

**ROMERO & PAZMIÑO INGENIERIA
INMOBILIARIA S.A.**

Estados Financieros Separados
Año terminado en Diciembre 31, 2019
Con Informe de los Auditores Independientes



Tel: +593 2 500 3333
www.bdo.ec

N24F Baquerizo Moreno y
E10 José Luis Tamayo
Edificio Torres del Castillo, Torre II, Piso 15
Quito - Ecuador
Código Postal: 170523

Tel: +593 4 256 5394

Víctor Manuel Rendón 401 y General
Córdova, Edificio Amazonas, Piso 9
Guayaquil - Ecuador
Código Postal: 090306

Informe de los Auditores Independientes

A los señores Accionistas de
ROMERO & PAZMIÑO INGENIERIA INMOBILIARIA S.A.

Informe sobre la Auditoría de los Estados Financieros Separados

Opinión

Hemos auditado los estados financieros separados adjuntos de ROMERO & PAZMIÑO INGENIERIA INMOBILIARIA S.A., que comprenden al estado separado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019 y los correspondientes estados separados de resultado y otro resultado integral, cambios en el patrimonio neto y flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros separados que incluyen un resumen de políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros separados antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de ROMERO & PAZMIÑO INGENIERIA INMOBILIARIA S.A. al 31 de diciembre de 2019, así como el resultado de sus operaciones y el flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Bases para nuestra opinión

Realizamos nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades bajo estas normas se describen más detalladamente en la sección “Responsabilidades del Auditor para la Auditoría de los estados financieros” de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de acuerdo con el Código de Ética emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA, por sus siglas en inglés), junto con los requisitos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos y el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido nos proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Énfasis pandemia del Coronavirus (COVID-19)

Llamamos la atención a la Nota 33 de los estados financieros adjuntos, respecto a la emergencia sanitaria declarada por el Gobierno Ecuatoriano y las medidas tomadas para el control de la pandemia. Nuestra opinión no ha sido modificada por este asunto.

Principales asuntos de auditoría

Los principales asuntos de auditoría son aquellos que, a nuestro juicio profesional, fueron de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros separados del período actual. Estos asuntos se abordaron en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros separados en su conjunto y al formular nuestra opinión al respecto; y, no expresamos una opinión por separado sobre estos asuntos.

1. Reconocimiento de ingresos

El saldo contable de ingresos reconocido en el ejercicio por la venta de servicios relacionados con la gerencia de proyectos inmobiliarios, administración de obras, honorarios de comercialización y otros, dependen de la aplicación de la política financiera para el reconocimiento de los ingresos en función a la transferencia del control y beneficios al cierre de los estados financieros separados. Como los acuerdos comerciales pueden llegar a ser complejos, en nuestra opinión, el reconocimiento de ingresos es un riesgo significativo para nuestra auditoría ya que la Compañía deberá aplicar el criterio contable según sea el caso.

Revelaciones relacionadas

En la Nota 4.17 de los estados financieros separados se incluyen las revelaciones de la Compañía sobre el reconocimiento de los ingresos, y explica específicamente el tratamiento para la venta de servicios con una descripción de los supuestos clave para evitar un reconocimiento de ingresos anticipado.

Respuesta de auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría para cubrir el riesgo significativo en relación con el reconocimiento de ingresos, incluyeron:

1. Análisis detallado de los ingresos por la venta de servicios, y el momento de su reconocimiento en base a una selección de muestras y evaluación de documentación soporte suficiente y apropiada para nuestras conclusiones, verificación de lo facturado y prestado;
2. Procedimientos analíticos sustantivos, incluyendo, entre otros, aquellos sobre: la fuente de información de datos utilizada en los servicios vendidos, sus términos y precios; la comparación de dichos términos y precios contra documentación soporte suficiente y competente.

2. Saldos y transacciones con partes relacionadas

La Compañía realiza transacciones con partes relacionadas que tienen como actividad la construcción de proyectos inmobiliarios. Con las cuales mantiene saldos significativos, originados por actividades operativas y de financiamiento. Debido a lo mencionado hemos considerado al reconocimiento y medición de saldos y transacciones con partes relacionadas como una cuestión clave de auditoría.

Revelaciones relacionadas

En la Nota 4.6 de los Estados Financieros separados se incluyen las revelaciones de la Compañía sobre el reconocimiento y la medición de los instrumentos financieros.

Respuesta de auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría para cubrir el riesgo significativo en relación al reconocimiento y medición de los saldos y transacciones con partes relacionadas, incluyeron:

1. Entendimiento y evaluación de las actividades de control clave de la Administración respecto del proceso de reconocimiento de las transacciones y saldos mantenidos con partes relacionadas;
2. Cruce de saldos y transacciones con las partes relacionadas. Los saldos y transacciones cruzados fueron cotejados con los estados financieros separados de la Compañía;
3. Obtuvimos las bases de datos de cuentas por cobrar, préstamos y facturación debidamente conciliados con los estados financieros separados y verificamos la exactitud e integridad de los datos contenidos en dichas bases de datos mediante el análisis de la documentación soporte de una muestra.

Otra información

La Administración de la Compañía es responsable por la otra información. La otra información corresponde al informe anual de la Gerencia General, pero no incluye los estados financieros y nuestro informe de auditoría respectivo.

Nuestra opinión sobre los estados financieros separados no cubre otra información y no expresamos ninguna forma de conclusión de aseguramiento sobre la misma.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la otra información y, al hacerlo, considerar si la otra información es materialmente consistente con los estados financieros o nuestros conocimientos obtenidos en la auditoría o de lo contrario parece estar materialmente equivocada. Si, con base en nuestra revisión del informe anual que la Administración presenta a la Junta General de Accionistas, llegamos a la declaración de que hay una conclusión equivocada de esta otra información, estamos obligados a informar sobre ese hecho a los encargados del Gobierno de la Entidad.

Responsabilidades de la Administración y del Gobierno Corporativo sobre los estados financieros separados

La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros separados adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y de control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estos estados financieros separados libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros separados, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como una empresa en marcha, revelando, según corresponda, asuntos relacionados con el negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha a menos que la Administración decida liquidar la Compañía o cesar operaciones, o no tiene otra alternativa realista sino hacerlo.

Los miembros del Gobierno Corporativo de la Compañía son responsables de supervisar el proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del auditor para la auditoría de los estados financieros separados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros separados en su conjunto están libres de errores significativos, ya sea por fraude o error y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Un aseguramiento razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía que una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre detecte un error significativo cuando este exista. Los errores significativos pueden surgir de fraude o error y se consideran significativos, siempre y cuando de manera individual o en conjunto, éstos pudiesen influir en las decisiones económicas a ser tomadas por los usuarios basados en dichos estados financieros separados.

Una descripción más detallada de las responsabilidades del auditor para la auditoría de los estados financieros separados se encuentra descrita en el Apéndice al Informe de los Auditores Independientes adjunto.

Otras cuestiones

Estos estados financieros separados deben leerse conjuntamente con los estados financieros consolidados de ROMERO & PAZMIÑO INGENIERIA INMOBILIARIA S.A., los cuales se presentan por separado.

Informe sobre otros requisitos legales y reglamentarios

Nuestros informes adicionales, establecidos en la Resolución No. CNV 008 2006 del Consejo Nacional de Valores, de cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, como agente de retención y percepción, así como nuestro informe sobre el cumplimiento de las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019, se emiten por separado.



Julio 17, 2020
RNAE No. 193
Quito, Ecuador



Elizabeth Álvarez - Socia

Apéndice al Informe de los Auditores Independientes

Como parte de una auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), ejercemos un juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría.

Nuestra auditoría incluye:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros separados, ya sea por fraude o error, diseñamos y, realizamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor que el resultante de errores, debido a que el fraude puede implicar la colusión, falsificación, omisiones intencionales, falseamiento, o la elusión del control interno.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Evaluamos lo adecuado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas efectuadas por la administración.
- Concluimos sobre el uso adecuado por la Administración del supuesto de negocio en marcha y en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no relaciones con eventos o condiciones que puedan proyectar una duda importante sobre la capacidad de la entidad para continuar como un negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre material, estamos obligados a llamar la atención en nuestro informe de auditoría de las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si tales revelaciones son insuficientes, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos futuros o condiciones pueden causar que la entidad no pueda continuar como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación, estructura y contenido de los estados financieros separados, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros separados representan las operaciones subyacentes y eventos en una forma que logre presentación.

Nos comunicamos con los encargados del Gobierno de la Entidad en relación con, entre otras cosas, en el alcance, el momento y los resultados importantes de auditoría, incluidas posibles deficiencias significativas en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

También proporcionamos los encargados del Gobierno de Entidad una declaración de que hemos cumplido con los requisitos éticos relevantes con respecto a la independencia, y hemos comunicado todas las relaciones y otros asuntos que puedan soportarla.

A partir de las comunicaciones con los encargados del Gobierno de la Entidad, determinamos aquellos asuntos que eran de la mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del período actual y por lo tanto son los asuntos clave de auditoría.

Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría a menos que la ley o el Reglamento se opone a la divulgación pública sobre el asunto o cuando, en circunstancias extremadamente raras, determinamos que un asunto no debe ser comunicado en nuestro informe debido a posibles consecuencias adversas.



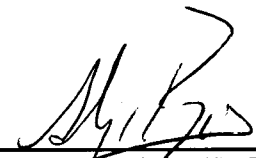
ROMERO & PAZMIÑO INGENIERIA INMOBILIARIA S.A.

