

**FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

# **FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.**

## **Políticas de Contabilidad Significativas**

**Al 31 de diciembre del 2011**

---

### **Descripción del negocio, operaciones y objeto social**

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

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

### **Transición a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)**

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

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

## **RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES**

### **Las políticas de contabilidad significativas se detallan a continuación:**

#### **a) Bases de preparación**

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

# **FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.**

## **Políticas de Contabilidad Significativas**

**Al 31 de diciembre del 2011**

---

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

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

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

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

### **b) Exenciones aplicadas al balance de apertura**

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

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

#### **b1) Beneficios a los empleados**

# **FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.**

## **Políticas de Contabilidad Significativas**

**Al 31 de diciembre del 2011**

---

Según la NIC 19 Beneficios a Empleados, la compañía puede optar por la aplicación del enfoque de la “banda de fluctuación” según el cual no se reconocen algunas pérdidas y ganancias actuariales. La aplicación retroactiva de este enfoque requerirá que la compañía separe la porción reconocida y la porción por reconocer, de las pérdidas y ganancias actuariales acumuladas, desde el comienzo del plan hasta la fecha de transición a las NIIF. No obstante, la exención de la NIIF 1 permite a la compañía reconocer todas las pérdidas y ganancias actuariales acumuladas en la fecha de transición a las NIIF, incluso si utilizare el enfoque de la banda de fluctuación para tratar las pérdidas y ganancias actuariales posteriores. Si la compañía utilizara esta opción, la aplicara a todos los planes.

FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A., aplicó esta exención 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.

# FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

## Políticas de Contabilidad Significativas

Al 31 de diciembre del 2011

---

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

### **b4) Impuesto a la renta diferido**

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

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

### **Reconocimiento de impuestos diferidos**

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

	<b>Diciembre 31, 2011</b>
Ajuste en Cuentas por Cobrar	(35,799.06)
<b>Activo por impuesto diferido</b>	<u>(35,799.06)</u>
Ajuste en Gastos por intereses	59,537.00
<b>Pasivo por Impuesto diferido</b>	<u>59,537.00</u>
<b>Neto</b>	<u><u>23,737.94</u></u>

### **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

# FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

## Políticas de Contabilidad Significativas

Al 31 de diciembre del 2011

---

accionistas comunes entre el promedio ponderado de acciones comunes en circulación durante el año.

### **b6) Administración de riesgo financiero**

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

#### **- Riesgo de capital**

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

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

#### **- Riesgo de tasa de interés**

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

#### **- Riesgo de tipo de cambio**

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

#### **- Riesgo de liquidez**

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

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

# FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

## Políticas de Contabilidad Significativas

Al 31 de diciembre del 2011

---

### - Concentración del riesgo de crédito

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

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

### b7) Propiedad, planta y equipos

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

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

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

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

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

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

# FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

## Políticas de Contabilidad Significativas

Al 31 de diciembre del 2011

---

### b8) Provisiones

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

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

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

### b9) Provisión para jubilación patronal y desahucio

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

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

Para el cálculo se consideraron los siguientes supuestos:

	<b>2011</b>
<b>Número de Empleados :</b>	
Direccionn	2
Administracion	75
Produccion	608
Otros	34

# **FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.**

## **Políticas de Contabilidad Significativas**

**Al 31 de diciembre del 2011**

---

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

### **b11) Reconocimiento de los ingresos**

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

### **b12) Costos y gastos**

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

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

# FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

## Políticas de Contabilidad Significativas

Al 31 de diciembre del 2011

---

---

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

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

#### Conciliación del Patrimonio neto

	<b>Diciembre 31,2011</b>
Patrimonio de acuerdo a NIIF	4,217,099.11
Ajuste en Ingresos por aumento en cuentas por cobrar	142,696.00
Ajuste de cuentas por cobrar a costo amortizado	(248,071.00)
Efectos fiscales de los ajustes	<u>23,738.00</u>
<b>Total patrimonio neto de acuerdo :</b>	<u><u>4,135,462.11</u></u>

# FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

## Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2011

En dólares estadounidenses

---

---

### 1. Caja bancos

Conformado por:

	<u>2011</u>
Caja	28,634.36
Bancos locales y del exterior	<u>302,714.77</u>
<b>Total</b>	<u><u>331,349.13</u></u>

### 2. Inversiones Temporales

Conformado por:

#### **Banco General Rumiñahui**

Certificado de depósito a plazo a 181 días al 6,25% de interés anual con vencimiento el 21 de marzo del 2012. 200,000

#### **Banco Proamérica**

Certificado de depósito a plazo a 261 días al 5,70% de interés anual con vencimiento el 15 de Junio del 2012. 200,000

Certificado de depósito a plazo a 230 días al 5,70% de interés anual con vencimiento el 15 de Mayo del 2012. 200,000

**Pasan.....** 600,000.00

# FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

## Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2011

En dólares estadounidenses

---

---

	<u>2,011.00</u>
<b>Vienen...</b>	<b>600,000.00</b>
<b>Banco Internacional</b>	
Certificado de depósito a plazo a 201 días al 5,20% de interés anual con vencimiento el 16 de abril del 2012.	200,000.00
<b>Banco del Machala</b>	
Certificado de depósito a plazo a 322 días al 6.25% de interés anual con vencimiento el 15 de Agosto del 2012.	200,000.00
Certificado de depósito a plazo a 292 días al 6.25% de interés anual con vencimiento el 16 de julio del 2012.	200,000.00
<b>Banco Lloyds Bank</b>	
Certificado de depósito a plazo renovable cada 33 días promedio al 9,59% de interés anual.	250,273.00
<b>Iván Antonio Cedeño Sánchez</b>	
Título de crédito endosado a Furoiani S.A.	<u>236.00</u>
<b>Total</b>	<u><u>1,450,509.00</u></u>

# FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2011

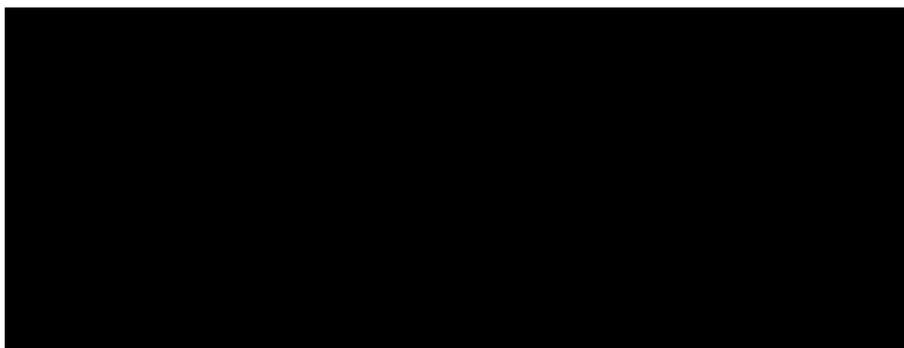
En dólares estadounidenses

---

---

## 3. Cuentas por cobrar

Conformado por:



- a) Incluyen valores por cobrar a clientes por la construcción viviendas y obras específicas en las urbanizaciones Bonaire, Volare y Milán.
- b) Incluye US\$ 238.887 de fideicomiso mercantil de titularización de cartera por la urbanización Volare; US\$ 108,448 de Almacenes Boyacá por compra de materiales varios entre otros anticipos entregados a contratistas varios y proveedores; US\$ 3,527,846 del Proyecto Ciudad Santiago, US\$ 166,306 del Colegio Thomas More y US\$ 121,683 de Capital Ventura Caventur S.A.

