



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



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

## **ESTADOS FINANCIEROS**

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 y 2013**

### **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 |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------|
| <b>Políticas de Contabilidad Significativas</b>                             |        |
| • Descripción del Negocio, Objeto Social y Operaciones                      | 8      |
| • Resumen de las Principales Políticas de Contabilidad                      |        |
| • Base de medición                                                          |        |
| • Moneda Funcional y de Presentación                                        |        |
| • Uso de Estimaciones y Supuestos                                           |        |
| a) Efectivo y equivalentes de efectivo                                      | 9      |
| b) Propiedades y Equipos                                                    |        |
| c) Inversiones Permanentes                                                  |        |
| d) Provisiones                                                              | 10     |
| e) Provisión para Impuesto a las Ganancias                                  |        |
| f) Deterioro de activos                                                     | 16     |
| g) Administración de Riesgos Financieros                                    | 17     |
| ▪ Riesgo de Crédito                                                         |        |
| ▪ Riesgo de Liquidez                                                        |        |
| ▪ Riesgo Operacional                                                        |        |
| h) Reserva legal                                                            | 18     |
| i) Reconocimiento de ingresos                                               |        |
| j) Costos y Gastos                                                          |        |
| k) Activos Financieros                                                      |        |
| l) Normas nuevas emitidas y revisadas, que aún no se encuentran en vigencia | 19     |
| m) Utilidad por acción                                                      | 21     |

## Índice

|                                            | Notas | Página |
|--------------------------------------------|-------|--------|
| <b>Notas a los Estados Financieros</b>     |       |        |
| Efectivo y equivalentes de efectivo        | 1     | 22     |
| Activos Financieros                        | 2     | 23     |
| Obras en Construcción                      | 3     | 24     |
| Propiedades y Equipos                      | 4     | 25     |
| Renta Variable                             | 5     | 26     |
| Otros Activos no Corrientes                | 6     | 27     |
| Obligaciones con Instituciones Financieras | 7     | 28     |
| Cuentas por pagar Diversas                 | 8     | 29     |
| Otras obligaciones Corrientes              | 9     | 30     |
| Pasivo a Largo Plazo                       | 10    | 32     |
| Capital Social                             | 11    | 33     |
| Reserva Legal                              | 12    |        |
| Reserva Facultativa                        | 13    |        |
| Resultados Acumulados NIIF                 | 14    |        |
| Resultados acumulados                      | 15    |        |
| Transacciones con Partes Relacionadas      | 16    | 34     |
| Contratos                                  | 17    | 37     |
| Impuesto a la Renta                        | 18    | 39     |
| Ajustes por Precios de transferencia       | 19    |        |
| Contingencias                              | 20    |        |
| Emisión de Obligaciones                    | 21    | 44     |
| Emisión de Papel Comercial                 | 22    | 45     |
| Eventos Subsecuentes                       | 23    | 47     |



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



## **Informe de los Auditores Independientes**

Abril 2 del 2015

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 2014 y 2013, 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.

#### **QUITO - GUAYAQUIL**

Av. Brasil N40-38 y Charles Darwin Edificio Kaufer 4to. Piso Oficina 9  
Teléfono: 331-8022 Telefax: 331-7454 Cel.: 0999666108 / 0997102616  
Email: pfcontadores@cablemodem.com.ec, lapaez@cablemodem.com.ec  
Casilla: 17-21-745

#### **GUAYAQUIL - QUITO**

Junín 203 y Panamá Edif. Teófilo Bucaram 4to. Piso Oficina 4 y 5  
Teléfonos: 230-4762 • 230-5169 Telefax: 230-4983 Cel.: 0998452649  
Email: pfcontad@easynet.net.ec  
Casilla: 09-01-16219



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 FUROLANI OBRAS Y PROYECTOS S.A. al 31 de diciembre del 2014 y 2013, 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.

### 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 2014, se emite por separado.

SC. RNAE N° 434

William Florencia N.  
Socio  
RNC-22.712

# FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

Estados de Situación Financiera

Al 31 de Diciembre del 2014 y 2013

(En dólares estadounidenses)

| <u>ACTIVO</u>                       |              |                   | <u>PASIVO Y PATRIMONIO</u> |                                            |                              |
|-------------------------------------|--------------|-------------------|----------------------------|--------------------------------------------|------------------------------|
|                                     | <u>NOTAS</u> | <u>2014</u>       | <u>2013</u>                |                                            |                              |
| <b>ACTIVO CORRIENTE</b>             |              |                   | <b>PASIVO CORRIENTE</b>    |                                            |                              |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | 1            | 1.967.235         | 3.166.149                  | Obligaciones con Instituciones financieras | 7 5.427.235 2.819.443        |
| Activos Financieros                 | 2            | 14.111.946        | 10.323.846                 | Cuentas por pagar diversas                 | 8 16.534.129 17.725.953      |
| Obras en Construcción               | 3            | 14.024.595        | 13.379.544                 | Otras Obligaciones Corrientes              | 9 1.139.130 745.044          |
| <b>Total activo corriente</b>       |              | <b>30.103.776</b> | <b>26.869.539</b>          | <b>Total pasivo corriente</b>              | <b>23.100.494 21.290.440</b> |
| <b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>          |              |                   | <b>PASIVO NO CORRIENTE</b> |                                            |                              |
| Propiedades y Equipos               | 4            | 3.167.391         | 2.678.972                  | Pasivos a largo plazo                      | 10 7.874.061 6.914.657       |
| Renta Variable                      | 5            | 2.500.616         | 2.899.366                  | <b>Total Pasivo</b>                        | <b>30.974.555 28.205.097</b> |
| Otros Activos no Corrientes         | 6            | 896.385           | 794.632                    |                                            |                              |
|                                     |              |                   |                            | <b>PATRIMONIO</b>                          |                              |
|                                     |              |                   |                            | Capital social                             | 11 2.760.048 2.760.048       |
|                                     |              |                   |                            | Reserva Legal                              | 12 342.128 268.508           |
|                                     |              |                   |                            | Reserva de Capital                         | 13 108.904 108.904           |
|                                     |              |                   |                            | Reserva por Revaluación de Activos         | 34 34                        |
|                                     |              |                   |                            | Resultados Acumulados Adopción NIIF        | 14 (144.083) (144.083)       |
|                                     |              |                   |                            | Resultados Acumulados                      | 15 1.966.437 1.307.800       |
|                                     |              |                   |                            | Utilidad del ejercicio                     | 660.145 736.201              |
|                                     |              |                   |                            | <b>Total patrimonio</b>                    | <b>5.693.613 5.037.412</b>   |
| <b>Total</b>                        |              | <b>36.668.168</b> | <b>33.242.509</b>          | <b>Total</b>                               | <b>36.668.168 33.242.509</b> |

Ver políticas de contabilidad significativas y notas a los estados financieros

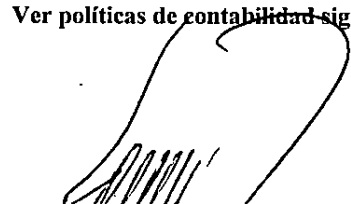
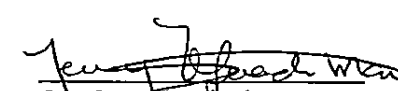
Ing. Jose Luis Furioani Zambrano  
GERENTE GENERAL

