

FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

1. Caja Bancos

Conformado por:

Caja	17,980.00
Bancos nacionales	3,135,933.10
Inversiones	12,235.90
	<u>3,166,149.00</u>

2. Cuentas por Cobrar

Conformado por:

Clientes	545,847.37
Deudores por Contrato	49,709.51
Impuestos fiscales (1)	329,802.39
Préstamos a empleados	81,956.03
Anticipo a proveedores	615,223.73
Compañías relacionadas (2)	8,164,628.27
Otras cuentas por cobrar	536,678.22
	<u>10,323,845.52</u>

(1) Al 31 de Diciembre del 2013 incluye principalmente los valores de US\$ 61,939.26 por Anticipo del impuesto a la renta pagado; US\$ 126,733.66 por Retenciones en la Fuente y \$141,129.47 por Crédito tributario de IVA.

(2) Corresponde a valores y prestamos por cobrar con partes relacionadas.

3. Obras en curso

Conformado por:

OBRAS POR CONTRATO

Junta de Beneficencia	401,153.35
Corporacion CFC	27,564.48
Hospital Manabita	3,460.00
Boyaca Tumbaco	804.70
Costos Indirectos Marenostro	22,775.19
Montecristi Golf Club	275.13

OFICINAS URB Y CONTRUC. (POR ADMINISTRACION) 55,011.96

URBANIZACIONES

Volare	142,256.72
Milann	10,032,583.52
Napoli	2,085,435.79

Edificio Salinas	105,887.78
Inventario de Terrenos	372,241.30
Inventario de Villas	113,847.63
Inventario de Suministros	16,247.40

13,379,544.95

4. Propiedades, planta y equipo

Conformado por:

	<u>COSTO</u>
Terrenos	1,563,000.00
Obras	400,542.05
Edificios	2,350,913.46
Muebles y Enseres	190,135.55
Vehiculos	556,562.05
Equipos de Oficina	15,191.42
Equipos de Computación	182,770.89
TOTALES	<u>5,259,115.42</u>
<u>(-) DEPRECIACION ACUMULADA</u>	<u>(2,580,143.22)</u>
NETO	\$ 2,678,972.20

5. Inversiones

Conformado por:

Inversiones en Acciones	1,610,500.00
Inversiones en Terrenos	1,288,866.00
	<u>2,899,366.00</u>

Incluye \$1,610,000.00 que corresponde a la suscripción de 322 acciones nominativas y ordinarias, con el valor nominal de \$5,000.00 cada una de Royalbay.

6. Otros Activos

Conformado por:

Fideicomiso de Titularizacion Volare	1000.00
Fideicomiso Mercantil Amagua	41,169.80
Fideicomiso Volare II	2800.00
Depositos en Garantia	8,436.96
Fideicomiso Volare	310692.82
Derecho Fiduciario Milann	5800.00
Fondos de Garantia	18,980.15
Fideicomiso Inmobiliario Volan	83,044.01
Fideicomiso Milan-Volann	24396.17
Fideicomiso de Control y Seguimiento Inmobiliario	74,713.52
Intereses Diferidos	4,883.52
Fideicomiso Milannvo	218,713.95

794,630.90

7. Obligaciones Financieras

Conformado por:

Obligaciones Bancarias

Banco Bolivariano

Prestamo por \$300,000 al 8.82% interes Vence el 12/12/2013- Prestamo por \$300,000 tasa de interes del 8.83% vence el 17/03/2014

81,818.16

Porcion Corriente prestamo de \$2'000,000.00

900,000.00

Porcion Corriente prestamo de \$1'000,000.00

500,000.00

Banco General Rumiñahui

Porcion Corriente prestamo de \$448,000.00

105,275.10

Banco Promerica S.A.

Porcion Corriente prestamo de \$2'100,000.00

300,027.85

Banco de la Produccion S.A.

Porción corriente del préstamo de \$905,000.00

101,873.64

Sobregiros Bancarios

Banco Internacional S.A.

8,068.01

Banco de Guayaquil

11,797.33

Total

2,008,860.09

8. Cuentas por Pagar

Conformado por:

Proveedores	1,082,125.00
Documentos por Pagar (1)	354,000.00
Obligaciones IESS	39,458.88
Anticipo de Clientes (2)	11,909,170.00
Inversionistas (3)	2,939,830.62
Otros Acreedores (4)	1,401,368.26
	<u>17,725,952.76</u>

- (1) Este valor corresponde al saldo por pagar por la compra de terrenos por el cual se firmo un pagaré con la Cia Expedita el 27/Dic/13 a 360 días.
- (2) Corresponde a los valores recibidos de Clientes Proyecto Milann-Napoli y de Obras bajo Contrato.
- (3) Corresponde a los valores de préstamos con terceros adquiridos para capital de trabajo, generan una tasa de interés anual entre el 10 y 13%.
- (4) Incluye principalmente los valores a pagar por \$571,110 a clientes varios por desistimiento en la compra de villas; \$56,670 a contratistas varios por fondo de garantía que corresponde al 5% de las facturas presentadas el mismo que se cancelara cuando se terminen los trabajos.

