



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

21557

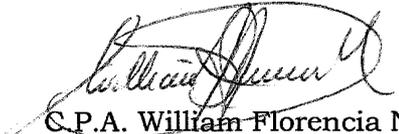
Guayaquil, Mayo 26 del 2010

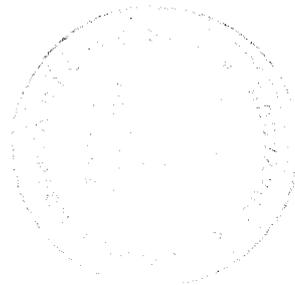
Señores
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
Ciudad.

De mis consideraciones:

Adjunto encontrará un ejemplar del Informe de Auditoría a los Estados Financieros de la Compañía **FUROIANI, OBRAS Y PROYECTOS S.A.** expediente No. 2155774, por el período terminado al 31 de diciembre del 2009.

Atentamente,


C.P.A. William Florencia N.
SOCIO



Adj. lo indicado

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

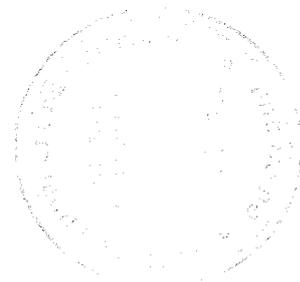
Quito:
Av. Brasil N 4038 y Charles Darwin,
Edificio Kaufer 4to piso oficina 9
Telf.: 023318022 - 023317454 - Cel.: 099-666108
Email: pfcontadores@cablemodem.com.ec
lapaez@cablemodem.com.ec. Casilla: 17-21-745

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

FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008



CONTENIDO:

Informe de los Auditores Independientes
Balance General
Estado de Resultados
Estado de Evolución del Patrimonio
Estado de Flujo de Efectivo
Políticas de Contabilidad y Notas a los Estados Financieros

ABREVIATURA USADA

US\$. Dólares Estadounidenses

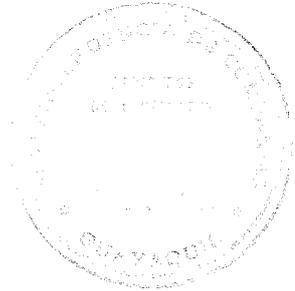


PAEZ, FLORENCIA & CO. Cía. Ltda.
Contadores Públicos

Informe de los Auditores Independientes

Mayo 13 del 2010

A los Señores Accionistas de
Furoiani Obras y Proyectos S.A.
Guayaquil – Ecuador



Informe sobre los estados financieros

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Furoiani Obras y Proyectos S.A., los cuales comprenden el balance general, al 31 de diciembre del 2009 y 2008 el correspondiente Estado de Resultados, Estado de Evolución del Patrimonio y de Flujos de Efectivo por los años terminados a esa fecha, el resumen de las políticas de contabilidad significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros

2. La administración de la compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con las normas ecuatorianas de contabilidad. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debido a fraude o error; seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas, y haciendo estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

Responsabilidad del Auditor

3. 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 respecto al año 2009 y Normas Ecuatorianas de Auditoría para el año 2008. Dichas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos así como que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de representaciones erróneas de importancia relativa.

Guayaquil:

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

Quito:

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

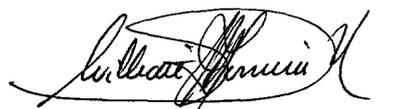
Una auditoría incluye aplicar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa en los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

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

Opinión

4. En nuestra opinión, los estados financieros que se acompañan, presentan razonablemente en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de Furoiani Obras y Proyectos S.A., al 31 de diciembre de 2009 y 2008, los resultados de sus operaciones, la evolución del patrimonio y sus flujos de efectivo por los años terminados en estas fechas, de conformidad con normas y prácticas de contabilidad establecidas en el Ecuador.
5. Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, mediante resolución de la Superintendencia de Compañías N° 06.Q.ICI.-003 del 21 de agosto del 2006, publicada en el registro oficial N° 348 del 4 de septiembre del mismo año, se decide adoptar las Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento "NIAA" para ser aplicadas obligatoriamente en las auditorías realizadas a empresas ecuatorianas a partir del 1 de enero del 2009.
6. 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 2009, se emite por separado.


