

21554



Guayaquil, Junio 05 del 2009

Señores.  
**Superintendencia de Compañía**  
Ciudad.-

21554

Por medio de la presente cumplo en informar la entrega de Informe de los Auditores Independientes de los Estados Financieros Auditados al 31 de Diciembre del 2008 de **FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.**

Atentamente;

Furoiani Obras y Proyectos S.A.

Ing. José Luis Furoiani Z.  
VICEPRESIDENTE



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

Av. de las Américas 904 y C.L. Plaza Dañin.  
PBX: 593 - 4 - 2280888 Fax: 593 - 4 - 2287726  
Guayaquil - Ecuador [www.furoiani.com](http://www.furoiani.com)



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

## FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

### ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007

#### 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





21557

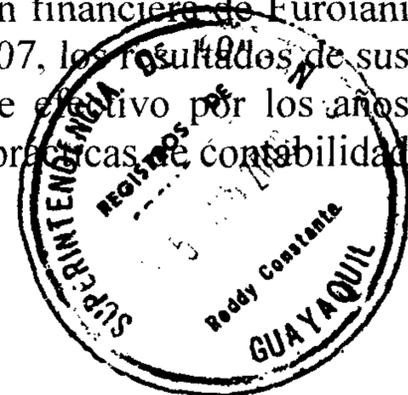
PAEZ, FLORENCIA & CO. Cía. Ltda.  
Contadores Públicos

Informe de los Auditores Independientes

Mayo 25 del 2009

A los Señores Accionistas y Junta Directiva de  
Furoiani Obras y Proyectos S.A.  
Guayaquil - Ecuador

1. Hemos auditado el balance general que se adjunta de Furoiani Obras y Proyectos S.A. al 31 de diciembre del 2008 y 2007 y los correspondientes estados de resultados, de evolución del patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestras auditorías.
2. Nuestras auditorías fueron efectuadas de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en el Ecuador. Esas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas selectivas, de la evidencia que soportan las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones relevantes hechas por la Administración, así como una evaluación general de los estados financieros en su conjunto. Consideramos que nuestras auditorías proporcionan una base razonable para expresar una opinión.
3. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados, presentan razonablemente, en todo aspecto significativo, la situación financiera de Furoiani Obras y Proyectos S.A., al 31 de diciembre del 2008 y 2007, los resultados de sus operaciones, la evolución del patrimonio y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con normas y prácticas de contabilidad generalmente aceptadas en el Ecuador.



**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

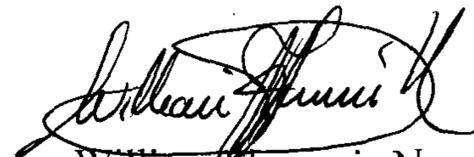
**Quito:**  
Av. 6 de Diciembre N° 49-276 y Los Alamos,  
Edificio Vega 4to. Piso (Sector El Inca)  
Telf.: 02 2 813792 - Telefax: 02 2 813877 - Cel.: 099-666108  
Email: pfcontadores@cablemodem.com.ec  
lapaez@cablemodem.com.ec. Casilla: 17-21-745



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

4. Las condiciones económicas que imperaron en el país durante el año 2008 han estado fuertemente influenciadas por la crisis financiera mundial, la cual ha incidido fuertemente en los mercados internacionales y por ende afecta el desenvolvimiento comercial de las empresas ecuatorianas, trayendo consigo recesión económica, desempleo, reducción de los créditos bancarios, entre otros efectos; acontecimientos que derivan una inestabilidad en el sistema económico-financiero en el país. Debido a estas circunstancias no es posible establecer integralmente los efectos de estas condiciones sobre la evolución futura de la economía nacional y las consecuencias, si las hubiere, sobre la posición económica y financiera de la compañía y los resultados de sus operaciones futuras. Los estados financieros adjuntos deben ser leídos a la luz de estas circunstancias de incertidumbre.
  
5. Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado al 31 de diciembre del 2008, se emite por separado.

  
SC. RNAE No.434

  
William Florencia N  
Socio  
RNC.22.712



# FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

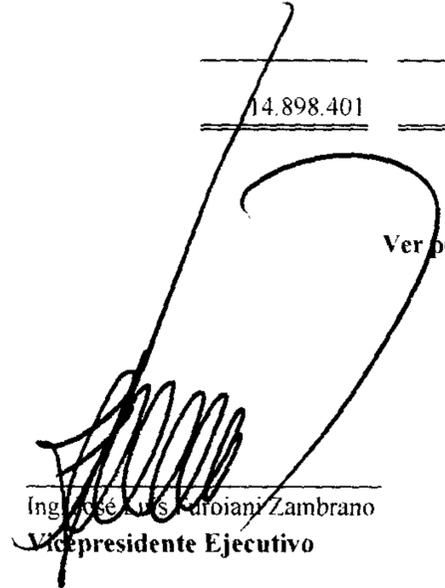
## Balance General

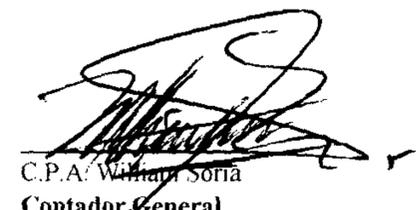
Al 31 de diciembre del 2008 y 2007

(En dólares Estadounidenses)

