



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

CJ 5865-29
Exp: 21557

COPIDA

FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009



CONTENIDO:

Informe de los Auditores Independientes

Estados Financieros:

Balance General

Estado de Resultados

Estado de Evolución del Patrimonio

Estado de Flujos de Efectivo

Políticas de Contabilidad y Notas a los Estados Financieros

ABREVIATURAS USADAS

US\$. Dólares estadounidenses



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

Informe de los Auditores Independientes

Mayo 2 del 2011

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 2010 y 2009, el correspondiente estado de resultado integral, 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.

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

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



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

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

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

Opinión

4. En nuestra opinión los estados financieros que se acompañan, presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de Furoiani Obras y Proyectos S.A., al 31 de diciembre del 2010 y 2009, 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 2010, se emite por separado.

Paez, Florencia & Co.
SC. RNAE No.434



William Florencia N.
William Florencia N.
Socio
RNC. 22.712

FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

Balance General

Al 31 de Diciembre del 2010 y 2009

(En dólares estadounidenses)

ACTIVO			PASIVO Y PATRIMONIO		
	2010	2009		2010	2009
ACTIVO CORRIENTE			PASIVO CORRIENTE		
Caja bancos (Nota 1)	402.083	269.827	Obligaciones bancarias (Nota 7)	1.850.311	1.452.771
Inversiones temporales (Nota 2)	1.989.702	526.421	Cuentas por pagar (Nota 8)	15.145.508	13.775.443
Cuentas por cobrar (Nota 3)	3.321.165	5.767.463	Provisiones y gastos Acumulados por pagar (nota 9)	212.329	100.484
Obras en Ejecucion (Nota 4)	<u>13.028.245</u>	<u>12.660.104</u>	Impuestos por pagar	152.920	107.117
Total activo corriente	18.741.195	19.223.815	Porcion Corriente pasivo a largo plazo (Nota 10)	<u>1.025.000</u>	<u>1.025.000</u>
			Total pasivo corriente	18.386.068	16.460.815
Activo fijo (Nota 5)	2.454.757	2.061.956	PASIVO NO CORRIENTE		
Cargos Diferidos	47.861	80.676	Pasivo a largo plazo (Nota 10)	<u>1.194.814</u>	<u>1.904.687</u>
Otros Activos (nota 6)	<u>2.017.129</u>	<u>240.866</u>	Total pasivo	19.580.882	18.365.502
			PATRIMONIO		
			Capital social (Nota 12)	2.760.048	2.760.048
			Reserva Legal (Nota 13)	172.412	147.766
			Reserva de Capital (Nota 14)	108.904	108.904
			Reserva por Revaluacion de Activos	34	34
			Resultados Acumulados Adopcion NIIF	(242.528)	(242.528)
			Resultados Acumulados (nota 15)	442.940	361.760
			Utilidad del ejercicio	<u>438.250</u>	<u>105.827</u>
			Total patrimonio	3.680.060	3.241.811
Total	23.260.942	21.607.313	Total	23.260.942	21.607.313

Ver políticas de contabilidad y notas a los estados financieros

Ing. Jorge Furoiani Zambrano
Gerente General



Ing. Jorge Furoiani Zambrano
Gerente General
Registro No 15303

FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

Estado de Resultados

Por los periodos terminados al 31 de Diciembre del 2010 y 2009

(En dólares Estadounidenses)

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Ingresos		
Ingresos por contrato	11.981.474	8.254.455
Ingresos por administracion	163.612	146.428
Ingresos por venta de activo fijos	45.982	41.268
Otros Ingresos	<u>350.347</u>	<u>154.341</u>
Total de Ingresos	12.541.415	8.596.492
Egresos por contrato	<u>(7.871.458)</u>	<u>(5.351.486)</u>
Utilidad bruta en ventas	4.669.957	3.245.006
Gastos de administracion	<u>(3.788.663)</u>	<u>(2.681.342)</u>
Utilidad en operaciones	881.294	563.664
Gastos financieros	(56.197)	(275.064)
Otros egresos	<u>(36.920)</u>	<u>(46.925)</u>
	<u>788.177</u>	<u>241.675</u>
Utilidad antes de Participacion a trabajadores antes del impuesto a la Renta	788.177	805.339
Participacion a trabajadores (Nota 11)	(98.537)	(75.612)
Impuesto a la renta (Nota 11)	<u>(251.390)</u>	<u>(60.236)</u>
Utilidad neta	<u>438.250</u>	<u>669.491</u>