SC. RNAE N° 434


William Florencia Nevárez
Socio
RNC-22.712

FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

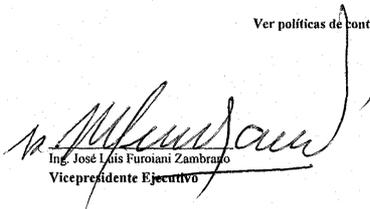
Balance General

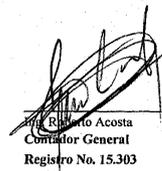
Al 31 de diciembre del 2009 y 2008

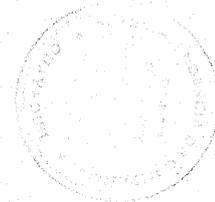
(En dólares Estadounidenses)

<u>ACTIVO</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>PASIVO Y PATRIMONIO</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
ACTIVO CORRIENTE			PASIVO CORRIENTE		
Caja bancos (Nota 1)	269.827	88.083	Obligaciones bancarias y financieras (Nota 7)	1.452.771	1.053.512
Inversiones temporales (Nota 2)	526.421	2.097.660	Cuentas por pagar (Nota 8)	13.756.720	6.869.982
Cuentas por cobrar (Nota 3)	7.038.171	3.616.491	Provisiones y gastos acumulados por pagar (Nota 9)	126.834	186.088
Obras en ejecución (Nota 4)	11.523.786	6.729.217	Impuestos por pagar	107.117	163.431
			Porción corriente Pasivo a Largo Plazo (Nota 10)	1.025.000	421.250
Total activo corriente	19.358.205	12.531.451	Total pasivo corriente	16.468.442	8.694.263
Activo fijo (Nota 5)	2.061.956	2.120.566			
Cargos diferidos	140.066	1.351	Pasivo a largo plazo (Nota 10)	1.848.812	2.966.269
Otros activos (Nota 6)	241.366	245.033			
			Total pasivo	18.317.254	11.660.532
			PATRIMONIO		
			Capital social (Nota 12)	2.760.048	2.760.048
			Reserva legal (Nota 13)	147.766	147.766
			Reserva de capital (Nota 14)	108.904	108.904
			Reserva por revaluación de activos (Nota 15)	34	34
			Resultados Acumulados	221.117	103
			Utilidad del ejercicio	246.470	221.014
			Total patrimonio	3.484.339	3.237.869
	21.801.593	14.898.401		21.801.593	14.898.401

Ver políticas de contabilidad y notas a los estados financieros


 Ing. José Luis Furoiani Zambrano
 Vicepresidente Ejecutivo


 Roberto Acosta
 Contador General
 Registro No. 15.303

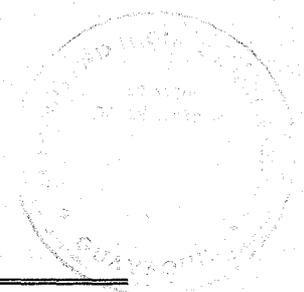


FUROLANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

Estado de Resultados

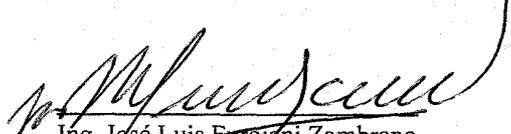
Por los años terminados el 31 de diciembre del 2009 y 2008

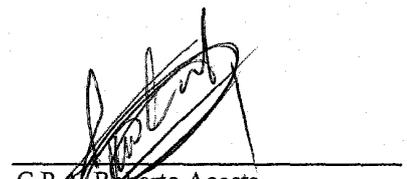
(En dólares Estadounidenses)



