

ALTAMIRANO & ASOCIADOS
Contadores Públicos

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

**NOTAS A LOS ESTADOS
FINANCIEROS**

Del 1 de enero al 31 de diciembre de 2017

1. NOTA 1. IDENTIFICACIÓN DE LA ENTIDAD Y ACTIVIDAD ECONÓMICA.

a. Descripción

COMPAÑÍA CONSTRUCTORA ROMERO Y ASOCIADOS ROASAC CÍA. LTDA., con RUC 1891756042001, domiciliada en la ciudad de Ambato 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. Su objetivo principal es la Actividad de Construcción de Obras Civiles y sus actividades secundarias son la Arquitectura, Venta al por Mayor y Menor de Materiales, Piezas y Accesorios de Construcción.

b. Representante Legal

El Ing. Wagner Romero representa a la Compañía. Está encargado de: dirigir y administrar los negocios sociales; celebrar, ejecutar y representarla en toda clase de actos y contratos, mantener el cuidado de los bienes y fondos de la empresa, suscribir y firmar todas las escrituras públicas e instrumentos privados en los que consten actos y contratos que celebre la empresa; entre otros.

c. Composición accionaria

Las participaciones de COMPAÑÍA CONSTRUCTORA ROMERO Y ASOCIADOS ROASAC CÍA. LTDA., están distribuidas de la siguiente manera:

Capital autorizado	400 USD
Capital Suscrito	400 USD

El capital suscrito se conforma por 400 participaciones USD 1 cada una.

El control de la empresa es ejercido por la Junta General y Directorio.

d. Situación económica del país.

Durante el 2017, la economía ecuatoriana continúa afectada por la caída de los precios de exportación del petróleo, esencialmente por constituirse el principal elemento del ingreso del Presupuesto General del Estado, así como también por la devaluación de otras monedas con respecto al Dólar de los Estados Unidos de América, moneda de uso legal en el Ecuador, la cual tiene un impacto negativo en las exportaciones no petroleras del país.

Como medidas de mitigación a los efectos económicos adversos, fueron diseñados alternativas estratégicas como: priorización de inversiones, incremento de la inversión extranjera a través de alianzas público-privadas con beneficios tributarios, disminución del gasto corriente, incremento temporal del impuesto al valor agregado, contribuciones tributarias extraordinarias a empresas y personas naturales, financiamiento del déficit

MR

fiscal mediante la emisión de bonos del Estado, obtención del financiamiento a través de organismos internacionales y gobiernos extranjeros (China), entre otras medidas.

Adicionalmente, se resolvió ratificar la extensión en la vigencia de las salvaguardias y derechos arancelarios implantados a las importaciones con el fin de mejorar la balanza comercial, por el periodo de un año y diferir el cronograma de eliminación, cuya fase inicial comenzará a partir de abril 2017 hasta octubre 2017.

La Administración de la empresa considera que las situaciones antes indicadas, han originado efectos negativos en las operaciones de la empresa. Sin embargo, la administración está adoptando las medidas de optimización de costos y gastos hasta arrancar las operaciones programadas para el año 2017.

2. NOTA 2. ESTRUCTURA DE LAS NOTAS.

Las notas a los estados financieros se encuentran presentadas de manera sistemática en función a su comprensibilidad y comparabilidad de acuerdo a lo establecido a la Norma Internacional de Contabilidad Nro. 1. cada partida significativa del Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados y Otros Resultados Integrales, Estado de Cambios en el Patrimonio y Estado de Flujos del Efectivo se encuentran referenciadas a su nota. Cuando sea necesaria una comprensión adicional a la situación financiera de la empresa, se presentarán partidas adicionales, encabezados y subtotales en los estados financieros.

3. NOTA 3. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.

Una descripción de las principales políticas contables utilizadas en la preparación de sus estados financieros se presenta a continuación:

3.1. Bases de presentación.

Los presentes 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 siglas en inglés), vigentes al 31 de diciembre de 2017.

La preparación de los estados financieros conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración de la empresa que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de sus políticas contables.

NIC 1 “Presentación de estados financieros”.

Esta enmienda, realizó la inclusión de párrafos referentes a materialidad o importancia relativa en los estados financieros y notas, además mejoras a la información a presentar en el estado de situación financiera, información a presentar en la sección de otro resultado integral, estructura e información a revelar sobre política contables.

M

NIC 19 Beneficios a los empleados

Esta enmienda entre las modificaciones en el párrafo 83, eliminó la palabra países e incluyó la palabra “monedas”, con el fin de determinar la tasa de descuento en un mercado regional. Las mejoras anuales aclaran que los bonos empresariales de alta calidad utilizados para estimar la tasa de descuento deben emitirse en la misma moneda en la que se pagan los beneficios. Por consiguiente, la amplitud del mercado para bonos empresariales de alta calidad debe evaluarse al nivel de la moneda.

NIC 16 “Propiedad Planta y Equipo “- Aclaración de los métodos aceptables de depreciación y amortización

Aclara que el uso de métodos de amortización de activos basados en los ingresos no es apropiado, dado que los ingresos generados por la actividad que incluye el uso de los activos generalmente refleja otros factores distintos al consumo de los beneficios económicos que tiene incorporados el activo. De igual manera, clarifica que los ingresos son en general una base inapropiada para medir el consumo de los beneficios económicos que están incorporados en activo intangible.

NIIF 5 Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas”- Cambios en los métodos de disposición *

Esta enmienda principalmente menciona que cualquier activo no corriente que no cumpla los criterios de mantenido para la venta dejará de ser clasificado como mantenido para la venta, así también cualquier activo no corriente que no cumpla los criterios de mantenido para la distribución dejará de ser clasificado como mantenido para la distribución, establece además el método de valoración cuando estos cambios de reconocimiento ocurren. Se permite su aplicación anticipada.

