NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

1.- OPERACIONES

FUROLANI OBRAS Y PROYECTOS S.A. *es una sociedad anónima radicada en el Ecuador, identificada con Registro Único de Contribuyentes número 0990183899001 y sujeta al control y supervisión de la Superintendencia de Compañías del Ecuador.*

2.- ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD

La actividad de la compañía es: ***ACTIVIDADES DE COMPRA, VENTA, ALQUILER Y EXPLOTACION DE BIENES INMUEBLES***

3.- POLITICAS CONTABLES

La compañía lleva su contabilidad de acuerdo con las disposiciones de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su reglamento y es preparada de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera adoptada por la Superintendencia de Compañía de la República del Ecuador.

Los estados financieros fueron preparados aplicando los procedimientos y las políticas contables, las mismas que involucran la elaboración de estimaciones contables que inciden en determinar los activos, pasivos y determinación en los resultados debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados en la Administración.

RESUMEN DE LAS PRINCIPALES PRÁCTICAS CONTABLES

ACTIVO CORRIENTE

Nota 1.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Este activo refleja tanto los ingresos y egresos registrado en cuentas contables de bancos debidamente conciliados con estados de cuentas emitidos por las instituciones financieras y valores de caja chicas asignadas, mostrando saldos y quedando al 31 de diciembre de esta manera:

Caja	*13.430.00*
Bancos	*2'646.666.04*
Total	***$2'660.096.04***

Nota 2.- ACTIVOS FINANCIEROS MANTENIDOS HASTA EL VENCIMIENTO

Se refiere a inversiones a corto plazo en instituciones financieras *$ 12.235.90*

Nota 3.- ACTIVIDADES ORDINARIAS QUE NO GENEREN INTERESES

Cuentas por cobrar clientes no relacionados

Clientes	*$ 191,517.47*
Anticipo Proveedores	*$ 1'1638,928.31*
Total	***$ 1'830.445.78***

Nota 4.- OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Cuentas por cobrar relacionados	*$2'367.013.21*
Cuentas por cobrar a terceros	*$1'726,295.57*
Cuentas por Cobrar no Relac., empleados	*$ 91,316.63*
Total	***$4'184,625.41***

Nota 5.- CREDITO TRIBUTARIO A FAVOR

Crédito Tributario a favor del Sujeto Pasivo Renta ***$837.526.27***

Este es el valor neto como resultado de la conciliación tributaria del periodo presentado.

Nota 6.- OBRAS EN CONSTRUCCION

Se registra los costos de las diferentes Construcciones y Obras ***$30'864.800.63***

Nota 7.- INVENTARIOS

Se registran los inventarios de materiales consumibles para la construcción ***$42.575.62***

ACTIVO NO CORRIENTE

Nota 8.- PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Se registran los Activos fijos de la empresa y se muestran en detalle al costo histórico, menos la depreciación Acumulada.

En la depreciación de las propiedades, planta y equipo se utilizan las siguientes tasas y muestran los siguientes saldos.

• *Terreno*		*$ 1' 403.000.00*
• *Muebles y Enseres*	*10%*	*$ 282.077.24*
• *Maquinarias y Equipos*	*10%*	*$ 23.503.75*
• *Vehículos*	*20%*	*$ 524,521.90*
• *Edificios*	*5%*	*$ 3'293,859.03*
• *Software*		*40,170.00*
• *Equipos de Computación*	*33.33%*	*$ 242,395.31*
• *Equipos de Oficina*	*10%*	*$ 61,060.17*
Total Propiedad Planta y Equipos		***$ 5'870,587.40***

Depreciación Acum. de Propiedad Planta y Equipo ***$2'874.842.89***

Nota 9.- INVERSIONES EN ACCIONES Y OTROS

Se registran inversiones en acciones ***$3'490.616.00***

Compuesta por inversiones en terreno y Acciones en compañías

Nota 10.- DERECHOS FIDUCIARIOS

Incluyen derechos fiduciarios de titularización, inmobiliarios

Y de control ***$6'894,076.82***

Nota 11.- OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES

Incluyen Depósitos y Fondos garantía ***$130.906.61***

Los mismos que se generan por negociaciones con proveedores de bienes y servicios.

PASIVO CORRIENTE

Nota 13.- CUENTAS POR PAGAR A CORTO PLAZO

Se registran las Obligaciones Corrientes por un valor de: ***$6'154.701,20***
Compuesta por Obligaciones con Proveedores, Reposición Caja chica, Impuestos Fiscales por Pagar.

Nota 14.- OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS
Préstamos Bancarios ***$8'484.292.22***
Corresponde a Porción Corriente de los Créditos otorgados por las Instituciones Bancarias como Produbanco, Bolivariano.

