

ALTAMIRANO & ASOCIADOS
Contadores Públicos

**COMPAÑÍA CONSTRUCTORA
ROMERO Y ASOCIADOS
ROASAC CIA. LTDA.**

**INFORME DE LOS AUDITORES
INDEPENDIENTES**

DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

ESQUEMA

1.- ESTADOS FINANCIEROS

2.- DICTAMEN

3.- NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

4.- OBSERVACIONES DE CONTROL INTERNO

5.- INDICADORES FINANCIEROS

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta de Socios

ROASAC CIA. LTDA.

- 1 Hemos efectuado la auditoría del Balance General adjunto de ROASAC CIA. LTDA., al 31 de diciembre de 2015, y los correspondientes Estados de Resultados, Cambios en el Patrimonio y Flujo del Efectivo que les son relativos por el año que terminó en esa fecha. La preparación y presentación razonable de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF); estos estados financieros son responsabilidad de la administración de ROASAC CIA. LTDA. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión de los estados financieros basados en nuestra auditoría.
- 2 Nuestra Auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas. Esas normas requieren que planifiquemos y ejecutemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los Estados Financieros están libres de errores importantes. Una auditoría incluye examinar, sobre una base selectiva, la evidencia que respalda las cifras y revelaciones de los Estados Financieros; incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes realizadas por la gerencia, así como, la evaluación de la presentación en conjunto de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría proporciona una base razonable para nuestra opinión.
- 3 En nuestra opinión, los Estados Financieros mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes la situación financiera de la Compañía al 31 de diciembre de 2015, los resultados de sus operaciones, los Cambios en el Patrimonio y Flujo del Efectivo por el año que terminó en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera.



Asuntos que requieren énfasis

La empresa a partir del año 2012 adoptó las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF y este año continuo con su aplicación.

Nuestra opinión sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias de la compañía, como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015, se emite por separado.



Abril, 07 del año 2016



C.P.A. Dr. Marco Altamirano Narinjo

Reg. Nac. 17450

Reg. Nac. Aud. Ext. SC-RNAE-296

ROASAC CIA LTDA
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE 2015

ACTIVO			NOTA	PASIVO			NOTA
CORRIENTE				CORTO PLAZO			
Caja Chica		0.00		PROVEEDORES		1,827,093.08	1,035,129.59
Bancos del Austro 518020961	2	<u>4,859.59</u>		Proveedores Nacionales	4	29,801.30	
				Cuentas por pagar Romero y Asociados	5	887,034.31	
				Anticipo Clientes	6	908,593.46	
				Tarjetas de Credito		<u>1,673.99</u>	
PROPIEDAD PALNTA Y EQUIPO				OBLIGACIONES CON EMPLEADOS		1,636.00	
DEPRECIABLES				Décimo Tercer Sueldo		751.00	
Equipo de Computo		<u>1,026.79</u>		Décimo Cuarto Sueldo		885.00	
				OBLIGACIONES CON EL IESS		2,185.44	
ACTIVO TRANSITORIO				IESS Por pagar		1,539.74	
OBRAS EN EJECUCION	3	4,205,860.92		Fondos de Reserva		274.17	
Miraflores				Issa Prestamo		351.53	
Materiales Directos		954,453.02		IMPUESTOS		4,235.00	
Mano de Obra Directa		522,905.00		Imp. Rta Relacion de Dependencia		95.57	
Costos Indirectos de Fabricacion		<u>2,729,311.90</u>		Imp. Rta. Compra de Bienes		2.16	
Materiales Indirectos	1,789,349.14			Imp. Rta. Fla honorarios		458.78	
Mano de Obra Indirecta	304,024.52			Imp. Rta. Transporte		2.28	
CIF	437,344.49			Imp. Rta. Fla Publicidad		7.77	
Costo de Financiamiento	201,594.75			Imp. Rta. Otras Arrendamiento Bienes		32.00	
				Imp. Rta. Otras Ret 1%		740.97	
				Imp. Rta. Otras Ret 2%		239.59	
				Imp. Rta. Liquidacion Compras		43.55	
				Imp. Rta. Energia Electrica		2.33	
				Imp. Iva. 30%		1,482.89	
				Imp. Iva. 70%		513.80	
				Imp. Iva. 100%		613.42	
				LARGO PLAZO		2,376,317.71	
				PRESTAMO			
				Prestamo LP Austro	7	2,376,317.71	
TOTAL ACTIVO				TOTAL PASIVO		4,211,447.39	
				PATRIMONIO			
				CAPITAL		400.00	
				CAPITAL PROPIO			
				Capital		400.00	
				TOTAL PASIVO + PATRIMONIO		<u>4,211,847.39</u>	