NIIF 7 “Instrumentos financieros”- Revelaciones: contratos de prestación de servicios y aplicabilidad de las modificaciones de la NIIF 7

Esta enmienda requiere revelar información del valor razonable de los activos y pasivos que representan la implicación continuada de la entidad en los activos financieros dados de baja en cuentas. La aplicación de la modificación a este período puede, por ello, requerir que una entidad determine el valor razonable como al final del período para un activo en servicio de administración o un pasivo en servicio de administración, que la entidad puede no haber determinado con anterioridad.

3.2. Moneda funcional y de presentación.

Las cifras incluidas en estos estados financieros y en sus notas se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que el Consorcio opera. La moneda funcional y de presentación del Consorcio es el Dólar de los Estados Unidos de América.

3.3. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.

En el Estado de Situación Financiera, los saldos se presentan en función a su vencimiento, como corrientes cuando es igual o inferior a doce meses, contados desde la

M

fecha de cierre de los estados financieros y como no corrientes cuando es mayor a ese período.

3.4. Efectivo y equivalentes de efectivo.

En este grupo contable se registran las partidas de alta liquidez incluyendo inversiones a corto plazo (menores a 3 meses de vigencia). Se miden inicial y posteriormente por su valor nominal. Los importes en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional usando el tipo de cambio vigente a la fecha de la transacción; las ganancias y pérdidas por diferencias en cambio que resulten de tales transacciones se reconocen en el Estado de Resultados del Período y Otros Resultados Integrales.

3.5. Cuentas por cobrar clientes.

En este grupo contable se registran los derechos de cobro a clientes relacionados y no relacionados originados en ingresos de actividades ordinarias. Se miden inicialmente, por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado, de acuerdo con el método de tasa de interés efectiva considerando como tal a: valor inicial, costo financiero y/o provisión por pérdidas por deterioro del valor (si los hubiere).

3.6. Otras cuentas por cobrar.

En este grupo contable se registran los derechos de cobro a deudores relacionados y no relacionados originadas en operaciones distintas de la actividad ordinaria del Consorcio. Se miden inicialmente, por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado, de acuerdo con el método de tasa de interés efectiva considerando como tal a: valor inicial, costo financiero y/o provisión por pérdidas por deterioro del valor (si los hubiere).

3.7. Inventarios.

En este grupo contable se registra los activos poseídos para ser vendidos, producidos y/o consumidos en el curso normal de la operación.

Medición inicial.- los inventarios se miden por su costo; el cual que incluye: precio de compra, aranceles de importación, otros impuestos no recuperables, transporte, almacenamiento, costos directamente atribuibles a la adquisición o producción para darles su condición y ubicación actual, después de deducir todos los descuentos comerciales, rebajas y otras partidas similares (incluye importaciones en tránsito).

Medición posterior.- el costo de los inventarios se determina por el método promedio ponderado y se miden al costo o al valor neto realizable, el que sea menor. El valor neto realizable corresponde al precio de venta estimado en el curso normal del negocio menos los costos estimados para terminar su producción y los necesarios para llevar a cabo su venta.

3.8. Gastos pagados por anticipado.

En este grupo contable se registra los anticipos entregados a terceros o pagos anticipados para la compra de bienes y servicios que no hayan sido devengados al cierre del ejercicio económico. Se miden inicial y posteriormente a su valor nominal; su amortización se reconoce en los resultados del período en el cual generan beneficios económicos futuros.

M

3.9. Propiedad planta y equipo.

En este grupo contable se registra todo bien tangible (incluyendo plantas productoras) adquiridos para su uso en la producción o suministro de bienes y servicios, para arrendarlos a terceros o para propósitos administrativos, si, y sólo si: es probable que la entidad obtenga los beneficios económicos futuros derivados del mismo; y el costo del elemento puede medirse confiabilidad.

Medición inicial.- las propiedades, planta y equipo, se miden al costo, el cual incluye el precio de adquisición después de deducir cualquier descuento o rebaja; los costos directamente atribuibles a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la Administración y la estimación inicial de los costos de desmantelamiento y retiro, así como la rehabilitación del lugar sobre el que se asienta.

Medición posterior.- las propiedades, planta y equipos se miden al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor.

La empresa evalúa la obsolescencia técnica o comercial procedente de los cambios o mejoras en la producción, o de los cambios en la demanda del mercado de los productos o servicios que se obtienen con el activo.

Método de depreciación.- los activos empiezan a depreciarse cuando están disponibles para su uso y hasta que sean dados de baja, incluso si el bien ha dejado de ser utilizado. La depreciación es reconocida en el resultado del período con base en el método lineal sobre las vidas útiles estimadas por la Administración de la empresa.

Las vidas útiles y los valores residuales se han estimado como sigue:

3.10. Cuentas por pagar proveedores.

En este grupo contable se registran las obligaciones de pago en favor de proveedores relacionados y no relacionados adquiridos en el curso normal de negocio. Se miden inicialmente, por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado, de acuerdo con el método de tasa de interés efectiva.

3.11. Obligaciones con instituciones financieras.

En este grupo contable se registran los sobregiros bancarios y los préstamos con bancos e instituciones financieras. Se miden inicialmente al valor razonable de la transacción y posteriormente a su costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

El costo financiero se lo establece considerando el tiempo transcurrido al final de cada período y la tasa de interés pactada con el banco e institución financiera (interés explícito).