9. Pasivos Acumulados

Conformado por:

Beneficios sociales (1)	150,489.82
Participación trabajadores	163,220.58
Impuestos por pagar (2)	387,827.00
Intereses (3)	<u>43,506.00</u>
Total	<u>745,043.40</u>

- (1) Corresponde a los Beneficios a empleados por Ley (Vacaciones, Fondo Corresponde a los Beneficios a empleados por Ley (Vacaciones, Fondo de Reserva, XIII y XIV Remuneración)
- (2) Corresponde a valores que incluye el valor de \$16,876.00 por Retenciones en la Fuente, \$180,623.00 de IR del Ejercicio, \$40,022.00 por Retenciones del IVA, los mismos que son liquidables en el ejercicio siguiente.
- (3) Corresponden a \$4,765.00 por intereses acumulados de terceros y \$33,323.00 a inversionistas por la Emisión de Obligaciones.

10. Pasivo a Largo Plazo

Conformado por:

Obligaciones bancarias

Banco Bolivariano

Prestamo por \$20,000.00 con interes del 8.82% a 720 dias plazo vence 21/08/2014	(1)	900,000.00
(-) Porción corriente		<u>(900,000.00)</u>
		-
Prestamo por \$1'000,000.00 con interes del 8.83% a 720 dias plazo vence 20/12/2015	(2)	1,000,000.00
(-) Porción corriente		<u>(500,000.00)</u>
		500,000

Banco General Rumiñahui

Prestamo por \$448,000.00 con interes del 9.76% a 720 dias plazo vence 31/03/2014	(3)	79,275.00
(-) Porción corriente		<u>(79,275.00)</u>
		-

Banco Promerica S.A.

Prestamo por \$2'100,000.00 con interes del 8.95% a 84 meses plazo vence 13/05/2018	(4)	1,555,918.00
(-) Porción corriente		<u>(300,028.00)</u>
		1,255,890

Banco de la Producción

Prestamo por \$905,000.00 con interes del 8.95% a 84 meses plazo vence 07/02/2020	(5)	834,132
(-) Porción corriente		<u>(101,874)</u>
		732,258

Otras Obligaciones Financieras

Emision de Obligaciones	(6)	2,594,708
(-) Porcion Corriente		<u>(810,583)</u>
		1,784,125

Cuentas por pagar a Largo Plazo	1,654,023
Jubilacion Patronal y Bonif por Desahucio	988,361

Total	<u><u>6,914,657</u></u>
-------	-------------------------

- (1) Préstamo Hipotecario garantizado con terreno correspondiente a la IV etapa de Ciudad Santiago.
- (2) Pagaré a la Orden garantizado bajo firma solidaria de los representantes legales de la Cia Furoiani y Ciudad Santiago.
- (3) Préstamo hipotecario garantizados con villa Ubicado en la Cdla. Albatros con área de 370 metros cuadrados.
- (4) Préstamo hipotecario garantizado con terreno de Euroconstruc.
- (5) Préstamo Hipotecario garantizado con terrenos de la Urb. Santa Leonor.
- (6) Corresponde a Cuotas por Pagar de la Tercera Emisión de Obligaciones.
- (7) Incluye los saldos por \$153,954.00 por cuentas por pagar a los accionistas de la compañía; \$1'469,919.00 a Fideicomiso Inmobiliario Milann y \$30,150.00 a Fideicomiso Inmobiliario Volann por anticipos recibidos de clientes.

11. Capital Social

Al 31 de diciembre del 2013 el capital social de la Compañía está constituido por 2'760.48 acciones ordinarias y nominativas a un valor de US\$ 1.00 cada una.

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 2013 la compañía apropió el valor de \$18,949 correspondiente al ejercicio del 2012.

13. Resultados Acumulados 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.

14. Resultados Acumulados

El saldo de esta cuenta esta a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos, aumento de capital y ciertos pagos.



JOSE LUIS FUROIANI Z.
PRESIDENTE



WUIDAD JAHUAD MORA
CONTADORA GENERAL