Ing. Jenny Izquierdo Mazzo  
CONTADORA GENERAL  
Registro No. 22675

**FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.****Estados de Resultados Integrales****Por los años terminados al 31 de diciembre del 2014 y 2013****(En dólares estadounidenses)**

|                                                                              | <u>Notas</u> | <u>2014</u>           | <u>2013</u>           |
|------------------------------------------------------------------------------|--------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Ingresos Operacionales</b>                                                |              |                       |                       |
| Venta de Villas                                                              |              | 10.011.887            | 17.418.067            |
| Obras bajo contrato                                                          |              | 8.319.642             | 5.595.081             |
| Obras por administración                                                     |              | 803.973               | 622.954               |
| Servicios prestados                                                          |              | 1.318.260             | 578.230               |
| Honorarios por Gerencia de proyectos                                         |              | 1.680.000             | 840.000               |
|                                                                              |              | <u>22.133.762</u>     | <u>25.054.332</u>     |
| <b>Costo de producción y ventas</b>                                          |              |                       |                       |
| Costo de mano de obra en construcciones                                      |              | -                     | (869.092)             |
| Costo de venta de villas                                                     |              | (8.751.868)           | (12.055.542)          |
| Costo de Obras bajo contrato                                                 |              | (5.350.341)           | (5.508.829)           |
| Costo de Obras por administración                                            |              | -                     | (244.558)             |
| Costo de Servicios Prestados                                                 |              | (5.654)               | -                     |
|                                                                              |              | <u>(14.107.863)</u>   | <u>(18.678.021)</u>   |
| <b>Utilidad bruta en ventas</b>                                              |              | <b>8.025.899</b>      | <b>6.376.311</b>      |
| Gastos de administración y ventas                                            |              | (6.584.171)           | (5.072.119)           |
| Gastos financieros                                                           |              | (549.893)             | (592.684)             |
| Otros ingresos netos                                                         |              | <u>226.453</u>        | <u>376.629</u>        |
| <b>Utilidad antes de Participación de trabajadores e Impuesto a la Renta</b> |              | <b>1.118.288</b>      | <b>1.088.137</b>      |
| Participación de trabajadores                                                | 18           | (167.743)             | (163.221)             |
| Impuesto a la renta                                                          | 18           | <u>(290.400)</u>      | <u>(188.715)</u>      |
| <b>Utilidad neta</b>                                                         |              | <u><b>660.145</b></u> | <u><b>736.201</b></u> |
| Utilidad neta por acción                                                     |              | <u>0,24</u>           | <u>0,27</u>           |

Ver políticas de contabilidad significativas y notas a los estados financieros

  
Ing. José Luis Furoiani Zambrano  
**REPRESENTANTE LEGAL**  
Ing. Jenny Izquierdo Mazzo  
**CONTADORA GENERAL**  
Registro No. 22675

**FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.**  
**Estado de cambios en el Patrimonio**  
**Por los años terminados al 31 de diciembre del 2014 y 2013**  
**(En dólares Estadounidenses)**

**2014**

|                                       | Capital Social   | Reserva Legal  | Reserva por valuación de Activos | Reserva de Capital | Resultados por adopción NIIF | Resultados Acumulados | Utilidad del Ejercicio | Total            |
|---------------------------------------|------------------|----------------|----------------------------------|--------------------|------------------------------|-----------------------|------------------------|------------------|
| Saldo al 31 de diciembre del 2013     | 2.760.048        | 268.507        | 34                               | 108.904            | (144.083)                    | 1.307.800             | 736.201                | 5.037.411        |
| Transferencia a Resultados Acumulados | -                | -              | -                                | -                  | -                            | 736.201               | (736.201)              | -                |
| Apropiación de Reserva Legal          | -                | 73.621         | -                                | -                  | -                            | (73.621)              | -                      | -                |
| Ajustes y Reclasificaciones           | -                | -              | -                                | -                  | -                            | (3.944)               | -                      | (3.944)          |
| Utilidad neta del ejercicio           | -                | -              | -                                | -                  | -                            | -                     | 1.118.288              | 1.118.288        |
| Participación a trabajadores          | -                | -              | -                                | -                  | -                            | -                     | (167.743)              | (167.743)        |
| Impuesto a la Renta                   | -                | -              | -                                | -                  | -                            | -                     | (290.400)              | (290.400)        |
| Saldo al 31 de Diciembre del 2014     | <u>2.760.048</u> | <u>342.128</u> | <u>34</u>                        | <u>108.904</u>     | <u>(144.083)</u>             | <u>1.966.437</u>      | <u>660.145</u>         | <u>5.693.613</u> |

**2013**

|                                       |                  |                |           |                |                  |                  |                |                  |
|---------------------------------------|------------------|----------------|-----------|----------------|------------------|------------------|----------------|------------------|
| Saldo al 31 de diciembre del 2012     | 2.760.048        | 249.558        | 34        | 108.904        | (144.083)        | 1.137.262        | 189.487        | 4.301.211        |
| Transferencia a Resultados Acumulados | -                | 18.949         | -         | -              | -                | 170.538          | (189.487)      | -                |
| 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     | <u>2.760.048</u> | <u>268.507</u> | <u>34</u> | <u>108.904</u> | <u>(144.083)</u> | <u>1.307.800</u> | <u>736.201</u> | <u>5.037.412</u> |

Ver políticas de contabilidad y notas a los estados financieros

Ing. José Luis Furoiani Zambrano  
**GERENTE GENERAL**

Ing. Jenny Izquierdo Mazza  
**CONTADORA GENERAL**  
 Registro No. 22675

# FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

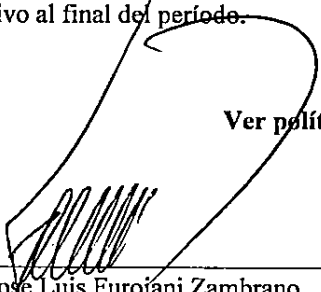
## Estado de Flujos de Efectivo

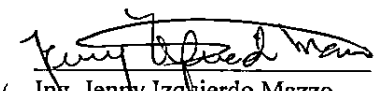
Por los años terminados al 31 de diciembre del 2014 y 2013

(En dólares Estadounidenses)

|                                                                     | <u>2014</u>        | <u>2013</u>        |
|---------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Flujos de efectivo por las actividades de operación</b>          |                    |                    |
| Efectivo recibido de clientes                                       | 19.117.026         | 24.936.027         |
| Efectivo pagado a proveedores y empleados                           | (23.655.896)       | (22.755.766)       |
| Intereses pagados                                                   | (549.893)          | (592.684)          |
| Otros Ingresos y Egresos netos                                      | <u>226.453</u>     | <u>376.629</u>     |
| Efectivo neto (utilizado) provisto por las actividades de operación | <u>(4.862.310)</u> | <u>1.964.206</u>   |
| <b>Flujos de efectivo por las actividades de inversión</b>          |                    |                    |
| Disminución en Inversiones Permanentes                              | 398.750            | -                  |
| Adición en Propiedades y equipos                                    | (660.675)          | (1.806.623)        |
| Disminución (Aumento) en Fideicomisos                               | <u>3.234</u>       | <u>(61.191)</u>    |
| Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión             | <u>(258.691)</u>   | <u>(1.867.814)</u> |
| <b>Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento</b>     |                    |                    |
| Efectivo recibido de instituciones financieras                      | 2.607.156          | 929.215            |
| Prestamos recibidos (pagados) de accionistas                        | 31.304             | (975.490)          |
| Préstamos recibidos largo plazo                                     | <u>1.283.627</u>   | <u>1.737.080</u>   |
| Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento        | <u>3.922.087</u>   | <u>1.690.805</u>   |
| (Disminución) Aumento neto del efectivo                             | (1.198.914)        | 1.787.197          |
| Efectivo al inicio del período                                      | <u>3.166.149</u>   | <u>1.378.952</u>   |
| Efectivo al final del período                                       | <u>1.967.235</u>   | <u>3.166.149</u>   |

Ver políticas de contabilidad y notas a los estados financieros

  
Ing. José Luis Furoiani Zambrano  
GERENTE GENERAL

  
Ing. Jenny Izquierdo Mazzo  
CONTADORA GENERAL  
Registro No. 22675

## FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

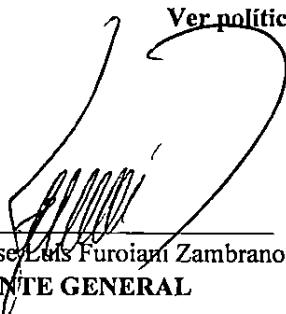
### Conciliación de la Utilidad Neta con el Efectivo Neto (utilizado) Provisto por las Actividades de Operación

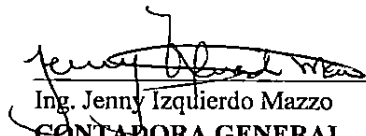
Por los años terminados al 31 de diciembre del 2014 y 2013