3.12. Pasivos por contratos de arrendamiento financiero.



En este grupo contable se registran las contrapartidas de los activos mantenidos bajo arrendamientos financieros reconocidos a su valor razonable al inicio del arrendamiento o, si este es menor, al valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento.

Los pagos por arrendamiento son distribuidos entre los gastos financieros y la reducción de las obligaciones bajo arrendamiento a fin de alcanzar una tasa de interés implícita sobre el saldo restante del pasivo. Los gastos financieros son cargados directamente a resultados, a menos que pudieran ser directamente atribuibles a activos calificables, en cuyo caso son capitalizados conforme a la política general de la empresa para los costos por préstamos. Las cuotas contingentes por arrendamiento se reconocen como gastos en los períodos en los que se han incurrido.

3.13. Pasivos por beneficios a los empleados.

Pasivos corrientes.- en este grupo contable se registran las obligaciones presentes con empleados como beneficios sociales (décimo tercer y cuarto sueldo, vacaciones, etc.); obligaciones con el IESS y participación a trabajadores. Se miden a su valor nominal y se reconocen en los resultados del período en el que se generan.

El cálculo de la participación a trabajadores se realiza de acuerdo a las disposiciones legales vigentes; representa el 15% sobre la utilidad contable de la empresa antes de liquidar el impuesto a la renta y se reconoce en los resultados del período.

Pasivos no corrientes.- en este grupo contable se registran los planes de beneficios a empleados post empleo como jubilación patronal y desahucio. Se reconocen y miden sobre la base de cálculos actuariales, estimados por un perito independiente, inscrito y calificados en la Superintendencia de Compañías y Valores aplicando el método de la unidad de crédito proyectada para determinar el valor presente de la obligación futura.

La tasa utilizada para descontar las obligaciones de beneficios post-empleo (tanto financiadas como no) se determinará utilizando como referencia los rendimientos del mercado, al final del período sobre el que se informa, correspondientes a las emisiones de bonos u obligaciones empresariales de alta calidad. En monedas para las cuales no exista un mercado amplio para bonos empresariales de alta calidad, se utilizarán los rendimientos de mercado (al final del período de presentación) de los bonos gubernamentales denominados en esa moneda.

El costo de los servicios presentes o pasados y costo financiero, son reconocidos en los resultados del período en el que se generan; las nuevas mediciones del pasivo por beneficios definidos se denominan ganancias y pérdidas actuariales y son reconocidos como partidas que se reclasificarán del resultado del período en Otros Resultados Integrales.

3.14. Dividendos por pagar.

En este grupo contable se registran los dividendos a pagar a los accionistas cuando se configura la obligación correspondiente en función a las disposiciones de distribución establecidas por Directorio de la empresa. Se miden inicial y posteriormente a su valor razonable.



3.15. Provisiones.

En este grupo contable se registra el importe estimado para cubrir obligaciones presentes ya sean legales o implícitas como resultado de sucesos pasados, por las cuales es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidarlas. Las provisiones son evaluadas periódicamente y se actualizan teniendo en consideración la mejor información disponible a la fecha de cierre de los estados financieros (incluye costo financiero si aplicare).

El costo financiero se lo establece considerando el tiempo transcurrido al final de cada período y la tasa de interés pactada con el banco e institución financiera (interés explícito) o en su defecto con una tasa de interés referencial, considerando un instrumento financiero de las mismas características en tipo y plazo (interés explícito o implícito).

Contratos onerosos.- surgen cuando los beneficios económicos que se esperan de un contrato sean menores que los costos inevitables para cumplir con sus obligaciones. Se reconoce al valor presente del menor entre el costo esperado para finalizar el contrato o el costo neto esperado de continuar con el contrato. Antes de establecer una provisión, la empresa reconoce cualquier pérdida por deterioro de los activos asociados con el contrato.

3.16. Otros pasivos corrientes.

En este grupo contable se registran las obligaciones de pago en favor de acreedores relacionados y no relacionados adquiridos en actividades distintas al curso normal de negocio. Se miden inicial y posteriormente a su valor nominal menos las pérdidas por deterioro del valor.

Para las otras cuentas y documentos por cobrar de largo plazo su medición inicial es por su valor nominal y posteriormente se miden a su costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectiva menos las pérdidas por deterioro del valor.

El costo financiero se lo establece considerando el tiempo transcurrido al final de cada período y la tasa de interés pactada con el acreedor (interés explícito) o en su defecto con una tasa de interés referencial, considerando un instrumento financiero de las mismas características en tipo y plazo (interés implícito).

3.17. Impuestos.

Activos por impuestos corrientes.- en este grupo contable se registran los créditos tributarios de impuesto al valor agregado e impuesto a la renta, así como los anticipos de impuesto a la renta que no han sido compensados.

Pasivos por impuestos corrientes.- en este grupo contable se registran las obligaciones con la Administración Tributaria por impuesto al valor agregado, así como las retenciones en la fuente por pagar por impuesto al valor agregado e impuesto a la renta.

Impuesto a las ganancias.- en este grupo contable se registra el impuesto a las ganancias corriente más el efecto de la actualización (liberación o constitución) de los activos y pasivos por impuestos diferidos.



- Impuesto a las ganancias corriente.- se determina sobre la base imponible calculada de acuerdo con las disposiciones legales y tributarias vigentes al cierre del ejercicio contable. La tasa de impuesto a las ganancias para el año 2017 asciende a 22%. Se mide a su valor nominal y se reconoce en los resultados del periodo en el que se genera.
- Impuesto a las ganancias diferido.- se determina sobre las diferencias temporales que existen entre las bases tributarias de activos y pasivos con sus bases financieras; las tasas impositivas y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos importes son vigentes al cierre del ejercicio contable. Se mide al monto que se estima recuperar o pagar a las autoridades tributarias y se reconoce en el resultado del periodo o en otros resultados integrales, dependiendo de la transacción que origina la diferencia temporaria.

