



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

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 Compañías de la República del Ecuador.

Los estados financieros han sido preparados íntegramente y sin reservas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), vigentes al 31 de diciembre de 2019 y 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 grupo contable refleja todos los movimientos del efectivo, como son los ingresos y egresos en las cuentas bancarias y registrados en los libros contables de la Compañía, los mismos son debidamente conciliados con estados de cuentas emitidos por las instituciones financieras y valores de fondos de caja chica asignados, mostrando sus saldos al 31 de diciembre 2019:

CAJA	3.100,00
BANCOS	112.993,95
TOTAL	\$ 116.093,95

Nota 2.- ACTIVOS FINANCIEROS MANTENIDOS HASTA EL VENCIMIENTO

Se refiere a inversiones a corto plazo en financiera Mutualista Pichincha

INVERSIONES \$ 10.638,22

Nota 3.- ACTIVIDADES ORDINARIAS QUE NO GENEREN INTERESES

Se refiere a cuentas por cobrar clientes no relacionados

<i>Clientes</i>	5.881.111,17
<i>Anticipo a Proveedores</i>	752.589,89
TOTAL	\$ 6.633.701,06

Nota 4.- OTRAS CUENTAS POR COBRAR

<i>Cuentas por cobrar relacionadas</i>	1.045.465,00
<i>Cuentas por cobrar no relacionadas, empleados</i>	184.309,40
<i>Otras cuentas por cobrar</i>	739.331,40
TOTAL	\$ 1.969.105,80

Nota 5.- OBRAS EN CONSTRUCCION

Se registra las compras – costos directos para la construcción de la obra

<i>Terrenos de Obras en Ejecución</i>	2.349.468,66
<i>Obras en ejecución</i>	621.366,43
<i>Obras en construcción Ciudad Santiago</i>	10.583.211,90
TOTAL	\$ 13.554.046,99

Nota 6.- INVENTARIOS

Se registran los inventarios de materiales de construcción en stock de bodega

<i>Inventario de bodegas</i>	16.883,38
<i>Inventario de productos terminados</i>	128.318,60
TOTAL	\$ 145.201,98

ACTIVO NO CORRIENTE

Nota 7.- PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

En este grupo contable se registra todo bien tangible adquirido para su uso en la producción o suministro de bienes y servicios, se miden al costo, el cual que incluye el precio de adquisición después de deducir cualquier descuento o rebaja; los costos directamente atribuibles a la ubicación del activo, A continuación, se presenta las

partidas de propiedades, planta y equipo, vida útil usada en el cálculo de la depreciación y sus saldos al cierre fiscal

	Activos		Activos	Tasas
Térrenos	1.403.000,00	Térrenos		-
Muebles y Enseres	288.843,42	Muebles y Enseres		5%
Vehículos	411.384,73	Vehículos		10%
Equipos de Computación	89.081,11	Equipos de Computación		33,33%
Equipos de Oficina	70.779,87	Equipos de Oficina		10%
Maquinarias y Equipos	106.099,50	Maquinarias y Equipos		10%
Edificios	2.963.859,03	Edificios		20%
Total	\$ 5.333.047,66			

Nota 8.- INVERSIONES

En este grupo contable se registra las propiedades que son destinadas para para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos y que sea probable que los beneficios económicos futuros que estén asociados con tales propiedades de inversión fluyan hacia la entidad; y el costo de las propiedades de inversión pueda ser medido de forma fiable.

Se compone de inversiones en acciones, terrenos y proyectos.

INVERSIONES EN ACCIONES

ZARZUELA S.A.	1.220.948,19
INEARTH S.A.	255.077,00
DEL PACIFICO CIA. LTDA.	500,00
ROYALBAY	2.720.000,00

INVERSIONES EN TERRENOS

TERRENO SALINAS PALMETTO	890.116,00
--------------------------	------------

INVERSIONES EN PROYECTOS

CITTAVENTO - PIAMONTE	622.072,10
PALMETTO	186.440,08

TOTAL INVERSIONES **5.895.153,37**

Nota 9.- DERECHOS FIDUCIARIOS

En este bloque se incluyen todas las inversiones de capital en negocios manejados por administradores de fideicomisos con debida diligencia y prudencia enfocados al excelente resultado de un proyecto específico, los derechos fiduciarios que mantiene la empresa son de titularización, inmobiliarios y de control.

DERECHOS EN FIDEICOMISOS

\$ 10.536.714,84

Nota 10.- OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES

<i>Compañías Relacionadas</i>	1.231.242,16
<i>Nuevos proyectos</i>	2.657.492,78
<i>Cuentas por cobrar Fideicomisos</i>	2.608.104,81
TOTAL	\$ 6.496.839,75

Incluye principalmente saldos por cobrar a Compañías Relacionadas, los mismos que no tiene tasa de interés ni fecha de vencimiento pactada; así como también aportaciones que ha realizado la Compañía para la ejecución de futuros proyectos.