	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Ingresos por contrato	8.254.455	11.643.045
Ingresos por administración	146.428	43.291
Ingresos por venta de Activos Fijos	41.268	41.071
Ingresos por reembolsos	1.077.590	822.753
Otros ingresos	<u>154.341</u>	<u>143.708</u>
	9.674.082	12.693.868
Egresos por contrato	<u>(5.323.800)</u>	<u>(8.915.644)</u>
Utilidad bruta en ventas	4.350.282	3.778.224
Gastos de administración	<u>(2.795.960)</u>	<u>(2.478.859)</u>
Utilidad en operación	1.554.322	1.299.365
Otros gastos		
Gastos financieros	(608)	(582)
Egresos por reembolsos	(1.077.590)	(822.753)
Otros egresos	<u>(46.925)</u>	<u>(16.026)</u>
	<u>(1.125.123)</u>	<u>(839.361)</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta	429.199	460.004
Participación trabajadores (Nota 9)	(75.612)	(88.731)
Impuesto a la renta (Nota 11)	(107.117)	(125.702)
Reserva legal (Nota 13)	<u>-</u>	<u>(24.557)</u>
Utilidad neta	<u>246.470</u>	<u>221.014</u>

Ver políticas de contabilidad y notas a los estados financieros


Ing. José Luis Furojani Zambrano
Vicepresidente Ejecutivo


C.P.A. Roberto Acosta
Contador General
Registro No. 15.303

FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

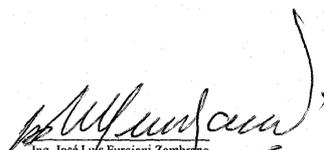
Estado de Evolución del Patrimonio

Por los años terminados el 31 de diciembre del 2009 y 2008

(En dólares Estadounidenses)

	Capital	Reserva	Reserva	Reserva	Resultados	Utilidad del	Total
	social	legal	por valuacion de Activo	de Capital	acumulados	Ejercicio	
2009							
Saldo al 31 de diciembre del 2008	2.760.048	147.766	34	108.904	103	221.014	3.237.869
Transferencia a Resultados acumulados	-	-	-	-	221.014	(221.014)	-
Utilidad del Ejercicio	-	-	-	-	-	429.199	429.199
Participación a trabajadores	-	-	-	-	-	(75.612)	(75.612)
Provisión impuesto a la renta	-	-	-	-	-	(107.117)	(107.117)
Saldo al 31 de diciembre del 2009	<u>2.760.048</u>	<u>147.766</u>	<u>34</u>	<u>108.904</u>	<u>221.117</u>	<u>246.470</u>	<u>3.484.339</u>
2008							
Saldo al 31 de diciembre del 2007	2.430.548	123.209	34	108.904	88	329.515	2.992.298
Transferencia a Resultados acumulados	-	-	-	-	329.515	(329.515)	-
Capitalización de Resultados acumulados	329.500	-	-	-	(329.500)	-	-
Utilidad del Ejercicio	-	-	-	-	-	460.004	460.004
Participación a trabajadores	-	-	-	-	-	(88.731)	(88.731)
Provisión impuesto a la renta	-	-	-	-	-	(125.702)	(125.702)
Reserva Legal	-	24.557	-	-	-	(24.557)	-
Saldo al 31 de diciembre del 2008	<u>2.760.048</u>	<u>147.766</u>	<u>34</u>	<u>108.904</u>	<u>103</u>	<u>221.014</u>	<u>3.237.869</u>

Ver políticas de contabilidad y notas a los estados financieros


 Ing. José Luis Furoiani Zambrano
 Vicepresidente Ejecutivo


 Roberto Acosta
 Contador General
 Registro No. 15.303

FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

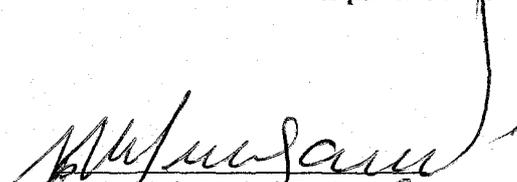
Estado de Flujos de Efectivo

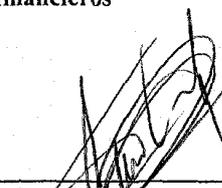
Por los años terminados el 31 de diciembre del 2009 y 2008

(En dólares Estadounidenses)