3.18. Patrimonio.

Capital social.- en este grupo contable se registra el monto adeudado del capital. Se mide a su valor nominal

Aportes para futura capitalización.- en este grupo contable se registran los valores recibidos en efectivo o especies de los participantes de la empresa provenientes de un acuerdo formal de capitalización a corto plazo. Se miden a su valor nominal.

Reservas.- en este grupo contable se registran las apropiaciones de utilidades o constituciones realizadas por Ley, estatutos, acuerdos de los participantes del Consorcio o para propósitos específicos. Se miden a su valor nominal

Otros resultados integrales.- en este grupo contable se registran los efectos netos por revaluaciones a valor de mercado de activos financieros disponibles para la venta; propiedades, planta y equipo; activos intangibles y otros (diferencia de cambio por conversión-moneda funcional).

Resultados acumulados.- en este grupo contable se registran las utilidades / pérdidas netas acumuladas y del ejercicio, sobre las cuales los partícipes de la empresa no han determinado un destino definitivo o no han sido objeto de absorción por resolución de los Miembros del Directorio.

3.19. Ingresos de actividades ordinarias.

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

En cuanto a los ingresos por prestación de servicios, éstos se reconocen considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de balance, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad. Dichos ingresos se reconocen como tales ingresos cuando cumplen alguna de las siguientes condiciones:

MS

- a) Han sido facturados al cliente cumpliendo la normativa local (es decir, se ha emitido la correspondiente factura)
- b) Han sido reconocidos por el cliente o bien es previsible, con cierto grado de probabilidad, que vayan a ser reconocidos por el cliente.
- c) Corresponde a servicios realmente prestados, en el caso de proyectos por hitos.

3.20. Costos y gastos.

Costo de ventas.- en este grupo contable se registran todos aquellos costos incurridos para la generación de ingresos de actividades ordinarias; incluyen las pérdidas generadas por valor neto de realización.

Gastos.- en este grupo contable se registran los gastos, provisiones y pérdidas por deterioro de valor que surgen en las actividades ordinarias de la empresa; se reconocen de acuerdo a la base de acumulación o devengo y son clasificados de acuerdo a su función como: de administración, de venta, financieros y otros.

3.21. Medio ambiente.

Las actividades de la empresa no se encuentran dentro de las que pudieren afectar al medio ambiente. Al cierre de los presentes estados financieros no existen obligaciones para resarcir daños y/o restauración de ubicación actual.

3.22. Estado de flujos de efectivo.

Los flujos de efectivo de actividades de operación incluyen todas aquellas actividades relacionados con el giro del negocio, además de ingresos y egresos financieros y todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento.

3.23. Cambios en políticas y estimaciones contables.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2017, no presentan cambios en políticas y estimaciones contables respecto a los estados financieros al 31 de diciembre de 2016.

3.24. Otra información a revelar.

(Si aplicare) Una entidad revelará, en el resumen de las políticas contables significativas o en otras notas, los juicios, diferentes de aquéllos que involucren estimaciones que la gerencia haya realizado en el proceso de aplicación de las políticas contables de la entidad y que tengan un efecto significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros.



NOTA 4. EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

1.1.01. EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

1.1.01.01. CAJA			
CODIGO	CUENTA	AÑO 2017	AÑO 2016
1.1.1.01.01.02	Caja Chica	2.136,02	100,20
	Caja General	3.292,41	100,20
	TOTAL	5.428,43	200,40

1.1.01.02. BANCOS			
CÓDIGO	CUENTA	AÑO 2017	AÑO 2016
1.1.01.02.01	Bancos del Austro Corriente	19.918,80	1.430,17
1.1.01.02.02	Bancos del Austro Ahorros	214,79	367,02
	TOTAL	20.133,59	1.797,19

TOTAL EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	25.562,02	1.997,59
--	------------------	-----------------

NOTA 5. EXIGIBLE

El saldo se conforma por los valores por cobrar por la venta de departamentos y préstamos a empleados el detalle es el siguiente:

1.1.02. EXIGIBLE			
CÓDIGO	CUENTA	AÑO 2017	AÑO 2016
1.1.01.02.01	Clientes	479.310,27	345.310,27
	Cuentas por Cobrar Wagner Romero	2.710,72	-
1.1.01.02.02	Préstamos por cobrar Empleados	14.762,45	12.262,45
	TOTAL	496.783,44	357.572,72

TOTAL EXIGIBLE	496.783,44	357.572,72
-----------------------	-------------------	-------------------

Clientes El detalle del saldo por cobrar a los clientes que adquirieron departamentos en el edificio SIENA se presenta a continuación:

Préstamos empleados el detalle de los préstamos por cobrar a los empleados es el siguiente:

NOTA 6. REALIZABLE

El proyecto SIENA ejecutado por la empresa se conformó por 29 departamentos y un local comercial; al 31 de diciembre de 2017, está pendiente de comercialización 7 departamentos y 10 parqueaderos, los mismos que conforman el saldo de la cuenta, como se demuestra en los siguientes cuadros.