ING. WAGNER ROMERO
1801154285
GERENTE GENERAL

ING. ESCILA BANDO
RUC/1804481115001
CONTADORA

[illegible][illegible]

ROASAC CIA. LTDA
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
(Expresado en dólares americanos)

Flujos de efectivo en actividades operativas

Electivo Recibido de Clientes	US \$	-
Electivo Pagado a Proveedores y Otros		(1.262.549,95)
Recibido Otros Ingresos		-
Gastos Financieros		-
Pagos e impuestos anticipados		-
Efecto neto (usado) proveniente de actividades de operación		(1.262.549,95)

Conciliación de las Actividades Operativas

Utilidad del Ejercicio		-
Ajustes para conciliar la pérdida con el efectivo neto (usado) provisto por las actividades de operación		-
Depreciación de Propiedades, Mobiliario y Equipos		-
Provisión de Incobrables		-
Amortizaciones		-
Provisión Intereses por Pagar		-
(Ganancia) Pérdida en venta de activos		-
Participación Trabajadores		-
Impuesto a la Renta		-
Provisión Reserva Legal		-

Cambios en activos y pasivos operativos

Variaciones en Activos		-
(Aumento) Disminución Cuentas por Cobrar		-
(Aumento) Disminución Inventarios		(2.186.815,98)
(Aumento) Disminución Pagos Anticipados		-
(Aumento) Disminución Otros Activos		-
Variaciones en Pasivos		940.058,75
Aumento (Disminución) Cuentas por Pagar		(13.203,18)
Aumento (Disminución) Provisiones Sociales		(2.566,56)
Aumento (Disminución) Instituciones Públicas		-
Aumento (Disminución) Utilidades Accionistas		-
Efecto neto (usado) proveniente de actividades de operación		(1.262.549,95)

Flujo de efectivo en actividades de inversión

Adquisiciones de Propiedades, Planta y Equipos		(1.026,79)
Efectivo neto (usado) proveniente de actividades de inversión		(1.026,79)

Flujos de Efectivo en Actividades de Financiamiento

Obligaciones Bancarias, netas		1.176.317,71
Disminución de Provisión Jubilación Patronal		-
Efectivo neto (usado) proveniente de actividades de Financiamiento		1.176.317,71
Disminución neto en efectivo		(87.259,03)
Efectivo al inicio del año		92.218,62
Efectivo al final del año	US \$	4.959,59

Las notas financieras que se acompañan, son parte integrante de los estados financieros.

ROASAC CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros
Por el año Terminado al 31 de Diciembre del 2015

Nota 1 POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

ROASAC CIA. LTDA. Es una empresa con domicilio en la ciudad de Ambato, su funcionamiento se rige por lo dispuesto en la Ley de Compañías, Resoluciones de Junta General, de Directorio y demás disposiciones legales que controlan las actividades de las Compañías en la República del Ecuador. Inicia sus actividades mediante escritura pública otorgada ante el Notario Público Séptimo Dr. Julio César Arteaga el 29 de Abril de 2014, Resolución de la Superintendencia de Compañías No SC - IRA 14-190 emitida por la Superintendencia de Compañías de Ambato el 05 de mayo de 2014.