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Flujos de efectivo por las actividades de operación		
Efectivo recibido de clientes	6.115.410	11.815.344
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(4.407.636)	(11.469.794)
Intereses pagados y otros egresos	(1.125.123)	(839.360)
Efectivo neto provisto (utilizado) en las actividades de operación	<u>582.651</u>	<u>(493.810)</u>
Flujos de efectivo por las actividades de inversión		
Adiciones en inversiones temporales	-	(1.769.584)
Producto de la venta de activos fijos	46.502	13.313
Adquisición de activo fijo	(78.842)	(114.855)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	<u>(32.340)</u>	<u>(1.871.126)</u>
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento		
Préstamos recibidos	4.019	2.514.334
Préstamos pagados	(372.585)	(403.779)
Efectivo neto (utilizado) provisto por las actividades de financiamiento	<u>(368.566)</u>	<u>2.110.555</u>
Aumento (Disminución) neta del efectivo	181.745	(254.381)
Efectivo al inicio del período	<u>88.083</u>	<u>342.464</u>
Efectivo al final del período.	<u>269.828</u>	<u>88.083</u>

Ver políticas de contabilidad y notas a los estados financieros


Ing. José Luis Furoiani Zambrano
Vicepresidente Ejecutivo

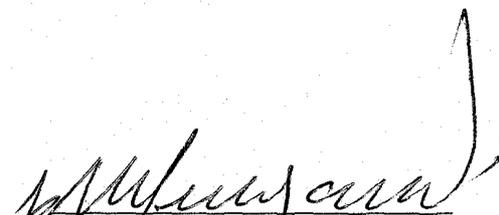

Ing. Roberto Acosta
Contador General
Registro No. 15.303

FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

**Conciliación de la Utilidad Neta con el Efectivo Neto
Provisto (utilizado) en las Actividades de Operación
Por los años terminados el 31 de diciembre del 2009 y 2008
(En dólares Estadounidenses)**

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Utilidad neta	246.470	221.014
Ajuste para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto provisto (utilizado) en las actividades de operación		
Depreciación	90.964	107.208
Amortización de cargos diferidos	2.277	3.516
Bajas de activos fijos	(14)	21.123
Provisión impuesto a la renta	107.117	125.702
Participación a trabajadores	75.612	88.731
Apropiación de reserva legal	-	24.557
Efectivo proveniente de las actividades de operación antes de cambios en el Capital de Trabajo	<u>522.426</u>	<u>591.851</u>
Aumento en cuentas por cobrar	(1.987.433)	(148.783)
(Aumento) Disminución en Obras en ejecución	(4.794.568)	609.258
Disminución (Aumento) en otros activos	3.667	(236.515)
Aumento en cargos diferidos	(4.000)	-
Aumento (Disminución) en cuentas por pagar	<u>6.842.559</u>	<u>(1.309.621)</u>
Efectivo neto provisto (utilizado) en las actividades de operación	<u><u>582.651</u></u>	<u><u>(493.810)</u></u>

Ver políticas de contabilidad y notas a los estados financieros


Ing. José Luis Furoiani Zambrano
Vicepresidente Ejecutivo


Ing. Roberto Acosta
Contador General
Registro No. 15.303

FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

Políticas de Contabilidad Significativas

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008

Descripción del negocio, operaciones y objeto social

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

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

Resumen de las principales políticas de contabilidad

Los estados financieros adjuntos fueron preparados de conformidad con normas y prácticas de contabilidad establecidas en el Ecuador. Con fecha 4 de Septiembre del 2006 publicada en el Registro Oficial N° 348, la Superintendencia de Compañías, mediante Resolución N° 06-Q.ICI.004, resuelve adoptar las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF'S y dispone que las referidas Normas sean de aplicación obligatoria por parte de las entidades sujetas a su control y vigilancia, para el registro, preparación y presentación de estados financieros, a partir del 1 de Enero del 2009.

Esta disposición ha sido ratificada, mediante Resolución N° ADM 08199 publicada en el Registro Oficial N° 378 SP del 10 de julio del 2008. Mediante Registro Oficial N° 498 del 31 de diciembre del 2008 y Resolución N° 08.G.DSC.08.010 del 20 de noviembre del 2008, la Superintendencia de Compañías decide prorrogar la fecha de la adopción de las Normas Internacionales de Información Financieras Niifs, para lo cual se establece un cronograma que va a partir del 1 de enero del 2010 al 1 de enero del 2012.

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

FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

Políticas de Contabilidad Significativas

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008

Inversiones

Corresponden a Certificados de Depósitos invertidos en entidades financieras locales cuyos vencimientos fluctúan entre 30, 45 y 367 días y se encuentran registradas al costo.