1.1.03. REALIZABLE

CÓDIGO	CUENTA	AÑO 2017	AÑO 2016
1.1.03.03.01	Obras Terminadas SIENA	1.840.235,91	2.523.759,36
	TOTAL	1.840.235,91	2.523.759,36

TOTAL REALIZABLE	1.840.235,91	2.523.759,36
-------------------------	---------------------	---------------------

El detalle de los departamentos y parqueaderos que conforman el saldo de la cuenta es el siguiente:

SIENA APARTAMENTOS	AREA HABITABLE	PARQUEO/BODEGA	AREA TOTAL	COSTO DEPARTAMENTO USD
PLANTA BAJA				
DPTO. 02	129.33.mts	16.05.mts	145.38mts	236.427,11
DPTO. 03 (D1)	157.81mts	17.45mts	175.26mts	254.730,05
PRIMER PISO ALTO				
DPTO. 103 (D1)	158.36mts	18.76mts	177.12mts	263.229,10
DPTO. 104 (C1)	138.17mts	16.23mts	154.40mts	238.027,75
TERCER PISO ALTO				
DPTO. 304 (D2)	164.36mts	18.31mts	182.67mts	268.040,35
DPTO. 305 (C1)	138.17mts	18.60mts	156.77mts	248.056,45
SEXTO PISO ALTO				
DPTO. 601 (A)	143.18.mts	16.30mts	159.48mts	261.769,10
		SUMAN		1.770.279,91

PARQUEADEROS DISPONIBLES SIENA		
No.	PARQUEO	COSTO USD
2	5	6.995,60
3	11	6.995,60
4	12	6.995,60
5	13	6.995,60
7	26	6.995,60
8	28	6.995,60
9	49	6.995,60
10	52	6.995,60
11	57	6.995,60
12	58	6.995,60
	TOTAL	69.956,00

RESUMEN

DEPARTAMENTOS	1.770.279,91
PARQUEADEROS	69.956,00
TOTAL	1.840.235,91

NOTA 7. IMPUESTOS

1.1.04. IMPUESTOS

CÓDIGO	CUENTA	AÑO 2017	AÑO 2016
1.1.04.	Crédito Impuesto salida de Divisas	1.443,75	-
	TOTAL	1.443,75	-
TOTAL IMPUESTOS		1.443,75	0,00

NOTA 8. OTROS ACTIVOS CORRIENTES

Son valores entregados a los proveedores para garantizar la entrega oportuna de materiales para la construcción del proyecto SIENA, el detalle es el siguiente:

1.1.05. OTROS ACTIVOS CORRIENTES

CÓDIGO	CUENTAS	AÑO 2017	AÑO 2016
1.1.05.01	Anticipo Proveedores	37.244,02	36.263,72
1.1.05.02	Anticipo Empleados (Ing. Romero)	8.500,00	-
	TOTAL	145.744,02	36.263,72

Anticipo Proveedores el detalle es el siguiente:

Nombre	USD
Cali Jorge	5 358,72
Cayambe Marco	11 564,50
Lara Santiago	3 000,00
Manobanda Raúl	1 000,00
Pablo Vélez	13 900,00
Raquel Segura	3 405,00
Vargas Roberto	56 621,80
Fernando Saigua	100,00
Mónica Torre	16 753,30
Geovany Altamirano	1 500,00
Darío Cherres	18 000,00
Vinicio Sanchez	5 500,00
María José Acosta	450,00
Diego Cruz	90,73
TOTAL	137 244,05

NOTA 9. PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

El movimiento de los activos fijos durante el período fue el siguiente:

1.2.02. PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO			
CÓDIGO	CUENTA	AÑO 2017	AÑO 2016
1.2.02.05	Equipo de Cómputo	1.026,79	-
	TOTAL	1.026,79	-

TOTAL PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	1.026,79	0,00
--	-----------------	-------------

NOTA 10. PROVEEDORES

El detalle de esta cuenta es el siguiente:

2.1.01. PROVEEDORES			
CÓDIGO	CUENTAS	AÑO 2017	AÑO 2016
	Proveedores	7.162,55	-
2.1.01.01	Cuentas por pagar Romero y Asociados	887.034,31	887.034,31
2.1.01.02	Anticipo Clientes	237.952,90	100.026,68
2.1.01.03	Tarjeta de Crédito	835,46	3.406,70
	TOTAL	1.132.985,22	990.467,69

Proveedores Corresponden a saldo por pagar al 31 de diciembre de 2017, el detalle es el siguiente:

Proveedor	USD
Paredes Muñoz Sandra Gabriela	6 499,91
Alicuota Siena	384,27
Pintu Global	247,77
Sevilla Callejas Jose Rafael	30,60
TOTAL	7 162,55

Cuentas por pagar Romero y Asociados esta obligación se origina en la venta que realiza Romero Asociados como sociedad civil a la empresa CONSTRUCTORA ROMERO Y ASOCIADOS CÍA. LTDA., del terreno y los costos de construcción incurridos en el proyecto Siena, que se formaliza mediante escritura pública de compra venta de 13 de junio de 2014, otorgada ante el César Arteaga, Notario Séptimo del cantón Ambato y la factura 351 de 6 de septiembre de 2014 por 895 994,25 de la cual se disminuyó el 1% de retención en la fuente por 8 959,94 USD, por lo que se establece el saldo por pagar de 887 034,31 USD; al 31 de diciembre de 2017 esta obligación no ha variado con relación al ejercicio anterior.