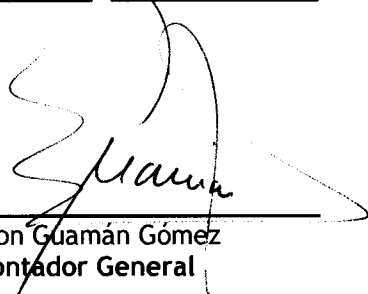
Estados Financieros Separados Al 31 de diciembre de 2019

CONTENIDO:	PÁGINA:
• Estado separado de situación financiera	6
• Estado separado de resultados del período y otros resultados integrales	7
• Estado separado de Cambios en el Patrimonio	8
• Estado separado de Flujos de Efectivo	9
• Notas a los Estados Financieros Separados	12

ROMERO & PAZMIÑO INGENIERIA INMOBILIARIA S.A.
ESTADO SEPARADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresado en U. S. dólares)

	Referencia	..31 de Diciembre de..	
		<u>2019</u>	<u>2018</u>
	<u>a Notas</u>		<u>(Reestablecido)</u>
<u>Activos</u>			
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo	9	665,358	781,113
Cuentas comerciales y otras por cobrar	10	81,345	13,364
Cuentas comerciales y otras por cobrar relacionadas	11	1,260,232	820,888
Inventarios	12	335,073	6,790
Prepagados y otros activos corrientes	13	15,822	53,839
Total del activo corriente		2,357,830	1,675,994
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Propiedades y equipo	14	973,616	702,226
Propiedades de inversión	15	395,097	393,507
Otros activos no corrientes	16	2,266,456	2,446,789
Cuentas y otras por cobrar relacionadas	11	107,390	323,474
Intangibles		7,457	8,772
Activo por impuestos diferidos	23	18,104	1,707
Total del activo no corriente		3,768,120	3,876,475
TOTAL ACTIVO		6,125,950	5,552,469

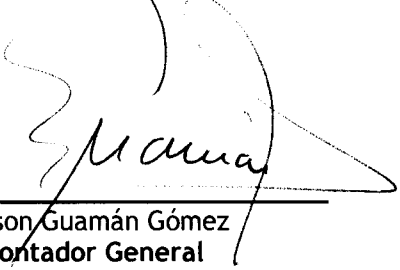

 Alvaro Alejandro Pazmiño Blomberg
 Gerente General


 Edison Guamán Gómez
 Contador General

ROMERO & PAZMIÑO INGENIERIA INMOBILIARIA S.A.
ESTADO SEPARADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresado en U. S. dólares)

	Referencia	..31 de Diciembre de..	
		<u>2019</u>	<u>2018</u>
	<u>a Notas</u>		<u>(Restablecido)</u>
PASIVOS CORRIENTE			
Proveedores y otras cuentas por pagar	17	478,675	287,368
Obligaciones con instituciones financieras	18	761,708	876,657
Créditos mutuos	19	-	1,821,170
Beneficios de los empleados	20	56,945	174,476
Pasivos por impuestos corrientes	23	44,290	45,247
Total del pasivo corriente		1,341,618	3,204,918
PASIVOS NO CORRIENTES			
Obligaciones con instituciones financieras	18	11,297	45,236
Créditos mutuos	19	1,997,211	-
Obligaciones por beneficios definidos	21	43,503	32,392
Pasivo por impuestos diferidos	23	13,296	-
Total del pasivo no corriente		2,065,307	77,628
TOTAL PASIVO		3,406,925	3,282,545
PATRIMONIO			
	24		
Capital social		450,000	450,000
Reserva		225,000	225,000
Otros resultados integrales		87,878	93,345
Resultados acumulados		1,956,147	1,501,579
Total del patrimonio		2,719,025	2,269,924
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		6,125,950	5,552,469

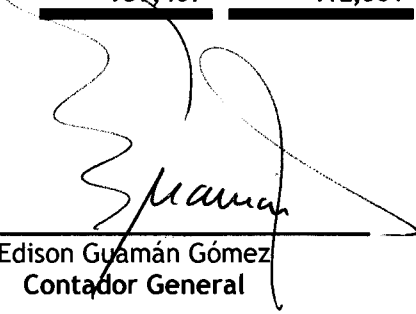

 Alvaro Alejandro Pazmiño Blomberg
 Gerente General


 Edison Guamán Gómez
 Contador General

ROMERO & PAZMIÑO INGENIERIA INMOBILIARIA S.A.
ESTADO SEPARADO DE RESULTADOS DEL PERIODO Y OTROS RESULTADOS
INTEGRALES
AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresado en U. S. dólares)

	Referencia	...31 de diciembre del...	
	a Notas	<u>2019</u>	<u>2018</u>
			<u>(Restablecido)</u>
INGRESOS			
Ingresos por actividades ordinarias	25	1,387,385	1,736,686
COSTOS DE LOS SERVICIOS	26	(225,802)	(179,719)
Utilidad bruta		1,161,583	1,556,967
GASTOS			
Gastos de administración y ventas	27	(841,047)	(940,293)
Utilidad en operación		320,536	616,674
Ingresos (gastos) financieros, neto	28	(259,337)	(260,422)
Otros ingresos (gastos), neto	29	926,827	132,202
Utilidad antes de impuesto a la renta		988,026	488,454
Impuesto a la renta corriente y diferido	23	(43,092)	(64,423)
Utilidad del ejercicio		944,934	424,031
Partidas que no se reclasifican posteriormente al resultado del periodo:			
Superávit por revaluación, neto	24	3,037	14,437
Pérdidas actuariales	24	(8,504)	(25,607)
Resultado integral total del año		939,467	412,861


 Alvaro Alejandro Pazmiño Blomberg
 Gerente General


 Edison Guaman Gómez
 Contador General

ROMERO & PAZMIÑO INGENIERIA INMOBILIARIA S.A.
ESTADO SEPARADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresado en U. S. dólares)

	Capital Social	Reserva Legal	Otro resultado integral	Resultados Acumulados		Total
				Efecto de aplicación por primera vez de las NIIF	Utilidades retenidas	
Saldos al 01 de enero de 2018	450,000	92,710	104,515	658,240	1,325,603	2,631,068
Apropiación de reservas	-	132,290	-	-	(132,290)	-
Pagos de dividendos del año 2017	-	-	-	-	(381,367)	(381,367)
Ajuste del año anterior - NIIF 15	-	-	-	-	(542,638)	(542,638)
Revaluación de inversiones	-	-	-	-	150,000	150,000
Resultado integral del año	-	-	(11,170)	-	424,031	412,861
Saldos reestablecidos al 31 de diciembre de 2018	450,000	225,000	93,345	658,240	843,339	2,269,924
Pagos de dividendos del año 2018	-	-	-	-	(490,366)	(490,366)
Resultado integral del año	-	-	(5,467)	-	944,934	939,467
Saldos al 31 de diciembre de 2019	450,000	225,000	87,878	658,240	1,297,907	2,719,025


Alvaro Alejandro Pazmiño Blomberg
Gerente General


Edison Guzmán Gómez
Contador General

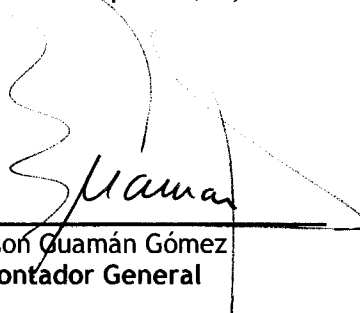
ROMERO & PAZMIÑO INGENIERIA INMOBILIARIA S.A.
ESTADO SEPARADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresado en U. S. dólares)

	Referencia a Notas	..31 de Diciembre del.. 2019	2018 (Restablecido)
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN			
Efectivo recibido de clientes		2,187,587	1,882,216
Efectivo pagado a proveedores y empleados		(1,456,064)	(1,806,396)
Efectivo pagado por impuestos		(47,150)	(123,908)
Efectivo provisto (usado) en actividades de operación		684,373	(48,088)
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Adiciones de propiedades y equipo	14	(354,335)	(170,778)
Efectivo recibido por la venta de propiedades y equipos		44,721	117,186
Adiciones de intangibles		(2,250)	(9,000)
Disminución (incremento) en otros activos no corrientes		180,333	(700,913)
(Incremento) disminución de préstamos otorgados		(123,355)	1,971,909
Efectivo (usado) provisto en actividades de inversión		(254,886)	1,208,404
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO			
Pago de dividendos (1)		(572,395)	(299,338)
Incremento (disminución) de obligaciones financieras		(148,888)	353,612
Incremento (disminución) de créditos mutuos		176,041	(1,131,716)
Efectivo usado en actividades de inversión		(545,242)	(1,077,442)
(Disminución) incremento del efectivo y sus equivalentes		(115,755)	82,874
Efectivo y equivalentes al inicio del año	9	781,113	698,239
Efectivo y equivalentes al final del año	9	665,358	781,113

(1) Incluye un saldo pendiente por pagar de dividendos del año 2018 por US\$82,029.



Alvaro Alejandro Pazmiño Blomberg
Gerente General

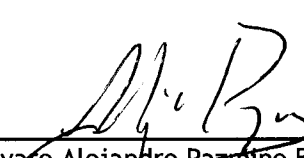


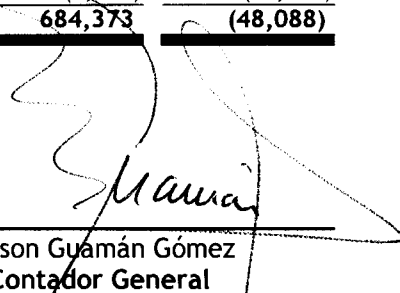
Edison Guaman Gómez
Contador General

ROMERO & PAZMIÑO INGENIERIA INMOBILIARIA S.A.
ESTADO SEPARADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresado en U. S. dólares)

Conciliación del resultado integral del año con el flujo provisto de las actividades de operación.