(En dólares Estadounidenses)

|                                                                                                                               | <u>2014</u>        | <u>2013</u>      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|------------------|
| Utilidad neta                                                                                                                 | 660.145            | 736.201          |
| <b>Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo<br/>Neto (utilizado) provisto por las actividades de operación</b> |                    |                  |
| Depreciación                                                                                                                  | 172.256            | 97.082           |
| Bajas netas de propiedades y equipos                                                                                          | -                  | 21.506           |
| Provisión de Impuesto a la Renta                                                                                              | 290.400            | 188.715          |
| Provisión de Participación a Trabajadores                                                                                     | 167.743            | 163.221          |
| <b>Efectivo proveniente de las actividades de operación<br/>antes de cambios en el Capital de Trabajo</b>                     | 1.290.544          | 1.206.725        |
| Aumento en cuentas por cobrar                                                                                                 | (3.788.100)        | (1.107.051)      |
| (Aumento) Disminución en obras en ejecución                                                                                   | (645.051)          | 2.325.670        |
| (Aumento)Disminución en otros activos                                                                                         | (104.833)          | 19.629           |
| Disminución en cuentas por pagar                                                                                              | (1.328.530)        | (516.179)        |
| (Disminución) Aumento en gastos acumulados                                                                                    | (286.340)          | 35.412           |
| <b>Efectivo neto (utilizado) provisto por las actividades de operación</b>                                                    | <u>(4.862.310)</u> | <u>1.964.206</u> |

Ver políticas de contabilidad y notas a los estados financieros

  
Ing. Jose Luis Furoiani Zambrano  
GERENTE GENERAL

  
Ing. Jenny Izquierdo Mazzo  
CONTADORA GENERAL  
Registro No. 22675

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

## **Políticas de Contabilidad Significativas**

### **Al 31 de Diciembre del 2014 y 2013**

---

#### **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.

Con fecha 12 de Noviembre del 2014 según Acta de Junta General de Accionistas se aprobó la fusión por absorción que realizará la compañía Furoiani Obras y Proyectos S.A. con la compañía Euroconstruc S.A.

#### **Resumen de las principales políticas de contabilidad**

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.

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.

**FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.**  
**Políticas de Contabilidad Significativas**  
**Al 31 de diciembre del 2014 y 2013**

---

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:

| <u>Activo</u>          | <u>Tasas</u> |
|------------------------|--------------|
| Edificios              | 5%           |
| Muebles y enseres      | 10%          |
| Equipos de Oficina     | 10%          |
| Adecuaciones           | 10%          |
| Vehículos              | 20%          |
| Maquinarias            | 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.

# FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

## Políticas de Contabilidad Significativas

### Al 31 de diciembre del 2014 y 2013

---

#### 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 Proyectada, 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.

**Participación a trabajadores.-** La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de la utilidad contable de acuerdo con disposiciones legales.

#### e) Provisión de Impuesto a las ganancias

La provisión para impuesto a la renta ha sido calculada aplicando la tasa del 22 %, de acuerdo con disposiciones legales vigentes. 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.

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

### **Políticas de Contabilidad Significativas**

#### **Al 31 de diciembre del 2014 y 2013**

---

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% de las utilidades gravables. Para los ejercicios 2014 y 2013 continua vigente la reducción de 10 puntos porcentuales si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente. De acuerdo con las referidas normas, si la inversión 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 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.

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

## **Políticas de Contabilidad Significativas**

### **Al 31 de diciembre del 2014 y 2013**

---

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.

#### **Reformas tributarias**

El Registro oficial N\* 405-S del 29 de diciembre del 2014, publica la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal, la misma que reforma varias Leyes de carácter tributario. Entre las más relevantes, se anotan:

##### **1. Reformas al Código Orgánico Tributario:**

- Se incluye como otros responsables de la obligación tributaria a los sustitutos del contribuyente, entendiéndose por tales a las personas que, cuando una ley tributaria así lo disponga, se colocan en lugar del contribuyente, quedando obligados al cumplimiento de las prestaciones materiales y formales de las obligaciones tributarias.
- Se establece un plazo de hasta 24 meses para el pago de la diferencia, que puede otorgar la autoridad tributaria competente, al aceptar la petición de facilidades de pago. En casos especiales el plazo para el pago de esa diferencia, será de hasta 4 años.

##### **2. Reformas a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno:**

- Se establece que se considerará como residente fiscal del Ecuador a una persona natural cuya permanencia en el país, incluyendo ausencias esporádicas, sea de 183 días calendario o más, consecutivos o no, en el mismo período fiscal o en un lapso de 12 meses dentro de dos períodos fiscales, a menos que en este último caso acredite su residencia fiscal para el período correspondiente en otro país. En caso de que la persona natural acredite su residencia fiscal en un paraíso fiscal o jurisdicción de menor imposición, deberá probar que ha permanecido en ese país o jurisdicción al menos 183 días calendario, consecutivos o no, en el ejercicio fiscal correspondiente.

**FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.**  
**Políticas de Contabilidad Significativas**  
**Al 31 de diciembre del 2014 y 2013**

---

Otra de las condiciones para considerar la residencia fiscal de una persona natural es cuando el núcleo principal de sus actividades o intereses económicos, radique en el Ecuador, siempre y cuando se haya obtenido en los últimos 12 meses el mayor valor de ingresos con respecto a cualquier otro país.

De igual manera se considerará esta condición, cuando el mayor valor de sus activos esté en el Ecuador.

Adicionalmente, se establece como condición para determinar la residencia fiscal de las personas naturales, la no permanencia en otro país o jurisdicción más de 183 días calendario consecutivos o no en el ejercicio fiscal y que sus vínculos familiares más estrechos los mantenga en Ecuador.

- Se considerará como ingreso de fuente ecuatoriana a las utilidades que perciban las sociedades domiciliadas o no en Ecuador y las personas naturales, ecuatorianas o extranjeras, residentes o no en el país, provenientes de la enajenación directa o indirecta de acciones, participaciones, otros derechos representativos de capital u otros derechos que permitan la exploración, explotación, concesión o similares; de sociedades domiciliadas o establecimientos permanentes en Ecuador.
- El incremento patrimonial no justificado se considerará como ingreso de fuente ecuatoriana.
- No será aplicable la exención de impuesto a la renta de los dividendos en acciones que se distribuyan a consecuencia de la aplicación de la reinversión de utilidades, si el beneficiario efectivo, es una persona natural residente en Ecuador.
- No se considerarán ingresos exentos los obtenidos por fideicomisos mercantiles cuando alguno de los constituyentes o beneficiarios sean personas naturales o sociedades residentes, constituidas o ubicadas en un paraíso fiscal o jurisdicción de menor imposición.
- Tampoco se considerarán ingresos exentos los rendimientos por depósitos a plazo fijo pagados por las instituciones financieras nacionales a sociedades, así como los rendimientos financieros obtenidos por sociedades por las inversiones en valores en renta fija, que se negocien a través de las bolsas de valores del país, ni los beneficios o rendimientos obtenidos por sociedades, distribuidos por fideicomisos mercantiles de inversión, fondos de inversión y fondos complementarios.
- Se considerarán como exentos los ingresos obtenidos por fondos de inversión y complementarios.
- En el caso de inversiones nuevas y productivas en los sectores económicos determinados como industrias básicas, la exoneración del pago del impuesto a la renta se extenderá a 10 años, contados desde el primer año que se generen ingresos atribuibles directa y únicamente a la inversión. Este plazo se ampliará por 2 años más en caso de que dichas inversiones se realicen en cantones fronterizos del país.

**FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.**  
**Políticas de Contabilidad Significativas**  
**Al 31 de diciembre del 2014 y 2013**

---

- No podrán deducirse los costos y gastos por promoción y publicidad aquellos contribuyentes que comercialicen alimentos preparados con contenido hiperprocesado.
- Las regalías, servicios técnicos, administrativos y de consultoría pagados por sociedades domiciliadas o no en el Ecuador a sus partes relacionadas serán deducibles siempre y cuando estén acorde con los límites establecidos.
- Se permite el reconocimiento de activos y pasivos por impuestos diferidos únicamente en los casos y condiciones que se establezcan en el Reglamento. En caso de divergencia entre las normas tributarias y las normas contables y financieras, prevalecerán las primeras.
- Respecto a la tarifa del impuesto a la renta, se establece que ésta será del 25% cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad. Cuando la participación de paraísos fiscales o regímenes de menor imposición sea inferior al 50%, la tarifa de 25% aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación. Asimismo, aplicará la tarifa del 25% a toda la base imponible la sociedad que incumpla el deber de informar sobre la participación de sus accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares.

**3. Reformas a la Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria del Ecuador**

- Se considerará a la tenencia de inversiones en el exterior como hecho generador del impuesto a los activos en el exterior.