Ver políticas de contabilidad y notas a los estados financieros

Ing. José Luis Furoiani Zambrano
Gerente General



Ing. Roberto Acosta
Contador General
Registro No. 15.303

FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

Estado de Evolución del Patrimonio

Al 31 de Diciembre del 2010 y 2009

(En dólares Estadounidenses)

2010

	Capital Social	Reserva Legal	Reserva por valoración de Activos	Reserva de Capital	Resultados por adopción NIIF	Resultados Acumulados	Utilidad del Ejercicio	Total
Saldo al 31 de diciembre del 2009	2.760.048	147.766	34	108.904	(242.528)	361.760	105.827	3.241.811
Transferencia a resultados acumulados	-	-	-	-	-	105.827	(105.827)	-
Apropiación de reserva legal	-	24.646	-	-	-	(24.646)	-	-
Utilidad neta del ejercicio	-	-	-	-	-	-	788.177	788.177
Participación a trabajadores	-	-	-	-	-	-	(98.537)	(98.537)
Provision Impuesto a la renta	-	-	-	-	-	-	(251.390)	(251.390)
Saldo al 31 de octubre del 2010	<u>2.760.048</u>	<u>172.412</u>	<u>34</u>	<u>108.904</u>	<u>(242.528)</u>	<u>442.940</u>	<u>438.250</u>	<u>3.680.061</u>

2009

	Capital Social	Reserva Legal	Reserva por valoración de Activos	Reserva de Capital	Resultados por adopción NIIF	Resultados Acumulados	Utilidad del Ejercicio	Total
Saldo al 31 de diciembre del 2008	2.760.048	147.766	34	108.904	(101.886)	103	221.014	3.135.983
Transferencia a resultados acumulados	-	-	-	-	-	221.014	(221.014)	-
Ajustes por NIIF	-	-	-	-	(140.642)	140.642	-	-
Utilidad del ejercicio	-	-	-	-	-	-	241.675	241.675
Participación a trabajadores	-	-	-	-	-	-	(75.612)	(75.612)
Provision para Impuesto a la renta	-	-	-	-	-	-	(60.236)	(60.236)
Saldo al 31 de diciembre del 2009	<u>2.760.048</u>	<u>147.766</u>	<u>34</u>	<u>108.904</u>	<u>(242.528)</u>	<u>361.760</u>	<u>105.827</u>	<u>3.241.810</u>

Ver políticas de contabilidad y notas a los estados financieros

Ing. J. L. Zambrano Zambrano
Gerente General



Ing. Roberto Costa
Gerente General
Registro No. 15.303

FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

Estado de Flujos de Efectivo

Por los periodos terminados al 31 de Diciembre del 2010 y 2009

(En dólares Estadounidenses)

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Flujos de efectivo por las actividades de operación		
Efectivo recibido de clientes	14.619.572	636.295
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(11.862.277)	(976.302)
Intereses pagados y otros egresos	(344.507)	(503.888)
Efectivo neto provisto (utilizado) por las actividades de operación	<u>2.412.788</u>	<u>(843.895)</u>
Flujos de efectivo por las actividades de inversión		
(Adiciones) Disminución en inversiones temporales	(1.463.281)	1.571.239,00
Adquisición de activo fijo	(540.315)	(78.842)
Producto en la venta de activo fijo	35.398	46.502
Efectivo neto (utilizado) provisto en las actividades de inversión	<u>(1.968.198)</u>	<u>1.538.899</u>
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento		
Préstamos recibidos	397.540	1.003.009
Préstamos pagados	(709.874)	(1.516.269)
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento	<u>(312.334)</u>	<u>(513.260)</u>
Aumento neto del efectivo	132.256	181.744
Efectivo al inicio del período	<u>269.828</u>	<u>88.083</u>
Efectivo al final del período	<u>402.084</u>	<u>269.827</u>

Ver políticas de contabilidad y notas a los estados financieros

Ing. José Luis Furoiani Zambrano
Gerente General



Ing. Roberto Acosta
Contador General
Registro No 15303

FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

Conciliación de la Utilidad Neta con el Efectivo Neto

Provisto por las Actividades de Operación

Por los periodos terminados al 31 de Diciembre del 2010 y 2009

(En dólares Estadounidenses)