Anticipo de clientes son valores entregados por los clientes como anticipo para la compra venta de los departamentos del proyecto Siena, que se formalizará con la correspondiente venta según factura y el traspaso de dominio mediante la emisión de escrituras públicas; el detalle es el siguiente:

Cliente	USD
Rosita Torres	30 000,00
Patricia Sevilla	7 777,46
Carlos Rodríguez	200 175,44
TOTAL	237 952,90

NOTA 11. OBLIGACIONES CON EMPLEADOS

2.1.02. OBLIGACIONES CON EMPLEADOS

CÓDIGO	CUENTAS	AÑO 2017	AÑO 2016
2.1.02.02	Décimo Tercer Sueldo	20.979,75	1.287,16
2.1.02.03	Décimo Cuarto Sueldo	6.627,16	992,92
2.1.02.05	Préstamo IESS por pagar	2.867,92	-
	TOTAL	30.474,83	2.280,08

NOTA 12. PARTICIPACIÓN TRABAJADORES

En este ejercicio la empresa presenta pérdidas, por lo que no se determina valor a pagar del 15% participación trabajadores.

2.1.04. PARTICIPACIÓN TRABAJADORES

CÓDIGO	CUENTAS	AÑO 2017	AÑO 2016
2.1.04.01	15% Trabajadores	0,00	5.519,23
	TOTAL	0,00	5.519,23

NOTA 13. OBLIGACIONES CON EL IESS

2.1.03. OBLIGACIONES CON EL IESS

CÓDIGO	CUENTAS	AÑO 2017	AÑO 2016
2.1.03.01	IESS Por pagar	1250,64	1250,64
2.1.03.02	Fondos de Reserva	166,6	274,17
2.1.03.03	less Préstamo	264,93	351,53
	TOTAL	1.682,17	1.876,34

MA

NOTA 14. IMPUESTOS POR PAGAR

2.1.05. IMPUESTOS POR PAGAR

CÓDIGO	CUENTAS	AÑO 2017	AÑO 2016
2.1.05.01	Ret Fte en Relacion de Dependencia	95,57	-
2.1.05.04	Imp. Rta. Compra de Bienes	-	0,38
2.1.05.05	Ret. Fte. por Transporte	-	-
2.1.05.02	Imp. Rta. Fte honorarios	58,56	4.615,39
2.1.05.27	Ret 8% Predomina el intelecto	64,11	30,94
2.1.05.06	Imp. Rta. Fte Publicidad	0,26	23,00
2.1.05.07	Imp. Rta. Otras Arrendamiento Bienes	36,00	36,00
2.1.05.09	Imp. Rta. Otras Ret 1%	2,77	1,63
2.1.05.10	Imp. Rta. Otras Ret 2%	261,52	-
2.1.05.29	Imp. Rta. 2% Liquidaciones de compra	3,93	3,16
2.1.05.22	Imp. Iva. 30%	1,93	-
2.1.05.23	Imp. Iva. 70%	831,60	9,80
2.1.05.24	Imp. Iva. 100%	240,41	139,19
	Imp. A la Renta por pagar	-	6.976,73
	TOTAL	1.596,66	11.836,22

NOTA 15. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

2.1.08. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

CÓDIGO	CUENTAS	AÑO 2017	AÑO 2016
2.1.08.01	Préstamos de Terceros	206.346,45	314.627,25
2.1.08.02	Wagner Romero	69.786,54	-
2.1.08.03	Juan Romero	279.422,95	-
	TOTAL	555.555,94	314.627,25

NOTA 16. PRÉSTAMO LARGO PLAZO

Se conforma por el préstamo de 1 840 162,17 USD concedido por el Banco del Austro el 30 de mayo de 2016 a 1 097 días plazo, para financiar la construcción del proyecto Siena a una tasa nominal del 9.76% reajutable por periodos iguales y sucesivos de 90 días agregando hasta 17 puntos porcentuales a la Tasa Activa referencial que publique el Banco Central del Ecuador y que esté vigente a la fecha del reajuste, sin exceder la Tasa Activa Efectiva Máxima del segmento Crédito Productivo Subsegmento Empresarial.

Al 31 de diciembre de 2017, conforme consta en la tabla de amortización que consta en el siguiente cuadro, el saldo por pagar de esta obligación asciende a 986 506,68 USD.

2.2.01. PRÉSTAMO LARGO PLAZO

CÓDIGO	CUENTAS	AÑO 2017	AÑO 2016
2.2.01.01	Préstamo Largo Plazo Banco del Austro	986.506,68	1.569.214,27
	TOTAL	986.506,68	1.569.214,27

No	FECHA PAGO	PLAZO	CAPITAL	ABONOS	CUOTA	SALDO
1	01/09/2016	94	133.841,09	45.897,73	179.738,82	1.706.321,08
2	01/12/2016	185	137.106,81	41.634,23	178.741,04	1.569.214,27
3	03-2017	275	140.452,22	38.288,82	178.741,04	1.428.762,05
4	06-2017	367	143.879,25	34.861,79	178.741,04	1.284.882,80
5	09-2017	459	147.389,90	31.351,14	178.741,04	1.137.492,90
6	12- 2017	550	150.986,22	27.754,82	178.741,04	986.506,68
7		640	154.670,28	24.070,76	178.741,04	831.836,40
8		732	158.444,24	20.296,80	178.741,04	673.392,16
9		824	162.310,28	16.430,76	178.741,04	511.081,88
10		915	166.270,65	12.470,39	178.741,04	344.811,23
11		1005	170.327,65	8.413,39	178.741,04	174.483,58
12		1097	174.483,58	4.257,39	178.740,97	0,00
		SUMAN	1.840.162,17	305.728,02	2.145.890,19	

Los pagos correspondientes a las cuotas por pagar de los meses de marzo, junio, septiembre y diciembre, fueron pagados en diferentes fechas de esos meses.

NOTA 17. CUENTAS POR PAGAR ACCIONISTAS

Corresponde a préstamos realizados por los accionistas de los cuales no se han definido fechas ni condiciones de pago.