Obras en ejecución

En esta cuenta se registran además el valor del terreno los costos de la construcción como materiales, mano de obra, honorarios, intereses por financiamiento, etc., así como también la parte proporcional de los gastos generales que incluyen gastos propios por mejoras en la urbanización o gastos adicionales por pedidos especiales de los clientes.

Activos fijos

Están expresados al costo ajustado producto del proceso de dolarización en el año 2000, las erogaciones por mantenimiento y reparación se cargan a gastos al incurrirse, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan. El costo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos relacionados.

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

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

Jubilación patronal

La provisión por Jubilación Patronal ha sido calculada sobre la base del estudio actuarial preparado por una Compañía especialista considerando las bases actuariales determinadas por tablas de mortalidad, invalidez y cesantía publicada por el IESS en el R.O. No. 650 del 28 de agosto del 2002; y empleando el Método Actuarial de Costeo de Crédito Unitario Proyectado; calculando dicha provisión con la tasa de interés del 6,50% promedio de los bonos de gobierno y estimando una tasa de incremento futuro de 2,40%, lo que arroja una tasa de conmutación actuarial real del 4% anual.

FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

Políticas de Contabilidad Significativas

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008

Egresos por Contrato

Registra los costos de las obras una vez terminadas y cuando hayan sido facturadas; hasta que esto ocurra los valores incurridos durante la construcción van acumulándose en la cuenta Obras en curso desde donde se toman para liquidar una obra.

Reconocimiento de los ingresos

El ingreso por construcción de las urbanizaciones se lo reconoce bajo el método de entrega de obra; una vez que la Compañía percibió los valores pactados y entregó la obra físicamente. Mientras que los ingresos por construcciones de obras civiles varias a precio fijo son registrados por el método de avance de obra.

FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008

En dólares estadounidenses

1. Caja bancos

Conformado por:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Caja	12.202	11.505
Bancos nacionales	257.625	76.578
Total	<u>269.827</u>	<u>88.083</u>

2. Inversiones Temporales

Conformado por:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Banco General Rumiñahui		
Certificado de depósito a plazo a 182 días al 9,75% de interés anual con vencimiento el 15 de julio del 2010.	172.609	172.609
Certificado de depósito a plazo a 360 días al 9,75% de interés anual con vencimiento el 9 de agosto del 2010.	155.231	155.231
Banco Lloyds Bank		
Certificado de depósito a plazo renovable cada 33 días promedio al 9,59% de interés anual.	198.345	145.484
MM Jaramillo Arteaga		
Corresponden a dos certificados de depósitos a plazos a 92 días al 6% y 6,10% de interés anual con vencimiento el 20 de enero y 6 de febrero del 2009 respectivamente.	-	650.000
Artefacta S.A.		
Corresponde a la compra de un pagaré a 181 días al 10% de interés anual con vencimiento el 5 de Marzo del 2009.	-	630.100
Alphacell S.A.		
Corresponde a la compra de un pagaré a 90 días al 10% de interés anual con vencimiento el 4 de febrero del 2009.	-	344.000
Iván Antonio Cedeño Sánchez		
Título de crédito endosado a Furoiani S.A.	236	236
Total	<u>526.421</u>	<u>2.097.660</u>

FUROLANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008

En dólares estadounidenses

3. Cuentas por cobrar

Conformado por:

		<u>2009</u>	<u>2008</u>
Clientes		67.618	16
Deudores por contrato	a)	178.496	135.201
Deudores Varios	b)	1.278.973	558.881
Terrenos para la venta	c)	1.136.318	1.001.474
Impuestos retenidos		-	188.382
Empleados		102.555	83.923
Compañías relacionadas	(Nota 16)	2.121.404	1.648.614
Otros		2.152.807	-
Total		<u>7.038.171</u>	<u>3.616.491</u>

La compañía al 31 de diciembre del 2009 y 2008, no ha registrado provisión alguna para cuentas incobrables para considerar que su cartera es totalmente recuperable.

