

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

1.- OPERACIONES

FUROIANI 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.- EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO

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:

<i>Caja</i>	<i>3.400.00</i>
<i>Bancos</i>	<i>967.035.59</i>
Total	\$ 970.435.59

Nota 2.- ACTIVOS FINANCIEROS MANTENIDOS HASTA EL VENCIMIENTO

Se refiere a inversiones a corto plazo en instituciones financieras *\$ 4,512.235.90*

Nota 3.- ACTIVIDADES ORDINARIAS QUE NO GENEREN INTERESES

Cuentas por cobrar clientes no relacionados

<i>Clientes</i>	<i>\$ 1'875,609.75</i>
<i>Anticipo Proveedores</i>	<i>\$ 2'135,435.08</i>
Total	\$4'011.044.83

Nota 4.- OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Cuentas por cobrar relacionados	\$2'300.574.50
Cuentas por cobrar a terceros	\$1'581,533.12
Cuentas por Cobrar no Relac., empleados	\$ 138,935.51
Total	\$4'021,043.13

Nota 5.- CREDITO TRIBUTARIO A FAVOR

Crédito Tributario a favor del Sujeto Pasivo Renta	\$ 554,357.08
--	---------------

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	\$22'398.884.85
---	-----------------

Nota 7.- INVENTARIOS

Se registran los inventarios de materiales consumibles para la construcción	\$ 4'089.475.51
---	-----------------

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%	\$ 285.041.72
• Maquinarias y Equipos	10%	\$ 65.822.70
• Vehículos	20%	\$ 498,012.88
• Edificios	5%	\$ 3'293,859.03
• Software		55,770.01
• Equipos de Computación	33.33%	\$ 62,865.48
• Equipos de Oficina	10%	\$ 66,900.57
Total Propiedad Planta y Equipos		\$ 5'731,272.39

Depreciación Acum. de Propiedad Planta y Equipo	\$ 2'847.781.57
---	-----------------

Nota 9.- INVERSIONES EN ACCIONES Y OTROS

Se registran inversiones en acciones	\$3'865.693.00
--------------------------------------	----------------

Compuesta por inversiones en terreno y Acciones en compañías

Nota 10.- DERECHOS FIDUCIARIOS

Incluyen derechos fiduciarios de titularización, inmobiliarios Y de control	\$7'152,657.99
--	----------------

Nota 11.- OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES

Incluyen Depósitos y Fondos garantía	\$ 412 665.64
--------------------------------------	---------------

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: \$ 7'659.115,53
Compuesta por Obligaciones con Proveedores, Reposición Caja chica, Impuestos
Fiscales por Pagar.

Nota 14.- OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

Préstamos Bancarios \$ 9'601.470,36
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 \$277.063,44
Se registra impuestos por Pagar \$ 369.592,73

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. \$3'284.148,50

Nota 17.- ANTICIPOS CLIENTES

Valores registrado por pagos de clientes por reservas de adquisición de viviendas en
los Proyectos Napoli, Otrivin y Ciudad Santiago \$ 11'029.785,08

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: \$581.227,36

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

\$ 11'109.216,63

Nota 22.- PRESTAMOS ACCIONISTAS

Cuentas por pagar accionistas de la Compañía por préstamos otorgados \$ 273.077,00

Valores registrados pasivos a Inversionistas y Fideicomiso Inmobiliario \$ 1.455.758,73

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	\$ 91.947.70
Registro reserva de capital	\$ 917.661.15

Nota 25.- RESULTADOS DEL EJERCICIO

Resultados Acumulados Ejercicios Anteriores	\$ 1'974,728.22
Perdidas Ejercicios Anteriores Fusiones	\$ 184.551.36
Resultados Acumulados por Adopción NIIF	\$ 1'330,628.49
Utilidad Neta	\$ 734.524.28

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	\$ 26'920.761.77
-----------	------------------

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	\$ 5'353.096.26
---------------------------	-----------------

Como otros Ingresos u Otras Ventas tenemos los siguientes rubros:

Reembolso	\$ 1'794,070.60
Arriendo	\$ 44,149.40
Rendimientos Financieros	\$ 4,374.83
Otras Rentas	\$ 489,571.54
Gerencia de Proyectos	\$ 1'076,906.98

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.

\$23'954,391.64

Nota 28.- GASTOS ADMINISTRATIVOS

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

Gastos Administrativos	\$ 2,089,191.88
Gastos Generales	\$ 132,791.71
Gastos de Ventas	\$ 555,028.04
Gastos de Personal	\$ 3,504,563.24
Egresos por Reembolso	\$ 1'794,070.60
Gastos de Impuestos	\$ 216,131.26
Servicios Prestados	\$ 362,109.17
TOTAL	\$ 8,653,885.90

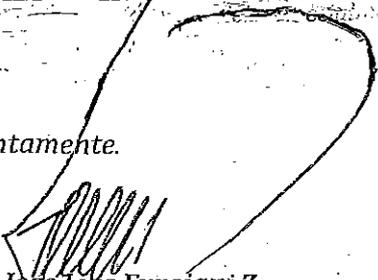
Nota 29.- GASTOS FINANCIEROS

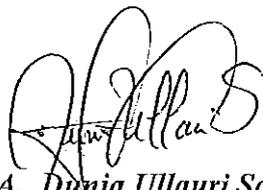
Estos rubros debidamente clasificados en las cuales se identifican que la empresa tiene en el momento préstamos bancarios y emisión de obligaciones y que las mismas generan gastos financieros por intereses, mostrando un saldo al 31 de Dic. 2016 por:

Gastos Financieros \$ 2,340.129.56

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 2016 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

Atentamente.


Ing. Jose Luis Furoiani Z.
Gerente General


CPA. Dunia Ullauri Salinas
Contadora