| <u>ACTIVO</u>                   | <u>2008</u>       | <u>2007</u>       | <u>PASIVO Y PATRIMONIO</u>                         | <u>2008</u>       | <u>2007</u>       |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|--|-------------------|-------------------|
| <b>ACTIVO CORRIENTE</b>         |                   |                   | <b>PASIVO CORRIENTE</b>                            |                   |                   |
| Caja bancos (Nota 1)            | 88.083            | 342.464           | Obligaciones bancarias y financieras (Nota 7)      | 1.053.512         | 1.234.791         |
| Inversiones temporales (Nota 2) | 2.097.660         | 328.076           | Cuentas por pagar (Nota 8)                         | 6.869.982         | 7.826.455         |
| Cuentas por cobrar (Nota 3)     | 3.616.491         | 3.459.614         | Provisiones y gastos acumulados por pagar (Nota 9) | 186.088           | 388.937           |
| Obras en ejecución (Nota 4)     | <u>6.729.217</u>  | <u>7.338.475</u>  | Impuestos por pagar                                | 163.431           | 99.298            |
|                                 |                   |                   | Porción corriente Pasivo a Largo Plazo (Nota 10)   | <u>421.250</u>    | <u>643.750</u>    |
| <b>Total activo corriente</b>   | 12.531.451        | 11.468.629        | <b>Total pasivo corriente</b>                      | 8.694.263         | 10.193.231        |
| Activo fijo (Nota 5)            | 2.120.566         | 2.147.355         | Pasivo a largo plazo (Nota 10)                     | 2.966.269         | 451.935           |
| Cargos diferidos                | 1.351             | 12.961            |  |                   |                   |
| Otros activos (Nota 6)          | 245.033           | 8.519             | <b>Total pasivo</b>                                | 11.660.532        | 10.645.166        |
|                                 |                   |                   | <b>PATRIMONIO</b>                                  |                   |                   |
|                                 |                   |                   | Capital social (Nota 13)                           | 2.760.048         | 2.430.548         |
|                                 |                   |                   | Reserva legal (Nota 14)                            | 147.766           | 123.209           |
|                                 |                   |                   | Reserva de capital (Nota 15)                       | 108.904           | 108.904           |
|                                 |                   |                   | Reserva por revaluación de activos (Nota 16)       | 34                | 34                |
|                                 |                   |                   | Resultados Acumulados                              | 103               | 88                |
|                                 |                   |                   | Utilidad del ejercicio                             | <u>221.014</u>    | <u>329.515</u>    |
|                                 |                   |                   | <b>Total patrimonio</b>                            | <u>3.237.869</u>  | <u>2.992.298</u>  |
|                                 | <u>14.898.401</u> | <u>13.637.464</u> |  | <u>14.898.401</u> | <u>13.637.464</u> |

Ver políticas de contabilidad y notas a los estados financieros

  
 Ing. José Luis Furoiani Zambrano  
 Vicepresidente Ejecutivo

  
 C.P.A. William Sofia  
 Contador General  
 Registro No. 10.535

# FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

## Estado de Resultados

Por los años terminados el 31 de diciembre del 2008 y 2007

(En dólares Estadounidenses)

|  | <u>2008</u>        | <u>2007</u>        |
|--|--------------------|--------------------|
| Ingresos por contrato                        | 11.643.045         | 8.946.208          |
| Ingresos por administración                  | 43.291             | 71.982             |
| Ingresos por venta de Activos Fijos          | 41.071             | 5.536              |
| Ingresos por reembolsos                      | 822.753            | 1.003.389          |
| Otros ingresos                               | 143.708            | 100.265            |
|  | <u>12.693.868</u>  | <u>10.127.380</u>  |
| Egresos por contrato                         | <u>(8.915.644)</u> | <u>(6.167.694)</u> |
| Utilidad bruta en ventas                     | 3.778.224          | 3.959.686          |
| Gastos de administración                     | <u>(2.478.859)</u> | <u>(2.387.187)</u> |
| <b>Utilidad en operación</b>                 | 1.299.364          | 1.572.499          |
| <b>Otros gastos</b>                          |                    |                    |
| Gastos financieros                           | (582)              | (3.301)            |
| Egresos por reembolsos                       | (822.753)          | (1.003.389)        |
| Otros egresos                                | (16.025)           | (15.282)           |
|  | <u>(839.360)</u>   | <u>(1.021.972)</u> |
| <b>Utilidad antes de impuesto a la renta</b> | 460.004            | 550.527            |
| Participación trabajadores (Nota 9)          | (88.731)           | (82.579)           |
| Impuesto a la renta ( Nota 12)               | (125.702)          | (101.820)          |
| Reserva legal (Nota 14)                      | <u>(24.557)</u>    | <u>(36.613)</u>    |
| <b>Utilidad neta</b>                         | <u>221.014</u>     | <u>329.515</u>     |