El Registro Oficial N° 407-S del 31 de diciembre del 2014, publica el Reglamento a la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del fraude Fiscal, el cual reforma varios reglamentos en materia fiscal. Entre los más relevantes, se anotan:

- Se establecen las definiciones de permanencia, ausencias esporádicas, núcleo principal de intereses en base a activos, vínculos familiares más estrechos en el Ecuador y ecuatorianos migrantes, para efectos de la aplicación de las reglas para determinar la residencia fiscal de las personas naturales, previstas en la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno.
- Se agregan las definiciones de derechos representativos de capital, dividendos y beneficiario efectivo.
- Se establecen las condiciones bajo las cuales serán deducibles las remuneraciones y beneficios sociales.

**FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.**  
**Políticas de Contabilidad Significativas**  
**Al 31 de diciembre del 2014 y 2013**

---

- Se establecen las condiciones para la deducibilidad de los valores registrados por deterioro de los activos financieros correspondientes a créditos incobrables generados en el ejercicio fiscal y originado en operaciones del giro ordinario del negocio.
- Se establecen los plazos de amortización y los casos y condiciones para su deducibilidad.
- Se dispone un porcentaje máximo para la deducción de los costos y gastos incurridos para la promoción y publicidad de bienes y servicios, así como también se establecen los casos en los cuales no será aplicable este límite.
- Se establecen los límites y condiciones para la deducibilidad del pago de regalías, servicios técnicos, administrativos y de consultoría, así como también para la deducibilidad de los gastos de establecimiento o puesta en marcha de operaciones.
- Se establecen los casos y condiciones para el reconocimiento de activos y pasivos por impuestos diferidos.
- Se modifican las reglas establecidas para la deducción de los pagos al exterior.
- Se establece la forma en la que se aplicará la tarifa de impuesto a la renta de sociedades cuando la composición societaria correspondiente a paraísos fiscales o regímenes de menor imposición sea inferior al 50%.
- Se establecen la tarifa y la forma de determinar el impuesto a la renta sobre la utilidad en la enajenación de derechos representativos de capital u otros derechos.
- Se incluye una sección sobre el incremento patrimonial no justificado en el cual se establece la obligación de justificar así como las formas de justificación.
- Se sustituyen los montos mínimos que deben observar las personas naturales para la presentación de la declaración patrimonial.
- Se modifica el artículo relativo a las retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagos al exterior.
- Se establecen los porcentajes de retención a la distribución de utilidades, dividendos o beneficios cuyo beneficiario efectivo sea una persona natural residente en el Ecuador.

**FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.**  
**Políticas de Contabilidad Significativas**  
**Al 31 de diciembre del 2014 y 2013**

---

**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 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.

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

## **Políticas de Contabilidad Significativas**

### **Al 31 de diciembre del 2014 y 2013**

---

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 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.

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

## **Políticas de Contabilidad Significativas**

### **Al 31 de diciembre del 2014 y 2013**

---

#### **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 fiabilidad y es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

#### **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.

**FUROLANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.**  
**Políticas de Contabilidad Significativas**  
**Al 31 de diciembre del 2014 y 2013**

---

- **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.

- **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.

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

## **Políticas de Contabilidad Significativas**

### **Al 31 de diciembre del 2014 y 2013**

---

#### **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.

#### **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.

**FUROLANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.**  
**Políticas de Contabilidad Significativas**  
**Al 31 de diciembre del 2014 y 2013**

**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 periodos 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 periodos 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.

| <b><u>NIIF</u></b>           | <b><u>Nombre</u></b>                                      | <b><u>Vigente desde:</u></b> |
|------------------------------|-----------------------------------------------------------|------------------------------|
| 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 PROYECTOS S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Al 31 de diciembre del 2014 y 2013**

**1. Efectivo y equivalentes de efectivo.**

Conformado por:

|                                                 | <u>2014</u>             | <u>US\$</u> | <u>2013</u>             |
|-------------------------------------------------|-------------------------|-------------|-------------------------|
| Caja                                            | 26,234                  |             | 17,980                  |
| Instituciones Financieras Privadas              | 725,769                 |             | 2,742,140               |
| Instituciones Financieras Privadas del exterior | 402,996                 |             | 393,793                 |
| Inversiones por liquidar (1)                    | 812,236                 |             | 12,236                  |
| <b>Total</b>                                    | <u><u>1,967,235</u></u> |             | <u><u>3,166,149</u></u> |

(1) Al 31 de diciembre del 2014 y 2013 esta partida está conformada de lo siguiente:

|                                                                                                | <u>2014</u>           | <u>2013</u>          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------|
| <b>Banco Bolivariano C.A.</b>                                                                  |                       |                      |
| Certificados de depositos a plazo con vencimiento en Enero del 2015 al 3,82% de interés anual. | 800.000               | -                    |
| <b>Mutualista Pichincha S.A.</b>                                                               |                       |                      |
| Certificados de aportación de capital a)                                                       | 12.000                | 12.000               |
| <b>Iván Antonio Cedeño Sánchez</b>                                                             |                       |                      |
| Título de crédito endosado a Furoiani Obras y Proyectos.                                       | 236                   | 236                  |
| <b>Total</b>                                                                                   | <u><u>812.236</u></u> | <u><u>12.236</u></u> |

- a) 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 2014 y 2013

### 2. Activos Financieros

Conformado por:

|                                |     | 2014       | 2013       |
|--------------------------------|-----|------------|------------|
| Cuentas por Cobrar Fideicomiso | (1) | 215.517    | -          |
| Clientes                       | (2) | 1.006.911  | 545.848    |
| Deudores Varios                | (3) | 162.489    | -          |
| Deudores por contrato          |     | 14.115     | 49.710     |
| Impuestos                      | (4) | 402.290    | 329.802    |
| Empleados                      |     | 74.785     | 81.956     |
| Compañías relacionadas         | (5) | 10.356.444 | 8.164.628  |
| Anticipo a proveedores         | (6) | 1.733.619  | 615.224    |
| Otras cuentas por cobrar       |     | 145.775    | 536.678    |
| Total                          |     | 14.111.946 | 10.323.846 |

(1) Incluye los valores por Fideicomiso para compra de terreno para proyecto Riva.

(2) Incluye los valores por clientes y por administración, Junta de Beneficencia (Maternidad) por US\$9,789; US\$ 17,343 de Liceo Cristiano; US\$ 1,440 de Fideicomiso de Titularización Volann; por clientes fijos, US\$ 415,399 de Gasvesubio; US\$ 39,218 de Boyaca-Urdesa; US\$ 283,462 Junta de Beneficencia-Consulta Externa; US\$ 104,000 Inmobiliaria Montecristi S.A.; por clientes titularizados I y II grupo, US\$ 24,781 de Fideicomiso de Garantía e Inmobiliaria Milannvo; entre otros menores.

(3) Incluye principalmente los valores por US\$ 15,085 por Estudio Jurídico Asesorsa S.A.; US\$ 2,500 por Furoiani Zambrano Juan José; US\$10,970 por Bloques Tonelada; US\$ 7,600 por Asociación de propietarios de la II etapa; US\$ 29,696 por Servicios de Rentas Internas; US\$ 12,167 por Barreiro Patiño Xavier; US\$ 24,080 por Zambrano García Jaime Arturo; entre otros menores.

(4) Incluye principalmente los valores por US\$ 162,083 por Anticipo del Impuesto a la Renta pagado; US\$ 166,033 por Retenciones en la fuente recibidas; US\$74,175 por Crédito tributario de IVA acumulado.

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

(6) Incluye principalmente valores entregados en calidad de anticipo a proveedores por US\$ 144.572 de Indostra S.A.; US\$ 23.556 de Vanegas & Pinos Construcciones Cía. Ltda.; US\$ 96,638 de Arrieta Guzmán Tomas Daniel; US\$ 36.086 de Perfiled S.A.; US\$ 177,781 de Ing. Rafael Quintero Rodrigo; US\$ 299.335 de Jaime Zambrano García; US\$ 58.888 de Tecver S.A.; US\$ 60.613 de Aquapools S.A.; US\$ 85,000 de Mendoza Velásquez Benito; US\$ 82,443 de Rodríguez Vintimilla Patricio; US\$ 199,058 de Anticipo a Proveedores (Junta); US\$ 437.535 Anticipo a Proveedores-Consulta Externa; entre otros.

# FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

## Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013 la compañía no ha registrado cargos por provisiones de cuentas incobrables.

### 3. Obras en Construcción.

Conformado por:

|                                           | <u>2014</u>       | <u>US\$</u><br><u>2013</u> |
|-------------------------------------------|-------------------|----------------------------|
| <b>Obras por contrato</b>                 |                   |                            |
| Junta de Beneficiencia de Guayaquil       | 3,068,299         | 401,154                    |
| Gasvesubio Export S.A.                    | 81,102            | -                          |
| Corporación CFC S.A.                      | 27,564            | 27,564                     |
| Centro Comercial Milann                   | 1,287,906         | -                          |
| Hospital Clínico Quirúrgico Manabita S.A. | -                 | 3,460                      |
| San Lorenzo                               | 27,000            | -                          |
| Otros menores                             | 46,194            | 23,855                     |
| <b>Obras por Administración</b>           | 452,277           | 55,012                     |
| <b>Proyecto Habitacional Volare</b>       |                   |                            |
| Infraestructura urbanizaciones            | 77,890            | 142,256                    |
| <b>Proyecto Habitacional Milan</b>        |                   |                            |
| Infraestructura urbanizaciones            | 2,280,633         | 10,032,583                 |
| <b>Proyecto Habitacional Napoli</b>       |                   |                            |
| Infraestructura urbanizaciones            | 6,197,773         | 2,085,436                  |
| <b>Proyecto Ciudad Santiago</b>           |                   |                            |
| Infraestructura urbanizaciones            | 288,056           | -                          |
| Edificios en Salinas                      | -                 | 105,888                    |
| Inventario de terrenos                    | 61,494            | 372,241                    |
| Inventario de villas                      | -                 | 113,848                    |
| Inventario de Bodegas                     | 128,407           | 16,247                     |
| <b>Total</b>                              | <u>14,024,595</u> | <u>13,379,544</u>          |

# FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

## Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013

### 4. Propiedades y equipos

Conformado por:

#### 2014

|                        | <u>COSTO Y<br/>REVALORIZACIÓN</u> | <u>DEPRECIACIÓN<br/>ACUMULADA</u> | <u>NETO</u>             |
|------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-------------------------|
|                        |                                   | <u>US\$</u>                       |                         |
| Terrenos               | 1,563,000                         | -                                 | 1,563,000               |
| Edificios              | 2,401,640                         | 1,946,289                         | 455,351                 |
| Muebles y Enseres      | 261,577                           | 144,516                           | 117,061                 |
| Vehículos              | 517,160                           | 416,823                           | 100,337                 |
| Equipos de Computación | 198,731                           | 176,664                           | 22,067                  |
| Equipos de Oficina     | 31,603                            | 5,391                             | 26,212                  |
| Obras en proceso       | 892,219                           | 22,305                            | 869,914                 |
| Maquinarias y Equipos  | 14,458                            | 1,009                             | 13,449                  |
| <b>TOTALES</b>         | <b><u>5,880,388</u></b>           | <b><u>2,712,997</u></b>           | <b><u>3,167,391</u></b> |

#### 2013

|                        | <u>COSTO Y<br/>REVALORIZACIÓN</u> | <u>DEPRECIACIÓN<br/>ACUMULADA</u> | <u>NETO</u>             |
|------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-------------------------|
|                        |                                   | <u>US\$</u>                       |                         |
| Terrenos               | 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                  |
| <b>TOTALES</b>         | <b><u>5,259,115</u></b>           | <b><u>2,580,143</u></b>           | <b><u>2,678,972</u></b> |

# FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

## Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013

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

| COSTO                             | US\$      |           |
|-----------------------------------|-----------|-----------|
|                                   | 2014      | 2013      |
| Saldo inicial                     | 5.259.115 | 3.501.689 |
| Adiciones                         | 312.245   | 1.806.622 |
| Bajas de activo                   | (39.402)  | (49.196)  |
| Reclasificaciones Otros equipos   | 3.016     | -         |
| Reclasificaciones Nuevas Oficinas | 345.414   | -         |
| Saldo final                       | 5.880.388 | 5.259.115 |
| <b>DEPRECIACIÓN ACUMULADA</b>     |           |           |
| Saldo inicial                     | 2.580.143 | 2.510.751 |
| Adiciones                         | 160.728   | 97.082    |
| Bajas de activo                   | (39.402)  | (27.690)  |
| Ajustes                           | 11.528    | -         |
| Saldo final                       | 2.712.997 | 2.580.143 |

### 5. Renta Variable

Conformado por:

|                             | US\$      |           |
|-----------------------------|-----------|-----------|
|                             | 2014      | 2013      |
| Inversiones en Acciones (1) | 1.610.500 | 1.610.500 |
| Inversiones en terrenos     | 890.116   | 1.288.866 |
| Total                       | 2.500.616 | 2.899.366 |

(1) Representan \$ 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.

**FUROLANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Al 31 de diciembre del 2014 y 2013**

**6. Otros Activos no Corrientes**

Conformado por:

|                                                   | <u>2014</u>           | <u>US\$</u><br><u>2013</u> |
|---------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------|
| Fideicomiso Volare II                             | 2.800                 | 2.800                      |
| Fideicomiso de Titularización Volare              | 1.000                 | 1.000                      |
| Fideicomiso Volare                                | 310.693               | 310.693                    |
| Derecho Fiduciario Milann                         | 30.196                | 5.800                      |
| Fideicomiso Milan-Volann                          | -                     | 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                      | 38.090                | 41.170                     |
| Depositos en Garantía                             | 7.237                 | 8.437                      |
| Intereses diferidos                               | 1.415                 | 4.884                      |
| Fondos de Garantía                                | 128.482               | 18.980                     |
| <b>Total</b>                                      | <u><u>896.385</u></u> | <u><u>794.632</u></u>      |

**FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Al 31 de diciembre del 2014 y 2013**

**7. Obligaciones con Instituciones Financieras**

Conformado por:

|                                                                                                                                                       |                  | <u>US\$</u> |                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------|------------------|
|                                                                                                                                                       | <u>2014</u>      |             | <u>2013</u>      |
| <b>Banco Bolivariano S.A.</b>                                                                                                                         |                  |             |                  |
| Préstamo por US\$ 300.000, al 8.83% de interés anual, con vencimiento en Diciembre 12 del 2015.                                                       | (1) 175.000      |             | -                |
| Préstamo por \$ 450,000 concedido en Septiembre 12 del 2014, con tasa de interés del 8.83%, plazo a 364 días y vencimiento en Septiembre 11 del 2015. | (2) 337.500      |             | -                |
| Préstamo por \$ 300,000 concedido en Junio 12 del 2014, con tasa de interés del 8.83%, plazo a 367 días y vencimiento en Junio 12 del 2015.           | (3) 150.000      |             | -                |
| Préstamo por \$ 500,000 concedido en Marzo 31 del 2015, con tasa de interés del 8.83%, plazo a 367 días y vencimiento en Abril 02 del 2015.           | (4) 166.666      |             | -                |
| Préstamo por \$ 1.000,000 concedido en Diciembre 20 del 2013, con tasa de interés del 8.83%, plazo a 363 días y vencimiento en Diciembre 18 del 2015  | (5) 500.000      |             |                  |
| Préstamo por \$ 6.500,000 concedido en Octubre 24 del 2014, con tasa de interés del 8.83%, plazo a 1091 días y vencimiento en Octubre 20 del 2017.    | (6) 2.166.667    |             |                  |
| 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.           |                  |             | 81.818           |
| Porción corriente préstamo de \$ 2,000,000                                                                                                            |                  |             | 900.000          |
| Porción corriente préstamo de \$ 1,000,000                                                                                                            |                  |             | 500.000          |
| <b>Banco General Rumiñahui S.A.</b>                                                                                                                   |                  |             |                  |
| Porción Corriente préstamo de \$ 800,000                                                                                                              |                  |             |                  |
| Porción corriente préstamo de \$ 448,000                                                                                                              |                  |             | 105.275          |
| <b>Banco Promerica S.A.</b>                                                                                                                           |                  |             |                  |
| Porción corriente préstamo de \$ 2,100,000                                                                                                            |                  |             | 300.028          |
| <b>Banco Producción S.A.</b>                                                                                                                          |                  |             |                  |
| Porción corriente préstamo de \$ 905,000                                                                                                              | (7) 122.122      |             | 101.874          |
| <b>Subtotal</b>                                                                                                                                       | 3.617.955        |             | 1.988.995        |
| <b>Sobregiros bancarios</b>                                                                                                                           |                  |             |                  |
| Banco Produbanco S.A.                                                                                                                                 | 2.097            |             | -                |
| Banco Bolivariano S.A.                                                                                                                                | 2.602            |             | -                |
| Banco Pacifico S.A.                                                                                                                                   | 12.852           |             | -                |
| Banco Machala S.A.                                                                                                                                    | 2.236            |             | -                |
| Banco General Rumiñahui S.A.                                                                                                                          | 908              |             | -                |
| Banco Internacional S.A.                                                                                                                              | -                |             | 8.068            |
| Banco Guayaquil S.A.                                                                                                                                  | -                |             | 11.797           |
|                                                                                                                                                       | 20.695           |             | 19.865           |
| <b>Pasan...</b>                                                                                                                                       | <b>3.638.650</b> |             | <b>2.008.860</b> |

# FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

## Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013

|                                   | Vienen... | 3,638,650        | 2,008,860        |
|-----------------------------------|-----------|------------------|------------------|
| Obligaciones Papel Comercial      | (8)       | 978,000          | -                |
| Emisión de Obligaciones (Nota 10) | (9)       | 810,584          | 810,583          |
| <b>Total</b>                      |           | <b>5,427,235</b> | <b>2,819,443</b> |

- (1) 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.
- (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) 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.
- (4) 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.
- (5) Préstamo hipotecario garantizado con terreno correspondiente a la IV Etapa del Proyecto Ciudad Santiago.
- (6) Préstamo hipotecario garantizado con terreno correspondiente a Proyecto Napoli/Oficina Av. De las Américas.
- (7) Préstamo hipotecario garantizado con terreno correspondiente a las nuevas Oficinas Furoiani ubicada Ciudadela Santa Leonor.
- (8) 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
- (9) Corresponde a la Primera emisión de Papel Comercial. Ver Nota 21.

### 8. Cuentas por Pagar Diversas

Conformado por:

|                           | 2014              | 2013              |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| Reposicion Caja Chica     | 3,282             | -                 |
| Proveedores (1)           | 1,114,969         | 1,082,125         |
| Documentos por pagar      | -                 | 354,000           |
| Obligaciones con el IESS  | 86,119            | 39,459            |
| Compañía Relacionadas     | 88,775            | -                 |
| Fondo de Garantía         | 170,897           | -                 |
| Anticipos de clientes (2) | 11,562,139        | 11,909,170        |
| Inversionistas (3)        | 2,939,195         | 2,939,831         |
| Otros Acreedores          | 568,752           | 1,401,368         |
| <b>Total</b>              | <b>16,534,129</b> | <b>17,725,953</b> |

# FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

## Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013

- (1) Incluye principalmente los valores US\$ 5.380 a Tudedisin S.A.; US\$ 9.392 a Friarmasa S.A.; US\$ 25.376 a Proveedores Junta de Beneficencia; US\$ 19.561 a Byron Erazo Vargas; US\$ 17.696 a Prosteel S.A.; US\$ 22.050 a Cruz Zuñiga Alberto Francisco; US\$ 23.356 a Forty Tubay (Consulta Externa), por proveedores Junta de Beneficencia; US\$ 10.000 a Paz Furoiani María del Carmen por pago de Jubilación Patronal; US\$ 31.705 a Keramikos S.A. por compras de materiales de construcción; US\$ 185.000 a Grandservi S.A. por servicios prestados en obras; US\$ 7.364 a Industrial Katon S.A. por suministro de sistema sanitario; US\$ 78.704 a Arrieta Guzmán Tomas Daniel por servicios prestados en Construcción; US\$ 149.119 a Pluswork S.A. por servicios en obra Milan; US\$ 31.018 a Construcciones Anmaver S.A. por instalaciones de tuberías; US\$ 43.062 a Gobierno Autónomo Descentralizado Municipio por compra de extensión de terreno; US\$ 47.131 a Ceibcapital S.A. por compra de oficina en parque California II; US\$ 49.028 a Koenig & Partner S.A. por servicios de publicidad; US\$ 12.962 a Industrias de Concreto Roca C.A.
- (2) 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.
- (3) 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.

### 9. Otras Obligaciones Corrientes

Conformado por:

|                            |             | US\$ |         |
|----------------------------|-------------|------|---------|
|                            | 2014        |      | 2013    |
| Intereses                  | (1) 111,405 |      | 43,506  |
| Beneficios sociales        | (2) 383,052 |      | 150,490 |
| Participación trabajadores | 167,743     |      | 163,221 |
| Impuestos por pagar        | (3) 476,930 |      | 387,827 |
| Total                      | 1,139,130   |      | 745,044 |

- (1) Incluye principalmente los valores de intereses acumulados por pagar US\$ 111.405 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\$ 112.630 por Retenciones de IVA por pagar; US\$ 41.538 por Retenciones en la Fuente; US\$ 23.738 por Impuesto a la renta diferido por NIIF.

**FUROLANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Al 31 de diciembre del 2014 y 2013**

El siguiente es el detalle del movimiento durante el período y los saldos al 31 de diciembre del 2014 y 2013 de las cuentas de provisiones:

| <u>2014</u>                | <u>Saldo al inicio</u> | <u>Incrementos</u> | <u>Pagos y/o<br/>utilizaciones</u> | <u>Saldo al final</u> |
|----------------------------|------------------------|--------------------|------------------------------------|-----------------------|
| Intereses                  | 43,506                 | 344,322            | 276,423                            | 111,405               |
| Beneficios sociales        | 150,490                | 684,953            | 452,391                            | 383,052               |
| Participación trabajadores | 163,221                | 167,743            | 163,221                            | 167,743               |
| Impuestos por pagar        | 387,827                | 1,295,762          | 1,206,659                          | 476,930               |
|                            | <u>745,044</u>         | <u>2,492,780</u>   | <u>2,098,694</u>                   | <u>1,139,130</u>      |

| <u>2013</u>                | <u>Saldo al inicio</u> | <u>Incrementos</u> | <u>Pagos y/o<br/>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>        |

**FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Al 31 de diciembre del 2014 y 2013**

**10. Pasivos Largo Plazo**

Conformado por:

|                                                                                                                                                    | <u>2014</u>             | <u>US\$</u><br><u>2013</u> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|----------------------------|
| <b>Obligaciones con Instituciones Financieras</b>                                                                                                  |                         |                            |
| <b>Banco Bolivariano S.A.</b>                                                                                                                      |                         |                            |
| Préstamo por US\$ 6.500,000 con una tasa de interés del 8.83% , plazo de 1091 días y vencimiento en Octubre 20 del 2017.                           | 3,972,222               | -                          |
|                                                                                                                                                    | <u>3,972,222</u>        | <u>-</u>                   |
| Préstamo de \$1,000,000 concedido en Diciembre 20 del 2013, con tasa de interés del 8.83%, plazo a 720 días y vencimiento en Diciembre 18 del 2015 | -                       | 500                        |
|                                                                                                                                                    |                         | <u>500</u>                 |
| <b>Banco Promerica S.A.</b>                                                                                                                        |                         |                            |
| 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.         | -                       | 1,555,918                  |
|                                                                                                                                                    |                         | <u>1,555,918</u>           |
| <b>Banco de la Producción S.A.</b>                                                                                                                 |                         |                            |
| 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.         | 610,136                 | 732,258                    |
|                                                                                                                                                    | <u>610,136</u>          | <u>732,258</u>             |
| <b>Otras obligaciones financieras</b>                                                                                                              |                         |                            |
| Emisión de Obligaciones                                                                                                                            | 1,784,126               | 2,594,708                  |
| (-) Porción corriente (Nota 7)                                                                                                                     | (810,584)               | (810,583)                  |
|                                                                                                                                                    | <u>973,542</u>          | <u>1,784,125</u>           |
|                                                                                                                                                    | <u>5,555,900</u>        | <u>4,072,801</u>           |
| <b>Otros pasivos a largo plazo</b>                                                                                                                 |                         |                            |
| Cuentas por pagar a largo plazo (1)                                                                                                                | 1,685,481               | 1,654,023                  |
| Jubilación patronal y bonificación por desahucio                                                                                                   | 632,680                 | 988,361                    |
|                                                                                                                                                    | <u>2,318,161</u>        | <u>2,642,384</u>           |
| <b>Total</b>                                                                                                                                       | <u><u>7,874,061</u></u> | <u><u>6,914,657</u></u>    |

- (1) Incluye los saldos por US\$ 185,258 por cuentas por pagar a los accionistas de la compañía; US\$ 1.470.073 a Fideicomiso Inmobiliario Milanvo y US\$ 30.150 a Fideicomiso Inmobiliario Volann por anticipos recibidos de clientes titularizados.

**FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Al 31 de diciembre del 2014 y 2013**

---

**11. Capital Social**

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, 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.

**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 2014 la compañía apropió el valor de US\$ 54.671 correspondientes al ejercicio 2013 y US\$ 18.949 correspondientes al ejercicio 2012, respectivamente.

**13. 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.

**14. Resultados Acumulados Adopción 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 2014 y 2013**

**16. Transacciones con Partes Relacionadas**

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, la Compañía mantenía con compañías relacionadas los siguientes saldos:

|                                                     | <u>2014</u>              | <u>2013</u>             |
|-----------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------|
| <b>Cuentas por cobrar</b>                           |                          |                         |
| Cuidad Santiago S.A. Santcity                       | 3,606,757                | 2,957,323               |
| Euroconstruc S.A.                                   | 4,036,941                | 3,817,159               |
| In Earth S.A.                                       | 416,114                  | 417,194                 |
| Marriott S.A.                                       | 32,556                   | -                       |
| Mape S.A. Mapesa                                    | 236                      | -                       |
| Otrivin S.A.                                        | 709,156                  | 96,606                  |
| Royalbay Hoteles S.A.                               | 123,430                  | 97,324                  |
| Sociedad De Hecho Asesorias Y Gerencias             | 2,322                    | -                       |
| Sultansa S. A.                                      | 803,677                  | 601,432                 |
| Zambrano Garcia Jose Adolfo                         | 2,000                    | 2,000                   |
| Zarzuela S.A.                                       | 24,619                   | 20,880                  |
| Furoiani Villagomez Jose Arq.                       | 230,231                  | 125,303                 |
| Furoiani Zambrano Ana Maria                         | 5,467                    | 5,000                   |
| Furoiani Zambrano Jose Luis Ing.                    | 42,162                   | 24,407                  |
| Furoiani Zambrano Juan José                         | 32,185                   | -                       |
| Fideicomiso Merc. De Titular de Cartera Hip. Volare | 238,887                  | -                       |
| Fideicomiso de Garantía e Inmobiliario Milan        | 4,136                    | -                       |
| Zambrano Garcia Anita Olga                          | 43,364                   | -                       |
| Consuinet S.A.                                      | 2,023                    | -                       |
| José Barcelona                                      | 180                      | -                       |
| <b>TOTAL</b>                                        | <u><u>10,356,444</u></u> | <u><u>8,164,628</u></u> |
| <br><b>Cuentas por pagar</b>                        |                          |                         |
| Cuidad Santiago S.A. Santcity                       | 69,875                   | -                       |
| In Earth S.A.                                       | 1,969                    | -                       |
| Otrivin S.A.                                        | 16,931                   | -                       |
| <b>TOTAL</b>                                        | <u><u>88,775</u></u>     | <u><u>-</u></u>         |

# FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

## Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el 2014 y 2013, con compañías relacionadas, así:

|                                         | <u>US\$</u>      |                  |
|-----------------------------------------|------------------|------------------|
|                                         | <u>2014</u>      | <u>2013</u>      |
| <b>Préstamos entregados</b>             |                  |                  |
| Ader S.A.                               | -                | 77               |
| Ciudad Santiago S.A. Santcity           | 5,698,458        | 3,244,500        |
| Consuinet S.A.                          | -                | 392              |
| Euroconstruct S.A.                      | 436,295          | 279,422          |
| In Earth S.A.                           | 360,966          | 9,237            |
| Mape S.A. Mapesa                        | 236              | 501              |
| Otrivin S.A.                            | 612,558          | 72,491           |
| Royalbay Hoteles S.A.                   | 26,106           | 19,922           |
| Sociedad de Hecho Asesorias y Gerencias | -                | 20,000           |
| Furoiani Zambrano Ana Maria             | -                | 101              |
| Furoiani Zambrano José Luis             | -                | 24,406           |
| Zarzuela                                | 3,739            |                  |
| Consuinet S.A.                          | 2,023            | -                |
|                                         | <u>7,140,381</u> | <u>3,670,972</u> |
| <br><b>Préstamos recibidos</b>          |                  |                  |
| Ciudad Santiago S.A. Santcity           | 4.689.014        | -                |
| Euroconstruct S.A.                      | 43.315           | -                |
| In Earth S.A.                           | 2.602            | -                |
| Otrivin S.A.                            | 88.431           | -                |
| Royalbay Hoteles S.A.                   | 8                | -                |
|                                         | <u>4.823.370</u> | <u>-</u>         |

# FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

## Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013

|                                                                                                           | US\$             |                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
|                                                                                                           | 2014             | 2013             |
| <b>Ingreso por Honorarios en Construcción; Dirección técnica, Gerencia de Proyectos y Otros servicios</b> |                  |                  |
| Ciudad Santiago S.A. Santicity (1)                                                                        | 2.522.336        | 2.712.240        |
| Sultansa S.A.                                                                                             | -                | -                |
| Otrivin                                                                                                   | 3.680            | -                |
| In Earth S.A.                                                                                             | 1.225            | -                |
| Zarzuela S.A.                                                                                             | 138              | -                |
|                                                                                                           | <u>2.527.379</u> | <u>2.712.240</u> |
| <b>Ingresos por Alquileres de locales</b>                                                                 |                  |                  |
| Ciudad Santiago S.A. Santicity                                                                            | -                | 44.100           |
|                                                                                                           | <u>-</u>         | <u>44.100</u>    |
| <b>Ingresos por Reembolsos</b>                                                                            |                  |                  |
| Ader S.A.                                                                                                 | -                | -                |
| Ciudad Santiago S.A. Santicity (1)                                                                        | 48.471           | 132.234          |
| Consuinet S.A.                                                                                            | -                | 907              |
| In Earth S.A.                                                                                             | 1.919            | -                |
| Inmobiliaria Furoiani                                                                                     | -                | 30               |
| Mape S.A. Mapesa                                                                                          | -                | 200              |
| Royalbay hoteles S.A.                                                                                     | -                | 30.576           |
| Sultansa S.A.                                                                                             | -                | 110              |
| Otrivin S.A.                                                                                              | 6.546            | -                |
| Zarzuela S.A.                                                                                             | -                | 140              |
|                                                                                                           | <u>56.936</u>    | <u>164.197</u>   |
| <b>Egresos por Asesorías y Servicios Profesionales</b>                                                    |                  |                  |
| Sociedad de hecho Asesorías y Gerencias (2)                                                               | -                | 266.561          |
| Furoriani Villagomez Jose Antonio                                                                         | 80.000           | -                |
| Nadiji S.A.                                                                                               | 44.435           | 39.131           |
|                                                                                                           | <u>124.435</u>   | <u>305.692</u>   |
| <b>Egresos por Arriendo de locales</b>                                                                    |                  |                  |
| Ader S.A.                                                                                                 | 14.000           | 31.500           |
| Inmobiliaria Furoiani S.A.                                                                                | -                | 13.500           |
|                                                                                                           | <u>14.000</u>    | <u>45.000</u>    |
| <b>Egresos por Reembolsos</b>                                                                             |                  |                  |
| Ciudad Santiago S.A. Santicity                                                                            | -                | 3.718            |
| Furoriani Villagomez Jose Antonio                                                                         | 19.129           | -                |
| Furoriani Zambrano Ana María                                                                              | 15.869           | -                |
| Furoriani Zambrano José Luis                                                                              | 17.460           | -                |
|                                                                                                           | <u>52.458</u>    | <u>3.718</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

# FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

## Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013

---

Los términos y condiciones bajo las cuales se llevaron a cabo las operaciones detalladas precedentemente son equiparables a otras operaciones realizadas con terceros.