- a) Incluyen valores por cobrar a clientes por la construcción viviendas en las urbanizaciones Bonaire, Volare y Tottori.
- b) Incluye US\$ 238.887 de fideicomiso mercantil de titularización de cartera por la urbanización Volare y anticipos entregados a contratistas varios y proveedores; US\$ 580.697 del Proyecto Ciudad Santiago y US\$ 173.129 del Colegio Thomas More.
- c) Corresponde a los terrenos disponibles para la venta en las urbanizaciones Milann, Volare y Tottori.

FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008

En dólares estadounidenses

4. Obras en ejecución

Conformado por:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Por contrato	31.270	50
Por administración	191.247	210.047
Urbanizaciones Tottori, Volare, Milann y Salinas	11.301.269	6.519.120
Total	<u>11.523.786</u>	<u>6.729.217</u>

5. Activos fijos

Conformado por:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
<u>No depreciable</u>		
Terrenos	1.592.866	1.573.839
	<u>1.592.866</u>	<u>1.573.839</u>
<u>Depreciable</u>		
Edificios	2.102.096	2.102.096
Muebles y Enseres	137.892	124.846
Vehiculos	323.629	373.745
Equipos de computación	122.755	112.284
	<u>2.686.372</u>	<u>2.712.971</u>
	4.279.238	4.286.810
Depreciación acumulada	<u>(2.217.282)</u>	<u>(2.166.244)</u>
Total	<u>2.061.956</u>	<u>2.120.566</u>

FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008

En dólares estadounidenses

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

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Costo		
Saldo inicial	4.286.810	4.222.278
Compras	78.842	114.855
Ventas	(85.821)	(28.527)
Bajas	(593)	(21.796)
Saldo final	<u>4.279.238</u>	<u>4.286.810</u>

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Depreciación acumulada		
Saldo inicial	2.166.244	2.074.923
Ventas	(39.319)	(15.214)
Bajas	(607)	(673)
Gasto del año	90.964	107.208
Saldo final	<u>2.217.282</u>	<u>2.166.244</u>

6. Otros activos

Conformado por:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Fideicomiso Tottori a)	-	3.667
Fideicomiso Volare II	1.000	1.000
Fideicomiso Milano	238.866	238.866
Fideicomiso de Titularización	1.000	1.000
Otros activos	500	500
Total	<u>241.366</u>	<u>245.033</u>

a) Corresponde al saldo del Fideicomiso por la venta de terrenos de la Urbanización Tottori, mantenido con la Compañía Intril S.A.

FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008

En dólares estadounidenses

7. Obligaciones bancarias

Conformado por:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Banco de Machala		
Corresponden a saldo de préstamo por US\$ 400.000 con una tasa de interés del 12,32% reajutable trimestralmente y con vencimiento en Enero 7 del 2010.	66.000	-
Corresponde a préstamo por US \$200.000,00 con una tasa de interés del 11,23% con vencimiento en Noviembre 27 del 2010.	200.000	-
Corresponden a saldo de préstamo por US\$ 192.000 con una tasa de interés del 11% y con vencimiento en Enero 27 del 2009.	-	192.000
Banco Bolivariano		
Corresponden a saldo de préstamos por US\$ 250.000, al 8,92% de interés anual, con vencimiento en Octubre 20 del 2010.	208.333	-
Corresponden a saldo de préstamos por US\$ 250.000, al 8,92% de interés anual, con vencimiento en Septiembre 17 del 2010.	187.500	-
Banco Internacional		
Corresponden a préstamo por US\$116.020,73 al 9,65% de interés anual, y con vencimiento en Diciembre 12 del 2009.	-	116.021
Banco Produbanco		
Préstamo compra de vehículo	-	2.598
Banco Rumiñahui		
Corresponde a saldo de préstamo por US\$155.230,00 con una tasa de interés del 9,76% con vencimiento en Agosto 09 del 2010.	155.230	-
Corresponde a préstamo por US\$212.000 con una tasa de interés del 9,76% con vencimiento en Marzo 29 del 2010.	212.000	-
Corresponde a préstamo por US\$172.600 con una tasa de interés del 9,73% con vencimiento en Julio 15 del 2010.	172.600	-
Corresponde a préstamo por US\$178.800 con una tasa de interés del 9,76% con vencimiento en Marzo 10 del 2010.	178.800	-
Corresponde a préstamo por US\$59.700 con una tasa de interés del 9,76% con vencimiento en Marzo 11 del 2010.	59.700	-
Corresponden a tres préstamos por US\$172.309,02, US\$102.065,45 y por US\$179.600 al 9,12%, 9,26% y 9,11% de interés anual respectivamente, cuyos vencimientos en Julio 20 del 2009, Agosto 13 del 2009 y el 14 de Diciembre del 2009.	-	454.275
Banco M M Jaramillo		
Corresponde a préstamo por US\$250.000 al 8,25% de interés anual, y con vencimiento en Enero 5 del 2009.	-	250.000
Sobregiros bancarios		
Banco de Guayaquil	1.152	-
Lloyds Bank	1.385	12.679
Banco del Pacífico	-	3.861
Banco del Pichincha	9.142	9.354
Banco de Machala	-	1.105
Banco Bolivariano	929	-
Banco Rumiñahui	-	7.867
Banco Produbanco	-	3.752
	<u>1.452.771</u>	<u>1.053.512</u>