	Referencia	..31 de Diciembre del..	
	a Notas	2019	2018 (Restablecido)
Resultado integral del ejercicio		944,934	424,031
<i>Partidas que no representan movimiento de efectivo</i>			
Participación de trabajadores en utilidades	20	37,996	155,286
Impuesto a la renta corriente	23	46,193	66,130
Impuesto a la renta diferido	23	(3,101)	(1,707)
Depreciaciones de propiedades y equipo	14	41,261	40,944
Amortización de activo intangible		3,565	228
Provisión deterioro de inventarios	12	969	2,055
Revaluación de propiedades de inversión	15	(1,590)	-
Obligaciones de beneficios definidos, por jubilación patronal	21	3,218	1,082
Obligaciones de beneficios definidos, por desahucio	21	1,089	820
<i>Cambios netos en activos y pasivos operativos</i>			
Cuentas comerciales y otras por cobrar		(67,981)	267,233
Cuentas comerciales y otras por cobrar relacionadas		(99,904)	(177,198)
Inventarios		(329,252)	12,496
Prepagados y otros activos corrientes		38,017	(41,318)
Proveedores y otras cuentas por pagar		273,336	(415,249)
Beneficios de los empleados		(155,527)	(243,669)
Pasivos por impuestos corrientes		(47,150)	(112,948)
Obligaciones por beneficios definidos		(1,700)	(26,304)
Efectivo provisto por actividades de operación		684,373	(48,088)


Alvaro Alejandro Pazmiño Blomberg
Gerente General


Edison Guamán Gómez
Contador General

ROMERO & PAZMIÑO INGENIERIA INMOBILIARIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresado en U. S. dólares)

NOTA 1 - IDENTIFICACIÓN DE LA ENTIDAD Y ACTIVIDAD ECONÓMICA

- **Nombre de la entidad.**
ROMERO & PAZMIÑO INGENIERIA INMOBILIARIA S.A.
- **RUC de la entidad.**
1791771516001
- **Domicilio de la entidad.**
Whymper N29-33 y Av. Coruña, Quito
- **Forma legal de la entidad.**
Sociedad Anónima.
- **País de incorporación de la entidad.**
Ecuador.
- **Descripción de la naturaleza de las operaciones de la entidad.**

La Compañía ROMERO & PAZMIÑO INGENIERIA INMOBILIARIA S.A., en adelante "La Compañía", fue constituida el 22 de mayo de 2001. Su objetivo principal es la compraventa de bienes inmuebles, arriendo, subarriendo, administración de los mismos; estructuración, promoción y administración de proyectos inmobiliarios, tales como edificios, conjuntos habitacionales, urbanísticos, complejos turísticos, hoteleros, comerciales, educativos y en general todo tipo de bienes muebles e inmuebles; adicionalmente la empresa podrá intervenir en el capital social de otras compañías, sociedades o asociaciones nacionales o extranjeras, siendo o no socio o accionista de las mismas.

El control de la Compañía es ejercido por accionistas ecuatorianos.

- **Mercado de valores.**

Con resolución SCVS-IRQ-DRMV-2019-00038473, de 4 de diciembre de 2019, el Director Regional de Mercado de Valores resolvió aprobar y autorizar la emisión de obligaciones de largo plazo a ser emitida por la Compañía amparada con garantía general, con calificación AAA.

El correspondiente prospecto de oferta pública primera de emisión de obligaciones, publicado en la Bolsa de Valores de Quito, detalla que la emisión es de clase A, de US\$3,000,000, a 1080 días plazo, con una tasa de interés fija anual de 8,25% y con pagos trimestrales de interés y amortización del capital.

A la fecha de emisión de estos estados financieros separados las correspondientes obligaciones están disponibles para su colocación.

ROMERO & PAZMIÑO INGENIERIA INMOBILIARIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresado en U. S. dólares)

NOTA 2 - IMPORTANCIA RELATIVA

La Compañía ha tomado en consideración circunstancias específicas que bajo su criterio cumplen sus propias consideraciones de importancia relativa, con el fin de asegurar que los estados financieros separados, políticas contables y notas, reflejan la preparación y revelación de todos los hechos y circunstancias relevantes.

NOTA 3 - ESTRUCTURA DE LAS NOTAS

Las notas a los estados financieros separados se encuentran presentadas de manera sistemática en función a su comprensibilidad y comparabilidad de acuerdo a lo establecido a la Norma Internacional de Contabilidad No. 1. Cada partida significativa del Estado Separado de Situación Financiera, Estado Separado de Resultados y Otros Resultados Integrales, Estado Separado de Cambios en el Patrimonio y Estado Separado de Flujos del Efectivo se encuentra referenciada a su nota. Cuando sea necesario una comprensión adicional a la situación financiera de la Compañía, se presentarán partidas adicionales, encabezados y subtotales en los estados financieros separados.

NOTA 4 - POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros separados. Estas políticas han sido diseñadas en función a las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2019 y aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en los estados financieros separados.

4.1. Bases de presentación.

Los presentes estados financieros separados 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.

La preparación de los estados financieros separados conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración de la Compañía que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de sus políticas contables. En la Nota 5, se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o en las cuales las hipótesis y estimaciones son significativas para los estados financieros separados.

4.2. Pronunciamientos contables y su aplicación.

Los siguientes pronunciamientos contables han sido emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés):

- a. Las siguientes normas, interpretaciones y enmiendas son vigentes a partir del año 2019:

ROMERO & PAZMIÑO INGENIERIA INMOBILIARIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresado en U. S. dólares)

Nuevas interpretaciones	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 16 Arrendamientos	1 de enero de 2019
CINIIF 23 Incertidumbre sobre tratamiento de impuesto a las ganancias	1 de enero de 2019

Enmiendas a NIIF's	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 9 Cláusulas de prepago con compensación negativa	1 de enero de 2019
NIC 19 Modificación, reducción o liquidación del plan	1 de enero de 2019
NIIF 11 Acuerdos conjuntos	1 de enero de 2019
NIC 12 Impuesto a las ganancias	1 de enero de 2019
NIC 23 Costos por préstamos	1 de enero de 2019
NIC 28 Participaciones de largo plazo en asociadas y negocios conjuntos	1 de enero de 2019

- b. Los siguientes pronunciamientos contables han sido emitidos por el IASB, pero no han entrado en vigencia y son de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

Nuevas normas	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 17 Contratos de seguros	1 de enero de 2021

Enmiendas a NIIF's	Fecha de aplicación obligatoria
NIC 1 Presentación de Estados Financieros	1 de enero de 2020
NIC 8 Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores	1 de enero de 2020
NIIF 3 Combinación de negocios	1 de enero de 2020
NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7 Instrumentos financieros	1 de enero de 2020
NIIF 10 Estados financieros consolidados	Por determinar

ROMERO & PAZMIÑO INGENIERIA INMOBILIARIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresado en U. S. dólares)

La Administración de la Compañía estima que estas nuevas normas no tendrán un impacto significativo en los estados financieros separados de la Compañía.

4.3. Moneda funcional y de presentación.

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

4.4. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.

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

4.5. Efectivo.

En este grupo contable se registra el efectivo en caja/ bancos. Se miden inicial y posteriormente por su valor nominal.

4.6. Instrumentos financieros.

Los activos financieros y pasivos financieros son reconocidos cuando la Compañía se convierte en una parte de las cláusulas contractuales del instrumento negociado.

Los activos financieros y pasivos financieros son medidos inicialmente a valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos financieros y pasivos financieros (distintos de los activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados) son agregados o deducidos del valor razonable de los activos financieros y pasivos financieros, según sea apropiado, en el reconocimiento inicial.

Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos financieros o pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados son reconocidos inmediatamente en resultados.

Activos financieros.

Todas las compras o ventas convencionales de activos financieros son reconocidas y dadas de baja en la fecha de contratación. Las compras o ventas convencionales de un activo financiero son compras o ventas bajo un contrato cuyas condiciones requieren la entrega del activo durante un periodo que generalmente está regulado o surge de una convención establecida en el mercado correspondiente.

ROMERO & PAZMIÑO INGENIERIA INMOBILIARIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresado en U. S. dólares)

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad, ya sea, a costo amortizado o a valor razonable, dependiendo de la clasificación dada a los activos financieros.

Clasificación de activos financieros.

Los activos financieros que cumplen las siguientes condiciones son posteriormente medidos a costo amortizado:

- Se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener los flujos de efectivo contractuales; y
- las condiciones contractuales del activo dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Los activos que cumplen las siguientes condiciones son posteriormente medidos a valor razonable con cambios en otro resultado integral (VRCCORI):

- Se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra obteniendo flujos de efectivo contractuales y vendiendo activos financieros; y
- las condiciones contractuales del activo dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Todos los otros activos financieros que no cumplen con las condiciones anteriores son posteriormente medidos a valor razonable con cambios en resultados (VRCCR).

No obstante, lo anterior la Compañía puede realizar las siguientes elecciones irrevocables en el momento del reconocimiento inicial de un activo financiero:

- La Compañía podría irrevocablemente elegir presentar los cambios posteriores en el valor razonable en otro resultado integral para inversiones en instrumentos de patrimonio que, en otro caso, se medirían a valor razonable con cambios en resultados;
- la Compañía podría irrevocablemente designar un activo financiero que cumple los criterios de costo amortizado o valor razonable con cambios en otro resultado integral para medirlo a valor razonable con cambios en resultados si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento.

Costo amortizado y método de tasa de interés efectiva.

El método de tasa de interés efectiva es un método que se utiliza para el cálculo del costo amortizado de un activo financiero y para la distribución del ingreso por intereses a lo largo del período correspondiente.

ROMERO & PAZMIÑO INGENIERIA INMOBILIARIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresado en U. S. dólares)

Para los instrumentos financieros distintos de aquellos activos financieros con deterioro de valor crediticio comprados u originados, la tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los cobros de efectivo futuros estimados (incluyendo todas las comisiones y puntos básicos de interés, pagados o recibidos por las partes del contrato, que integren la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y cualquier otra prima o descuento) excluyendo las pérdidas crediticias esperadas, durante la vida esperada del activo financiero, o cuando sea apropiado, un período menor, con respecto al valor en libros bruto de un activo financiero en el momento de su reconocimiento inicial.

