte y cualquier otro ajuste sobre el impuesto a pagar con respecto a años anteriores.

El impuesto diferido es reconocido considerando las diferencias temporales entre el valor según libros de los activos y pasivos, para propósitos financieros y las cantidades utilizadas para propósitos fiscales. El impuesto a la renta diferido es medido a las tasas de impuestos que se esperan serán aplicadas a las diferencias temporales cuando éstas se reversen, basados en las leyes vigentes o sustancialmente vigentes a la fecha de reporte.

El impuesto diferido activo se reconoce únicamente cuando es probable que las utilidades gravables futuras estarán disponibles contra las cuales las diferencias temporales puedan ser utilizadas. El impuesto diferido activo es revisado en cada fecha de reporte y es reducido al momento en que se juzgue que es probable que no se realicen los beneficios relacionados con el impuesto.

f) Deterioro de activos

Las pérdidas por deterioro se reconocen para todos aquellos activos o, en su caso, de sus unidades generadoras de efectivo, cuando su valor contable excede el importe recuperable correspondiente. Las pérdidas por deterioro se contabilizan dentro de la cuenta de resultados a menos que los activos sean terrenos o edificios contabilizados a importes revalorizados, en cuyo caso la pérdida por deterioro se contabilizará como una reducción de la reserva de revalorización. El valor contable de los activos a largo plazo se revisa a la fecha del balance de situación a fin de determinar si hay indicios de la existencia de deterioro. En caso de existencia de estos indicios, se estima entonces el valor recuperable de estos activos.

El importe recuperable es el mayor del precio neto de venta a su valor en uso. A fin de determinar el valor en uso, los flujos futuros de tesorería se descuentan a su valor presente utilizando tipos de descuento antes de impuestos que reflejan las estimaciones actuales del mercado de la valoración temporal del dinero y de los riesgos específicos asociados con el activo. Para aquellos activos que no generan flujos de tesorería altamente independientes, el importe recuperable se determina

FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

Políticas de Contabilidad Significativas

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012

para las unidades generadoras de efectivo a las que pertenecen los activos valorados.

Las pérdidas por deterioro se revierten si ha habido cambios en las estimaciones utilizadas para determinar el importe recuperable. La reversión de una pérdida por deterioro se contabiliza en la cuenta de resultados, a menos que el activo correspondiente esté registrado por su valor revalorizado, en cuyo caso la reversión de esta pérdida se contabiliza como un incremento de la reserva de revalorización.

Una pérdida por deterioro solo puede ser revertida hasta el punto en el que el valor contable del activo no exceda el importe que habría sido determinado, neto de depreciaciones o amortizaciones, si no se hubiera reconocido la mencionada pérdida por deterioro.

g) Administración de Riesgos Financieros

La Compañía está expuesta a los siguientes riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros:

- **Riesgo de crédito.**

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía si un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente de las cuentas por cobrar a clientes. La exposición al riesgo de crédito se ve afectada principalmente por las características individuales de cada cliente. Se ha establecido una política de riesgo bajo la cual se analiza a cada cliente nuevo individualmente en lo que respecta a su solvencia antes de ofrecer las condiciones estándar de pago y entrega.

Se establece una provisión para deterioro de valor que representa su estimación de las pérdidas incurridas en relación con los deudores y otras cuentas por cobrar. La estimación para pérdida se determina sobre la base de información histórica.

- **Riesgo de liquidez.**

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros que son liquidados mediante la entrega de efectivo o de otros activos financieros. El enfoque de la Compañía para administrar la liquidez es asegurar, en la mayor medida posible, que siempre contará con la liquidez suficiente para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar su reputación.

- **Riesgo operacional.**

El riesgo operacional es el riesgo de pérdida directa o indirecta originado de una amplia variedad de causas asociadas con los procesos, el personal, la tecnología e infraestructura de la Compañía, y con los factores externos distintos de los riesgos de liquidez, de mercado y de crédito como aquellos riesgos que se originan de

FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

Políticas de Contabilidad Significativas

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012

requerimientos legales y regulatorios y de las normas generalmente aceptadas de comportamiento societario.

El objetivo de la Compañía es administrar el riesgo operacional de manera de equilibrar la prevención de pérdidas financieras y el daño a la reputación de la compañía con la efectividad general de costos, y de evitar los procedimientos de control que restrinjan la iniciativa y la creatividad.

La administración del riesgo operacional está respaldada por el desarrollo de normas en las siguientes áreas:

- Requerimientos de adecuada segregación de funciones, incluyendo la autorización independiente de las transacciones.
- Requerimientos de conciliación y monitoreo de transacciones.
- Cumplimiento de requerimientos regulatorios y otros requerimientos legales.
- Documentación de controles y procedimientos.
- Requerimientos de evaluación periódica del riesgo operacional enfrentado, y la idoneidad de los controles y procedimientos para abordar los riesgos identificados.
- Capacitación y desarrollo profesional.
- Normas éticas y de negocios.

h) Reserva Legal

De acuerdo con la Ley de compañías, un valor equivalente al 10% de la utilidad líquida anual debe apropiarse para constituir la reserva legal, hasta que ésta alcance por lo menos el 50% del capital pagado. Esta reserva puede ser capitalizada o destinada a absorber pérdidas.

i) Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

- **Venta de bienes y servicios.**-Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes se reconocen cuando la Compañía transfiere, los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes; el importe de los ingresos y los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con confiabilidad y es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.
Políticas de Contabilidad Significativas
Al 31 de diciembre del 2013 y 2012

j) 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 registran al costo histórico.

Los costos y 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.

k) Activos financieros

Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se realiza una compra o venta de un activo financiero y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción.

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: activos financieros mantenidos hasta su vencimiento y cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

- **Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar.-** Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, están presentadas netas de provisión para cuentas dudosas, la cual es estimada de acuerdo con las políticas establecidas por la Gerencia, considerando, entre otros factores, la antigüedad de los saldos pendientes de cobro y sus posibilidades de ser recuperados y la evidencia de dificultades financieras del deudor que incrementan más allá de lo normal el riesgo de incobrabilidad de los saldos pendientes de cobro, de modo que su valor tenga un nivel que la Gerencia estima adecuado para cubrir eventuales pérdidas en las cuentas por cobrar a la fecha del estado de situación financiera.

El monto de la estimación anual se reconoce con cargo a los resultados del ejercicio en el que se determina. La recuperación posterior se reconoce con crédito a los resultados del ejercicio en el que las condiciones que originaron su reconocimiento son superadas. Los criterios básicos para dar de baja contra dicha cuenta de valuación son: (a) agotamiento de la gestión de cobranza jurídica o administrativa, incluyendo ejecución de garantías, cuando corresponda; y (b) dificultades financieras del deudor que evidencien la imposibilidad de hacer efectiva la cobranza de la cuenta por cobrar.

FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.
Políticas de Contabilidad Significativas
Al 31 de diciembre del 2013 y 2012

- **Pasivos financieros.**-Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

I) Normas nuevas emitidas y revisadas, que aún no se encuentran en vigencia

Durante los años 2013 y 2012, el International Accounting Standard Board - IASB y su Comité de Interpretaciones International Financial Reporting Interpretations Committee - IFRIC emitieron varias enmiendas e interpretaciones a las NIIF vigentes. Sin embargo, la Gerencia de la Compañía considera que su adopción no tendría impacto en la situación financiera ni en el desempeño financiero ni en los flujos de efectivo de la Compañía en los años 2013 y 2012, debido a que en algunos casos se refieren a operaciones que no realiza y en otros casos, únicamente originan revelaciones adicionales para un mejor entendimiento de los estados financiero, y se resumen a continuación:

2013

Normas internacionales emitidas aún no vigentes

A continuación se enumeran las normas e interpretaciones emitidas pero que no se encuentran en vigencias a la fecha de emisión de los presentes estados financieros.

NIIF 9 Instrumentos financieros

La NIIF 9 emitida refleja la primera etapa de trabajo del IASB para reemplazar la NIC 39 y se aplica a la clasificación y medición de activos financieros y pasivos financieros según se los define en la NIC 39. Inicialmente, la norma tenía vigencia para los períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero del 2013, pero las Modificaciones a la NIIF 9 Fecha de entrada en vigencia obligatoria de la NIIF 9 y Revelaciones de transición, emitidas en diciembre de 2011, trasladarán a la fecha de entrada en vigencia obligatoria al 1 de enero de 2015. En las fases posteriores, el IASB tratará la contabilización de las coberturas y el deterioro del valor de los activos financieros. La adopción de la primera fase de la NIIF 9 tendrá efecto sobre la clasificación y la medición de los activos financieros, pero no tendrá efecto alguno sobre la clasificación y la medición de los pasivos financieros.

FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.
Políticas de Contabilidad Significativas
Al 31 de diciembre del 2013 y 2012

Entidades de Inversión (Modificaciones a la NIIF 10, NIIF 12 y NIC 27)

Estas modificaciones tienen vigencia para los períodos anuales que se inicien a partir del 1 de enero de 2014 y establecen una excepción al requerimiento de consolidación para las entidades que cumplan con la definición de “entidades de inversión” según la NIIF 10. La excepción a la consolidación requiere que las entidades de inversión contabilicen las subsidiarias al valor razonable con cambios en resultados. No se prevé que esta modificación sea aplicable.

NIC 32 Compensación de activos financieros y pasivos financieros – Modificaciones a la NIC 32

Estas modificaciones aclaran el significado del término “actualmente tiene un derecho legal de compensación” y los criterios para los mecanismos de liquidación no simultánea para calificar para la compensación. Estas modificaciones tienen vigencia para los períodos anuales que se inicien a partir del 1 de enero de 2014. No se prevé que estas modificaciones sean aplicables.

CINIIF 21 Gravámenes

La CINIIF 21 aclara que una entidad reconoce un pasivo por un gravamen cuando ocurre la actividad que da origen al pago, según lo establezca la legislación pertinente. Para un gravamen que se incurre al alcanzar un umbral mínimo, la interpretación aclara que no debería anticiparse pasivo alguno antes de que se alcance ese umbral mínimo específico. La CINIIF 21 tiene vigencia para los períodos anuales que se inicien a partir del 1 de enero de 2014. La compañía no prevé que la CINIIF 21 tenga un efecto financiero significativo en los futuros estados financieros.

NIC 39 Novación de derivados y continuidad de contabilidad de cobertura – Modificaciones a la NIC 39

Estas modificaciones eximen de discontinuar la contabilidad de coberturas cuando la novación de un derivado designado como instrumento de cobertura reúna ciertos requisitos. Estas modificaciones tienen vigencia para los períodos anuales que se inicien a partir del 1 de enero de 2014. No se prevé sea aplicable esta norma.

2012

Las políticas de contabilidad adoptadas son consistentes con las aplicadas en años anteriores, excepto que la Compañía ha adoptado las nuevas NIIF y NICs revisadas que son obligatorias para períodos que se inician en o después del 1 de enero de 2013, según se describe a continuación; sin embargo, debido a la estructura de la Compañía y la naturaleza de sus operaciones, la adopción de dichas normas no tuvo un efecto significativo en su posición financiera y resultados; por lo tanto, no ha sido necesario modificar los estados financieros comparativos de la compañía.

FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.
Políticas de Contabilidad Significativas
Al 31 de diciembre del 2013 y 2012

<u>NIIF</u>	<u>Nombre</u>	<u>Vigente desde:</u>
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2013
NIIF 10	Estados financieros Consolidados	Enero 1, 2013
NIIF 11	Acuerdos de negocios conjuntos	Enero 1, 2013
NIIF 12	Revelaciones de intereses en otras entidades	Enero 1, 2013
NIIF 13	Medición del valor razonable	Enero 1, 2013
Enmiendas a la NIC 1	Presentación de partidas en otro resultado integral	Julio 1, 2012
Enmiendas a la NIC 12	Impuestos diferidos - Recuperación de activos subyacentes	Enero 1, 2012
NIC 19 (Revisada en el 2011)	Beneficios a empleados	Enero 1, 2013
NIC 27 (Revisada en el 2011)	Estados financieros separados	Enero 1, 2013
NIC 28 (Revisada en el 2011)	Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	Enero 1, 2013

m) Utilidad por acción.

La utilidad por acción se calcula dividiendo la utilidad o pérdida neta del año atribuible a las acciones ordinarias para el número promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el año. La Compañía determina dicho cálculo de manera retrospectiva considerando el incremento del número de acciones en circulación.

FUROIANI OBRAS Y PRYECTOS S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2013 Y 2012

1. Efectivo y equivalentes de efectivo.

Conformado por:

	<u>2013</u>	<u>US\$</u>	<u>2012</u>
Caja	17,980		19,239
Bancos nacionales	2,742,140		1,059,477
Bancos del exterior	393,793		-
Inversiones por liquidar (1)	12,236		300,236
Total	<u><u>3,166,149</u></u>		<u><u>1,378,952</u></u>

(1) Al 31 de diciembre del 2013 y 2012 esta partida está conformada de lo siguiente.:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Banco de Guayaquil S.A.		
Póliza de acumulación con vencimiento en Enero 14 del 2013 al 6,25% de interés anual.	-	100.000
Banco de Machala S.A.		
Certificado de depósito a plazo a 133 días al 5,50% de interés anual con vencimiento el 22 de Enero del 2013.	-	100.000
Certificado de depósito a plazo a 114 días al 5,50% de interés anual con vencimiento el 03 de Enero del 2013.	-	100.000
Mutualista Pichincha S.A.		
Certificados de aportación de capital	(1) 12.000	-
Iván Antonio Cedeño Sánchez		
Título de crédito endosado a Furoiani Obras y Proyectos.	<u>236</u>	<u>236</u>
Total	<u><u>12.236</u></u>	<u><u>300.236</u></u>

(1) Corresponde a la adquisición de 120 certificados de aportación con valor nominal de \$ 100 cada uno, los que equivalen aproximadamente al 6% del paquete accionario de Mutualista Pichincha.

FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2013 y 2012

2. Cuentas por Cobrar

Conformado por:

		<u>2013</u>	<u>US\$</u>	<u>2012</u>
Clientes	(1)	545.848		445.422
Deudores por contrato		49.710		131.340
Impuestos	(2)	329.802		314.503
Empleados		81.956		154.114
Compañías relacionadas	(3)	8.164.628		7.245.918
Anticipo a proveedores	(4)	615.224		120.664
Otras cuentas por cobrar	(5)	536.678		804.833
Total		<u>10.323.846</u>		<u>9.216.794</u>

(1) Incluye los valores por cobrar a clientes por contratos a precio fijo por US\$ 151,974 de la Junta de Beneficencia de; US\$ 273,035 de GasvesubioExport S.A.; US\$ 57,343 de Centro Cristiano de Guayaquil; US\$ 19,346 de Tajmahal S.A.; entre otros menores.

(2) Incluye principalmente los valores por US\$ 61,939 por Anticipo del Impuesto a la Renta pagado; US\$ 126,734 por Retenciones en la fuente recibidas; US\$141,129 por Crédito tributario de IVA acumulado.

(3) Corresponde a los valores por cobrar con partes relacionadas. Ver Nota 16

(4) Incluye principalmente valores entregados en calidad de anticipo a servicios recibidos por US\$ 59.200 de Alure International S.A.; US\$ 29,780 de Decorplantas S.A.; US\$ 37,804 de Sixto Manobanda; US\$ 44,161 de Sociedad de Hecho Asesorias y Gerencia; US\$ 18,400 de Vanegas & Pinos Construcciones Compañía Limitada; US\$ 150,000 de Jaime Zambrano; US\$ 12,838 de Rodrigo Rafael Quinteros; US\$ 10,175 de Jorge Egas Pazmiño entre otros.

(5) Incluye principalmente los valores por US\$ 238,887 del Fideicomiso Mercantil de Titularización de Cartera Volare, mantenida de periodos anteriores; US\$ 152,386 del Colegio Sir Thomas More por préstamos entregados; entre otros.

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012 la compañía no ha registrado cargos por provisiones de cuentas incobrables.

FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2013 y 2012

3. Obras en ejecución.

Conformado por:

	<u>2013</u>	<u>US\$</u>	<u>2012</u>
Obras por contrato			
Junta de Beneficiencia de Guayaquil	401.154		480.891
Corporación CFC S.A.	27.564		-
Hospital Clínico Quirúrgico Manabilla S.A.	3.460		-
Otros menores	23.855		-
Obras por Administración	55.012		83.640
Proyecto Habitacional Volare			
Infraestructura urbanizaciones	44.827		27.637
Condominios	97.244		84.084
Infraestructura Etapa II	185		-
Proyecto Habitacional Milan			
Infraestructura urbanizaciones	4.807.399		8.102.038
Villas Etapa I	3.380.567		2.975.443
Villas Etapa II	81.993		275.647
Villas Etapa III	26.695		356.495
Villas Etapa IV	562.557		1.894.816
Infraestructura centro comercial	1.173.372		-
Proyecto Habitacional Napoli			
Infraestructura urbanizaciones	2.085.436		449.632
Edificios en Salinas	105.888		105.888
Inventario de terrenos	(1) 372.241		747.540
Inventario de villas	(2) 113.848		113.848
Inventario de suministros	16.247		7.615
Total	<u>13.379.544</u>		<u>15.705.214</u>

(1) Corresponde a los terrenos donde se realizan las obras de los proyectos habitacionales de Volare y Milan.

(2) Corresponde a villa del solar 40 de la Manzana C-12 ubicada en la Urbanización de Puerto Azul

FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2013 y 2012

4. Propiedades y equipos

Conformado por:

2013

	COSTO	DEPRECIACIÓN ACUMULADA	NETO
		US\$	
Terrenos (1)	1.563.000	-	1.563.000
Obras en proceso	400.542	-	400.542
Edificios	2.350.913	1.901.401	449.512
Muebles y Enseres	190.136	122.479	67.657
Vehículos	556.562	393.676	162.886
Equipos de Oficina	15.191	2.351	12.840
Equipos de Computación	182.771	160.236	22.535
TOTALES	5.259.115	2.580.143	2.678.972

2012

	COSTO	DEPRECIACIÓN ACUMULADA	NETO
		US\$	
Terrenos	304.000	-	304.000
Obras en proceso	150	-	150
Edificios	2.350.913	1.884.900	466.013
Muebles y Enseres	189.436	107.824	81.612
Vehículos	479.926	375.355	104.571
Equipos de oficina	10.723	1.204	9.519
Equipos de computación	166.541	141.468	25.073
TOTALES	3.501.689	2.510.751	990.938

(1) Al 31 de Diciembre del 2013 incluye la adquisición de un terreno con área total de 4,128 metros cuadrados, ubicados en la Urbanización Santa Leonor; los cuales bajo hipoteca abierta garantizan las obligaciones con el Banco de la Producción S.A.

FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2013 y 2012

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

COSTO	<u>US\$</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Saldo inicial	3,501,689	3,437,943
Adiciones	1,806,622	90,364
Bajas de activo	(49,196)	-
Reclasificaciones	-	(26,618)
Saldo final	<u>5,259,115</u>	<u>3,501,689</u>
DEPRECIACIÓN ACUMULADA		
Saldo inicial	2,510,751	2,390,981
Adiciones	97,082	120,630
Bajas de activo	(27,690)	-
Ajustes	-	(860)
Saldo final	<u>2,580,143</u>	<u>2,510,751</u>

5. Inversiones

Conformado por:

	<u>US\$</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Inversiones en Acciones (1)	1.610.500	1.610.500
Inversiones en terrenos	1.288.866	1.288.866
Total	<u>2.899.366</u>	<u>2.899.366</u>

(1) 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.

FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2013 y 2012

6. Otros Activos

Conformado por:

	<u>2013</u>	<u>US\$</u>	<u>2012</u>
Fideicomiso Volare II	2.800		2.800
Fideicomiso de Titularización Volare	1.000		1.000
Fideicomiso Volare	310.693		246.232
Derecho Fiduciario Milann	5.800		5.800
Fideicomiso Milan-Volann	24.396		24.396
Fideicomiso Inmobiliario Volann	83.044		83.044
Fideicomiso Milannvo	218.714		218.714
Fideicomiso de Control y Seguimiento Inmobiliario	74.714		74.714
Fideicomiso Mercantil Amagua	41.170		-
Depositos en Garantía	8.437		8.637
Intereses diferidos	4.884		11.667
Futuros Proyectos	-		1.285
Fondos de Garantía	18.980		29.824
Total	<u>794.632</u>		<u>708.113</u>

FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2013 y 2012

7. Obligaciones Financieras

Conformado por:

		<u>US\$</u>	
		<u>2013</u>	<u>2012</u>
Obligaciones bancarias			
Banco de Machala S.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.		-	100.000
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.		-	100.000
Banco Bolivariano S.A.			
Préstamo por US\$ 300.000, al 8.82% de interés anual, con vencimiento en Diciembre 12 del 2013.		-	300.000
Préstamo por \$ 300,000 concedido en Abril 17 del 2013, con tasa de interés del 8.83%, plazo a 330 días y vencimiento en Marzo 17 del 2014.	(1)	81.818	-
Porción corriente préstamo de \$ 2,000,000	Nota 10	900.000	1.000.000
Porción corriente préstamo de \$ 1,000,000	Nota 10	500.000	-
Banco General Rumiñahui S.A.			
Porción Corriente préstamo de \$ 800,000	Nota 10		128.870
Porción corriente préstamo de \$ 448,000		105.275	343.883
Banco Promerica S.A.			
Porción corriente préstamo de \$ 2,100,000	Nota 10	300.028	274.095
Banco Producción S.A.			
Porción corriente préstamo de \$ 905,000	Nota 10	101.874	-
Subtotal		<u>1.988.995</u>	<u>2.246.848</u>
Sobregiros bancarios			
Banco Internacional S.A.		8.068	-
Banco de Guayaquil S.A.		11.797	-
Total		<u><u>2.008.860</u></u>	<u><u>2.246.848</u></u>

(1) Pagaré a la orden garantizados con la firma solidaria de los representantes legales de la compañía.

FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2013 y 2012

8. Cuentas por Pagar

Conformado por:

		<u>US\$</u>	
		<u>2013</u>	<u>2012</u>
Proveedores	(1)	1.082.125	1.410.325
Documentos por pagar	(2)	354.000	-
Obligaciones con el IESS		39.459	63.704
Anticipos de clientes	(3)	11.909.170	11.422.499
Inversionistas	(4)	2.939.831	2.841.064
Otros Acreedores	(5)	1.401.368	2.312.019
Total		<u><u>17.725.953</u></u>	<u><u>18.049.611</u></u>

- (1) Incluye principalmente los valores por pagar de US\$ 70.854 a Almacenes Boyacá por suministros y materiales de construcción; US\$ 10.875 a Artmosfera S.A: por compra e instalación de mobiliario de oficinas; US\$ 31.339 a Carpicerio S.A. por trabajos de carpintería en obras; US\$ 109.972 a Ceibo Capital Limited S.A. por saldo de la compra de oficinas en Parque California II; US\$ 185.000 a Grandservi S.A. por servicios prestados en obras; US\$ 12.171 a Hecadu S.A y US\$ 19.860 a Industrial Katon S.A. por suministros de sistema sanitario y AA.SS.; US\$ 12.816 a la M.I. Municipalidad de Guayaquil por patente municipal; US\$ 21.910 a Mazmotors S.A. por compra de vehículo; US\$ 148.119 a Pluswork S.A. por servicios en obra Milan, entre otros.
- (2) Corresponde al saldo por pagar por la compra de terrenos; sobre esta operación se firmó un pagaré con la compañía Expedita S.A., en Diciembre 27 del 2013 a 360 días el cual reconoce una tasa del 9% calculados sobre el pago pendiente de pago
- (3) Corresponde a los valores recibidos de clientes respecto a los proyectos habitacionales Volare, Milan y Napoli, adicionalmente los anticipos recibidos de clientes respecto a las obras bajo contrato.
- (4) Incluye principalmente pasivos de préstamos con 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.
- (5) Incluye principalmente los valores a pagar por US\$ 571,110 a clientes varios por desistimientos en la compra de villas; US\$ 732,170 a Gasvesubio S.A. por servicios prestados en construcción de obras; US\$ 56,670 a contratistas varios por fondo de garantía correspondiente al 5% de la facturación recibida la que se liquidará al término del contrato; entre otros.

FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2013 y 2012

9. Pasivos Acumulados

Conformado por:

		<u>2013</u>	<u>US\$</u>	<u>2012</u>
Intereses	(1)	43,506		20,861
Beneficios sociales	(2)	150,490		46,477
Participación trabajadores		163,221		67,044
Impuestos por pagar	(3)	387,827		363,736
Total		<u>745,044</u>		<u>498,118</u>

- (1) Incluye principalmente los valores de intereses acumulados por pagar US\$ 4.765 a terceros por los préstamos adquiridos por la compañía pagaderos mensualmente; y, US\$ 33.323 a Inversionistas por la Emisión de Obligaciones vigente.
- (2) Corresponde a los beneficios de por ley. (XIII Remuneración; XIV Remuneración; Fondos de Reserva y Vacaciones).
- (3) Incluye principalmente los saldos a pagar de US\$ 116.708 por IVA cobrado de ventas; US\$ 16.876 por Retenciones en la Fuente; US\$ 40.022 por Retenciones de IVA y US\$ 180,623 de Impuesto a la Renta del Ejercicio, liquidables en el ejercicio siguiente.