2.2.02. CUENTAS POR PAGAR ACCIONISTAS

CÓDIGO	CUENTAS	AÑO 2017	AÑO 2016
2.2.02.02	Juan Romero	79.125,00	1.569.214,27
	TOTAL	79.125,00	1.569.214,27

NOTA 18. PATRIMONIO

El patrimonio de la empresa se estructura de la siguiente manera:

3. PATRIMONIO

CÓDIGO	CUENTAS	AÑO 2017	AÑO 2016
3.1.01.01	Capital Social	400,00	400,00
3.1.02.01	Reserva Legal 5%	1.214,95	1.214,95
3.1.03.02	Utilidad Acumulada Ejercicio anterior	23.083,96	23.083,96
3.1.03.03	Pérdida del Ejercicio	(301.829,48)	-
	TOTAL	(277.130,57)	24.698,91

MD

NOTA 19. INGRESOS Y COSTOS

Los ingresos, costos y utilidad bruta del ejercicio se presentan en el siguiente cuadro:

INGRESOS		
CUENTAS	AÑO 2017	AÑO 2016
VENTAS	776.010,65	2.227.263,71
Ingresos por proyecto SIENA	776.000,00	2.227.263,71
NO OPERATIVOS	10,65	-
Intereses Ganados	10,65	-
COSTO DE PRODUCCIÓN DE VENTAS	757.428,56	1.949.508,74
Costo de ventas proyecto SIENA	757.428,56	1.949.508,74
UTILIDAD BRUTA EN VENTAS	18.582,09	277.754,97

NOTA 20. GASTOS OPERACIONALES

El detalle es el siguiente:

CUENTAS	AÑO 2017	AÑO 2016
GASTOS OPERACIONALES	320.411,57	240.960,11
GASTOS ADMINISTRATIVOS Y VENTAS	320.411,57	240.960,11
Sueldos salarios y demás remuneraciones	77.520,00	84.544,16
Aportes al seguro	14.231,88	15.128,64
Beneficios Sociales	75,00	-
Honorarios	19.932,49	69.589,63
Mantenimiento y Reparaciones	1.204,03	128,57
Arriendo Local Comercial	17.701,04	8.607,76
Publicidad y Propaganda	5.603,60	10.631,72
Seguros y Reaseguros	9.801,73	5.683,00
Suministros y Materiales	715,84	2.607,77
Gasto de Gestión	618,29	565,82
Gasto Viaje	502,20	82,05
Gasto Servicios Básicos	2.119,40	8.047,04
Impuestos y Contribuciones	19.712,79	8.766,70
Gasto Servicios Bancarios	-	1.104,31
Intereses y Comisiones Bancarios	134.671,25	-
Otros gastos servicios	1.278,29	1.616,08
Gasto IVA	14.591,91	23.420,10
Gastos No Deducibles	131,83	436,76
TOTAL	320.411,57	240.960,11

NOTA 19. CONCILIACIÓN TRIBUTARIA

En este ejercicio la empresa presenta pérdidas, por lo que no se determina impuesto a pagar.



CONCILIACIÓN TRIBUTARIA

	UTILIDAD CONTABLE	
+	GASTOS NO DEDUCIBLES	131,83
(-)	15% TRABAJADORES	0,00
	UTILIDAD GRAVABLE	131,83
	22% IMPUESTO A LA RENTA (IMPUESTO CAUSADO)	2.900,26
	(-)Retenciones Fuente 2016	0,00
	IMP A LA RENTA POR PAGAR	2.900,26

MA

ALTAMIRANO & ASOCIADOS
Contadores Públicos

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

**OBSERVACIONES DE CONTROL
INTERNO**

Del 1 de enero al 31 de diciembre de 2017

C.P.A. Dr. Marco Altamirano Naranjo
-AUDITOR-

Ambato, 26 de abril de 2018

Ingeniero
Wagner Romero
CONSTRUCTORA ROMERO Y ASOCIADOS CÍA. LTDA.
(ROASAC CIA. LTDA.)

Presente

REF: Informe confidencial para la Administración referente a la revisión de los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2017

Con relación al examen de los estados financieros de la **CONSTRUCTORA ROMERO Y ASOCIADOS CÍA. LTDA.** al 31 de diciembre de 2017, realizamos un estudio y evaluación del sistema de control interno contable de la Compañía en la extensión que consideramos necesario. El propósito fue evaluar dicho sistema tal como lo requieren las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas. Dicho estudio y evaluación tuvieron como único propósito establecer la naturaleza, extensión y oportunidad de los procedimientos de auditoría necesarios para expresar una opinión sobre los estados financieros de acuerdo a los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados y Normas Internacionales de Información Financiera.

La administración de la Compañía es la única responsable por el diseño y operación del sistema de control interno contable. En cumplimiento de esta responsabilidad, la Administración realiza estimaciones y formula juicios para determinar los beneficios esperados de los procedimientos de control interno. El objetivo del sistema de control interno contable es proporcionar a la administración de la Empresa una razonable (no absoluta) seguridad de que las transacciones hayan sido efectuadas de acuerdo con las autorizaciones de la administración y registradas adecuadamente para permitir la preparación de los estados financieros de acuerdo con los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados y Normas Internacionales de Información Financiera.

En razón de las limitaciones inherentes a cualquier sistema de control interno contable, es posible que existan errores o irregularidades no detectados. Igualmente la proyección de cualquier evaluación del sistema hacia períodos futuros está sujeta al riesgo de que los procedimientos se tornen inadecuados debido a los cambios en las condiciones o que el grado de cumplimiento de los mismos se deterioren.