Para activos financieros con deterioro de valor crediticio comprados u originados, se calcula una tasa de interés efectiva ajustada por calidad crediticia descontando los flujos de efectivo estimados, incluyendo pérdidas crediticias esperadas, al costo amortizado del activo financiero en su reconocimiento inicial.

El costo amortizado de un activo financiero es el importe al que fue medido en su reconocimiento inicial un activo financiero, menos reembolsos del principal, más la amortización acumulada, utilizando el método de tasa de interés efectiva, de cualquier diferencia entre el importe inicial y el importe al vencimiento, ajustado por cualquier corrección de valor por pérdidas.

Además, el valor en libros bruto de un activo financiero es el costo amortizado del activo financiero antes de ajustarlo por cualquier corrección de valor por pérdidas. El ingreso por intereses se reconoce usando el método de tasa de interés efectiva para activos financieros medidos a costo amortizado y a valor razonable con cambios en otro resultado integral.

Para los instrumentos financieros distintos de aquellos activos financieros con deterioro de valor crediticio comprados u originados, el ingreso por interés se calcula aplicando la tasa de interés efectiva al valor en libros bruto de un activo financiero, excepto para activos financieros que han convertido posteriormente en activos con deterioro de valor crediticio.

Para activos financieros que se convierten posteriormente en activos con deterioro de valor crediticio, el ingreso por intereses es reconocido aplicando la tasa de interés efectiva al costo amortizado del activo financiero. Si, en períodos de reporte posteriores, el riesgo de crédito del instrumento financiero con deterioro de valor crediticio mejora de manera tal que el activo financiero ya no tiene deterioro de valor crediticio, el ingreso por intereses se reconoce aplicando la tasa de interés efectiva al valor en libros bruto del activo financiero.

Para los activos financieros con deterioro de valor crediticio comprados u originados, la Compañía reconoce el ingreso por intereses aplicando la tasa de interés efectiva ajustada por calidad crediticia al costo amortizado del activo financiero desde el reconocimiento inicial. El cálculo no revierte a la base bruta, incluso si el riesgo de crédito del activo financiero mejora posteriormente de modo que el activo financiero ya no tenga deterioro de valor crediticio. Los ingresos por intereses se reconocen en el estado de resultados y se incluye como ingresos financieros.

ROMERO & PAZMIÑO INGENIERIA INMOBILIARIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresado en U. S. dólares)

Activos financieros clasificados a valor razonable con cambios en otro resultado integral (VRCCORI).

Son inicialmente medidos a su valor razonable más costos de transacción.

Posteriormente, los cambios en el valor en libros de estos instrumentos financieros como resultado de pérdidas y ganancias por diferencias de cambio, pérdidas y ganancias por deterioro, e ingresos por intereses calculados usando el método de tasa de interés efectiva son reconocidos en el resultado del período. Los importes reconocidos en resultados son los mismos que habrían sido reconocidos en resultados si estos instrumentos financieros hubieran sido medidos a costo amortizado.

Todos los otros cambios en el valor en libros de estos instrumentos financieros son reconocidos en otro resultado integral y acumulados en la “Reserva de ganancias y pérdidas sobre activos financieros medidos al valor razonable con cambios en otro resultado integral” en el patrimonio. Cuando estos instrumentos financieros son dados de baja, las ganancias o pérdidas acumuladas previamente reconocidos en otro resultado integral son reclasificadas a resultados.

Instrumentos de patrimonio designados para ser medidos a VRCCORI.

En el reconocimiento inicial, la Compañía puede realizar una elección irrevocable (sobre una base de instrumento por instrumento) para designar inversiones en instrumentos de patrimonio para ser medidas a VRCCORI.

La designación como VRCCORI no está permitida, si el instrumento de patrimonio es mantenido para negociar o si es una contraprestación contingente reconocida por una adquirente en una combinación de negocios a la que se le aplica NIIF 3.

Un activo financiero es mantenido para negociar si:

- Se compra o se incurre en él principalmente con el objetivo de venderlo en un futuro cercano; o
- en su reconocimiento inicial es parte de una cartera de instrumentos financieros identificados, que la Compañía gestiona conjuntamente y para la cual tiene evidencia de un patrón real reciente de obtención de beneficios a corto plazo; o
- es un derivado (excepto por los derivados que sean un contrato de garantía financiera o hayan sido designados como un instrumento de cobertura eficaz).

Las inversiones en instrumentos de patrimonio medidas a VRCCORI son inicialmente medidas a su valor razonable más costos de transacción.

Posteriormente, son medidas a su valor razonable reconociendo las pérdidas y ganancias de cambios en el valor razonable en otro resultado integral y acumuladas en la “Reserva de ganancias y pérdidas sobre activos financieros

ROMERO & PAZMIÑO INGENIERIA INMOBILIARIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresado en U. S. dólares)

medidos al valor razonable con cambios en otro resultado integral” en el patrimonio.

La ganancia o pérdida acumulada no será reclasificada a resultados al momento de vender los instrumentos de patrimonio, en su lugar, serán transferidas a resultados retenidos.

La Compañía ha designado todas sus inversiones en instrumentos de patrimonio que no sean mantenidas para negociar para ser medidas a VRCCORI en la aplicación inicial de NIIF 9. Los dividendos sobre estas inversiones en instrumentos de patrimonio son reconocidos en resultados cuando la Compañía tenga derecho a recibir el dividendo, sea probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con el dividendo y el importe del dividendo puede ser medido de forma fiable, a menos que el dividendo represente claramente una recuperación de parte del costo de la inversión. Los dividendos son incluidos en otros ingresos en el estado de resultados.

Instrumentos financieros medidos a valor razonable con cambios en resultados (VRCCR).

Los activos financieros que no cumplen el criterio para ser medidos a costo amortizado o a VRCCORI son medidos a VRCCR. Específicamente:

- Las inversiones en instrumentos de patrimonio son clasificadas para ser medidas a VRCCR, a menos que la Compañía designe un instrumento de patrimonio que no sea mantenido para negociar o una contraprestación contingente originada en una combinación de negocios para ser medido a VRCCORI, en su reconocimiento inicial.
- Los activos financieros que han sido en el momento del reconocimiento inicial designados de forma irrevocable como medido al VRCCR, si tal designación elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento que surgiría en otro caso de la medición de los activos o pasivos o del reconocimiento de las ganancias y pérdidas de los mismos sobre bases diferentes. La Compañía no ha designado ningún instrumento financiero para ser medido a VRCCR.

Los activos financieros designados como VRCCR son medidos a valor razonable al cierre de cada período de reporte, con las ganancias o pérdidas a valor razonable reconocidos en resultados en la medida que no sean parte de una designada relación de cobertura. La ganancia o pérdida neta reconocida en resultados incluye cualquier dividendo o intereses ganados sobre el activo financiero y es incluida como ingresos financieros.

Deterioro de activos financieros.

ROMERO & PAZMIÑO INGENIERIA INMOBILIARIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresado en U. S. dólares)

La Compañía reconoce una corrección de valor por pérdidas crediticias esperadas (PCE) sobre activos financieros que se miden a costo amortizado o a VRCCORI, cuentas por cobrar clientes, deudores varios y otros deudores. No se reconoce una pérdida por deterioro para inversiones en instrumentos de patrimonio.

El importe de las pérdidas crediticias esperadas es actualizado en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial del correspondiente activo financiero. La Compañía siempre reconoce PCE durante el tiempo de vida del activo para las cuentas por cobrar comerciales, deudores varios y otros deudores. Las pérdidas crediticias esperadas en estos activos financieros son estimadas usando una matriz de provisiones basado en la experiencia histórica de pérdidas crediticias de la Compañía, ajustada por factores que son específicos a los deudores, condiciones económicas generales y una evaluación tanto de la actual, así como también, de la presupuestada dirección de las condiciones en la fecha de reporte, incluyendo el valor del dinero en el tiempo cuando se apropiado.

Para todos los otros instrumentos financieros, la Compañía reconoce las PCE durante el tiempo de vida del activo cuando ha habido un aumento significativo en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial. Si, por otro lado, riesgo de crédito en el instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, la Compañía mide la corrección de valor por pérdidas para ese instrumento financiero a un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas en los próximos doce meses.

La evaluación de si deberían ser reconocidas las PCE durante el tiempo de vida del activo está basada en aumentos significativos en la probabilidad o riesgo de un incumplimiento que ocurra desde el reconocimiento inicial en lugar de sobre la evidencia de un activo financiero con deterioro de valor crediticio a la fecha de reporte o que ocurra un incumplimiento.

Las PCE durante el tiempo de vida del activo representan las pérdidas crediticias esperadas que resultarán de todos los posibles eventos de incumplimiento durante la vida esperada de un instrumento financiero. En contraste, las PCE esperadas en los próximos doce meses representa la porción de las PCE durante el tiempo de vida del activo que se espera resulten de eventos de incumplimiento sobre un instrumento financiero que sea posible dentro de los 12 meses después de la fecha de reporte.

Aumento significativo en el riesgo de crédito.

Al evaluar si el riesgo de crédito de un instrumento financiero se ha incrementado significativamente desde su reconocimiento inicial, la Compañía compara el riesgo de que ocurra un incumplimiento en el instrumento financiero a la fecha de reporte con el riesgo de que ocurra un incumplimiento en el instrumento financiero a la fecha del reconocimiento inicial.

Al realizar esta evaluación, la Compañía considera información cuantitativa y cualitativa que sea razonable y sustentable, incluyendo experiencia histórica e

ROMERO & PAZMIÑO INGENIERIA INMOBILIARIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresado en U. S. dólares)

información proyectada que esté disponible sin costo o esfuerzo desproporcionado. La información proyectada considerada incluye las perspectivas futuras de las industrias en las cuales operan los deudores de la Compañía, obtenidas de informes de expertos económicos, analistas financieros, organismos gubernamentales, grupos de expertos relevantes y otras organizaciones similares, así como también la consideración de diversas fuentes externas de información económica actual y pronosticada que se relaciona con las operaciones principales de la Compañía.