El siguiente es el detalle del movimiento durante el período y los saldos al 31 de diciembre del 2013 de las cuentas de provisiones:

<u>2013</u>	<u>Saldo al inicio</u>	<u>Incrementos</u>	<u>Pagos y/o utilizaciones</u>	<u>Saldo al final</u>
Intereses	20,861	512,582	489,937	43,506
Beneficios sociales	46,477	375,473	271,460	150,490
Participación trabajadores	67,044	163,221	67,044	163,221
Impuestos por pagar	363,736	1,833,478	1,809,387	387,827
	<u>498,118</u>	<u>2,884,754</u>	<u>2,637,828</u>	<u>745,044</u>

<u>2012</u>	<u>Saldo al inicio</u>	<u>Incrementos</u>	<u>Pagos y/o utilizaciones</u>	<u>Saldo al final</u>
Intereses	19,123	330,939	329,201	20,861
Beneficios sociales	10,632	175,932	140,087	46,477
Participación trabajadores	116,573	67,044	116,573	67,044
Impuestos por pagar	290,148	1,813,101	1,739,513	363,736
	<u>436,476</u>	<u>2,387,016</u>	<u>2,325,374</u>	<u>498,118</u>

FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2013 y 2012

10. Pasivo a Largo Plazo

Conformado por:

	<u>2013</u>	<u>US\$</u>	<u>2012</u>
Obligaciones bancarias			
Banco Bolivariano S.A.			
Préstamo por US\$ 2,000,00 con una tasa de interés del 8.82% , plazo de 720 días y vencimiento en Agosto 21 del 2014.	(1) 900.000		1.900.000
(-) Porción corriente	<u>(900.000)</u>		<u>(1.000.000)</u>
	-		900.000
Préstamo por US\$ 1,000,000 concedido en Diciembre 20 del 2013 , con tasa de interés del 8.83% , plazo de 720 días y vencimiento en Diciembre 18 del 2015.	(2) 1.000.000		-
(-) Porción corriente	<u>(500.000)</u>		<u>-</u>
	500.000		-
Banco General Rumiñahui S.A.			
Préstamo de \$391,597 , con tasa de interés del 9.76%, y vencimiento en Agosto 21 del 2014.	(3) -		102.707
(-) Porción corriente	<u>-</u>		<u>(102.707)</u>
	-		-
Préstamo de \$448,000 conceido en Marzo 30 del 2012, con tasa de interés del 9.76%, plazo a 720 días y vencimiento en Marzo 31 del 2014.	(3) 79.275		377.795
(-) Porción corriente	<u>(79.275)</u>		<u>(298.520)</u>
	-		79.275
Banco Promerica S.A.			
Préstamo de \$2,100,000 concedido en Mayo 13 del 2011, con tasa de interés del 8.95%, plazo a 84 meses y vencimiento en Mayo 13 del 2018.	(4) 1.555.918		1.830.013
(-) Porción corriente	<u>(300.028)</u>		<u>(274.095)</u>
	1.255.890		1.555.918
Banco de la Producción S.A.			
Préstamo de \$905,000 concedido en Marzo 15 del 2013, con tasa de interés del 8.95%, plazo a 84 meses y vencimiento en Febrero 7 del 2020.	(5) 834.132		-
(-) Porción corriente	<u>(101.874)</u>		<u>-</u>
	732.258		-
Otras obligaciones financieras			
Emisión de Obligaciones	(6) 2.594.708		-
(-) Porción corriente	<u>(810.583)</u>		<u>-</u>
	1.784.125		-
Pasan...	<u>4.272.273</u>		<u>2.535.193</u>

FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012

		<u>US\$</u>	
		<u>2013</u>	<u>2012</u>
	Vienen...	4.272.273	2.535.193
Cuentas por pagar a largo plazo	(7)	1.654.023	2.327.220
Jubilación patronal y bonificación por desahucio		988.361	941.693
Total		<u>6.914.657</u>	<u>5.804.106</u>

- (1) Préstamo hipotecario garantizado con terreno correspondiente a la IV Etapa del Proyecto Ciudad Santiago.
- (2) Pagaré a la orden garantizado bajo firma solidaria de los representantes legales de la compañía Furoiani Obras y Proyectos y de Ciudad Santiago S.A.
- (3) Préstamos hipotecarios garantizados con villa Ubicado en la Ciudadela Albatros con área de 370 metro cuadrados; y con inmueble ubicado en la Ciudadela Nueva Kennedy.
- (4) Préstamo hipotecario garantizado con terreno perteneciente a la compañía Euroconstruct S.A., el cual mediante Escritura de ampliación de Hipoteca abierta garantiza ante el banco sus obligaciones y las de Furoiani Obras y Proyectos , convirtiéndolo en codeudor de dichas obligaciones.
- (5) Préstamo hipotecario garantizado con terrenos ubicado en la Urbanización Santa Leonor con área de 4,128 metros cuadrados.
- (6) Corresponde a las cuotas por pagar de la Tercera Emisión de Obligaciones con títulos de Serie "A", Clases 1 y 2 emitidos a 1,080 y 1,440 días respectivamente con valor nominal de US\$ 1,000 cada una; generando una tasa de interés del 8.50% anual fijo. Ver Nota 20
- (7) Incluye los saldos por US\$ 153,954 por cuentas por pagar a los accionistas de la compañía; US\$ 1.469.919 a Fideicomiso Inmobiliario Milan y US\$ 30.150 a Fideicomiso Inmobiliario Volann por anticipos recibidos de clientes titularizados.

11. Capital Social

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, 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.

FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012

12. 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 2013 la compañía apropió el valor de US\$ 18,949 correspondientes al ejercicio 2012.

Al 31 de Diciembre del 2012 la compañía apropió el valor de US\$ 43.166 correspondientes al ejercicio del 2011.

13. Reserva Facultativa

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.

14. Resultados Acumulados NIIF

Corresponde a los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" en lo que corresponda, y que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados Acumulados, NIIF. El saldo deudor en la cuenta "Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las "NIIF", podrá ser absorbido por los Resultados Acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

15. 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, aumento 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 2013 y 2012

16. Transacciones con Partes Relacionadas

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, la Compañía mantenía con compañías relacionadas los siguientes saldos:

	<u>US\$</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Cuentas por cobrar		
Ciudad Santiago S.A. Santcity	2.957.323	2.373.298
Euroconstruc S.A.	3.817.159	3.320.498
In Earth S.A.	417.194	769.967
Lotani S.A.	-	3.609
Mape S.A. Mapesa	-	308
Otrivin S.A.	96.606	24.115
Royalbay Hoteles S.A.	97.324	47.237
Sociedad De Hecho Asesorias Y Gerencias	-	3.020
Sultansa S. A.	601.432	601.404
Zambrano Garcia Jose Adolfo	2.000	2.750
Zarzuela S.A.	20.880	20.435
Furoiani Villagomez Jose Arq.	125.303	-
Furoiani Zambrano Ana Maria	5.000	25.474
Furoiani Zambrano Jose Luis Ing.	24.407	44.707
Furoiani Zambrano Juan José	-	9.096
TOTAL	<u><u>8.164.628</u></u>	<u><u>7.245.918</u></u>

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el 2013 y 2012, con compañías relacionadas, así:

	<u>US\$</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Préstamos entregados		
Ader S.A.	77	-
Ciudad Santiago S.A. Santcity	3,244,500	1,132,248
Consuinet S.A.	392	26,996
Euroconstruct S.A.	279,422	60,955
In Earth S.A.	9,237	-
Mape S.A. Mapesa	501	-
Otrivin S.A.	72,491	-
Royalbay Hoteles S.A.	19,922	-
Sociedad de Hecho Asesorias y Gerencias	20,000	-
Sultansa S.A.	-	30,000
Furoiani Villagómez José	-	68,064
Furoiani Zambrano Ana Maria	101	-
Furoiani Zambrano José Luis	24,406	-
	<u><u>3,671,049</u></u>	<u><u>1,318,263</u></u>

FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2013 y 2012

	<u>US\$</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Ingreso por Honorarios en Construcción; Dirección técnica, Gerencia de Proyectos y Otros servicios		
Ciudad Santiago S.A. Santicity (1)	2,712,240	723,952
Sultansa S.A.	-	27,415
	<u>2,712,240</u>	<u>751,367</u>
Ingresos por Alquileres de locales		
Ciudad Santiago S.A. Santicity	44,100	44,100
	<u>44,100</u>	<u>44,100</u>
Ingresos por Reembolsos		
Ader S.A.	-	44,639
Ciudad Santiago S.A. Santicity (1)	132,234	3,089,012
Consuinet S.A.	907	1,326
Euroconstruct S.A.	-	213,556
In Earth S.A.	-	463
Inmobiliaria Furoiani	30	1,594
Mape S.A. Mapesa	200	307
Royalbay hoteles S.A.	30,576	47,351
Sultansa S.A.	110	244,889
Zarzuela S.A.	140	3,176
	<u>164,197</u>	<u>3,646,313</u>
Egresos por Asesorías y Servicios Profesionales		
Sociedad de hecho Asesorías y Gerencias (2)	266,561	193,272
Nadiji S.A.	39,131	52,174
	<u>305,692</u>	<u>245,446</u>
Egresos por Arriendo de locales		
Ader S.A.	31,500	42,000
Inmobiliaria Furoiani S.A.	13,500	25,500
	<u>45,000</u>	<u>67,500</u>
Egresos por Reembolsos		
Ciudad Santiago S.A. Santicity	3,718	-
	<u>3,718</u>	<u>-</u>

(1) Corresponde a lo facturado por la compañía a su relacionada según lo acordado bajo los respectivos contratos de construcción, y contratos de servicios profesionales.

(2) Corresponde a Servicios por Asesoría en obras de construcción facturados por su relacionada

Los términos y condiciones bajo las cuales se llevaron a cabo las operaciones detalladas precedentemente no son equiparables a otras operaciones realizadas con terceros.

FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012

17. Contratos

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, la Compañía mantenía vigente los siguientes contratos en calidad de contratista:

- Contrato de Planificación de fecha Enero 17 del 2013 con la compañía CORPORACION CFC S.A. en calidad de contratante; con el objeto de que la contratista realice la obra consistente en construir un edificio ubicado en la Av. Francisco de Orellana en la ciudad de Guayaquil para cuyo efecto el contratista ha presentado una oferta que contiene el presupuesto de estudio Arquitectónico y Técnico complementario que incluye Estudios Arquitectónicos, Estudios Estructurales y Estudio Impacto Ambiental.

Valor de contrato, forma de pago y plazos: El precio está definido en US\$ 71,000 más impuestos (IVA), los que serán cancelados el 50% a la firma del contrato; 30% a la entrega de los planos arquitectónicos y el restante a la entrega de los trabajos terminados; el contratista a su vez se compromete a entregar los trabajos de la siguiente forma:

- 45 días para la entrega del Anteproyecto
- 60 días adicionales para la entrega de los planos arquitectónicos y
- 45 días adicionales para la entrega del proyecto totalmente terminado

- Contrato de Obra de fecha Julio 01 del 2013 con la compañía GASVESUBIO EXPORT S.A. en calidad de contratante; con el objeto de que la contratista ejecute varias obras civiles consistentes en plataformas y/o Bases de Cimentación de Equipos, Vías, Reservorios de Aguapara sistema contra incendio y otras, obras menores que se realizaran para la planta de Licuefacción de la compañía GASVESUBIO EXPORT S.A., ubicada en la vía Barbones-Bajo Alto, Cantón el Guabo de la provincia de El Oro.

Valor de contrato, forma de pago y plazos: El precio está definido en US\$ 2'247.877,48 más impuestos (IVA), monto total del contrato será pagado de la siguiente forma:

- 30% del monto establecido como anticipo para la ejecución de los trabajos, a la suscripción de este contrato; y
- 70% restante en planillas de acuerdo con el avance de la obra, en las cuales se descontara proporcionalmente el anticipo entregado.

FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012

- Contrato de Obra bajo Licitación Pública Nacional No. R-LICO-JBG-001-2013 de fecha Septiembre 09 del 2013 con la H. Junta de Beneficencia de Guayaquil en calidad de contratante; con el objeto de la contratista ejecute la Construcción del Edificio de Servicios complementarios (Consulta Externa) del Hospital Gineco Obstétrico "Alfredo G. Paulson".

Valor de contrato, forma de pago y plazos: El precio está definido en US\$ 4'827.709,94 más impuestos (IVA), el cual será cancelado con el 40% en calidad de anticipo que será descontado a mediante amortización; el restante será cancelado mediante pago contra presentación de planillas mensuales aprobadas por fiscalización. El plazo del presente contrato es de 10 meses, contados a partir de la entrega del anticipo.

Garantías: El mencionado contrato presenta las siguientes garantías:

- Garantía de fiel cumplimiento, que se rendirá en un 5% del monto total de la obra.
 - Garantía de buen uso del anticipo, que cubre en un 100% del anticipo otorgado.
 - Garantía técnica, soporte del fabricante de equipos de acondicionadores de aire, la contratista está obligada a presentar una garantía económica del total de los bienes, de manera sustitutiva, en caso de no presentarse la garantía técnica del fabricante
- Contrato de Construcción de fecha Enero 02 del 2013 con la compañía Ciudad Santiago S.A. Santcity. en calidad de contratante; con el objeto de que la contratista ejecute y entregue la obra consistente en la Construcción de la Urbanización Ciudad Santiago con ubicación en el Km. 19 ½ vía Daule, según los términos detallados en los presupuestos.

Valor de contrato, forma de pago y plazos: El precio está definido en US\$ 880,000 más impuestos (IVA), los cuales serán pagados mensualmente según lo pactado entre las partes. El plazo de este contrato es de un año con vencimiento al 31 de Diciembre del 2013.

- Contrato de Prestación de Servicios para gerencia de proyectos de fecha Enero 02 del 2013, con la compañía Ciudad Santiago S.A.Santcity en calidad de contratante, con el fin de que la contratista preste sus Servicios Profesionales en las áreas de Administración, Contable, Operativa y Laboral..