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

FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008

En dólares estadounidenses

8. Cuentas por pagar

Conformado por:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Proveedores	1.885.753	1.050.421
Anticipo de Clientes	a) 8.985.145	3.374.694
Inversionistas	b) 2.300.450	2.438.211
Otros Acreedores	585.372	6.656
Total	<u>13.756.720</u>	<u>6.869.982</u>

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

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

9. Provisiones y gastos acumulados por Pagar

Conformado por:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Décimo tercer sueldo	4.795	3.555
Décimo cuarto sueldo	8.860	5.755
Reserva por Desahucio	7.627	9.484
Participación a trabajadores	75.612	88.731
Aporte al IEISS	11.179	9.173
Intereses acumulados por pagar	18.723	60.017
Fondo de Reserva y vacaciones	38	9.373
Total	<u>126.834</u>	<u>186.088</u>

FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008

En dólares estadounidenses

10. Pasivo a largo plazo

Conformado por:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Jubilacion Patronal	398.812	281.269
Emisión de obligaciones Emitidas a 1080 días serie "A"; valor nominal US\$ 10.000 cada una, generando una tasa de interés del 8% anual fijo. (Nota 17)	2.475.000	3.106.250
Menos porción corriente	<u>(1.025.000)</u>	<u>(421.250)</u>
Total	<u>1.848.812</u>	<u>2.966.269</u>

11. Impuesto a la renta

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, la tasa impositiva del 25% rige el cálculo del Impuesto a la Renta de las Sociedades.

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

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Utilidad del ejercicio	<u>429.198</u>	<u>460.004</u>
Más gastos no deducibles	<u>74.882</u>	<u>131.536</u>
Base para la participación empleados	<u>504.080</u>	<u>591.540</u>
15% participación empleados	<u>75.612</u>	<u>88.731</u>
Utilidad después de participación empleados	<u>428.468</u>	<u>502.809</u>
Base imponible	<u>428.468</u>	<u>502.809</u>
Impuesto a la Renta:	<u>107.117</u>	<u>125.702</u>

FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008

En dólares estadounidenses

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

La Compañía ha sido revisada por parte de las autoridades fiscales hasta el año 2005.

12. Capital social

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008, 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.

Con fecha 26 de julio del 2008, se emitió la Resolución N° 08-6-Dic-0003795 de la Superintendencia de Compañías en la que se aprueba el capital autorizado de la compañía en US\$ 5.520.096 y el capital suscrito por US\$ 329.500 elevando el capital a US\$ 2.760.048, dicho aumento se realizó a través de la capitalización de los resultados acumulados.

Con fecha 16 de diciembre del 2007, según Resolución de la Superintendencia de Compañías N° 07-G-DIC-0008439, la compañía aumentó su capital autorizado en US\$ 4.861.096 y el suscrito en US\$ 1.441.800, mediante la apropiación de la cuenta reserva de valuación.

Con fecha 16 de agosto del 2007, según Resolución de la Superintendencia de Compañías No.07-G-DIC-0005370, la Compañía efectuó un aumento de capital social como producto de la reinversión de utilidades del año 2006, el autorizado en US\$ 1'977.496 y el suscrito en US\$ 233.000.