En particular, la siguiente información se tiene en consideración cuando se evalúa si el riesgo de crédito ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial:

- Un deterioro significativo actual o esperado en la clasificación de riesgo interna o externa (si está disponible) del instrumento financiero;
- un deterioro significativo en los indicadores de mercado externos de riesgo de crédito para un instrumento financiero específico, por ejemplo, un aumento significativo en el margen de crédito, precios del swap de incumplimiento crediticio para el deudor, o la duración o el alcance al cual el valor razonable de un activo financiero ha sido menor que su costo amortizado;
- cambios adversos actuales o pronosticados en el negocio, condiciones financieras o económicas que se espera ocasionen una disminución significativa en la capacidad del deudor para cumplir con sus obligaciones financieras;
- un deterioro significativo actual o esperado en los resultados operacionales del deudor;
- aumentos significativos en el riesgo de crédito sobre otros instrumentos financieros del mismo deudor;
- cambios adversos significativos actuales o pronosticados en el ambiente regulatorio, económico o tecnológico del deudor que resulten en una disminución significativa en la capacidad del deudor para cumplir sus obligaciones financieras.

Independientemente del resultado de la evaluación anterior, la Compañía presume que el riesgo crediticio de un activo financiero se ha incrementado significativamente desde el reconocimiento inicial, cuando los pagos contractuales se atrasen por más de 365 días, a menos que la Compañía tenga información razonable y sustentable para demostrar lo contrario.

No obstante, lo anterior, la Compañía asume que el riesgo crediticio de un instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial si se determina que el instrumento financiero tiene un bajo riesgo crediticio a la fecha de reporte. Se determina que un instrumento financiero tiene un riesgo crediticio bajo si:

- (i) El instrumento financiero tiene un riesgo bajo de incumplimiento;

ROMERO & PAZMIÑO INGENIERIA INMOBILIARIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresado en U. S. dólares)

- (ii) el deudor tiene una capacidad robusta para cumplir sus obligaciones contractuales de flujos de efectivo en el corto plazo; y
- (iii) los cambios adversos en las condiciones económicas y de negocios en el largo plazo podrían, pero no necesariamente, reducirán la capacidad del deudor para cumplir sus obligaciones contractuales de flujos de efectivo. La Compañía considera que un activo financiero tiene un riesgo crediticio bajo cuando tiene una clasificación crediticia interna o externa de “grado de inversión” de acuerdo con la definición globalmente entendida de riesgo crediticio.

Para compromisos de préstamo y contratos de garantía financiera, la fecha en que la Compañía pasa a ser una parte del compromiso irrevocable se considera la fecha del reconocimiento inicial a efectos de aplicar los requerimientos de deterioro de valor. Al evaluar si ha existido un aumento significativo en el riesgo crediticio desde su reconocimiento inicial de un compromiso de préstamo, la Compañía considera los cambios en el riesgo de que ocurra un incumplimiento del préstamo con el que se relaciona el compromiso de préstamo; para contratos de garantía financiera, la Compañía considera los cambios en el riesgo de que el deudor especificado incumpla el contrato. La Compañía monitorea regularmente la efectividad de los criterios utilizados para identificar si ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio y los modifica según sea apropiado para asegurar que los criterios sean capaces de identificar un aumento significativo en el riesgo crediticio antes que el importe pase a estar moroso.

Definición de incumplimiento.

La Compañía considera lo siguiente como constituyente de un evento de incumplimiento para propósitos de la administración interna del riesgo crediticio, dado que la experiencia histórica indica que las cuentas por cobrar que cumplen cualquiera de los siguientes criterios son generalmente no recuperables.

- Cuando existe un incumplimiento de las restricciones financieras de la contraparte; o
- información desarrollada internamente u obtenida de recursos externos indica que es improbable que el deudor pague a sus acreedores, incluyendo a la Compañía, en su totalidad (sin tomar en consideración alguna garantía mantenida por la Compañía).

Activos financieros con deterioro de valor crediticio.

Un activo financiero está con deterioro de valor crediticio cuando han ocurrido uno o más eventos que tienen un impacto perjudicial sobre los flujos de efectivo futuros estimados de ese activo financiero.

Evidencias de que un activo financiero está con deterioro de valor crediticio incluyen información observable sobre los sucesos siguientes:

- a. Dificultades financieras significativas del emisor o del deudor;

ROMERO & PAZMIÑO INGENIERIA INMOBILIARIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresado en U. S. dólares)

- b. una infracción del contrato, tal como un incumplimiento o un suceso de mora;
- c. el prestamista del deudor por razones económicas o contractuales relacionadas con dificultades financieras del deudor, le ha otorgado a éste concesiones o ventajas que no le habría facilitado en otras circunstancias;
- d. se está convirtiendo en probable que el deudor entre en quiebra o en otra forma de reorganización financiera; o
- e. la desaparición de un mercado activo para el activo financiero en cuestión, debido a dificultades financieras.

Política de castigo.

La Compañía castiga un activo financiero cuando existe información que indica que la contraparte está en dificultades financieras severas y no existe una perspectiva realista de recupero, por ejemplo, cuando la contraparte ha sido puesta en liquidación o ha entrado en procedimientos de bancarrota, o en el caso de cuentas comerciales por cobrar, cuando los importes han estado morosos por más de dos años, lo primero que ocurra primero.

Los activos financieros castigados podrían todavía estar sujetos a actividades de cumplimiento bajo los procedimientos de recupero de la Compañía, teniendo en consideración asesoría legal cuando fuere apropiado. Cualquier recupero realizado se reconoce en resultados.

Medición y reconocimiento de pérdidas crediticias esperadas.

La medición de las pérdidas crediticias esperadas es una función de la probabilidad de incumplimiento, la severidad (es decir, la magnitud de la pérdida si existe un incumplimiento) y la exposición al incumplimiento. La evaluación de la probabilidad de incumplimiento y la severidad está basada en datos históricos ajustados por información futura como se describió anteriormente.

En cuanto a la exposición al incumplimiento para activos financieros, esta está representada por el valor en libros bruto de los activos a la fecha de reporte; para compromisos de préstamos y contratos de garantía financiera, la exposición incluye el importe que se dispondrá en el futuro en la fecha de incumplimiento determinada sobre la base de tendencias históricas, el entendimiento de la Compañía de las específicas necesidades financieras futuras de los deudores, y otra información futura relevante.

Para los activos financieros, la pérdida crediticia esperada se estima como la diferencia entre todos los flujos de efectivo contractuales que se adeudan al Grupo en conformidad con el contrato y todos los flujos de efectivo que la Compañía espera recibir, descontados a la tasa de interés efectiva original.

ROMERO & PAZMIÑO INGENIERIA INMOBILIARIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresado en U. S. dólares)

Para un contrato de garantía financiera, ya que la Compañía está obligado a realizar pagos solamente en el evento de un incumplimiento por parte del deudor en conformidad con las cláusulas del instrumento que está garantizado, las insuficiencias de efectivo son pagos esperados a reembolsar al tenedor por una pérdida crediticia en la que incurre menos los importes que la Compañía espera recibir del tenedor, el deudor o un tercero.

Para compromisos de préstamos sin utilizar, una pérdida crediticia es el valor presente de la diferencia entre los flujos de efectivo contractuales que se deben a la Compañía si el tenedor del compromiso de préstamo dispone del préstamo; y los flujos de efectivo que la Compañía espera recibir si dispone del préstamo. Cuando la PCE durante el tiempo de vida del activo se mide sobre una base colectiva para atender los casos en que la evidencia de aumentos significativos en el riesgo crediticio a nivel de instrumento individual puede no estar aún disponible, los instrumentos financieros se agrupan de la siguiente manera:

- Naturaleza de los instrumentos financieros (es decir, las cuentas comerciales, deudores varios, otros deudores de la Compañía son cada uno evaluados como un grupo separado. Los préstamos a partes relacionadas son evaluados por pérdidas crediticias esperadas sobre una base individual);
- Estatus de morosidad;
- Naturaleza, tamaño e industria de los deudores;
- Naturaleza de las garantías por cuentas por cobrar por arrendamientos; y
- Clasificaciones crediticias externas si estuvieren disponibles.

La agrupación es revisada regularmente por la Administración de la Compañía para asegurarse que los integrantes de cada grupo continúen compartiendo similares características de riesgo crediticio. Si la Compañía ha medido la corrección de valor por pérdidas para un instrumento financiero a un importe equivalente a las PCE durante el tiempo de vida del activo en el período de reporte anterior, pero determina en el período de reporte actual que las condiciones para PCE durante el tiempo de vida del activo ya no se cumplen, la Compañía mide la corrección de valor por pérdidas a un importe equivalente a la PCE de los próximos doce meses a la fecha de reporte actual.

La Compañía reconoce una ganancia o pérdida por deterioro de valor en resultados para todos los instrumentos financieros con un correspondiente ajuste a su valor en libros a través de una cuenta de corrección de valor por pérdidas, excepto para los instrumentos financieros que son medidos a VRCCORI, para los cuales la corrección de valor se reconoce en otros resultados integrales y se acumula en la Reserva de ganancias y pérdidas sobre activos financieros medidos al valor razonable con cambios en otro resultado integral, y no reduce el valor en libros del activo financiero en el estado de situación financiera.

ROMERO & PAZMIÑO INGENIERIA INMOBILIARIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresado en U. S. dólares)

Baja en cuentas de activos financieros.

La Compañía da de baja un activo financiero solamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiera el activo financiero y sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo a un tercero. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa controlando el activo transferido, la Compañía reconoce su interés retenido en el activo y un pasivo asociado por los importes que podría tener que pagar. Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo garantizado por los importes recibidos.

Al dar de baja un activo financiero medido a costo amortizado, la diferencia entre el valor en libros del activo y la sumatoria de la consideración recibida y por recibir se reconoce en resultados.