Ver políticas de contabilidad y notas a los estados financieros

  
Ing. José Luis Furoiani Zambrano  
Vicepresidente Ejecutivo

  
C.P.A. William Soria  
Contador General  
Registro No. 10.535

**FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.**  
**Estado de Evolución del Patrimonio**  
**Por los años terminados el 31 de diciembre del 2008 y 2007**  
**(En dólares Estadounidenses)**

| <u>2008</u>                             | <u>Capital</u>   | <u>Reserva</u> | <u>Reserva</u>          | <u>Reserva</u>    | <u>Resultados</u> | <u>Utilidad del</u> | <u>Total</u>     |
|---|------------------|----------------|-------------------------|-------------------|-------------------|---------------------|------------------|
|   | <u>social</u>    | <u>legal</u>   | <u>por valuacion de</u> | <u>de Capital</u> | <u>acumulados</u> | <u>Ejercicio</u>    |                  |
|   |                  |                | <u>Activo</u>           |                   |                   |                     |                  |
| 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> |
| <br><u>2007</u>                         |                  |                |                         |                   |                   |                     |                  |
| Saldo al 31 de diciembre del 2006       | 755.748          | 86.596         | -                       | 108.904           | -                 | 233.088             | 1.184.336        |
| Transferencia a Resultados acumulados   | -                | -              | -                       | -                 | 233.088           | (233.088)           | -                |
| Capitalización de Resultados acumulados | 233.000          | -              | -                       | -                 | (233.000)         | -                   | -                |
| Capitalización de Reserva de por revalu | 1.441.800        | -              | (1.441.800)             | -                 | -                 | -                   | -                |
| Reserva por valuacion de Activos        | -                | -              | 1.441.834               | -                 | -                 | -                   | 1.441.834        |
| Utilidad del Ejercicio                  | -                | -              | -                       | -                 | -                 | 550.527             | 550.527          |
| Participación a trabajadores            | -                | -              | -                       | -                 | -                 | (82.579)            | (82.579)         |
| Provisión impuesto a la renta           | -                | -              | -                       | -                 | -                 | (101.820)           | (101.820)        |
| Apropiación de Reserva Legal            | -                | 36.613         | -                       | -                 | -                 | (36.613)            | -                |
| Saldo al 31 de diciembre del 2007       | <u>2.430.548</u> | <u>123.209</u> | <u>34</u>               | <u>108.904</u>    | <u>88</u>         | <u>329.515</u>      | <u>2.992.298</u> |

Ver políticas de contabilidad y notas a los estados financieros

Ing. José Luis Zambrano  
 Vicepresidente Ejecutivo

C.P.A. William Soria  
 Contador General  
 Registro No. 10.535

# FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

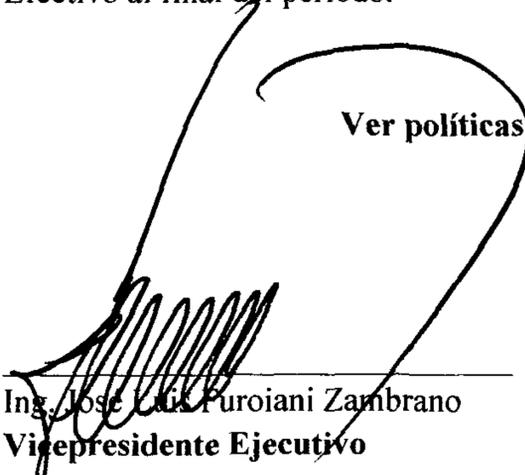
## Estado de Flujos de Efectivo

Por los años terminados el 31 de diciembre del 2008 y 2007

(En dólares Estadounidenses)