## 4. Obras en ejecución

Conformado por:

	<u>2011</u>
Terrenos	809,684.04
Por administración	105,161.00
Urbanizaciones Tottori, Volare, Milann y Salinas	<u>10,899,855.00</u>
<b>Total</b>	<u><u>11,814,700.04</u></u>

# FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

## Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2011

En dólares estadounidenses

---

---

### 5. Activos fijos

Conformado por:

	<b><u>2011</u></b>
<b><u>No depreciable</u></b>	
Terrenos	304,000.00
	<u>304,000.00</u>
<b><u>Depreciable</u></b>	
Edificios	a) 2,350,913.46
Muebles y Enseres	147,288.33
Vehiculos	479,926.23
Equipos de computación	151,110.53
Equipos de Oficina	4,705.00
	<u>3,133,943.55</u>
	3,437,943.55
Depreciación acumulada	<u>(2,390,981.34)</u>
<b>Total</b>	<b><u><u>1,046,962.21</u></u></b>

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

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

	<b><u>2011</u></b>
<b>Costo</b>	
Saldo inicial	4,764,289.55
Compras	73,076.00
Ventas	(105,718.00)
Reclasificaciones	a) <u>(1,293,704.00)</u>
<b>Saldo final</b>	<b><u><u>3,437,943.55</u></u></b>

# FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

## Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2011

En dólares estadounidenses

---

---

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

	<u>2011</u>
<b>Depreciación acumulada</b>	
Saldo inicial	2,309,532.00
Ventas	(32,653.97)
Ajustes	(12,605.00)
Gasto del año	<u>126,708.31</u>
<b>Saldo final</b>	<u><u>2,390,981.34</u></u>

## 6. Cargos diferidos

Conformado por:

	<u>2011</u>
Seguros	1,171.19
Impuestos	207,632.16
Otros Diferidos	<u>73,336.63</u>
<b>Total</b>	<u><u>282,139.98</u></u>

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

## 7. Inversiones Permanentes

Conformado por:

		<u>2011</u>
Inversiones en Acciones	a)	1,610,500.00
Inversiones en terrenos		<u>1,288,866.00</u>
<b>Total</b>		<u><u>2,899,366.00</u></u>

- a) Incluye \$ 1.610.000 que corresponde a la suscripción de 322 acciones nominativas y ordinarias, cuyo valor nominal es de US\$ 5,000 cada una de la

# FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

## Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2011

En dólares estadounidenses

---

---

compañía Royalbay Hoteles S.A., los mismos que fueron cancelados mediante préstamos de los accionistas

### 8. Otros Activos

Conformado por:

	<u>2011</u>
Fideicomiso Volare II	2,800.00
Fideicomiso Milano	2,352.00
Fideicomiso de Titularización Volare	1,000.00
Fideicomiso Volare	246,232.00
Derecho Fiduciario Milann	5,800.00
Derecho Fiduciario Titularización Milann	70,403.00
Fideicomiso Milan-Volare	62,937.00
Fideicomiso Inmobiliario Volare	53,953.00
Fideicomiso Milanvo	203,260.00
Depositos en Garantia	5,236.96
Intereses diferidos	21,180.32
<b>Total</b>	<u><u>675,154.28</u></u>

### 9. Obligaciones bancarias

Conformado por:

	<u>2011</u>
<b>Banco Bolivariano</b>	
Corresponden a saldo de préstamos por US\$ 300.000, al 9,32% de interés anual, con vencimiento en Diciembre 07 del a) 2012.	<u>300,000.00</u>
<b>Pasan ...</b>	300,000.00

# FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

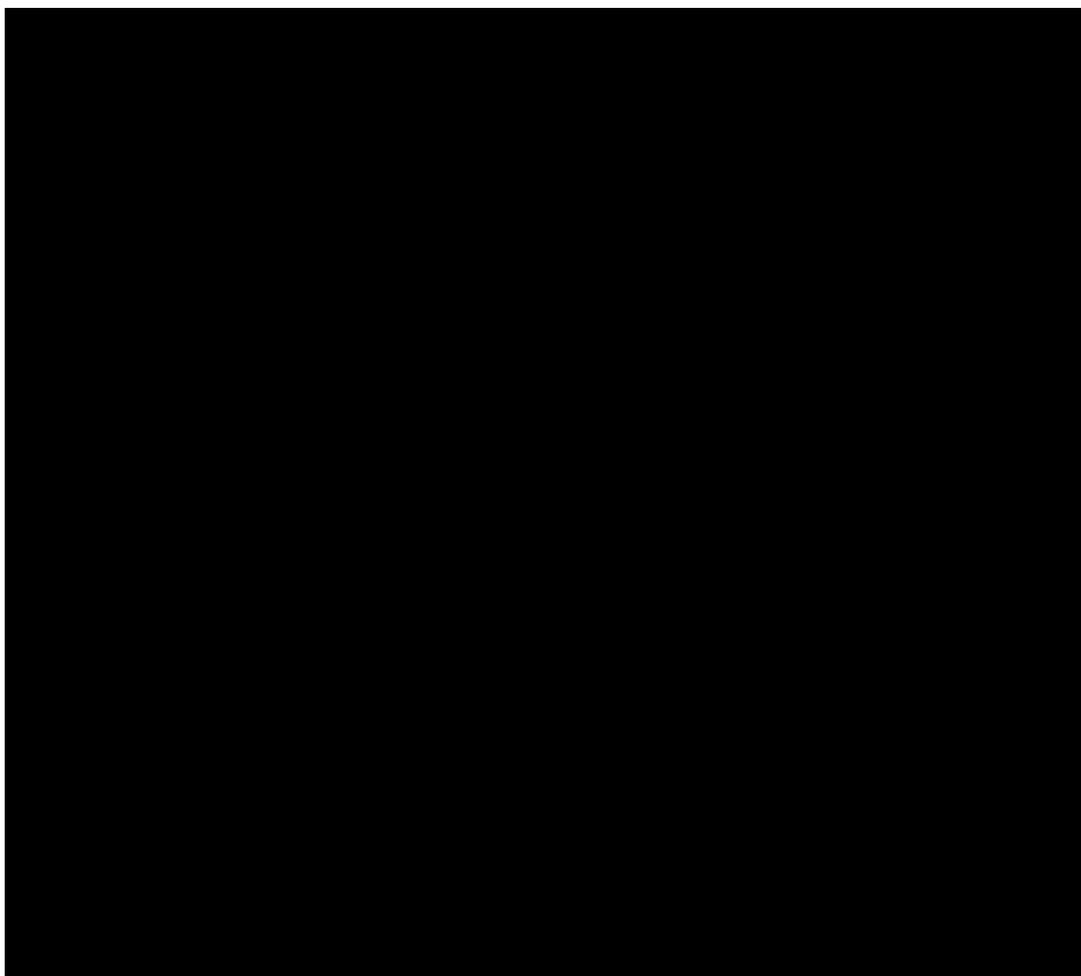
Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2011

En dólares estadounidenses

---

---



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

## 10. Cuentas por pagar

Conformado por:

	<u>2011</u>
Proveedores	a) 2,978,302.00
Clientes titularizados	483,265.83
Préstamos por pagar al IESS	10,817.34
Anticipos de Clientes	b) 9,058,882.00
Inversionistas	c) 2,920,965.79
Otros Acreedores	3,113,969.50
<b>Total</b>	<u>18,566,202.46</u>

# FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

## Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2011

En dólares estadounidenses

---

---

- a) Incluye principalmente los montos por US\$ 1,366,028 a Ciudad Santiago S.A. por préstamos recibidos, US\$ 235,654 de Ceibo Capital Limited S.A. por la compra de activos fijos, US\$ 190,780 al Arq. Rafael Quinteros por instalaciones eléctricas de las obras en ejecución; y US\$ 120,545 de Constructora Anmaver S.A. por servicios de remoción de tierra; entre otros.
- b) Corresponde a anticipos de clientes para la construcción de sus viviendas y/o edificios.
- c) Incluye principalmente pasivos por préstamos de terceros adquiridos para capital de trabajo los que generan una tasa de interés anual entre el 11 y 15%, los mismos que son renovados a su fecha de vencimiento.