Adicionalmente, al dar de baja una inversión en un instrumento de deuda clasificado a VRCCORI, la ganancia o pérdida acumulada previamente reconocida en la Reserva de ganancias y pérdidas sobre activos financieros medidos al valor razonable con cambios en otro resultado integral es reclasificada a resultados.

En contrario, al dar de baja una inversión en un instrumento de patrimonio el cual la Compañía ha elegido en el reconocimiento inicial medirlo a VRCCORI, la ganancia o pérdida acumulada previamente reconocida en la Reserva de ganancias y pérdidas sobre activos financieros medidos al valor razonable con cambios en otro resultado integral no es reclasificada a resultados, pero es transferida a resultados acumulados.

Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio.

Clasificación como deuda o patrimonio.

Los instrumentos de deuda y patrimonio emitidos por la Compañía se clasifican como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual y las definiciones de pasivo financiero e instrumento de patrimonio.

Instrumentos de patrimonio.

Un instrumento de patrimonio es cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de una entidad después de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía se reconocen por los importes recibidos, neto de los costos directos de emisión.

Pasivos financieros.

Todos los pasivos financieros son posteriormente medidos a costo amortizado usando el método de interés efectivo o a VRCCR.

ROMERO & PAZMIÑO INGENIERIA INMOBILIARIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresado en U. S. dólares)

Pasivos financieros medidos a VRCCR.

Los pasivos financieros se clasifican al VRCCR cuando el pasivo financiero es (i) una contraprestación contingente que sería ser pagada por el adquirente como parte de una combinación de negocios a la que se aplica IFRS 3, (ii) mantenido para negociar, o (iii) se designa a VRCCR.

Un pasivo financiero se clasifica como mantenido para negociar si:

- Se compra o se incurre en él principalmente con el objetivo de venderlo en un futuro cercano; o
- en su reconocimiento inicial es parte de una cartera de instrumentos financieros identificados, que la Compañía gestiona conjuntamente y para la cual tiene evidencia de un patrón real reciente de obtención de beneficios a corto plazo; o

Un pasivo financiero distinto a un pasivo financiero mantenido para negociar o contraprestación contingente que sería pagada por el adquirente como parte de una combinación de negocios puede ser designado como VRCCR al momento del reconocimiento inicial si:

- Tal designación elimina o reduce significativamente alguna incongruencia en la medición o en el reconocimiento que de otra manera surgiría; o
- el pasivo financiero forma parte de un grupo de activos financieros o pasivos financieros o ambos, el cual se administra y evalúa sobre la base de su valor razonable, de acuerdo con la documentada estrategia de inversión o de administración del riesgo de la Compañía, y se provea internamente información sobre ese grupo, sobre la base de su valor razonable; o
- forme parte de un contrato que contenga uno o más instrumentos derivados implícitos, y NIIF 9 permita que la totalidad del contrato sea designado como a VRCCR.

Los pasivos financieros a VRCCR se registran a valor razonable, reconociendo cualquier ganancia o pérdida surgida en los cambios del valor razonable en el estado de resultados en la medida que no sean parte de una designada relación de cobertura. La ganancia o pérdida neta reconocida en resultados incluye cualquier interés obtenido sobre el pasivo financiero y se incluye en la partida de ingresos/gastos financieros en el estado de resultados integral.

Sin embargo, para pasivos financieros designados a VRCCR, el importe del cambio en el valor razonable del pasivo financiero que es atribuible a cambios en el riesgo crediticio de ese pasivo se reconocen en otros resultados integrales, a menos que el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo crediticio del pasivo en otros resultados integrales crearía o incrementaría una asimetría contable en resultados. El importe remanente del cambio en el valor razonable del pasivo se reconoce en resultados. Los cambios en el valor razonable atribuibles al riesgo crediticio de un pasivo financiero que son reconocidos en otros resultados integrales no son posteriormente reclasificados a resultados; en su lugar, son transferidos a resultados retenidos una vez dado de baja el pasivo financiero.

ROMERO & PAZMIÑO INGENIERIA INMOBILIARIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresado en U. S. dólares)

Las pérdidas o ganancias sobre contratos de garantía financiera o compromisos de préstamos emitidos por la Compañía que sean designados por la Compañía para ser medidos a VRCCR se reconocen en resultados.

Pasivos financieros medidos posteriormente a costo amortizado.

Los pasivos financieros que no sean:

- Una contraprestación contingente de un adquirente en una combinación de negocios;
- mantenidos para negociar; o
- designados a VRCCR, son posteriormente medidos a costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva.

El método de tasa de interés efectiva es un método que se utiliza para el cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y para la distribución del gasto por intereses a lo largo del período correspondiente. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los pagos de efectivo futuros estimados (incluyendo todas las comisiones y puntos básicos de interés, pagados o recibidos, que integren la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y cualquier otra prima o descuento) durante la vida esperada del pasivo financiero, o cuando sea apropiado, un período menor, al costo amortizado de un pasivo financiero.

Baja en cuentas de pasivos financieros.

El valor razonable de los pasivos financieros denominados en una moneda extranjera se determina en esa moneda extranjera y son convertidos al tipo de cambio de cierre de cada período de reporte. Para pasivos financieros que son medidos a VRCCR, el componente de diferencia de cambio forma parte de las ganancias o pérdidas por valor razonable y se reconocen en resultados para pasivos financieros que no sean parte de una relación de cobertura.

La Compañía da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones de la Compañía se cumplen, cancelan o han expirado. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce, incluyendo cualquier activo transferido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en resultados.

4.6.1. Reconocimiento y medición posterior.

Reconocimiento.

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

ROMERO & PAZMIÑO INGENIERIA INMOBILIARIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresado en U. S. dólares)

Medición inicial.

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de valor razonable a través de ganancias y pérdidas. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

Medición posterior.

(a) Cuentas por cobrar:

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método del interés efectivo, menos una estimación por deterioro, en los casos aplicables. La Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

Cuentas por cobrar comerciales: corresponden a los montos adeudados por clientes por los servicios prestados en el curso normal del negocio. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes. Se registran a su costo amortizado.

Cuentas por cobrar a entidades relacionadas: correspondientes principalmente a saldo por recuperar de compañías relacionadas que se liquidan mayoritariamente en el corto plazo, por lo tanto, su valor en libros no difiere significativamente de su costo amortizado. En aquellos casos que los plazos establecidos de pago son mayores a un año, se miden al costo amortizado, el cual se calcula reconociendo un interés explícito con base en tasas de mercado.

Otras cuentas por cobrar: representada principalmente por otros deudores que se liquidan en el corto plazo. Se registran al valor del desembolso realizado que es el equivalente a su costo amortizado, pues no generan intereses.

(b) Otros pasivos financieros:

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. La Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

Proveedores y otras cuentas por pagar: son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado ya que son pagaderas en plazos menores a 90 días.

ROMERO & PAZMIÑO INGENIERIA INMOBILIARIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresado en U. S. dólares)

Préstamos con instituciones financieras: posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Los intereses pendientes de pago se presentan en el rubro “Préstamos con instituciones financieras” y se registran en el estado de resultados integrales en el rubro “Gastos financieros”.

Créditos mutuos: corresponden a préstamos otorgados por sus relacionadas, posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Los intereses pendientes de pago se presentan en el rubro “Créditos mutuos” y se registran en el estado de resultados integrales en el rubro “Gastos financieros”.

No existen costos de transacciones significativas incurridos al momento de su contratación.

Los intereses devengados en estas operaciones se presentan en el Estado de Resultados Integrales bajo el rubro “Gastos Financieros”, los intereses pendientes de pago se presentan en el Estado de Situación Financiera, bajo el rubro “Obligaciones con instituciones financieras” y “Créditos mutuos”.

4.7. Inventarios.

En este grupo contable se registra los activos poseídos para ser vendidos en el curso normal de la operación.

Medición inicial.- los inventarios se miden por su costo, que incluye: precio de compra, otros impuestos no recuperables, transporte, almacenamiento, costos directamente atribuibles a la adquisición para darles su condición y ubicación actual, después de deducir todos los descuentos comerciales, rebajas y otras partidas similares.

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 necesarios para llevar a cabo su venta.

4.8. Prepagados y otros activos corrientes.

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.

ROMERO & PAZMIÑO INGENIERIA INMOBILIARIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresado en U. S. dólares)

4.9. Propiedades y equipo.

En este grupo contable se registra todo bien tangible adquirido para su uso en el suministro de 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 con fiabilidad.

Medición inicial.- las propiedades y equipos, 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.- La propiedades y equipos se miden.

- Los equipos, vehículo, muebles y enseres se miden al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor.
- Los edificios se miden por su valor revaluado, que es su valor razonable en el momento de la revaluación, menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor que haya sufrido.

Las revaluaciones se harán con suficiente regularidad, en la fecha en la cual la Administración cuente con información de cambios significativos en el valor razonable de dichos activos, para asegurar que el importe en libros, en todo momento, no difiera significativamente del que podría determinarse utilizando el valor razonable al final del período sobre el que se informa.

- Los terrenos se miden a su valor revaluado menos el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor que haya sufrido.

La Compañía evalúa la obsolescencia técnica o comercial procedente de los cambios o mejoras en la producción, o en la demanda del mercado de los 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 Compañía.

ROMERO & PAZMIÑO INGENIERIA INMOBILIARIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresado en U. S. dólares)

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

Descripción	Vida útil en años	Valor residual
Terrenos	-	-
Edificios e instalaciones	10 años	10% y 26%
Muebles y enseres	10 años	10%
Equipo de oficina	10 años	10% y 33%
Equipo de computación	3 años	33%
Vehículos	10 años	20%

4.10. Propiedades de inversión.

En este grupo contable se registran las propiedades (terrenos o edificios, considerados en su totalidad o en parte, o ambos) que se tienen para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en la prestación de servicios, o bien para fines administrativos; o su venta en el curso ordinario de las operaciones, cuando y sólo cuando 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.