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Utilidad neta	438.250	105.827
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo Neto provisto por las actividades de operación		
Depreciación	112.116	90.964
Bajas de Activos Fijos	-	(14)
Provisión de Impuesto a la Renta	251.390	60.236
Participación a Trabajadores	98.537	75.612
Efectivo proveniente de las actividades de operación antes de cambios en el Capital de Trabajo	<u>900.293</u>	<u>332.625</u>
Disminución (Aumento) en cuentas por cobrar	2.446.298	(2.150.972)
Aumento en Obras en ejecución	(368.141)	(5.930.887)
(Aumento) Disminución en otros activos	(1.776.263)	37.962
Disminución (Aumento) en cargos diferidos	32.815	(79.325)
Aumento en otras cuentas por pagar y gastos acumulados	<u>1.177.786</u>	<u>6.946.702</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	<u><u>2.412.788</u></u>	<u><u>(843.895)</u></u>

Ver políticas de contabilidad y notas a los estados financieros

Ing. José Luis Furoiani Zambrano
Gerente General



Ing. Roberto Acosta
Contralor General
Registro No 15303

FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

Políticas de Contabilidad Significativas

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009

Descripción del negocio, operaciones y objeto social

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

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

Transición a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

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

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

RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

Las políticas de contabilidad significativas se detallan a continuación:

a) Bases de preparación

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

FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

Políticas de Contabilidad Significativas

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009

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.

b) Exenciones aplicadas al balance de apertura

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

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

b1) Beneficios a los empleados

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

FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

Políticas de Contabilidad Significativas

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009

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

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

b2) Estimaciones y supuestos

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

b3) Deterioro de los activos

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

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

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

FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

Políticas de Contabilidad Significativas

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009

b4) Impuesto a la renta diferido

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

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

Reconocimiento de impuestos diferidos

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

	Diciembre 31,2009	Enero 1, 2009
Disminución en cuentas por cobrar	68.614	
Provisión por beneficios a los empleados a largo plazo	12.062	33.795
Activo por impuesto diferido	80.676	33.795

b5) Utilidad básica por acción

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

FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

Políticas de Contabilidad Significativas

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009

b6) Administración de riesgo financiero

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

- Riesgo de capital

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

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

- Riesgo de tasa de interés

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

- Riesgo de tipo de cambio

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

- Riesgo de liquidez

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

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

FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

Políticas de Contabilidad Significativas

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009

- 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 16).

b7) Propiedad, planta y equipos

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

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

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

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

Las tasas de depreciación anual de los activos fijos son los 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

FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

Políticas de Contabilidad Significativas

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009

estimación de los pagos requeridos para compensar el valor presente de estas obligaciones a la fecha del estado de situación.

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

b9) Provisión para jubilación patronal y desahucio

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

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

Para el cálculo se consideraron los siguientes supuestos:

Número de empleados	747
Tasa de descuento	6,5%
Tasa de incremento salarial	2,4%
Pensión mensual mínima	\$ 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 periodo en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 25% de las utilidades gravables. A partir del ejercicio 2001 dicha tasa se reduce al 15% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente. De acuerdo con las referidas normas, si la reinversión de utilidades no se materializa hasta el 31 de diciembre del año siguiente, la Compañía deberá cancelar la diferencia de impuesto con los recargos correspondientes.

b11) Reconocimiento de los ingresos

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

FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

Políticas de Contabilidad Significativas

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009

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.

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, resultado integral y flujos de efectivo previamente informados.

Conciliación del Patrimonio neto al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2009.

	Diciembre 31,2009	Enero 1, 2009
Total patrimonio de acuerdo a NEC anteriormente informado	3.484.338	3.237.869
Ajustes por la conversión a NIIF:		
Resultados acumulados NIIF de apertura	(101.886)	-
Castigo de inversiones permanentes	-	(500)
Ajuste de cuentas por cobrar a costo amortizado	(274.456)	-
Provisión por beneficios a los empleados a largo plazo	86.933	(135.181)
Efectos fiscales de los ajustes	46.881	33.795
Total patrimonio de acuerdo a NIIF	3.241.810	3.135.983

FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

Políticas de Contabilidad Significativas

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009

Explicación resumida de los ajustes de conversión a NIIF

Inversiones permanentes

se ajustó la inversión de \$500,00 en participaciones de la compañía Del Pacífico Cía. Ltda. por estar liquidada la compañía a esa fecha.