### 17. Contratos

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, 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 2014 y 2013

---

- 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 2014 y 2013**

---

**18. Impuesto a la Renta**

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

|                                                                             | <u>US\$</u> |             |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
|                                                                             | <u>2014</u> | <u>2013</u> |
| Utilidad del ejercicio                                                      | 1,118,288   | 924,917     |
| Menos: 15% Participacion Trabajadores                                       | (167,743)   |             |
| Utilidad antes de impuestos                                                 | 950,545     |             |
| Más: Gastos no deducibles                                                   | 369,453     | 68,873      |
| Menos: Deducción empleados discapacitados                                   | -           | (172,776)   |
| Base imponible gravable                                                     | 1,319,998   | 821,014     |
| Impuesto a la Renta causado                                                 | 290,400     | 180,623     |
| Anticipo de Impuesto a la renta del ejercicio mayor que el Impuesto causado | -           | 188,715     |

**19. Ajustes por Precios de Transferencias**

Al 31 de Diciembre del 2014, la Compañía no disponía del respectivo Informe Integral de Precios de Transferencia por dicho periodo, a la fecha de emisión de este informe (Abril 02 del 2015) aún la compañía no ha podido determinar si tendría un efecto en el pago del impuesto a la renta.

**20. Contingencias**

La compañía al 31 de Diciembre del 2014 y 2013, según confirmación a sus abogados mantiene reclamos por resolver, a continuación un detalle:

# FUROLANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

## Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013

---

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

- Juicio No.: 529-2011      **Cuántía US\$: 9,383.00**  
Estado de la causa: En espera de sentencia
- Juicio No.: 1214-2009      **Sin cuantía**  
Estado de la causa: Devuelto a juzgado de origen para ejecución del fallo
- Juicio No.: 706-2008-B      **Cuántía US\$: 12,000.00**  
Estado de la causa: Pendiente de liquidación de valores
- Juicio No.: 47-2009-A      **Cuántía US\$: 10,898.15**  
Estado de la causa: En espera de sentencia
- Juicio No.: 0098-2014      **Cuántía US\$: 12,802.00**  
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.: 0104-2014      **Cuántía US\$: 13,431.00**  
Estado de la causa: En espera de audiencia
- Juicio No.: 0053-2014      **Cuántía 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.: 0101-2014      **Cuántía US\$: 19,655.00**  
Estado de la causa: En espera de audiencia
- Juicio No.: 534-2009      **Cuántía US\$: Sin Cuantía**  
Estado de la causa: Se solicita abandono por parte del actor

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

## **Notas a los Estados Financieros**

**Al 31 de diciembre del 2014 y 2013**

---

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

- 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

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

- 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\$: 11,025.04  
Estado de la causa: Archivado se consigno el pago

➤ **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.**

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

## **Notas a los Estados Financieros**

**Al 31 de diciembre del 2014 y 2013**

---

- Juicio No.: 539-2011      **Cuántía 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      **Cuántía 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      **Cuántía 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.
- Juicio No.: 1402-2012      **Cuántía 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      **Cuántía 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      **Cuántía 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      **Cuántía 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.

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

## **Notas a los Estados Financieros**

**Al 31 de diciembre del 2014 y 2013**

---

### **➤ 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.
- **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.

# FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

## Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013

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

### 21. 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.

#### 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<br>(8 y 6 Pagos Semestrales respectivamente)                             |
| Pago de intereses                                              | Clase 1 y 2: Pagos cada 90 días<br>(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. |

# FUROLANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

## Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013

### 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.

### 22. Emisión de Papel Comercial

Mediante Acta de Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas celebrada el 11 de Junio del 2014, 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.

Mediante resolución No. SCV.INMV.DNAR.14.0029279 de fecha 20 de Octubre del 2014, la Superintendencia de Compañías y Valores de Guayaquil, aprueba la Emisión de Obligaciones y el contenido del prospecto de oferta pública hasta por el monto de US\$ 1.900,000 amparada con garantía general, Dicha oferta pública tiene una vigencia de 359 días a partir de su fecha de inscripción.

#### Características de la emisión

|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Emisor               | Furoiani Obras y Proyectos S.A.                                                                                                                                                                                                                                          |
| Valores              | Obligaciones a corto plazo                                                                                                                                                                                                                                               |
| Monto de la Emisión  | US\$ 1,900,000                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Forma de Negociación | Bursátil hasta por el monto de la emisión                                                                                                                                                                                                                                |
| Clasificación        | Todas las obligaciones a emitirse serán clase 1 serie A                                                                                                                                                                                                                  |
| Plazo                | Hasta 359 días. Podrán emitirse valores con un plazo inferior, no menor a 30 días, a elección del inversionista, de común acuerdo con el emisor.                                                                                                                         |
| Tipo                 | Desmaterializada mediante anotaciones en cuenta de cada beneficiario a través del depósito centralizado de compensación y Liquidación de valores DECEVALE S.A. y/o depósito centralizado de compensación y liquidación de valores DCV-BCE, a elección del inversionista. |

# FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

## Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013

|                           |                                                                                                                                                    |
|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Valor Nominal             | Mil o Múltiplo de Mil Dólares de los Estados Unidos de América.                                                                                    |
| Pago de Capital           | Amortización Trimestral                                                                                                                            |
| Pago de Intereses y Tasas | Tasas de interés del 6% anual, pagaderos cada 90 días conforme saldos de capital hasta completar el plazo total del capital.                       |
| Destinos de los recursos  | 100% Capital de Trabajo, esto es, avance de obra de proyectos en desarrollo, tales como Milán, Napoli, entre otros.                                |
| Garantía General          | Las obligaciones que se emitan contara con garantía General del Emisor, de acuerdo a lo estipulado en el Art. 162 de la Ley de Mercado de Valores. |

|                                               |                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Rescates Anticipados y Sistemas de Conversión | No existirán rescates anticipados; y, los valores correspondientes a la emisión de obligaciones no serán convertibles en acciones.                                                                              |
| Underwriting                                  | No                                                                                                                                                                                                              |
| Agente Colocador                              | Ventura Casa de Valores Vencasa S.A.                                                                                                                                                                            |
| Agente pagador                                | Furoiani Obras y Proyectos S.A. por compensación a través del DEPOSITO CENTRALIZADO DE COMPENSACION Y LIQUIDACION DE VALORES DCV-BCE, ambos en sus oficinas de Guayaquil y Quito, a elección del inversionista. |
| Representante de Obligacionistas              | Valoraciones Técnicas Valoractec S.A.                                                                                                                                                                           |

### 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 2014 y 2013**

---

**23. Eventos subsecuentes**

Entre el 31 de diciembre del 2014 y 2013 y la fecha de emisión de los Estados Financieros Abril 2 del 2015 y Marzo 31 del 2014 no se han producido eventos importantes, que en opinión de la administración de la compañía amerite su revelación.

---



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



Guayaquil, Mayo 04 del 2015



08 MAY 2015

Srta. Teresa Barberán S.  
SECRETARIA GENERAL

Señores  
**SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS**  
Ciudad.

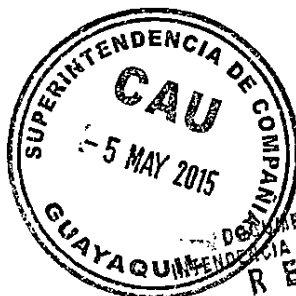
De mis consideraciones:

Adjunto encontrará un ejemplar del Informe de Auditoría a los Estados Financieros de la Compañía **FUROLANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.** expediente No. 21557 por el periodo terminado al 31 de diciembre del 2014 y 2013.

Atentamente,

C.P.A. William Florencia N.  
**SOCIO**

Adj. lo indicado



DOCUMENTACIÓN Y ARCHIVO  
RECIBIDO  
01 JUL 2015  
HORA: 16:30  
Receptor: Mónica Villacreses Indarte  
Firma:

# Superintendencia de Compañías Guayaquil

Visítenos en: [www.supercias.gob.ec](http://www.supercias.gob.ec)

Fecha:

05/MAY/2015 10:15:19

Usu: ale.androg



Remitente:

No. Trámite: 16446 - 0

PAEZ, FLORENCIA & CO. CIA. LTDA. WILLIAM  
FLORENCIA

Expediente: 21557

RUC: 0990183899001

Razón social:

FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

SubTipo tramite:

COMUNICACIONES Y OFICIOS

Asunto:

REMITE INFORME DE AUDITORIA 2014 Y 2013

Revise el estado de su tramite por INTERNET  
Digitando No. de trámite, año y verificador =

108

*Recibido*