El objeto social de la compañía es el siguiente: Uno.- Dedicarse a la actividad inmobiliaria en todas sus fases, a través de la planificación, diseño, promoción, fiscalización, corretaje, construcción de obras de ingeniería civil y arquitectura y ejecución de proyectos urbanísticos de vivienda, proyectos habitacionales de interés social sean estas unifamiliares, multifamiliares, de edificios residenciales y condominios, lotizaciones, urbanizaciones, ya sea de carácter urbano o rural, tanto para el sector público como privado, por el sistema o régimen jurídico de la propiedad horizontal, para comercializarlos o darlos en arriendo; Dos.- La ejecución de obras civiles, tales como la reparación y reconfiguración de calles, avenidas, parques, carreteras, puentes y pistas para terminales aéreas y terrestres; Tres.- A la comercialización compraventa, permuta, intermediación, adquisición a cualquier título de bienes inmuebles. Cuatro.- A la construcción, compraventa, administración y explotación con fines turísticos de hoteles, hostales, pensiones, hosterías, cabañas, refugios, paraderos turísticos, campamentos de turismo y camping. Cinco.- A la construcción y/o adquisición de centros geriátricos, residencias vacacionales para personas de la tercera edad.

Seis.- A la comercialización, importación, exportación, distribución, representación de todo tipo de electrodomésticos, equipos y aparatos eléctricos y electrónicos, materiales y acabados para la construcción, incluyendo maquinaria pesada, así como de estructuras metálicas, fabricación de partes y piezas específicamente en el campo de la construcción. Siete.- A la asesoría de empresas y personas naturales en los campos jurídico, económico, inmobiliario, financiero, investigación de mercados y estudios de factibilidad en las áreas económicas y financieras, para su aplicación en el campo de la construcción, industria y comercio.

Las políticas contables de la Compañía están de acuerdo con la Ley de Régimen Tributario, Reglamento de la Ley de Régimen Tributario Interno y con las Normas Internacionales de Información Financiera y se resumen a continuación:

A) Sistema Contable

La Contabilidad se procesa mediante el uso del paquete contable SIAC, los costos se integran mediante un asiento mensual, considerando los tres elementos (Materia Prima, Mano de Obra, Costos Indirectos de Fabricación); su administración se encuentra a cargo de la Contadora General.

B) Unidad Monetaria

La unidad monetaria para el reconocimiento y el registro de las transacciones es el dólar de los Estados Unidos de América, moneda oficial en nuestro país a partir del 13 de marzo del 2000 según consta en la LEY PARA LA TRANSFORMACIÓN ECONÓMICA DEL ECUADOR.

C) Bases de Acumulación

La Compañía prepara sus estados financieros sobre bases de acumulación de los costos históricos vigentes al momento en que ocurrieron las transacciones.

El ejercicio económico observado por la Compañía corre de Enero a Diciembre de cada año.

D) Efectivo y Equivalentes de Efectivo

La compañía considera efectivo y equivalentes en efectivo los valores contabilizados en caja y bancos.

E) Cuentas en Moneda Extranjera

Los activos y pasivos en moneda extranjera son registrados en dólares de los Estados Unidos de América, aplicando a la moneda extranjera el tipo de cambio a la fecha de la transacción (tasa actual).

F) Cuentas y Documentos por Cobrar a Clientes

Se originan en la venta de departamentos suites y locales comerciales, por los saldos que no han sido financiados a través de instituciones financieras; las políticas para este proceso aún no han sido establecidas.

G) Obras en ejecución

Se integra por los materiales directos e indirectos utilizados en el proceso de construcción, los valores pagados por concepto de mano de obra directa e indirecta. Se incluye también los intereses pagados por los préstamos obtenidos para financiar la obra.

H) Propiedad Planta y Equipo

Las partidas de propiedades planta y equipo se reconocen y valoran inicialmente por su costo.

f) Ingresos

Los ingresos que genera provienen de la venta de los departamentos, suites y locales comerciales del edificio SIENA construido en Miraflores y se reconocen cuando se ha formalizado la transacción con la suscripción de la escritura de compra venta correspondiente.