Medición inicial.- las propiedades de inversión se miden inicialmente a su costo, el cual incluye: el precio de compra y cualquier desembolso directamente atribuible a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de esa forma.

Medición posterior.- las propiedades de inversión se miden por su valor razonable menos costo de venta.

Las revaluaciones se harán de forma anual. Las pérdidas o ganancias derivadas de un cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluirán en el resultado del período en que surjan.

4.11. Otros activos no corrientes.

Inversiones en subsidiarias.- en este grupo contable se registra las inversiones realizadas en entidades dependientes sobre las que la Compañía tiene el poder para dirigir las políticas financieras y de operación, generalmente su participación es superior a la mitad de los derechos de voto.

En los estados financieros separados, estas inversiones se miden inicialmente al costo de adquisición y posteriormente al costo menos cualquier pérdida por deterioro, reconociendo cualquier efecto en los resultados del período. La Matriz considerará a una Subsidiaria a partir de la fecha en que se asume el control y la excluirá en la fecha en que cesa el mismo.

Las Subsidiarias se consolidan a partir de la fecha en que se transfiere el control a la Compañía y se excluyen de la consolidación en la fecha en que cesa el mismo. Son reconocidas al inicio y fin de cada período al costo de adquisición menos cualquier pérdida por deterioro.

ROMERO & PAZMIÑO INGENIERIA INMOBILIARIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresado en U. S. dólares)

Inversiones en asociadas.-en este grupo contables se registra la inversión realizada en entidades sobre las que la compañía ejerce influencia significativa pero no tiene control que, generalmente su participación accionaria esta entre el 20% y 50% de los derechos de voto. En los estados financieros separadas estas inversiones se miden inicialmente al costo de adquisición y posterior al costo menos cualquier pérdida por cualquier pérdida por deterioro, a no ser que se haya incurrido en obligaciones o realizar pagos en nombre de la asociada en la cual participa.

Inversiones en negocios conjuntos.- En este grupo contable se registra las inversiones realizadas en entidades sobre las que la Compañía no ejerce influencia significativa y tiene una participación hasta el 49% de los derechos de voto. Se mide inicialmente a su costo de adquisición y posteriormente a su valor razonable menos costos de venta.

4.12. Activos intangibles.

En este grupo contable se registra todo bien sin apariencia física que es susceptible de ser separado o escindido de la entidad y vendido, transferido, dado en explotación, arrendado o intercambiado, ya sea individualmente o junto con un contrato, o surge de derechos contractuales o de otros derechos de tipo legal, con independencia de que esos derechos sean transferibles o separables de la entidad o de otros derechos y obligaciones, si, y sólo si: es probable que los beneficios económicos futuros que se han atribuido al mismo fluyan a la entidad y el costo del activo puede ser medido de forma fiable.

Medición inicial.- los activos intangibles se miden a su 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.

Reconocimiento posterior.- los activos intangibles se miden por su costo menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor.

Método de amortización.- los activos intangibles con vida útil finita, empiezan a amortizarse cuando estén disponibles para su uso y hasta que sean dados de baja, incluso si el bien ha dejado de ser utilizado. La amortización es reconocida en el resultado del período con base en el método lineal sobre las vidas útiles estimadas por la Administración de la Compañía.

La Compañía evalúa las reducciones futuras esperadas en el precio de venta de un elemento que se elabore utilizando un activo intangible, esto con el fin de determinar la posible obsolescencia tecnológica o comercial del activo, lo cual, a su vez, podría reflejar una reducción de los beneficios económicos futuros incorporados al activo intangibles y por ende un posible deterioro.

ROMERO & PAZMIÑO INGENIERIA INMOBILIARIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresado en U. S. dólares)

4.13. Deterioro de activos no financieros.

Los activos sujetos a depreciación (o amortización) se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperarse su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendrá de su venta o su valor en uso. Para efectos de la evaluación por deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que generen flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo). Los saldos en libros de activos no financieros que han sido objeto de castigos por deterioro se revisan a cada fecha de cierre de los estados financieros para verificar posibles reversiones del deterioro.

En el caso que el monto del valor libros del activo exceda a su monto recuperable, la Compañía registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio.

4.14. 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 de trabajadores en las utilidades. Se miden a su valor nominal y se reconocen en los resultados del período en el que se generan.

El cálculo de la participación de trabajadores en las utilidades, se realiza de acuerdo a las disposiciones legales vigentes; representa el 15% sobre la utilidad contable de la Compañía 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.

ROMERO & PAZMIÑO INGENIERIA INMOBILIARIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresado en U. S. dólares)

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 no se reclasificarán al resultado del período en Otros Resultados Integrales.

4.15. 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 los años 2019 y 2018 asciende a 25%. Se mide a su valor nominal y se reconoce en los resultados del período 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 período o en otros resultados integrales, dependiendo de la transacción que origina la diferencia temporaria.

4.16. Patrimonio.

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

Reservas.- en este grupo contable se registran las apropiaciones de utilidades o constituciones realizadas por Ley, estatutos, acuerdos de accionistas 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 propiedades y equipos; ganancias y pérdidas actuariales.

Resultados acumulados.- en este grupo contable se registran las utilidades netas acumuladas y del ejercicio, sobre las cuales los accionistas no han determinado un destino definitivo.

ROMERO & PAZMIÑO INGENIERIA INMOBILIARIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresado en U. S. dólares)

4.17. Ingresos de actividades ordinarias.

Los ingresos por servicios son reconocidos por la Compañía considerando el precio establecido en la transacción para el cumplimiento de cada una de las obligaciones de desempeño.

La Compañía reconoce el ingreso cuando se ha dado cumplimiento a las obligaciones de desempeño para la transferencia al cliente de los servicios comprometidos.

Los ingresos son medidos al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir y representa los montos a recibir por los servicios provistos en el curso normal de los negocios, neto de los descuentos e impuestos relacionados.

La Compañía reconoce los ingresos cuando el importe de los mismos puede ser valorado de manera fiable, y es probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir a la Compañía, según se describe a continuación:

- Venta de servicios: los ingresos por ventas de servicios se reconocen cuando pueden ser estimados con fiabilidad y en función a los servicios efectivamente prestados a la fecha de cierre de los estados financieros.
- Ventas de bienes: la generación de ingresos ordinarios proviene principalmente de la venta de inmuebles. Esto ocurre cuando el cliente obtiene el control de los bienes vendidos o suministrados, y no hay obligaciones de desempeño no separables pendientes de cumplirse. Las ventas de inmuebles, se realizan generalmente al amparo de contratos celebrados con clientes o mediante acuerdos verbales, en los cuales se establecen acuerdos entre las partes tales como: precio, descuentos, bonificaciones, multas por incumplimientos, garantías, entre otros).
- Ingresos por intereses: los intereses se reconocen usando el método de tasa de interés efectiva.

4.18. Costos y gastos.

Costo de los servicios.- en este grupo contable se registran todos aquellos costos incurridos para la generación de ingresos de actividades ordinarias.

Gastos.- en este grupo contable se registran los consumos, provisiones y pérdidas por deterioro de valor que surgen en las actividades ordinarias de la Compañía; 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.

4.19. Información por segmentos de operación.

Un segmento operativo es un componente de la Compañía sobre el cual se tiene información financiera separada que es generada mediante aplicaciones informáticas y es evaluada por la Administración para la toma de decisiones.

ROMERO & PAZMIÑO INGENIERIA INMOBILIARIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresado en U. S. dólares)

La Compañía opera como un segmento operativo único.

4.20. Medio ambiente.

Las actividades de la Compañía no se encuentran dentro de las que pudieren afectar al medio ambiente.

4.21. Estado de flujos de efectivo.

Los flujos de efectivo de actividades de operación son aquellos relacionados con el giro del negocio y todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento; los flujos de inversión incluyen los pagos que tienen su origen en la adquisición de activos no corrientes y otros activos tales como inmovilizados, intangibles y similares, así como los cobros procedentes de su enajenación o de su amortización al vencimiento; los flujos de financiamiento comprenden los cobros a terceros por su adquisición de títulos de patrimonio o deuda emitidos por la Compañía, por recursos concedidos por entidades financieras o terceros en forma de préstamos u otros instrumentos de financiación, así como los pagos realizados para la amortización o devolución de las cantidades aportadas por esos terceros y los pagos a los accionistas por los dividendos que les corresponden.

4.22. Cambios en políticas y estimaciones contables.

Los estados financieros separados al 31 de diciembre de 2018, han sido reformulados por el cambio en la política contable de Otros Activos no Corrientes. Al 31 de diciembre de 2019, excepto por la mencionada reformulación, y las modificaciones realizadas por la entrada en vigencia de la NIIF 16 y CINIIF 23 desde el 1 de enero de 2019, los estados financieros separados no presentan cambios en políticas contables y estimaciones contables respecto a los estados financieros al 31 de diciembre de 2018. Ver nota 8.

4.23. Reclasificaciones.

Ciertas cifras presentadas al 31 de diciembre de 2018 han sido reclasificadas para efectos comparativos en la presentación de los estados financieros separados al 31 de diciembre de 2019.

NOTA 5 - ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS CRÍTICOS DETERMINADOS POR LA ADMINISTRACIÓN

La Compañía efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro; por definición, muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. Estas estimaciones y supuestos son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo a las circunstancias. Las estimaciones y supuestos más significativos efectuados por la Administración se presentan a continuación:

ROMERO & PAZMIÑO INGENIERIA INMOBILIARIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresado en U. S. dólares)

- Deterioro acumulado de créditos incobrables.- el importe de las pérdidas crediticias esperadas es actualizado en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial del correspondiente activo financiero. La Compañía siempre reconoce las PCE durante el tiempo de vida del activo para las cuentas por cobrar comerciales, deudores varios y otros deudores. Las pérdidas crediticias esperadas en estos activos financieros son estimadas usando una matriz de provisiones basado en la experiencia histórica de pérdidas crediticias de la Compañía, ajustada por factores que son específicos a los deudores, condiciones económicas generales y una evaluación tanto de la actual, así como también, de la presupuestada dirección de las condiciones en la fecha de reporte, incluyendo el valor del dinero en el tiempo cuando sea apropiado.