13. Reserva legal

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

Al 31 de diciembre del 2009 la compañía no realizó dicha apropiación,

FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008

En dólares estadounidenses

14. Reserva de capital

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

15. Reserva para valuación de activos

Corresponde a los avalúos realizados a los rubros de edificios y terrenos por US\$ 1.947.231 y US\$ 1.207.279, respectivamente, el cual fue realizado en diciembre del 2006, por peritos valuadores autorizados por la Superintendencia de Compañías, la totalidad de este saldo se apropió para aumento de capital en diciembre del 2007, mediante Resolución de la Superintendencia de Compañías N° 07-G-DIC-0008439 del 27 de diciembre del 2007.

16. Transacciones con partes relacionadas

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, la Compañía tenía los siguientes saldos con las partes relacionadas:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
<u>Cuentas por Cobrar</u> (Nota 3)		
Ader S.A.	88.082	44.668
Sultansa S.A	686.422	629.232
In Earth S.A.	1.045.314	839.930
Zarzuela S.A.	15.068	12.865
Inmobiliaria Furoiani S.A.	36.384	33.635
Furoiani Villagómez José Arq.	187.676	46.075
Otras menores	62.458	42.209
Total	<u>2.121.404</u>	<u>1.648.614</u>

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

FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008

En dólares estadounidenses

17. Emisión de obligaciones

Al 31 de Diciembre del 2008

Mediante Acta de Junta General Extraordinaria de Accionistas del 20 de Marzo del 2008, con el fin de obtener recursos para capital de trabajo y para la reestructura de pasivos, se decide hacer una segunda emisión de obligaciones, para lo cual la Compañía procede a calificarse con la Compañía Humphreys S.A. obteniendo un certificado "AA" con fecha junio del 2008.

Mediante Resolución No. 08-G-IMV-004823 de la Superintendencia de Compañías de fecha Junio 30 del 2008, se resuelve inscribir a Furoiani Obras y Proyectos S.A. como emisor privado del sector no financiero y el contenido del proyecto de oferta pública de emisión de obligaciones por un monto de US\$ 3'000.000, amparada en garantía general bajo las características establecidas en la escritura pública respectiva. Dicha oferta pública tiene una vigencia de 180 días contados a partir de la fecha de su expedición.

Al 31 de Diciembre del 2007

Mediante Acta de Junta General Extraordinaria de Accionistas del 12 de Octubre del 2005, con el fin de mejorar la posición financiera de la Compañía y de sus proyectos se decide un plan de emisión de obligaciones, para lo cual la Compañía procede a calificarse con la Compañía Humphreys S.A. obteniendo un certificado "A" con fecha septiembre 8 del 2005.

Mediante Resolución No. 05-G-IMV-0007922 de la Superintendencia de Compañías de fecha Marzo 24 del 2005, se resuelve inscribir a Furoiani Obras y Proyectos S.A. como emisor privado del sector no financiero y el contenido del proyecto de oferta pública de emisión de obligaciones por un monto de US\$ 1'500.000, amparada en garantía general bajo las características establecidas en la escritura pública respectiva. Dicha oferta pública tiene una vigencia de 180 días contados a partir de la fecha de su expedición.

FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008

En dólares estadounidenses

Términos de Emisión

2008

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

Cláusula de Protección en ambas emisiones

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

FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008

En dólares estadounidenses

18. Diferencias entre estados financieros e informe de auditoria

Al 31 de diciembre del 2009 se presentan las siguientes diferencias entre los estados financieros de la compañía y las cifras mostradas en el informe auditado, un detalle a continuación.

	Estados Financieros		
	Según Compañía	Informe de Auditoria	Diferencias
Pasivo			
Cuentas por pagar	13.612.027	13.756.720	(144.693)
Préstamo a Largo Plazo	144.693	-	144.693
Obligaciones a Largo Plazo	2.475.000	1.450.000	1.025.000
Porción Corriente Pasivo a Largo Plazo	-	1.025.000	(1.025.000)

19. Eventos subsecuentes

2009

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

2008

Entre el 31 de diciembre del 2008 y la fecha de emisión de los estados financieros 25 de Mayo del 2009, no se han producido eventos importantes que en opinión de la administración de la compañía ameriten su revelación.