Valor del contrato, formas de pago y plazo: El precio del contrato está por monto de \$70,000 mensuales pagaderos durante la vigencia del mismo. Este contrato tienen vigencia de un año cuyo vencimiento es al 31 de Diciembre del 2013.

FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2013 y 2012

18. Impuesto a la Renta

La conciliación del impuesto a la renta aplicando la tasa impositiva legal es como sigue:

	<u>US\$</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Utilidad antes de impuestos	924,917	379,914
Partidas conciliatorias		
Más: Gastos no deducibles	68,873	41,322
Menos: Dedución empleados discapacitados	(172,776)	(121,994)
Base imponible gravable	<u>821,014</u>	<u>299,242</u>
Impuesto a la Renta causado	180,623	68,826
Anticipo de Impuesto a la renta del ejercicio	<u>188,715</u>	<u>190,427</u>
Impuesto causado mayor al Anticipo	<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>

19. Contingencias

La compañía al 31 de Diciembre del 2013, según confirmación a sus abogados mantiene reclamos por resolver, a continuación un detalle:

➤ **JUICIOS LABORALES EN PRIMERA INSTANCIA ANTE LOS JUZGADOS PRIMERO DE LABORAL Y PRIMERO ADJUNTO DE LO LABORAL.**

- **Juicio No.: 529-2011** **Cuantía US\$: 9.383,00**
Estado de la causa: En espera de sentencia
- **Juicio No.: 0097-2014** **Cuantía US\$: 8.736,00**
Estado de la causa: En espera de audiencia
- **Juicio No.: 1214-2009** **Sin cuantía**
Estado de la causa: Devuelto a juzgado de origen para ejecución del fallo
- **Juicio No.: 706-2008-B** **Cuantía US\$: 12.000,00**
Estado de la causa: Pendiente de liquidación de valores
- **Juicio No.: 47-2009-A** **Cuantía US\$: 10.898,15**
Estado de la causa: En espera de sentencia
- **Juicio No.: 0054-2014** **Cuantía US\$: 40.000,00**
Estado de la causa: En espera de audiencia

FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2013 y 2012

- Juicio No.: 0106-2014 **Cuántía US\$: 13,875.01**
Estado de la causa: En espera de audiencia
- Juicio No.: 0098-2014 **Cuántía US\$: 12,802.00**
Estado de la causa: En espera de audiencia

➤ **JUICIOS LABORALES EN PRIMERA INSTANCIA ANTE EL JUZGADO SEGUNDO DE LO LABORAL.**

- Juicio No.: 0064-2014 **Cuántía US\$: 20,000.00**
Estado de la causa: En espera de audiencia
- Juicio No.: 098-2014 **Cuántía US\$: 6,440.00**
Estado de la causa: En espera de audiencia
- Juicio No.: 0105-2014 **Cuántía US\$: 5,311.00**
Estado de la causa: En espera de audiencia

➤ **JUICIOS LABORALES EN PRIMERA INSTANCIA ANTE LOS JUZGADOS TERCERO DE LO LABORAL Y TERCERO ADJUNTO DE LO LABORAL.**

- Juicio No.: 792-2009 **Cuántía US\$: 2,027.08**
Estado de la causa: Se solicita abandono por parte del actor
- Juicio No.: 224-2012 **Cuántía US\$: 2,027.08**
Estado de la causa: En espera de sentencia
- Juicio No.: 48-2009 **Cuántía US\$: 22,039.43**
Estado de la causa: En espera de sentencia
- Juicio No.: 0854-2013 **Cuántía US\$: 8,845.70**
Estado de la causa:
- Juicio No.: 0104-2014 **Cuántía US\$: 13,431.00**
Estado de la causa: En espera de audiencia
- Juicio No.: 0096-2014 **Cuántía US\$: 14,893.00**
Estado de la causa: En espera de audiencia

FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2013 y 2012

- **Juicio No.:** 0053-2014 **Cuantía US\$:** 35,000.00
Estado de la causa: En espera de audiencia

➤ **JUICIOS LABORALES EN PRIMERA INSTANCIA ANTE LOS JUZGADOS CUARTO DE LO LABORAL Y CUARTO ADJUNTO DE LO LABORAL.**

- **Juicio No.:** 1107-2013 **Cuantía US\$:** 25,000.00
Estado de la causa: En espera de audiencia
- **Juicio No.:** 0101-2014 **Cuantía US\$:** 19,655.00
Estado de la causa: En espera de audiencia
- **Juicio No.:** 1078-2013 **Cuantía US\$:** Sin Cuantía
Estado de la causa: En espera de audiencia
- **Juicio No.:** 534-2009 **Cuantía US\$:** Sin Cuantía
Estado de la causa: Se solicita abandono por parte del actor

➤ **JUICIOS LABORALES EN PRIMERA INSTANCIA ANTE LOS JUZGADOS QUINTO DE LO LABORAL Y QUINTO ADJUNTO DE LO LABORAL.**

- **Juicio No.:** 0111-2014 **Cuantía US\$:** 5,027.12
Estado de la causa: En espera de audiencia
- **Juicio No.:** 0022-2014 **Cuantía US\$:** 1,218.00
Estado de la causa: En etapa inicial
- **Juicio No.:** 098-2014 **Cuantía US\$:** 15,995.00
Estado de la causa: En espera de audiencia
- **Juicio No.:** 0596-2013 **Cuantía US\$:** 53,396.00
Estado de la causa: Pendiente de nueva audiencia

➤ **JUICIOS LABORALES EN PRIMERA INSTANCIA ANTE EL JUZGADO SEPTIMO DE LO LABORAL.**

- **Juicio No.:** 461-2012 **Cuantía US\$:** 15,000.00
Estado de la causa: En espera de sentencia

FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2013 y 2012

- **Juicio No.:** 0141-2013 **Cuantía US\$:** 45,000.00

Estado de la causa: En espera de audiencia definitiva

- **Juicio No.:** 0049-2014 **Cuantía US\$:** 9,551.00

Estado de la causa: En espera de audiencia

➤ **JUICIOS LABORALES EN PRIMERA INSTANCIA ANTE EL JUZGADO OCTAVO DE LO LABORAL.**

- **Juicio No.:** 226-2009 **Cuantía US\$:** 3,476.70

Estado de la causa: Se solicita archivo del proceso.

➤ **JUICIOS LABORALES EN SEGUNDA INSTANCIA ANTE LOS JUZGADOS SEGUNDO DE LO LABORAL Y SEGUNDO ADJUNTO DE LO LABORAL.**

- **Juicio No.:** 416-2012 **Cuantía US\$:** 2.988,23

Sentencia previa: Se declara con lugar la demanda

Estado de la Causa: Confirmada la sentencia. En espera de la liquidación de valores

- **Juicio No.:** 24-2012 **Cuantía US\$:** 19.177,38

Sentencia previa: Se ordena pago de \$ 6,099

Estado de la Causa: Se apeló la sentencia. En espera de la resolución respectiva.

