



**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

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.- 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	3,000.00
Bancos	440,580.32
TOTAL	\$ 443,580.32

Nota 2.- ACTIVOS FINANCIEROS MANTENIDOS HASTA EL VENCIMIENTO

Se refiere a inversiones a corto plazo en financiera Mutualista Pichincha

\$ 8,112.235.90

Nota 3.- ACTIVIDADES ORDINARIAS QUE NO GENEREN INTERESES

Cuentas por cobrar clientes no relacionados

Préstamo a Fideicomiso de Proyecto Marenostro	2,000,000.00
Préstamo a Fideicomiso de Proyecto Ciudad Santiago VIII	6,100,000.00
Clientes	3,346,494.18
Anticipo a Proveedores	1,408,086.55
TOTAL	\$ 12,854,580.73



Nota 4.- OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Cuentas por cobrar relacionados	1,765,306.93
Cuentas por cobrar a terceros	1,829,678.64
Cuentas por cobrar no Relac., empleados	119,431.91
TOTAL	\$ 3,714,417.48

Nota 5.- CREDITO TRIBUTARIO A FAVOR

Crédito Tributario a favor del Sujeto Pasivo Renta **\$ 468,606.35**
Este es el valor neto como resultado de la conciliación tributaria del periodo presentado.

Nota 6.- OBRAS EN CONSTRUCCION

Se registra las compras – costos directos para la construcción de la obra
\$ 14'854,893.59
Terrenos de Obras en ejecución **\$ 2'838,034.21**

Nota 7.- INVENTARIOS

Se registran los inventarios de materiales de construcción en stock de bodega
\$ 16,861.71

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%	285,647.54
Maquinarias y Equipos	10%	65,822.70
Vehículos	20%	466,803.32
Edificios	5%	2,963,859.03
Software		66,170.02
Equipos de Computación	33.33%	69,903.26
Equipos de Oficina	10%	67,530.57
TOTAL PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO		\$ 5,388,736.44

Depreciación Acum. de Propiedad Planta y Equipo (2,859,383.02)

Nota 9.- INVERSIONES EN ACCIONES Y OTROS

Se registran inversiones en acciones **\$3'895,693.42**
Compuesta por inversiones en terreno y Acciones en compañías

Nota 10.- DERECHOS FIDUCIARIOS

Incluyen derechos fiduciarios de titularización, inmobiliarios
Y de control **\$7'138,319.72**



Nota 11.- OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES

Incluyen Depósitos y Fondos garantía **\$ 413,165.64**
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: **\$ 4'806,715.70**
Compuesta por Obligaciones con Proveedores, Reposición Caja chica, Impuestos Fiscales por Pagar.

Nota 14.- OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

Préstamos Bancarios **\$12'788,892.97**
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 **\$ 97,912.72**
Se registran cuentas por pagar relacionadas **\$ 264,952.87**
Se registra impuestos por Pagar **\$ 288,856.37**

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. **\$4'000,000.00**

Nota 17.- ANTICIPOS CLIENTES

Valores registrado por pagos de clientes por reservas de adquisición de viviendas en los Proyectos Napoli, Otrivin y Ciudad Santiago **\$ 5'289,629.33**

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: **\$774,897.01**

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

\$ 7'068,010.27

Nota 21.- OBLIGACIONES EMITIDAS NO CORRIENTES

Se registran emisión de Obligaciones por un plazo superior a 12 meses emitidas por Casa de Valores **\$ 2'500,000.00**



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 \$ 1'435,309.08

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 \$ 2'182,101.03
Perdidas Ejercicios Anteriores Fusiones \$ 184.551.36
Resultados Acumulados por Adopción NIIF \$ 1'330,628.49
Utilidad Neta \$ 744,600.16

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 \$ 27'767,963.09

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 \$ 116,656.97

Como otros Ingresos u Otras Ventas tenemos los siguientes rubros:

Reembolso Fideicomisos CS VIII y Marenostró \$ 1,057,817.74
Arriendo de Terrenos de Inversión \$ 28,133.32
Rendimientos Financieros \$ 261,127.70
Otras Rentas \$ 855,981.54



Comercialización	\$ 453,560.28
Publicidad.	\$ 117,489.04
Honorarios por Construcción	\$ 123,394.51
Gerencia de Proyectos	\$ 782,322.98

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.

\$21'182,685.00

Nota 28.- GASTOS ADMINISTRATIVOS

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

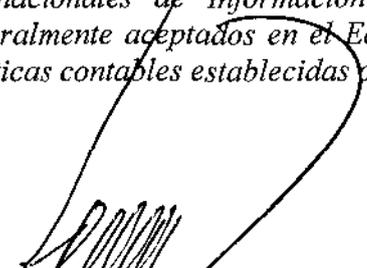
Gastos Administrativos	\$ 1,304,106.96
Gastos Generales	\$ 146,502.35
Gastos de Ventas	\$ 363,443.53
Gastos de Personal	\$ 3,462,315.81
Egresos por Reembolso	\$ 1,060,156.88
Gastos de Impuestos	\$ 151,586.71
Servicios prestados	\$ 308,873.45
TOTAL	\$ 6,796,985.69

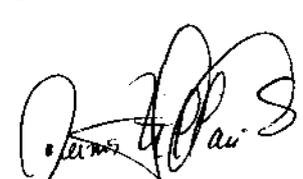
Nota 29.- GASTOS FINANCIEROS

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. 2017 por:

Gastos Financieros	\$ 2,840,176.32
--------------------	-----------------

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 2017 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. José Luis Furoiani Z.
Representante Legal


CPA. Dunia Ullauri Salinas
Contadora