|   | <u>2008</u>        | <u>2007</u>      |
|---|--------------------|------------------|
| <b>Flujos de efectivo por las actividades de operación</b>      |                    |                  |
| Efectivo recibido de clientes                                   | 11.815.344         | 10.406.151       |
| Efectivo pagado a proveedores y empleados                       | (11.469.794)       | (10.792.725)     |
| Intereses pagados y otros egresos                               | <u>(839.360)</u>   | <u>(18.583)</u>  |
| Efectivo neto utilizado en las actividades de operación         | <u>(493.810)</u>   | <u>(405.157)</u> |
| <b>Flujos de efectivo por las actividades de inversión</b>      |                    |                  |
| Adiciones en inversiones temporales                             | (1.769.584)        | (3.751)          |
| Producto de la venta de activos fijos                           | 13.313             | -                |
| Adquisición de activo fijo                                      | <u>(114.855)</u>   | <u>(155.305)</u> |
| Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión         | <u>(1.871.126)</u> | <u>(159.056)</u> |
| <b>Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento</b> |                    |                  |
| Préstamos recibidos   | 2.514.334          | 789.791          |
| Préstamos pagados   | <u>(403.779)</u>   | <u>(479.315)</u> |
| Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento    | <u>2.110.555</u>   | <u>310.476</u>   |
| Disminución neta del efectivo                                   | (254.381)          | (253.737)        |
| Efectivo al inicio del período                                  | <u>342.464</u>     | <u>596.201</u>   |
| Efectivo al final del período.                                  | <u>88.083</u>      | <u>342.464</u>   |

Ver políticas de contabilidad y notas a los estados financieros

  
Ing. José Luis Furoiani Zambrano  
Vicepresidente Ejecutivo

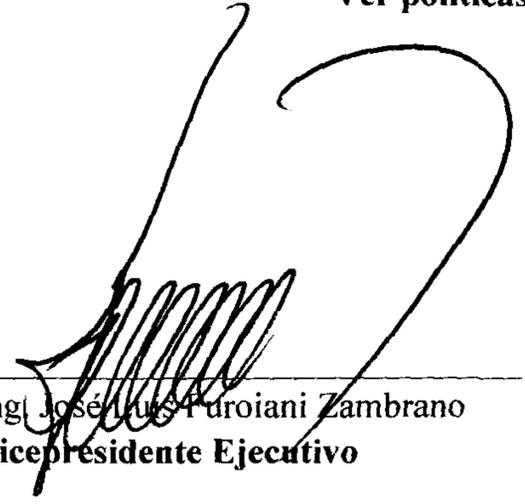
  
C.P.A. William Soria  
Contador General  
Registro No. 10.535

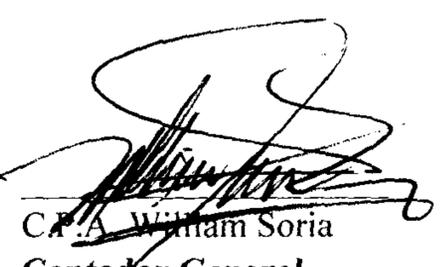
# FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

## Conciliación de la Utilidad Neta con el Efectivo Neto utilizado en las Actividades de Operación Por los años terminados el 31 de diciembre del 2008 y 2007 (En dólares Estadounidenses)

|   | <u>2008</u>             | <u>2007</u>             |
|---|-------------------------|-------------------------|
| Utilidad neta   | 221.014                 | 329.515                 |
| <b>Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo<br/>neto utilizado en las actividades de operación</b> |                         |                         |
| Depreciación  | 107.208                 | 83.015                  |
| Amortización de cargos diferidos  | 3.516                   | 1.684                   |
| Bajas de activos fijos  | 21.123                  | -                       |
| Provisión impuesto a la renta   | 125.702                 | 101.820                 |
| Participación a trabajadores  | 88.731                  | 82.579                  |
| Apropiación de reserva legal  | 24.557                  | 36.613                  |
| <b>Efectivo proveniente de las actividades de operación<br/>antes de cambios en el Capital de Trabajo</b>         | <u>591.851</u>          | <u>635.226</u>          |
| Aumento en cuentas por cobrar   | (148.783)               | (123.418)               |
| Disminución (aumento) en Obras en ejecución   | 609.258                 | (2.705.201)             |
| (Aumento) disminución en otros activos  | (236.515)               | 12.553                  |
| Aumento en cargos diferidos   | -                       | (8.519)                 |
| (Disminución) Aumento en cuentas por pagar  | <u>(1.309.621)</u>      | <u>1.784.202</u>        |
| <b>Efectivo neto utilizado en las actividades de operación</b>  | <u><u>(493.810)</u></u> | <u><u>(405.157)</u></u> |