Nota 11.- IMPUESTOS DIFERIDOS

Los activos por impuestos diferidos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se estima que la compañía recuperará por las diferencias entre el valor financiero de activos y pasivos y su valor tributario, así como las pérdidas tributarias vigentes y otros créditos tributarios.

<i>Jubilación Patronal</i>	41.857,50
<i>Desahucio</i>	5.368,79
TOTAL	\$ 47.226,29

PASIVO CORRIENTE

Nota 12.- OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

<i>PRÉSTAMOS BANCARIOS</i>	\$ 8.443.277,86
----------------------------	------------------------

Corresponde a Porción Corriente de los Créditos otorgados por las Instituciones Bancarias como Prodebanco, Bolivariano, Guayaquil.

Nota 13.- CUENTAS POR PAGAR

<i>Proveedores locales</i>	1.810.692,10
<i>Cuentas por pagar no relacionadas</i>	5.498.197,13
<i>Cuentas por pagar relacionadas</i>	1.665.648,19
<i>Impuestos por pagar</i>	118.577,16
<i>Otras cuentas por pagar</i>	2.689.651,19
TOTAL	\$ 11.782.765,77

Se registran principalmente valores pendientes de pago a proveedores locales, por la adquisición de bienes y servicios relacionados con la actividad del negocio; saldos por pagar a Compañías Relacionadas los mismo que no mantienen fecha de vencimiento ni tasa de interés pactada; Impuesto por pagar y demás cuentas por pagar como



obligaciones con empleados y valores retenidos a los contratistas de obras de los diferentes proyectos que maneja la Compañía (fondos de garantía).

Nota 14.- 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.

EMISIÓN DE OBLIGACIONES \$ 4.212.926,11

Nota 15.- ANTICIPOS CLIENTES

Valores registrados por pagos de clientes por reservas de adquisición de viviendas en los Proyectos Napoli, Mareostro y Ciudad Santiago.

ANTICIPOS RECIBIDOS \$ 2.801.661,42

PASIVO NO CORRIENTE

Nota 16.- 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

PRÉSTAMOS BANCARIOS \$ 6.678.919,53

Nota 17.- OBLIGACIONES EMITIDAS NO CORRIENTES

Se registran emisión de Obligaciones por un plazo superior a 12 meses emitidas por Casa de Valores

EMISIÓN DE OBLIGACIONES \$ 1.635.000,00

Nota 18.- PRESTAMOS ACCIONISTAS

<i>Cuentas por pagar accionistas de la Compañía por préstamos otorgadas</i>	34.345,02
<i>Valores registrados pasivos a Inversionistas y Fideicomiso Inmobiliario</i>	1.405.820,48
TOTAL	\$ 1.440.165,50

Nota 19.- PROVISIONES POR PAGAR

Corresponde al registro de obligaciones por beneficios definidos tales como Jubilación Patronal y Bonificación por Desahucio.

<i>Jubilación Patronal</i>	655.261,17
<i>Desahucio</i>	127.471,03
TOTAL	\$ 782.732,20

PATRIMONIO

Nota 20.- CAPITAL SOCIAL

El capital social está representado por acciones ordinarias, nominativas, autorizadas, suscritas y en circulación respectivamente con un valor nominal de US\$1 cada una y se clasifican como patrimonio neto. \$4'509.102,00

Nota 21.- RESERVAS

Registro reserva legal	\$ 159.522.10
Registro reserva de capital	\$ 1'272.114.95

Nota 22.- RESULTADOS DEL EJERCICIO

Resultados Acumulados Ejercicios Anteriores	\$ 2'681,488.57
Perdidas Ejercicios Anteriores Fusiones	\$ (184,551.36)
Resultados Acumulados por Adopción NIIF	\$ 1'330,628.49
Ganancias y Pérdidas Actuariales Acumuladas	\$ (85,909.18)
Utilidad Neta	\$ 572,762.48

ESTADO DE RESULTADOS

Nota 23.- 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	\$ 2'329,542.34
-----------	-----------------

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 \$ 3'161,439.51

Como otros Ingresos u Otras Ventas tenemos los siguientes rubros:

Comercialización	\$ 678,490.60
Gerencia de Proyectos	\$ 1,667,347.10
Rendimientos Financieros	\$ 606,732.76
Otras Rentas	\$ 202,650.70
Publicidad.	\$ 81,414.06
Servicios exportados - diseños	\$ 225,225.00
Ingresos Varios	\$ 3'524,622.35

Nota 24.- 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. \$3'886,120.49-

Nota 25.- GASTOS ADMINISTRATIVOS

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

Gastos Administrativos	\$ 2,403,020.18
Gastos Generales	\$ 338,327.62
Gastos de Ventas	\$ 415,814.55
Gastos de Personal	\$ 2,862,353.74
Egresos por Reembolso	\$ 33,546.07
TOTAL	\$ 6,053,062.16

Nota 26.- 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. 2019 por:

Gastos Financieros **\$ 2,087,247.19**

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 2019 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, Valores y Seguros.



Ing. Gato García Furoiani
Vicepresidente
C.I. 0920191855



C.P.A. Dunia Ullauri Salinas
Contador General
Reg. Nac. 048740