

Furoiani Obras y Proyectos S.A.
Notas a los Estados Financieros
Por el Año 2012

1. Caja bancos

Conformado por:

2012

Caja	19,238.77
Banco locales y del exterior	1, 059,476.84
	1.078,715.61
	=====

2. Inversiones Temporales

Conformado por:

2012

Banco de Guayaquil

Póliza de Acumulación con vencimiento en Enero 14 del 2013
Al 6.25% de Interés anual

100,000.00

Banco Internacional

Certificado de depósito a plazo a 133 días al 5.50% de
Interés anual con vencimiento el 22 de Enero del 2013. a)

100,000.00

Banco Internacional

Certificado de depósito a plazo a 114 días al 5.50% de
Interés anual con vencimiento el 03 de Enero del 2013. a)

100,000.00

Iván Antonio Cedeño Sánchez

Título de Crédito endosado a Furoiani S.A.

235.90

300,236.90

=====

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

3. Cuentas por cobrar

Conformado por:

		<u>2012</u>
Clientes	a)	445,422.23
Deudores por contrato	b)	131,340.44
Deudores Varios	c)	924,496.67
Empleados		154,114.09
Compañías relacionadas	(Nota 18)	<u>7,245,918.33</u>
Total		<u><u>8,901,291.76</u></u>

- a) Incluye principalmente los valores de \$308,000 de Logística Automotriz Manta S.A.; \$ 86,436 de Junta de Beneficencia de Guayaquil, correspondientes a valores por cobrar de los contratos a precio fijo.
- b) Incluye principalmente los valores de \$ 110,592 de Anita Zambrano; \$64,461 de Raúl Baño; \$ 8,775 de Roniton S.A. por valores a cobrar de obras adicionales.
- c) Incluye US\$ 238.887 de fideicomiso mercantil de titularización de cartera por la urbanización Volare; US\$ 57,700 de Semaconst S.A. por anticipos a compra de materiales y US\$ 120,664 de otros anticipos entregados a contratistas varios y proveedores; US\$ 152,386 del Colegio Thomas More y US\$ 121,683 de Capital Ventura Caventur S.A.

4. Obras en ejecución

Conformado por:

	<u>2012</u>
Terrenos	747,540.42
Por contrato	476,722.30
Por administración	537,440.14
Urbanizaciones Tottori, Volare, Milann y Salinas	<u>13,943,510.96</u>
Total	<u><u>15,705,213.82</u></u>

5. Propiedades y equipos

Conformado por:

	<u>2012</u>
<u>No depreciable</u>	
Terrenos	304,000.00
Adecuaciones Oficina	149.58
	304,149.58
<u>Depreciable</u>	
Edificios	2,350,913.46
Muebles y Enseres	189,435.55
Vehiculos	479,926.23
Equipos de computación	166,541.72
Equipos de Oficina	10,722.91
	3,197,539.87
	a) 3,501,689.45
Depreciación acumulada	b)
	-2,510,750.87
Total	
	990,938.58

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

	<u>2012</u>
Costo	
Saldo inicial	3,437,943.00
Compras	90,364.45
Ventas	-
Reclasificaciones	
	-26,618.00
Saldo final	
	3,501,689.45

	<u>2012</u>
b) Depreciación acumulada	
Saldo inicial	2,390,981.00
Ventas	-
Ajustes	-860.13
Gasto del año	
	120,630.00
Saldo final	
	2,510,750.87

6. Cargos diferidos

Conformado por:

		<u>2012</u>
Seguros		516.85
Impuestos	a)	314,503.04
Total		<u>315,019.89</u>

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

7. Inversiones Permanentes

Conformado por:

		<u>2012</u>
Inversiones en Acciones	a)	1,610,500.00
Inversiones en terrenos		1,288,866.00
Total		<u>2,899,366.00</u>

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

8. Otros Activos

Conformado por:

		<u>2012</u>
Fideicomiso Volare II		2,800.00
Fideicomiso de Titularización Volare		1,000.00
Fideicomiso Volare		246,231.58
Derecho Fiduciario Milann		5,800.00
Fideicomiso Milan-Volare		24,396.17
Fideicomiso Inmobiliario Volare		83,044.01
Fideicomiso Milanvo		218,713.95
Fideicomiso de Control y Seguimiento Inmobiliario	a)	74,713.52
Depositos en Garantía		8,636.96
Intereses diferidos		11,667.73
Futuros Proyectos		1,285.44
Fondos de Garantía		29,824.22
Total		<u>708,113.58</u>

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

9. Obligaciones bancarias

Conformado por:

		<u>2012</u>
Banco de Machala		
Corresponden a préstamo back to back por monto US\$ 100.000 con una tasa de interés del 9.50% a 70 días; con vencimiento en Enero 7 del 2013.	a)	100,000.00
Corresponden a préstamo back to back por monto US\$ 100.000 con una tasa de interés del 9.50% a 87 días; con vencimiento en Enero 24 del 2013.	a)	100,000.00
Porción Corriente	(Nota 12)	1,000,000.00
Corresponden al préstamo por US\$ 300.000, al 8.82% de interés anual, con vencimiento en Diciembre 12 del 2013.	b)	300,000.00
Banco Rumihahui		
Corresponde a saldo de la porción corriente del préstamo de \$ 800,000		26,163.00
Porción Corriente	(Nota 12)	102,707.00
Corresponde a saldo de la porción corriente del préstamo de \$ 448,000		45,363.00
Porción Corriente	(Nota 12)	298,520.00
Banco Proamérica		
Porción Corriente	(Nota 12)	274,094.74
Total		<u><u>2,246,847.74</u></u>