### 11. Provisiones y gastos acumulados por Pagar

Conformado por:

	<u>2011</u>
Décimo tercer sueldo	2,001.50
Décimo cuarto sueldo	5,455.22
Participación a trabajadores	116,573.43
Aporte al IESS	16,010.46
Fondo de Reserva y vacaciones	3,175.38
Otros gastos por pagar	<u>155,351.93</u>
<b>Total</b>	<u><u>298,567.92</u></u>

# FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

## Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2011

En dólares estadounidenses

---

---

### 12. Pasivo a largo plazo

Conformado por:

**2011**

#### **Banco General Rumiñahui**

Corresponde a préstamo por US\$ 391,597 con una tasa de interés del 9.76% con vencimiento en Diciembre 27 del 2013

(-) Porción corriente

a)	391,597.00
	<u>-288,890.00</u>
	102,707.00

#### **Banco Proamérica**

Corresponde a préstamo por US\$2,100,000 con una tasa de interés del 8.95% con vencimiento en Mayo 13 del 2018.

(-) Porción corriente

b)	2,079,917.30
	<u>-249,934.00</u>
	1,829,983.30

#### **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.

425,000.00

Menos porción corriente

-425,000.00

#### **Jubilacion Patronal**

635,399.30

#### **Préstamos de Accionistas**

c) 1,610,000.00

#### **Total**

4,178,089.60

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

# FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

## Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2011

En dólares estadounidenses

---

---

Proamérica sus obligaciones y las de Furoiani Obras y Proyectos S.A. lo cual lo convierte en codeudor de dichas obligaciones

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

### 13. Impuesto a la renta

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

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

	<b><u>2011</u></b>
<b>Resultados del ejercicio</b>	<u>777,156.20</u>
<b>15% participación empleados</b>	116,573.43
Más Gastos no Deducibles	<u>293,244.82</u>
<b>Base Imponible</b>	<u>953,827.59</u>
<b>Impuesto a la Renta</b>	<u><u>228,918.62</u></u>

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

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

# FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

## Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2011

En dólares estadounidenses

---

---

### Utilidad básica por acción

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

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

Utilidad neta disponible para accionistas	US\$	455,402.02
Cantidad promedio de acciones comunes		<u>2,760,048.00</u>
Utilidad básica por acción	US\$	<u>0.16</u>

### 14. Capital social

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

### 15. Reserva legal

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

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

### 16. Reserva de capital

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

### 17. Resultados acumulados

# FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

## Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2011

En dólares estadounidenses

---

---

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.

### 18. Transacciones con partes relacionadas

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

	<u>2011</u>
<b><u>Cuentas por Cobrar</u></b>	
Ader S.A.	182,089.00
Sultansa S.A	689,055.00
In Earth S.A.	796,315.00
Zarzuela S.A.	17,178.00
Inmobiliaria Furoiani S.A.	60,595.00
Furoiani Villagómez José Arq.	249,603.00
Euroconstruct S.A.	3,142,892.00
Ciudad Santiago	3,717,129.00
Consumet S.A.	17,737.00
Otras menores	92,916.25
<b>Total</b>	<u><u>8,965,509.25</u></u>

# FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

## Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2011

En dólares estadounidenses

---

---

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

### Valores por préstamos entregados

Consuinet S.A.	42,404.00
Ciudad Santiago S.A.	459,976.00
Furoiani Villagómez José Arq.	151,860.00
	<u>654,240.00</u>

### Valores por Reembolso de gastos

Ader S.A.	51,175.00
Sultansa S.A.	155,398.00
In Earth S.A.	569.00
Zarzuela S.A.	4,047.00
Inmobiliaria Furoiani S.A.	18,441.00
Euroconstruct S.A.	3,142,893.00
Ciudad Santiago S.A.	2,974,077.00
Consuinet S.A.	1,761.00
	<u>6,348,361.00</u>

### Valores por Servicios de Dirección técnica

Ciudad Santiago S.A.	155,663.71
Sultansa	26,521.01
	<u>182,184.72</u>

### Valores por Arriendos

Ciudad Santiago S.A.	60,900.00
	<u>60,900.00</u>

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

# FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

## Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2011

En dólares estadounidenses

---

---

### 19. Emisión de obligaciones

#### Términos de Emisión

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

#### Cláusula de Protección en ambas emisiones

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