Nota 15.- OTRAS CUENTAS POR PAGAR
Se registran las cuentas por pagar no relacionados ***$280.869.46***
Se registra impuestos por Pagar ***$ 166.593.09***

Nota 16.- OBLIGACIONES EMITIDAS CORRIENTES

Se registran emisión de Obligaciones a corto plazo y obligaciones por papel comercial emitidas por Casa de Valores depósito centralizado de compensación y liquidación de valores. ***$1'144.416.67***

Nota 17.- ANTICIPOS CLIENTES

Valores registrado por pagos de clientes por reservas de adquisición de viviendas en los Proyectos Napoli, Otrivin y Ciudad Santiago ***$20'478.783.05***

Nota 18.- OTRAS CUENTAS POR PAGAR
V. registrados por transacciones realizadas entre Cias. Relacionadas ***$130.250.00***

PASIVO NO CORRIENTE

Nota 19.- CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES
Se registran los pasivos a proveedores generados por adquisiciones de bienes y servicios por el valor de: ***$574.507,81***

Nota 20.- OBLIGACIONES INSTITUCIONES FINANCIERAS
Se Registran las obligaciones con bancos e instituciones financieras. Cuya liquidación es superior a 12 meses después de la fecha del balance y en referencia a la tabla de amortización

$5'518.917.26

Nota 21.- OBLIGACIONES EMITIDAS CORRIENTES

Se registran emisión de Obligaciones a largo plazo y obligaciones por papel comercial emitidas por Casa de Valores depósito centralizado de compensación y liquidación de valores. ***$ 284.125,00***

Nota 22.- PRESTAMOS ACCIONISTAS
Cuentas por pagar accionistas de la Compañía por préstamos otorgados **$46.268.01**

Valores registrados pasivos a Inversionistas y Fideicomiso Inmobiliario **$ 1.453.450,56**

PATRIMONIO
Nota 23.- CAPITAL SOCIAL
El capital social está representado por acciones ordinarias y se clasifican como patrimonio neto. **$4'509.102,00**

Nota 24.- RESERVAS

Registro reserva legal	**$ 66.807.72**
Registro reserva de capital	**$ 917.661.15**

Nota 25.- RESULTADOS DEL EJERCICIO

Resultados Acumulados Ejercicios Anteriores	**$ 1'563,917.00**
Resultados Acumulados por Adopción NIIF	**$ 1'330,628.49**
Utilidad Neta	**$ 838.358.90**

ESTADO DE RESULTADOS

Nota 26.- RECONOCIMIENTO DE INGRESOS
La Compañía reconoce ingresos por ***ACTIVIDADES DE VENTA DE BIENES INMUEBLES, SERVICIO DE CONSTRUCCION.***

Los ingresos de actividades ordinarias se miden al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, neta de descuentos.

Venta de unidades de vivienda.- Son Construidas por la empresa y también por proveedores contratadas reflejando los siguientes valores.
Viviendas **$28'647.683.87**

Venta de Servicios de Construcción.- El ingreso por prestación de servicio es reconocido en el estado de resultados en proporción al grado de realización de la transacción a la fecha del balance. El grado de realización es evaluado de acuerdo a estudios del servicio o avance llevado a cabo durante el periodo, refleja el siguiente saldo.

Servicios de Construcción **$10'028.062.74**

Como otros Ingresos u Otras Ventas tenemos los siguientes rubros:

Reembolso	**$ 745.95**
Arriendo	**$ 2,600.00**
Rendimientos Financieros	**$ 404,388.97**
Otras Rentas	**$ 722,364.34**

Nota 27.- COSTO DE VENTAS

Debidamente registrados de acuerdo a la finalización de la negociación entre el cliente y la Compañía en entrega de viviendas facturadas se registra el respectivo costo de venta de acuerdo al verdadero costo de construcción y considerando el margen de utilidad. ***$28'557,103.91***

Nota 28.- GASTOS ADMINISTRATIVOS

La compañía registra sus gastos segregados por rubros mostrando los siguientes saldos de manera general.

Gastos Administrativos	*$*	*1,220,495.42*
Gastos Generales	*$*	*272,357.58*
Gastos de Ventas	*$*	*446,154.24*
Gastos de Personal	*$*	*2,904,141.61*
Egresos por Reembolso	*$*	*745.95*
Gastos de Impuestos	*$*	*1.347,106.81*
Servicios Prestados	*$*	*2,077,972.49*
TOTAL	*$*	*8,268,974.10*

Nota 29.- GASTOS FINANCIEROS

Estos rubros debidamente clasificados en las cuales se identifican que la empresa tiene en el momento préstamos bancarios y emisión de obligaciones y que las mismas generan gastos financieros por intereses, mostrando un saldo al 31 de Dic. 2015 por:

Gastos Financieros	***$ 2,141.408.96***

Los estados financieros mencionados presentan razonablemente en todos los aspectos importantes la situación financiera de Furoiani Obras y Proyectos S.A., al 31 de Diciembre del 2015 y el resultado de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y su flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF y Principios de Contabilidad Generalmente aceptados en el Ecuador, modificados en ciertos aspectos de normas y prácticas contables establecidas o autorizadas por la Superintendencia de Compañías

Ing. Jose Luis Furoiani Z.
Representante Legal

CPA. Dunia Ullauri Salinas
Contadora