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

10. Cuentas por pagar

Conformado por:

		<u>2012</u>
Proveedores	a)	1,410,325.45
Cientes titularizados		7,514.52
Préstamos por pagar al IESS		15,478.13
Anticipos de Clientes	b)	11,414,983.98
Inversionistas	c)	2,841,064.42
Otros Acreedores		2,332,880.46
Total		<u><u>18,022,246.96</u></u>

a) Incluye principalmente \$ 50,739 a Almacenes Boyacá; \$ 185,000 a Grandservi S.A.; \$ 72, 348 a Industrias de Concreto Roca; \$ 106,603 a Constructora Anmaver S.A. por servicios realizados en las obras de construcción;

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

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

11. Provisiones y gastos acumulados por Pagar

Conformado por:

	<u>2012</u>
Décimo tercer sueldo	10,425.35
Décimo cuarto sueldo	22,476.09
Participación a trabajadores	67,043.68
Aporte al IESS	48,224.68
Fondo de Reserva y vacaciones	13,576.07
Otros gastos por pagar	163,650.78
Total	<u><u>325,396.65</u></u>

12. Pasivo a largo plazo

Conformado por:

2012

Banco Bolivariano

Corresponde a préstamo por US\$ 2,000,00 con una tasa de interés del 8.82% con vencimiento en Agosto 21 del 2014.

	a)	1,900,000.00
(-) Porción corriente	(Nota 9)	-1,000,000.00
		<u>900,000.00</u>

Banco General Rumifahui

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

	b)	102,707.00
(-) Porción corriente	(Nota 9)	-102,707.00
		<u>-</u>

Corresponde a saldo de préstamo por US\$ 448,000 con una tasa de interés del 9.76% con vencimiento en Diciembre 27 del 2013

	b)	377,795.01
(-) Porción corriente	(Nota 9)	-298,529.76
		<u>79,265.25</u>

Banco Proamérica

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

	c)	1,830,012.10
(-) Porción corriente	(Nota 9)	-274,094.74
		<u>1,555,917.36</u>

Jubilacion Patronal 778,042.70

Préstamos de Accionistas d) 870,591.25

Otros pasivos a largo plazo e) 1,455,628.93

Total 5,639,445.49

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

13. Impuesto a la renta

Al 31 de diciembre del 2012 la tasa impositiva del 23% y 24% rige el cálculo del Impuesto a la Renta de las Sociedades.

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

	<u>2012</u>
Resultados del ejercicio	<u>446,958.00</u>
15% participación empleados	67,043.70
Menos Deducciones	
Pago a trabajadores con discapacidad	121,994.00
Más Gastos no deducibles	<u>41,322.00</u>
Base Imponible	<u>299,242.30</u>
Impuesto a la Renta calculado	68,825.73
Anticipo del impuesto a la renta	<u>190,654.00</u>
Impuesto a la Renta causado	<u>190,654.00</u>

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 23% de las utilidades gravables. A partir del ejercicio 2001 dicha tasa se reduce 10% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente. De acuerdo con las referidas normas, si la reinversión de utilidades no se materializa hasta el 31 de diciembre del año siguiente, la Compañía deberá cancelar la diferencia de impuesto con los recargos correspondientes.

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

Utilidad básica por acción

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

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

Utilidad neta disponible para accionistas	US\$	189,487.00
Cantidad promedio de acciones comunes		<u>2,760,048.00</u>
Utilidad básica por acción	US\$	<u>0.07</u>

14. Capital social

Al 31 de diciembre de 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.

15. Reserva legal

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

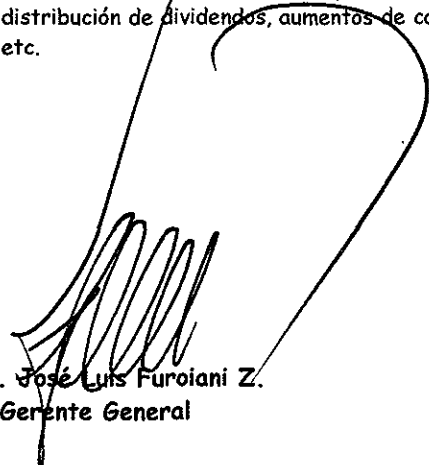
Al 31 de diciembre del 2012, la compañía apropió US\$ 43166 y US \$33,980 por el ejercicio del año 2011 y 2010, respetivamente

16. Reserva de capital

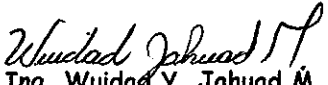
En el año 2000, los saldos de las cuentas Reserva por Revalorización del Patrimonio y Reexpresión Monetaria, luego de aplicar el proceso de dolarización han sido transferidos a esta cuenta.

17. Resultados acumulados

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



Ing. José Luis Furoiani Z.
Gerente General



Ing. Wuidga Y. Jahua M.
Contadora