Nota 2 EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El equivalente de caja y bancos al 31 de diciembre es:

1.1.02. Bancos

CUENTA	TOTAL
BANCO DEL AUSTRO	4.959,59
TOTAL	4.959,59

Nota 3 1.5.01. OBRAS EN EJECUCIÓN

Se conforma por los saldos de materiales directos, indirectos y costos de fabricación incurridos en la construcción del proyecto Siena, de acuerdo con el siguiente detalle:

CODIGO	CUENTAS	PARCIAL	TOTAL
1.5.01.05.01	MATERIALES DIRECTOS		954.483,02
1.5.01.05.02	MANO DE OBRA DIRECTA		522.066,00
1.5.01.05.03	COSTOS INDIRECTOS DE FABRICACIÓN		2.729.311,90
1.5.01.05.03.01	Materiales indirectos	1.785.348,14	
1.5.01.05.03.02	Mano de Obra indirecta	904.024,52	
1.5.01.05.03.03	CIF	437.344,45	
1.5.01.05.03.04	Costo Financiamiento	201.594,75	
	TOTAL		4.205.860,92

Nota 4 PROVEEDORES NACIONALES

Corresponde a los saldos por pagar que fueron confirmados por los proveedores de los suministros de bienes y servicios utilizados en la construcción del proyecto Siena, de acuerdo con el siguiente detalle:

PROVEEDOR	VALOR
ARQE	12.563,22
MARMOLES TUNGURAHUA	5.655,93
IV ASESORES	5.213,00
Dekor - Glass	6.409,15
	29.841,30

Nota 5 CUENTAS POR PAGAR ROMERO ASOCIADOS

Se conforma por la compraventa de los costos incurridos en la construcción del proyecto Siena que realiza la sociedad civil Romero Asociados el 9 de junio de 2014 a la empresa ROASAC CIA. LTDA., que se formaliza mediante escritura otorgada ante el Dr. César Arceaga el 13 de junio de 2014, determinándose el valor de \$95.994,25 USD, de los cuales se descuenta el 1% del impuesto a la renta \$ 959,94 USD, por lo que se establece \$87.034,31 USD por pagar al 31 de diciembre de 2015.

Nota 6 ANTICIPO CLIENTES APARTAMENTOS

Se conforma por los anticipos realizados por los clientes para la adquisición de los departamentos y locales del edificio Siena, las correspondientes facturas y escrituras se emitirán cuando se formalice la adquisición.

DETALLE	VALOR
ALEJANDRO LOREIRO	22.000,00
NAVAY GUTIERREZ	60.000,21
OSCAR FARRIAN RODRIGUEZ	39.880,00
FERNANDO AYALA	290.000,00
DARIO CHERREZ	68.446,61
ROSA TORRES	73.000,00
BRYAN ROMERO	50.000,00
MARIA ADAD	50.000,00
ELENA AGUIAR	114.256,64
GONZALO LÓPEZ	35.000,00
EDISON GARZÓN	2.000,00
GEOVANNNA MANTILLA	5.000,00
CONSUELO GARZÓN	60.000,00
CATALINA AVILÉS	40.000,00
SUMAN	909.583,46

Nota 7 ANTICIPO CLIENTES APARTAMENTOS

Se conforma por los préstamos concedidos por el banco del Austro a una tasa nominal del 9.02% reajutable por pedidos iguales y sucesivos de 90 días agregando hasta 17 puntos porcentuales a la tasa pasiva referencial que publique el banco central vigente a la fecha de reajuste, sin exceder la tasa de interés efectiva máxima para el segmento comercial, los saldos a la fecha de corte son los siguientes:

FECHA DE CONCESIÓN	PLAZO	CAPITAL	ABONOS	SALDO
24/07/2014	815	500.000,00	78.382,81	421.607,05
10/10/2014	823	700.000,00	110.260,64	589.739,36
29/01/2015	731	700.000,00	110.260,04	589.739,30
18/05/2015	642	400.000,00	83.006,08	336.993,92
28/06/2015	642	320.000,00	50.404,88	269.595,14
30/09/2015	547	300.000,00	31.367,16	168.632,84
SUMAN				2.376.317,71

NOTA 17 CAPITAL SOCIAL

El capital social de RDASAC Cua. Ltda. al 31 de Diciembre del 2015 asciende a 400 USD dividido en 400 participaciones de \$ 1,00 dólar cada una.

SOCIO	PARTICIPACIONES	PORCENTAJE %
CARLOS ALBERTO ROMERO CHANGO	200,00	50,00%
WAGNER WASHINGTON ROMERO CHANGO	100,00	25,00%
JUAN WILLIAM ROMERO CHANGO	100,00	25,00%
TOTAL	400,00	100,00%