Ver políticas de contabilidad y notas a los estados financieros

  
Ingl. José Luis Furoiani Zambrano  
Vicepresidente Ejecutivo

  
C.P.A. William Soria  
Contador General  
Registro No. 10.535

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

## **Políticas de Contabilidad Significativas**

**Al 31 de diciembre del 2008 y 2007**

---

---

### **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.

En acato al mandato constituyente 8, relacionado con la prohibición de la tercerización e intermediación laboral y cualquier forma de precarización de las relaciones de trabajo en las actividades a las que se dediquen la empresa o empleador. La relación laboral será directa y bilateral entre trabajador y empleador. La empresa ha procedido at incorporar al personal tercerizado a la nómina, asumiendo las correspondientes obligaciones

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

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

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 2008 y 2007

---

### **Inversiones**

Corresponden a Certificados de Depósitos invertidos en entidades financieras locales cuyos vencimientos fluctúan entre 32, 185 y 360 días y se encuentran registrados 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 2008 y 2007**

---

---

### **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 2008 y 2007

En dólares estadounidenses

### 1. Caja bancos

Conformado por:

|                   | <u>2008</u>   | <u>2007</u>    |
|-------------------|---------------|----------------|
| Caja              | 11.505        | 9.297          |
| Bancos nacionales | 76.578        | 333.167        |
| <b>Total</b>      | <u>88.083</u> | <u>342.464</u> |

### 2. Inversiones Temporales

Conformado por:

|  | <u>2008</u>      | <u>2007</u>    |
|--|------------------|----------------|
| <b>Banco General Rumiñahui</b><br>Certificado de depósito a plazo a 182 días al 6,00% de interés anual con vencimiento el 20 de Julio del 2009.  | 172.609          | 172.609        |
| Certificado de depósito a plazo a 360 días al 6,50% de interés anual con vencimiento el 13 de agosto del 2009.   | 155.231          | 155.231        |
| <b>Banco Lloyds Bank</b><br>Certificado de depósito a plazo a 32 días al 6,38% de interés anual con vencimiento el 27 de enero del 2009.   | 145.484          | -              |
| <b>MM Jaramillo Arteaga</b><br>Corresponden a dos Certificados de Depósitos a plazos a 92 días al 6% y 6,10% de interés anual con vencimientos el 20 de enero y 6 de febrero del 2009 respectivamente. | 650.000          | -              |
| <b>Artefacta S.A</b><br>Corresponde a la compra de un pagaré a 181 días al 10% de intereses anual con vencimiento el 5 de Marzo del 2009.  | 630.100          | -              |
| <b>Alphacell S.A</b><br>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          | -              |
| <b>Ivan Antonio Cedeño Sánchez</b><br>Título de crédito endosado a Furoiani S.A  | 236              | 236            |
| <b>Total</b>   | <u>2.097.660</u> | <u>328.076</u> |

# FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

## Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2008 y 2007

En dólares estadounidenses

### 3. Cuentas por cobrar

Conformado por:

|                                    |    | <u>2008</u>      | <u>2007</u>      |
|------------------------------------|----|------------------|------------------|
| Clientes                           |    | 16               | 738              |
| Deudores por contrato              | a) | 135.201          | 136.372          |
| Deudores Varios                    | b) | 558.881          | 694.893          |
| Terrenos para la venta             | c) | 1.001.474        | 810.852          |
| Impuestos retenidos                |    | 188.382          | 25.604           |
| Empleados                          |    | 83.923           | 72.719           |
| Compañías relacionadas (Nota 17)   |    | 1.648.614        | 1.708.892        |
| Otros                              |    | -                | 9.575            |
| <b>Total</b>                       |    | <u>3.616.491</u> | <u>3.459.645</u> |
| Provisión para cuentas incobrables |    | -                | (31)             |
|                                    |    | <u>3.616.491</u> | <u>3.459.614</u> |

La compañía al 31 de Diciembre de 2008 no ha registrado provisión alguna para cuentas incobrables por 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.
- 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 2008 y 2007

En dólares estadounidenses

### 4. Obras en ejecución

Conformado por:

|  | <u>2008</u>      | <u>2007</u>      |
|--|------------------|------------------|
| Por contrato                                     | 50               | 11.000           |
| Por administración                               | 210.047          | 637.494          |
| Urbanizaciones Tottori, Volare, Milann y Salinas | 6.519.120        | 6.689.981        |
| <b>Total</b>                                     | <u>6.729.217</u> | <u>7.338.475</u> |

### 5. Activos fijos

Conformado por:

|                              | <u>2008</u>        | <u>2007</u>        |
|------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b><u>No depreciable</u></b> |                    |                    |
| Terrenos                     | 1.573.839          | 1.592.866          |
|                              | <u>1.573.839</u>   | <u>1.592.866</u>   |
| <b><u>Depreciable</u></b>    |                    |                    |
| Edificios                    | 2.102.096          | 2.020.913          |
| Muebles y Enseres            | 124.846            | 121.815            |
| Vehiculos                    | 373.745            | 384.424            |
| Equipos de computación       | 112.284            | 102.260            |
|                              | <u>2.712.971</u>   | <u>2.629.412</u>   |
|                              | 4.286.810          | 4.222.278          |
| Depreciación acumulada       | <u>(2.166.244)</u> | <u>(2.074.923)</u> |
| <b>Total</b>                 | <u>2.120.566</u>   | <u>2.147.355</u>   |

# FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

## Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2008 y 2007

En dólares estadounidenses

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

| <b>Costo</b>                   | <b><u>2008</u></b>      | <b><u>2007</u></b>      |
|--------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Saldo inicial                  | 4.222.278               | 540.082                 |
| Reclasificación                | -                       | 372.381                 |
| Avalúo de Terceros y edificios | -                       | 3.154.510               |
| Compras                        | 114.855                 | -                       |
| Ventas                         | (28.527)                | -                       |
| Bajas                          | (21.796)                | 155.305                 |
| <b>Saldo final</b>             | <b><u>4.286.810</u></b> | <b><u>4.222.278</u></b> |

|                               | <b><u>2008</u></b>      | <b><u>2007</u></b>      |
|-------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>Depreciación acumulada</b> |                         |                         |
| Saldo inicial                 | 2.074.923               | 279.232                 |
| Ajustes por avalúo            | -                       | 1.712.676               |
| Ventas                        | (15.214)                | -                       |
| Bajas                         | (673)                   | -                       |
| Gasto del año                 | 107.208                 | 83.015                  |
| <b>Saldo final</b>            | <b><u>2.166.244</u></b> | <b><u>2.074.923</u></b> |

## 6. Otros activos

Conformado por:

|                               | <b><u>2008</u></b>    | <b><u>2007</u></b>  |
|-------------------------------|-----------------------|---------------------|
| Fideicomiso Tottori a)        | 3.667                 | 3.667               |
| Fideicomiso Volare II         | 1.000                 | 1.000               |
| Fideicomiso Milano            | 238.866               | 2.352               |
| Fideicomiso de Titularización | 1.000                 | -                   |
| Otros activos                 | 500                   | 1.500               |
| <b>Total</b>                  | <b><u>245.033</u></b> | <b><u>8.519</u></b> |

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 2008 y 2007

En dólares estadounidenses

### 7. Obligaciones bancarias

Conformado por:

|  | <u>2008</u>      | <u>2007</u>      |
|--|------------------|------------------|
| <b>Banco de Machala</b>  |                  |                  |
| Sobregiro bancario   | 1.105            |                  |
| Corresponden a saldo de préstamo por US\$ 307.000 con una tasa de interés del 12.32% y con vencimiento en Enero 23 del 2008.   | -                | 307.000          |
| Corresponden a préstamos por US\$ 192.000 con una tasa de interés del 11% y con vencimiento en Enero 27 del 2009.  | 192.000          |                  |
| <b>Banco Bolivariano</b>   |                  |                  |
| Corresponden a saldo de préstamos por US\$ 300.000, al 11.30% de interés anual, con vencimiento en Diciembre 5 del 2008.   | -                | 300.000          |
| <b>Banco Internacional</b>   |                  |                  |
| Corresponden a préstamo por US\$16.000,00 con una tasa de interés del 13.25% y con vencimiento en Enero 23 del 2008.   | -                | 16.000           |
| Corresponde a préstamo por US\$24.000 con una tasa de interés del 13.80% con vencimiento en Febrero 11 del 2008.   | -                | 24.000           |
| Corresponden a préstamo por US\$ 116.020,73 al 9,65% de interés anual, y con vencimiento en Diciembre 12 del 2009.   | 116.021          |                  |
| <b>Banco Rumiñahui</b>   |                  |                  |
| Sobregiro bancario   | 7.867            |                  |
| Corresponde a saldo de préstamo por \$98.500 con un tasa de interés del 11.75% y con vencimiento en agosto 18 del 2008.  | -                | 98.500           |
| Corresponde a préstamo por US\$55.000 con una tasa de interés del 11.64% con vencimiento en Marzo 17 del 2008  | -                | 55.000           |
| Corresponde a préstamo por US\$172.609 con una tasa de interés del 10% con vencimiento en Enero 21 del 2008.   | -                | 172.609          |
| Corresponde a préstamo por US\$165.000 con una tasa de interés del 11.64% con vencimiento en Marzo 4 del 2008.   | -                | 165.000          |
| Corresponde a préstamo por US\$90.000 con una tasa de interés del 11.50% con vencimiento en Enero 21 del 2008.   | -                | 90.000           |
| Corresponden a tres préstamos por US\$ 172.609,02 , US\$ 102.065,45 y por US\$ 179.600 al 9,12%, 9,26% y 9,11% de interés anual, cuyos vencimientos en Julio 20 del 2009, Agosto 13 del 2009 y el 14 de Diciembre del 2009 | 454.275          |                  |
| <b>Lloyds Bank</b>   |                  |                  |
| Sobregiro bancario   | 12.679           | -                |
| <b>Pacifico</b>  |                  |                  |
| Sobregiro bancario   | 3.861            | -                |
| <b>Pichincha</b>   |                  |                  |
| Sobregiro bancario   | 9.354            | -                |
| <b>Produbanco</b>  |                  |                  |
| Sobregiro bancario   | 3.752            |                  |
| Prestamo compra de vehículo.   | 2.598            | 6.682            |
| <b>Banco M M Jaramillo</b>   |                  |                  |
| Corresponden a préstamo por US\$ 250.000 al 8,25% de interés anual, y con vencimiento en Enero 5 del 2009.   | 250.000          | -                |
| <b>TOTAL</b>   | <u>1.053.512</u> | <u>1.234.791</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 2008 y 2007