El estudio y evaluación se realizó con el exclusivo propósito descrito en el primer párrafo, no necesariamente revelan todas las debilidades significativas en el sistema. Consecuentemente no expresamos una opinión sobre el sistema de control interno contable de la **CONSTRUCTORA ROMERO Y ASOCIADOS CÍA. LTDA.** tomado en su conjunto.

Basado en la revisión de ciertas áreas seleccionadas, hemos emitido observaciones de las debilidades detectadas y algunas recomendaciones tendientes a mejorar el sistema de control interno y los procedimientos de contabilidad.

Dichas recomendaciones no incluyen todas las posibles mejoras que un examen pormenorizado



C.P.A. Dr. Marco Altamirano Naranjo
-AUDITOR-

podría haber revelado, sino las de aquellas áreas que requieren de mejoramiento potencial y que llamaron nuestra atención durante la visita.

Aprovechamos la oportunidad para expresar nuestro agradecimiento por las facilidades y cooperación que nos proporcionó el personal de la empresa durante nuestra visita.

Por su atención, expresamos nuestro reconocimiento.

Atentamente,



CPA Dr. Marco Altamirano N.
Registro Nacional SC-RNAE-296

CONSTRUCTORA ROMERO Y ASOCIADOS CÍA. LTDA.
EVALUACIÓN DEL SISTEMA DE CONTROL INTERNO

Al 31 de diciembre de 2017

Basado en la revisión de ciertas áreas seleccionadas y en la aplicación de cuestionarios de control interno, hemos emitido observaciones de las debilidades detectadas y algunas recomendaciones tendientes a mejorar el sistema de control interno y los procedimientos de contabilidad.

Dichas recomendaciones no incluyen todas las posibles mejoras que un examen pormenorizado podría haber revelado, sino las de aquellas áreas que requieren de mejoramiento potencial y que llamaron nuestra atención durante la visita.

SEGUIMIENTO DE RECOMENDACIONES

En el examen realizado con corte de operaciones al 31 de diciembre de 2016, se emitieron cuatro recomendaciones observándose que solamente una se había cumplido parcialmente, como se describe a continuación:

Parametrización del sistema y activación de todos los módulos

En nuestro informe anterior recomendamos se parametrice la información a ingresar al sistema y se activen todos los módulos, de modo que facilite la emisión de información financiera; observamos que se ha emitido el plan de cuentas, parcialmente se ha parametrizado el ingreso de la información a emitir, así como la activación de los módulos; tampoco se ha referenciado la información ingresada al sistema con los documentos físicos que sustentan la información, lo que dificulta su localización para una revisión posterior.

Recomendación

Por la importancia de las recomendaciones emitidas en nuestro informe anterior, insistimos en su aplicación; consecuentemente, la Contadora deberá habilitar todos los módulos del sistema y registrar las transacciones incluyendo información que facilite la localización de los documentos físicos que las sustentan.

Situación actual

Se observó que los documentos de egreso que sustentan las transacciones no están debidamente utilizados, toda vez que se encuentran parcialmente limitándose en algunos a únicamente a poner el número del comprobante, en lugar de detallar el concepto de modo que facilite la comprensión de la información ingresada.

Contabilización de las transacciones por valores acumulados

Recomendación

La contadora deberá realizar el registro de la información a base de los documentos físicos que las sustentan y por cada una de las transacciones realizadas.

El Gerente y la Secretaria, deberán remitir a Contabilidad de manera oportuna y completa los documentos que respaldan las transacciones, de modo que sean registradas en las fechas que estas ocurrieron.

Situación actual

Se observó un retraso en el registro de la información, la contadora se limitó a realizar las declaraciones tributarias mensuales más no el registro diario o al menos mensual de las transacciones realizadas.

La emisión de los estados financieros del período examinado fue contabilizada e ingresada al sistema en diciembre y los primeros meses de 2018.

Conciliaciones de bancos y registros auxiliares con el mayor general no se han realizado

Recomendación

La contadora y secretaria conciliarán mensualmente la cuenta bancos y con los resultados obtenidos se realizarán los ajustes y reclasificaciones que haya lugar para establecer el saldo de la cuenta bancos, lo cual se informará al gerente para la toma de decisiones correspondiente.

La contadora a base de los documentos que respaldan los movimientos débitos y créditos de las obligaciones por cobrar y por pagar conciliará las cuentas de mayor general con los correspondientes auxiliares, lo que le permitirá establecer los saldos reales de cada una de las cuentas.

Situación actual

Como se revela en la evaluación de la aplicación de la recomendación anterior, la contabilización de las operaciones no se realizó en el transcurso del ejercicio sino al finalizar el mismo y al inicio de 2018; consecuentemente esta recomendación no fue aplicada.

La facturación por venta de departamentos debe realizarse de manera oportuna

Recomendación

El Gerente y Secretaria, realizarán la facturación de la venta de los departamentos en la fecha en que se formalizó la transacción, esta información se remitirá a contabilidad para



C.P.A. Dr. Marco Altamirano Naranjo
-AUDITOR-

el registro correspondiente, de modo que se genere información confiable, oportuna y se reporte al SRI en los plazos establecidos por el organismo de control.

Situación actual

Se ha observado esta recomendación.

Recomendación

1. Al Gerente

Por la importancia de las recomendaciones emitidas en nuestro informe anterior, insistimos en su aplicación toda que esto permitirá ejercer un adecuado control de las transacciones ejecutadas por la empresa; además, la Gerencia dispondrá de información oportuna y confiable para la toma de decisiones.

MA
Atentamente,



C.P.A. Dr. Marco Altamirano Naranjo
Licencia Profesional # 17450
Reg. Nac. Aud. Ext. SC-RNAE-296