Ajustes de otras cuentas por cobrar a costo amortizado

Para la aplicación de las NIIF se ha definido que los saldos al 1 de enero del 2009 se registran al costo amortizado.

A 31 de diciembre del 2009, el efecto de los ajustes por este concepto generaron una disminución en los saldos de \$274.456 y una disminución en las utilidades acumuladas por \$ 205.842 (\$ 274.456 menos el impuesto diferido por \$ 68.614).

Provisión por beneficios a los empleados a largo plazo.

Se han registrado según NIIF un pasivo para jubilación patronal y bonificación por desahucio no reconocido según NEC anteriores, donde se contabilizaban basados en el efectivo pagado.

FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009

En dólares estadounidenses

1. Caja bancos

Conformado por:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Caja	17.752	12.202
Bancos nacionales	<u>384.331</u>	<u>257.625</u>
Total	<u>402.083</u>	<u>269.827</u>

2. Inversiones Temporales

Conformado por:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Banco General Rumíñahui		
Certificado de depósito a plazo a 360 días al 5,75% de interés anual con vencimiento el 15 de julio del 2011.	172.609	172.609
Certificado de depósito a plazo a 365 días al 5,75% de interés anual con vencimiento el 9 de agosto del 2011.	155.231	155.231
Certificado de depósito a plazo a 132 días al 5,35% de interés anual con vencimiento el 17 de febrerp del 2011.	500.000	-
Banco de Guayaquil		
Póliza de acumulación con vencimiento en mayo 25 del 2011 al 5,5% de interés anual.	330.000	-
Avales comerciales		
Corresponde a tres (3) avales emitidos por la Compañía Delcorp S.A., con vencimientos de entre 90 y 150 días, y con una tasa de interés de entre 9,25%, 9,5% y 9,75% respectivamente.	581.483	-
Banco Lloyds Bank		-
Certificado de depósito a plazo renovable cada 33 días promedio al 9,59% de interés anual.	250.143	198.345
Iván Antonio Cedeño Sánchez		
Título de crédito endosado a Furoiani S.A.	<u>236</u>	<u>236</u>
Total	<u>1.989.702</u>	<u>526.421</u>

FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009

En dólares estadounidenses

3. Cuentas por cobrar

Conformado por:

		<u>2010</u>	<u>2009</u>
Clientes		105.457	67.618
Deudores por contrato	a)	238.471	178.496
Deudores Varios	b)	864.939	1.278.973
Empleados		93.853	102.555
Compañías relacionadas	(Nota 16)	1.963.166	1.844.671
Otros		55.279	2.295.150
Total		<u>3.321.165</u>	<u>5.767.463</u>

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

b) Incluye US\$ 238.887 de fideicomiso mercantil de titularización de cartera por la urbanización Volare y anticipos entregados a contratistas varios y proveedores; US\$ 580.697 del Proyecto Ciudad Santiago y US\$ 173.129 del Colegio Thomas More.

4. Obras en ejecución

Conformado por:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Terrenos	1.080.296	1.136.318
Por contrato	(10.940)	31.270
Por administración	483.727	191.247
Urbanizaciones Tottori, Volare, Milann y Salinas	11.475.162	11.301.269
Total	<u>13.028.245</u>	<u>12.660.104</u>

FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009

En dólares estadounidenses

5. Activos fijos

Conformado por:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
<u>No depreciable</u>		
Terrenos	1.592.866	1.592.866
	<u>1.592.866</u>	<u>1.592.866</u>
<u>Depreciable</u>		
Edificios	2.432.096	2.102.096
Muebles y Enseres	141.109	137.892
Vehiculos	462.721	323.629
Equipos de computación	135.497	122.755
	<u>3.171.423</u>	<u>2.686.372</u>
	4.764.289	4.279.238
Depreciación acumulada	<u>(2.309.532)</u>	<u>(2.217.282)</u>
Total	<u><u>2.454.757</u></u>	<u><u>2.061.956</u></u>

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

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Costo		
Saldo inicial	4.279.238	4.286.810
Compras	540.315	78.842
Ventas	(55.264)	(85.821)
Bajas	<u>-</u>	<u>(593)</u>
Saldo final	<u><u>4.764.289</u></u>	<u><u>4.279.238</u></u>

FUROLANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009

En dólares estadounidenses

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Depreciación acumulada		
Saldo inicial	2.217.282	2.166.244
Ventas	(19.866)	(39.319)
Bajas	-	(607)
Gasto del año	<u>112.116</u>	<u>90.964</u>
Saldo final	<u>2.309.532</u>	<u>2.217.282</u>

6. Otros activos

Conformado por:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Fideicomiso Volare II	2.800	1.000
Fideicomiso Milano	3.260	238.866
Fideicomiso de Titularización	1.000	1.000
Fideicomiso Volare	286.652	-
Derecho Fiduciario Milann	5.800	-
Derecho Fiduciario Titularizacion Milann	1.000	-
Fideicomiso Milan-Volare	1.480.290	-
Fideicomiso Inmobiliario Volare	25.069	-
Fideicomiso Milanvo	175.335	-
Depositos en Garantia	2.634	-
Intereses diferidos	<u>33.289</u>	-
Total	<u>2.017.129</u>	<u>240.866</u>

FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009

En dólares estadounidenses

7. Obligaciones bancarias

Conformado por:

	2010	2009
Banco de Machala		
Corresponden a saldo de préstamo por US\$ 400.000 con una tasa de interés del 12.32% reajutable trimestralmente y con vencimiento en Enero 7 del 2010.	-	66.000
Corresponde a préstamo por US \$200.000,00 con una tasa de interés del 11,23% con vencimiento en Noviembre 27 del 2010.	-	200.000
Corresponden a saldo de préstamo por US\$ 200.000 con una tasa de interés del 11.28% y con vencimiento en Enero 1 del 2011.	153.817	-
Banco Bolivariano		
Corresponden a saldo de préstamos por US\$ 250.000, al 8,92% de interés anual, con vencimiento en Octubre 20 del 2010.	-	208.333
Corresponden a saldo de préstamos por US\$ 250.000, al 8,92% de interés anual, con vencimiento en Septiembre 17 del 2010.	-	187.500
Banco Pichincha		
Corresponden a préstamo por US\$300.000 al 9,74% de interés anual, y con vencimiento en Julio 25 del 2011.	300.000	-
Banco Internacional		
Corresponden a préstamo por US\$800.000 al 9,76% de interés anual, y con vencimiento en Diciembre 12 del 2012.	800.000	-
Corresponden a préstamo por US\$180.000 al 11.23% de interés anual, y con vencimiento en Enero 21 del 2011.	15.780	-
Banco Rumíñahui		
Corresponde a saldo de préstamo por US\$155.230,00 con una tasa de interés del 9,76% con vencimiento en Agosto 09 del 2010.	-	155.230
Corresponde a préstamo por US\$212.000 con una tasa de interés del 9,76% con vencimiento en Marzo 29 del 2010.	-	212.000
Corresponde a préstamo por US\$172.600 con una tasa de interés del 9,75% con vencimiento en Julio 15 del 2010.	-	172.600
Corresponde a préstamo por US\$178.800 con una tasa de interés del 9,76% con vencimiento en Marzo 10 del 2010.	-	178.800
Corresponde a préstamo por US\$59.700 con una tasa de interés del 9,76% con vencimiento en Marzo 11 del 2010.	-	59.700
Corresponde a préstamo por US\$172609.02 con una tasa de interés del 5,75% con vencimiento en Julio 15 del 2011.	172.600	-
Corresponde a préstamo por US\$155230 con una tasa de interés del 9,76% con vencimiento en Agosto 9 del 2011.	155.230	-
Corresponde a préstamo por US\$59000 con una tasa de interés del 10,08% con vencimiento en Abril 22 del 2011.	59.000	-
Corresponde a préstamo por US\$178800 con una tasa de interés del 10,08% con vencimiento en Abril 22 del 2011.	178.800	-
Sobregiros bancarios		
Banco de Guayaquil	7.094	1.152
Lloyds Bank	-	1.385
Banco del Pacífico	-	-
Banco del Pichincha	-	9.142
Banco de Machala	-	-
Banco Bolivariano	-	929
Banco Rumíñahui	-	-
Banco Produbanco	3.805,00	-
Banco del Austro	4.185,00	-
	<u>1.850.311</u>	<u>1.452.771</u>

Estos pasivos se encuentran garantizados por la firma del Presidente de la Compañía.

FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009

En dólares estadounidenses

8. Cuentas por pagar

Conformado por:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Proveedores	2.877.386	1.885.753
Clientes titularizados	482.864	-
Préstamos por pagar al IESS	8.248	-
Anticipos de Clientes	a) 9.155.168	8.985.145
Inversionistas	b) 2.411.084	2.300.450
Otros Acreedores	210.758	604.095
Total	<u>15.145.508</u>	<u>13.775.443</u>

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

b) Incluye principalmente pasivos por préstamos de terceros para capital de trabajo a una tasa de interés anual entre el 11 y 15% los cuales son renovados a la fecha de vencimiento.

9. Provisiones y gastos acumulados por Pagar

Conformado por:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Décimo tercer sueldo	5.986	4.795
Décimo cuarto sueldo	7.011	8.860
Participación a trabajadores	98.615	75.612
Aporte al IESS	10.326	11.179
Fondo de Reserva y vacaciones	-	38
Otros gastos por pagar	90.391	-
Total	<u>212.329</u>	<u>100.484</u>

FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009

En dólares estadounidenses

10. Pasivo a largo plazo

Conformado por:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Jubilacion Patronal	769.814	454.687
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 11)	1.450.000	2.475.000
Menos porción corriente	<u>(1.025.000)</u>	<u>(1.025.000)</u>
Total	<u>1.194.814</u>	<u>1.904.687</u>

11. Impuesto a la renta

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, la tasa impositiva del 25% rige el cálculo del Impuesto a la Renta de las Sociedades.

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

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Utilidad del ejercicio	<u>788.177</u>	<u>241.675</u>
Más gastos no deducibles	<u>315.919</u>	<u>74.882</u>
Base para la participación empleados	<u>1.104.096</u>	<u>316.557</u>
15% participación empleados	<u>98.537</u>	<u>75.612</u>
Utilidad después de participación empleados	<u>1.005.559</u>	<u>240.945</u>
Base imponible	<u>1.005.559</u>	<u>240.945</u>
Impuesto a la Renta:	<u>251.390</u>	<u>60.236</u>

FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009

En dólares estadounidenses

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 25% de las utilidades gravables. A partir del ejercicio 2001 dicha tasa se reduce al 15% 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 2005.

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\$	438.250
Cantidad promedio de acciones comunes		<u>2.760.048</u>
Utilidad básica por acción	US\$	<u>0,16</u>

12. Capital social

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, 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.

13. 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 2010, la compañía apropió US 24.646 por el ejercicio del año 2009.

FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009

En dólares estadounidenses

14. 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.

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, aumentos de capital y ciertos pagos tales como reliquidación de impuestos, etc.

16. Transacciones con partes relacionadas

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, la Compañía tenía los siguientes saldos con las partes relacionadas:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
<u>Cuentas por Cobrar</u> (Nota 3)		
Ader S.A.	142.574	81.498
Sultansa S.A	639.743	593.671
In Earth S.A.	894.928	921.505
Zarzuela S.A.	16.301	15.068
Inmobiliaria Furoiani S.A.	42.154	36.384
Furoiani Villagómez José Arq.	164.599	180.883
Otras menores	62.867	15.662
Total	<u>1.963.166</u>	<u>1.844.671</u>

Estos saldos se originan por préstamos, los cuales no tienen fecha de vencimiento ni tasa de interés pactado.

Las transacciones con partes relacionadas se han realizado de acuerdo con condiciones normales de mercado. Durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2010 y 2009 no se han contabilizado provisiones para saldos de dudoso cobro de partes relacionadas.

La compañía canceló por concepto de remuneraciones a ejecutivos aproximadamente US\$ 87.497 y US\$ 77.424 en el año 2010 y 2009, respectivamente.

FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009

En dólares estadounidenses

17. 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 2010 y 2009

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:		Asesora S.A.
Agente Pagador:		Furoiani Obras y Proyectos S.A.
Formato de Título:		Desmaterializado a través de Depósito Central de Valores DECEVALE.

Cláusula de Protección en ambas emisiones

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

FUROLANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009

En dólares estadounidenses

18. Eventos subsecuentes

2010

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

2009

Entre el 31 de diciembre del 2009 y la fecha de emisión de los estados financieros Mayo 13 del 2010, no se han producidos eventos importantes que en opinión de la administración de la compañía ameriten su revelación.