En dólares estadounidenses

### 8. Cuentas por pagar

Conformado por:

|                      | <u>2008</u>      | <u>2007</u>      |
|----------------------|------------------|------------------|
| Proveedores          | 1.050.421        | 1.017.912        |
| Anticipo de Clientes | a) 3.374.694     | 4.078.831        |
| Inversionistas       | b) 2.438.211     | 2.727.107        |
| Otros Acreedores     | 6.656            | 2.605            |
| <b>Total</b>         | <u>6.869.982</u> | <u>7.826.455</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 tienen vencimientos en los años 2008 y 2009.

### 9. Provisiones y gastos acumulados por Pagar

Conformado por:

|                                | <u>2008</u>    | <u>2007</u>    |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Décimo tercer sueldo           | 3.555          | 1.301          |
| Décimo cuarto sueldo           | 5.755          | 3.235          |
| Fondo de reserva               | 9.373          | 7.839          |
| Reserva por Desahucio          | 9.484          | -              |
| Participación a trabajadores   | 88.731         | 82.579         |
| Aporte al IESS                 | 9.173          | 3.378          |
| Intereses acumulados por pagar | 60.017         | 290.605        |
| <b>Total</b>                   | <u>186.088</u> | <u>388.937</u> |

# FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

## Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2008 y 2007

En dólares estadounidenses

### 10. Pasivo a largo plazo

Conformado por:

|  | <u>2008</u>      | <u>2007</u>      |
|--|------------------|------------------|
| <b>Jubilacion Patronal</b>   | 281.269          | 239.435          |
| <b>Emisión de obligaciones</b>   |                  |                  |
| Emitidas a 1080 días serie "A"; valor nominal US\$ 10.000 cada una, generando una tasa de interés del 8% anual fijo (Nota 18). | 3.106.250        | 856.250          |
| Menos porción corriente  | <u>(421.250)</u> | <u>(643.750)</u> |
| <b>Total</b>   | <u>2.966.269</u> | <u>451.935</u>   |

### 11. Impuesto a la renta

Al 31 de diciembre del 2008 y 2007, 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>2008</u>    |                | <u>2007</u>    |
|---|------|----------------|----------------|----------------|
| <b>Utilidad del ejercicio</b>               | US\$ | <u>460.004</u> | US\$           | <u>550.526</u> |
| Más gastos no deducibles                    |      | <u>131.536</u> |                | <u>-</u>       |
| Base para la participación empleados        |      | <u>591.540</u> |                | <u>550.526</u> |
| <b>15% participación empleados</b>          |      | <u>88.731</u>  |                | <u>82.579</u>  |
| Utilidad después de participación empleados |      | 502.809        |                | 467.947        |
| Más gastos no deducibles                    |      | -              |                | 71.138         |
| Base imponible                              |      | <u>502.809</u> |                | <u>539.085</u> |
| Impuesto a la renta:                        |      | <u>125.702</u> |                | <u>-</u>       |
| <b><u>2007</u></b>                          |      |                |                |                |
| <b>Cálculo del impuesto a la renta:</b>     |      |                |                |                |
| Reinversión                                 | 15%  | 329.515        | 49.427         | 233.089        |
| No reinversión                              | 25%  | 209.570        | 52.393         | 133.458        |
|   |      | <u>539.085</u> | <u>101.820</u> | <u>366.547</u> |
|   |      |                |                | <u>68.327</u>  |

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

## **Notas a los estados financieros**

**Al 31 de diciembre del 2008 y 2007**

**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 1999.

### **13. Capital social**

Al 31 de diciembre de 2008, el capital ascendía 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 No 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 N° 07-G-DIC-0005370, la compañía efectuó un aumento del 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.