➤ **JUICIOS LABORALES EN SEGUNDA INSTANCIA ANTE EL JUZGADO TERCERO DE LO LABORAL.**

- **Juicio No.:** 539-2011 **Cuantía US\$:** 17.095,07

Sentencia previa: Se ordena a pagar \$ 5,108

Estado de la Causa: Se entrega descargos. En espera a que se reforme la sentencia

➤ **JUICIOS LABORALES EN SEGUNDA INSTANCIA ANTE EL JUZGADO CUARTO DE LO LABORAL.**

- **Juicio No.:** 0165-2014 **Cuantía US\$:** 5.712,03

Sentencia previa: Sin lugar la demanda

Estado de la Causa: Se volvió a ordenar que se suban los autos con fecha 03/01/2014

- **Juicio No.:** 1344-2011 **Cuantía US\$:** 2.027,08

Sentencia previa: Se ordena el pago de \$1,925

Estado de la Causa: Se apeló la sentencia, en espera de que se resuelva sobre el recurso.

FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2013 y 2012

- **Juicio No.:** 1402-2012 **Cuantía US\$:** 9.710,42
Sentencia previa: Se declara sin lugar la demanda
Estado de la Causa: En espera de los autos para sentencia.

➤ **JUICIOS LABORALES EN SEGUNDA INSTANCIA ANTE EL JUZGADO QUINTO DE LO LABORAL**

- **Juicio No.:** 983-2012 **Cuantía US\$:** 13.218,05
Sentencia previa: Parcialmente se ordena el pago de \$ 2,163
Estado de la Causa: En espera del fallo sobre la apleación de sentencia.
- **Juicio No.:** 1588-2011 **Cuantía US\$:** 1.806,35
Sentencia previa: Se ordena el pago de \$ 1,715.
Estado de la Causa: Se apeló la sentencia, en espera de resolución.
- **Juicio No.:** 0165-2014 **Cuantía US\$:** 2.614,38
Sentencia previa: Se declara sin lugar la demanda
Estado de la Causa: Autos para resolver. En espera de fallo que confirme lo dictado.

➤ **JUICIOS LABORALES EN SEGUNDA INSTANCIA ANTE EL JUZGADO SEPTIMO DE LO LABORAL**

- **Juicio No.:** 1689-2011 **Cuantía US\$:** 1.743,58
Sentencia previa: Se declara Lugar la demanda
Estado de la Causa: El actor apeló la sentencia, en espera de resolución.

➤ **EXPEDIENTES POR DEFENSA DEL CONSUMIDOR ANTE LA UNIDAD JUDICIAL PENAL NORTE No. 2 Y LA DEFENSORIA DEL PUEBLO.**

- **Expediente No.:** 20051-2013 **Cuantía US\$:** Sin cuantía
Autoridad: Unidad Judicial Penal Norte No. 2
Estado de la Causa: Autos para resolver.
- **Expediente No.:** 836-2013 **Cuantía US\$:** Sin cuantía
Autoridad: Defensoría del Pueblo
Estado de la Causa: En espera de autos para resolver para solicitar archivo.

FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2013 y 2012

- **Expediente No.:** 1268-2013 **Cuantía US\$:** Sin cuantía
Autoridad: Defensoría del Pueblo
Estado de la Causa: Solicitado para archivo.

➤ **REQUERIMIENTOS DE INFORMACION SRI.**

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.

Al 31 de Diciembre del 2013 y 2012 no ha existido pronunciamiento por las partes involucradas sobre este tema.

20. Emisión de obligaciones

Mediante Acta de Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas celebrada el 23 de abril del 2012, bajo su único punto se aprueba el proceso de la Emisión de obligaciones de la compañía, en la misma se faculta al Gerente General para que realice cuanto acto y suscriba cuanto documento sea necesario a efectos del desarrollo de dicho proceso; con el propósito de sustituir los pasivos y obtener recursos de capital de trabajo para la compañía. Posteriormente la compañía procede a calificarse con la compañía Class International Rating Calificadora de Riesgos, obteniendo un certificado "AA-" con fecha 27 de Diciembre del 2013.

Mediante resolución No. SC.IMV.DJMV.DAYR.G.13.0001043 de fecha 20 de Febrero del 2013, la Intendencia de Mercado de Valores de Guayaquil, aprueba la Emisión de Obligaciones y el contenido del prospecto de oferta pública hasta por el monto de US\$ 3,000,000 amparada con garantía general, Dicha oferta pública tiene una vigencia de nueve meses a partir de su fecha de inscripción.

FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2013 y 2012

Características de la emisión

Monto de la emisión	US\$ 3,000,000
Serie y Clase	Serie A, Clase 1 y 2
Tasa de Interés	8.50% fija anual
Plazo Clase 1	1,080 días
Plazo Clase 2	1,440 días
Valor Nominal de cada obligación	US\$ 1,000
Amortización de capital	Clase 1 y 2: Pagos cada 180 días (8 y 6 Pagos Semestrales respectivamente)
Pago de intereses	Clase 1 y 2: Pagos cada 90 días (16 y 12 Pagos trimestrales respectivamente)
Garantía	Garantía General
Sistema de colocación	Bursátil o extrabursátil
Calificadora de riesgos	Class International Rating Calificadora de Riesgos S.A.
Representante de los obligacionistas	Valoratec S.A.
Agente Colocador	Ventura Casa de Valores Vencasa S.A.
Certificado de Inscripción en Registro del Mercado de Valores.	N° 2013-2-02-1148
Agente pagador	Furoiani Obras y Proyectos S.A.
Formato de Títulos	Títulos materializados al portador; o Desmaterializados a través de Depósito Central de Valores DECEVALE.

Cláusulas de Protección de la Emisión de Obligaciones

- La compañía mantendrá un límite de endeudamiento que no supere una relación entre el Pasivo financiero/Patrimonio de máximo 3 puntos.
- Mantener un nivel máximo de liquidez (Activo corriente/ Pasivo corriente) no inferior a uno.
- Mantener una cobertura de gastos financieros (Utilidad operativa/Gastos financieros) no inferior a uno.
- Los resguardos que establece la Codificación de las Resoluciones del Consejo Nacional de Valores.

FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2013 y 2012

21. Eventos subsecuentes

2013

Entre el 31 de diciembre del 2013 y 2012 y la fecha de emisión de los estados financieros 31 de marzo del 2014 y 27 de febrero del 2013, respectivamente no se han producido eventos importantes, que en opinión de la administración de la compañía amerite su revelación.

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.