### **14. 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 2008 la compañía apropió US\$ 24.557 como reserva legal.

# FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

## Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2008 y 2007

En dólares estadounidenses

---

---

### 15. 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.

### 16. 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.

### 17. Transacciones con partes relacionadas

Al 31 de diciembre del 2008 y 2007, la Compañía tenía los siguientes saldos con las partes relacionadas:

|   | <u>2008</u>      | <u>2007</u>      |
|---|------------------|------------------|
| <b><u>Cuentas por Cobrar</u></b> (Nota 3) |                  |                  |
| Ader S.A.                                 | 44.668           | 35.390           |
| Sultansa S.A                              | 629.232          | 604.709          |
| In Earth S.A.                             | 839.930          | 1.027.958        |
| Zarzuela S.A                              | 12.865           | -                |
| Inmobiliaria Furoiani S.A                 | 33.635           | -                |
| Furoiani Villagomez Jose Arq.             | 46.075           | -                |
| Otras menores                             | 42.209           | 40.835           |
| <b>Total</b>                              | <u>1.648.614</u> | <u>1.708.892</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 2008 y 2007**

**En dólares estadounidenses**

---

### **18. 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 reestructuración 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 Julio 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 2008 y 2007

En dólares estadounidenses

---

### Términos de Emisión

#### 2008

|   |           |  |
|---|-----------|--|
| Monto:                                  |           | US\$ 3.000.000   |
| <u>Plazo:</u>                           |           |  |
| Serie A                                 |           | 1080 Días  |
| Serie B                                 |           | 1440 Días  |
| Clase:                                  | (A) por   | US\$ 1.500.000   |
|   | (B) por   | US\$ 1.500.000   |
| Valor Nóminal de cada obligación:       |           |  |
| Serie A y B                             |           | US\$ 10.000  |
| Tasa de Interés para serie A y B        | 8,00%     | Nominal anual Fija   |
| Gracia de Capital para serie A y B:     |           | Ninguna  |
| Amortización de Capital para serie A:   | 1080 días | 20% en el primer año con un pago a los 360 días, a partir del segundo año, pagos semestrales iguales por el capital restante.  |
| Amortización de intereses para serie A: | 1080 días | Pagos trimestrales conforme a los saldos de capital durante los primeros 360 días. A partir del 2do año pagos semestrales conforme saldos del capital hasta completar el plazo del título. |
| Amortización de Capital para serie B:   | 1440 días | 15% en el primer año con un pago a los 360 días. A partir del segundo año pagos semestrales iguales por el capital restante.   |
| Amortización de Intereses para serie B: | 1440 días | Pago de intereses trimestrales conforme saldos de capital hasta completar el plazo del título.   |
| Colocador:                              |           | Ventura Casa de Valores VENCASA S.A., antes Biscayne Capital Casa de Valores S.A.  |
| Representante de los Obligacionistas:   |           | Estudio Jurídico Pandizic & Asociados S.A  |
| Agente Pagador:                         |           | Furoiani Obras y Proyectos S.A. a través de DECEVALE S:A   |
| Formato de Título:                      |           | Desmaterializado a través de Depósito Centralizado de compensación y Liquidación de valores de Valores DECEVALE S.A o físico a elección del emisor o tenedor                               |

# FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

## Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2008 y 2007

En dólares estadounidenses

---

---

### 2007

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

### Cláusula de Protección en ambas emisiones

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

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

## **Notas a los estados financieros**

**Al 31 de diciembre del 2008 y 2007**

**En dólares estadounidenses**

---

---

### **12. Eventos subsecuentes**

#### **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.

#### **Ley Reformatoria para la equidad Tributaria del Ecuador**

#### **2007**

Con fecha 28 de diciembre del 2007. la Asamblea Constituyente emitió la Ley Reformatoria para la equidad tributaria en el Ecuador, la misma que fue publicada en el Registro Oficial N° 242 del 29 de diciembre del 2007. Esta Ley dispone reformas tanto al Código Tributario como a la Ley de Régimen Tributario, dichas reformas entraron en vigencia a partir del día siguiente a su publicación en el Registro Oficial y prevalecerá sobre toda norma que se le oponga. Igualmente a partir de la publicación de esta Ley, el Código Tributario tendrá categoría de Ley Orgánica y sus disposiciones prevalecerán sobre cualquier cuerpo que tenga categoría de General, anterior o posterior que se le oponga.

Mediante Registro Oficial N° 242 Segundo Suplemento del 29 de Diciembre del 2007, el Ministerio de Trabajo, fija a partir del 1 de enero del 2008, el sueldo salario básico unificado de los trabajadores en general del sector privado, incluidos los trabajadores de la pequeña industria, trabajadores agrícolas y trabajadores de maquila en US\$ 200 mensuales.

---