Para todos los otros instrumentos financieros, la Compañía reconoce PCE durante el tiempo de vida del activo cuando ha habido un aumento significativo en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial. Si, por otro lado, el riesgo de crédito en el instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, la Compañía mide la corrección de valor por pérdidas para ese instrumento financiero a un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas en los próximos doce meses.

La evaluación de si deberían ser reconocidas las PCE durante el tiempo de vida del activo está basada en aumentos significativos en la probabilidad o riesgo de un incumplimiento que ocurra desde el reconocimiento inicial en lugar de sobre la evidencia de un activo financiero con deterioro de valor crediticio a la fecha de reporte o que ocurra un incumplimiento.

Las PCE durante el tiempo de vida del activo representan las pérdidas crediticias esperadas que resultarán de todos los posibles eventos de incumplimiento durante la vida esperada de un instrumento financiero.

En contraste, las PCE en los próximos doce meses representa la porción de las PCE durante el tiempo de vida del activo que se espera resulten de eventos de incumplimiento sobre un instrumento financiero que sea posible dentro de los 12 meses después de la fecha de reporte.

- Impuestos diferidos.- al final de cada período contable se evalúa el valor a reconocer como activos por impuestos diferidos en la medida que es probable la realización del correspondiente beneficio fiscal, a través de su compensación con el pago de impuestos fiscales futuros.
- Vidas útiles y valores residuales.- al final de cada período contable se evalúan las vidas útiles estimadas y los valores residuales de sus activos depreciables o amortizables (excluyendo los de valor inmaterial); cuando ocurre un evento que indica que dichas vidas útiles o valores residuales son diferente a las estimadas anteriormente, se actualizan estos datos y los correspondientes ajustes contables de manera prospectiva.

ROMERO & PAZMIÑO INGENIERIA INMOBILIARIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresado en U. S. dólares)

- Deterioro de activos no corrientes.- La Compañía evalúa periódicamente si existen indicadores que alguno de sus activos pudiese estar deteriorado de acuerdo con la NIC 36 “Deterioro del Valor de los Activos”. Si existen tales indicadores se realiza una estimación del monto recuperable del activo.

El importe recuperable de un activo es el mayor valor entre el valor justo de un activo o unidad generadora de efectivo menos los costos de venta y su valor en uso, y es determinado para un activo individual a menos que el activo no genere entradas de efectivo que son claramente independientes de otros activos o grupos de activos.

Cuando el valor en libros de un activo excede su monto recuperable, el activo es considerado deteriorado y es disminuido hasta alcanzar su monto recuperable. Al evaluar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados usando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las evaluaciones actuales de mercado, del valor tiempo del dinero y los riesgos específicos al activo. Para determinar el valor justo menos costos de venta, se usa un modelo de valuación apropiado. Estos cálculos son corroborados por múltiplos de valuación u otros indicadores de valor justo disponibles.

Las pérdidas por deterioro del valor de un activo no financiero son reconocidas con cargo a resultados en las categorías de gastos asociados a la función del activo deteriorado, excepto por propiedades anteriormente reevaluadas donde la reevaluación fue llevada al patrimonio. En este caso, el deterioro también es reconocido con cargo a patrimonio hasta el monto de cualquier reevaluación anterior.

Para activos, excluyendo los de valor inmaterial, se realiza una evaluación anual respecto de si existen indicadores de que la pérdida por deterioro reconocida anteriormente podría ya no existir o haber disminuido. Si existe tal indicador, la Compañía estima el monto nuevo recuperable.

Una pérdida por deterioro anteriormente reconocida es reversada solamente si ha habido un cambio en las estimaciones usadas para determinar el monto recuperable del activo desde la última vez que se reconoció una pérdida por deterioro.

Si ese es el caso, el valor en libros del activo es aumentado hasta alcanzar su monto recuperable. Este monto aumentado no puede exceder el valor en libros que habría sido determinado, neto de depreciación, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro del activo en años anteriores.

Tal reverso es reconocido con abono a resultados, a menos que un activo sea registrado al monto reevaluado; en ese caso el reverso es tratado como un aumento de reevaluación.

ROMERO & PAZMIÑO INGENIERIA INMOBILIARIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresado en U. S. dólares)

- Valor razonable de activos y pasivos.- en ciertos casos los activos y pasivos debe ser registrados a su valor razonable, que es el monto por el cual un activo puede ser comprado o vendido, o el monto por el cual un pasivo puede ser incurrido o liquidado en una transacción actual entre partes debidamente informadas, en condiciones de independencia mutua, distinta de una liquidación forzosa, utilizando para esto precios vigentes en mercados activos, estimaciones en base a la mejor información disponible u otras técnicas de valuación; las modificaciones futuras se actualizan de manera prospectiva.

NOTA 6 - POLITICA DE GESTION DE RIESGOS

La Administración de la Compañía es la responsable de establecer, desarrollar y dar seguimiento a las políticas de gestión de riesgos con el objetivo de identificar, analizar, controlar y monitorear los riesgos enfrentados por la Compañía. La Compañía revisa regularmente las políticas y sistemas de administración de riesgo a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en sus actividades, logrando la obtención de un ambiente de control disciplinado y constructivo, en el cual todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

La Compañía clasifica y gestiona los riesgos de instrumentos financieros de la siguiente manera:

Riesgo de crédito.

El riesgo de crédito corresponde a la incertidumbre respecto al cumplimiento de las obligaciones de la contraparte de la Compañía, para un determinado contrato, acuerdo o instrumento financiero, cuanto éste incumplimiento genere una pérdida en el valor de mercado de algún activo financiero.

Es el riesgo de que una de las partes de un instrumento financiero cause una pérdida financiera a la otra parte por incumplir una obligación, y se origina principalmente en las cuentas por cobrar a clientes no relacionados y relacionados (Ver Notas 10 y 11), cuyo importe en libros es la mejor forma de representar la máxima exposición al riesgo de crédito sin tener en cuenta ninguna garantía colateral tomada ni otras mejoras crediticias.

La concentración del riesgo de crédito es limitada debido a que la base de clientes es larga e independiente; la calidad crediticia de los activos financieros que no están en mora ni deteriorados depende de las calificaciones de riesgo (cuando estén disponibles), referencias bancarias, etc.

Riesgo de liquidez.

Corresponde a la incapacidad que puede enfrentar la Compañía en cumplir, en tiempo y forma, con los compromisos contractuales asumidos con sus proveedores o entidades financieras.

El enfoque de la Compañía para administrar la liquidez es contar con los recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la Compañía.

ROMERO & PAZMIÑO INGENIERIA INMOBILIARIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresado en U. S. dólares)

La principal fuente de liquidez de la Compañía son los flujos de efectivo provenientes de sus actividades operacionales. Además, dispone de financiamiento bancario, garantizado con propiedades de la Compañía y préstamos recibidos de sus partes relacionadas.

A continuación, se resumen los vencimientos contractuales de los pasivos financieros no derivados de acuerdo a las bandas de tiempo más apropiadas determinadas por la Administración:

	Corriente entre 1 y 12 meses	No corriente más de 12 meses
<u>Año terminado en diciembre 31, 2019:</u>		
Proveedores y otras cuentas por pagar no relacionadas	478,675	-
Créditos mutuos	-	1,997,211
Obligaciones con instituciones financieras	761,708	11,297
	<u>1,240,383</u>	<u>2,008,508</u>

<u>Año terminado en diciembre 31, 2018:</u>		
Proveedores y otras cuentas por pagar no relacionadas	287,368	-
Créditos mutuos	1,821,170	-
Obligaciones con instituciones financieras	876,657	45,236
	<u>2,985,195</u>	<u>45,236</u>

El índice deuda - patrimonio de la Compañía, fue como sigue:

	<u>..31 de Diciembre del.. 2019</u>	<u>2018</u>
Total pasivos	3,406,925	3,282,545
Menos efectivo y equivalentes de efectivo	(665,358)	(781,113)
Total deuda neta	2,741,567	2,501,432
Total patrimonio neto	2,719,025	2,269,924
Índice de deuda - patrimonio neto	<u>100.83%</u>	<u>110.20%</u>

Riesgo de mercado.

Es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en los precios de mercado. El riesgo de mercado comprende tres subtipos de riesgo: riesgo de tasa de cambio, riesgo de tasa de interés y otros riesgos de precio. La Compañía clasifica y gestiona el riesgo de mercado en los siguientes subtipos de riesgo:

ROMERO & PAZMIÑO INGENIERIA INMOBILIARIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresado en U. S. dólares)

Riesgo de tasa de cambio.- es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en las tasas de cambio de una moneda extranjera.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Compañía no realiza transacciones relacionadas con moneda extranjera

Riesgo de tasa de interés.- es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en las tasas de interés de mercado.

Otros riesgos de precio.- los otros riesgos de precio de los instrumentos financieros surgen, por ejemplo, de variaciones en los precios de las materias primas cotizadas o de los precios de los instrumentos de patrimonio.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Compañía no realiza transacciones relacionadas con materias primas cotizadas o instrumentos de patrimonio.

NOTA 7 - CATEGORIAS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

A continuación se presentan los saldos libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio contable:

ROMERO & PAZMIÑO INGENIERIA INMOBILIARIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresado en U. S. dólares)

Al 31 de diciembre del 2019

Clasificación	Grupo	Tipo	A su valor razonable con cambios en resultados	A costo amortizado
Activos financieros	Efectivo	Saldos en bancos Depósitos a corto plazo	665,358	-
	Cuentas comerciales y otras por cobrar	Corrientes	-	81,345
	Cuentas comerciales y otras por cobrar relacionadas	Corrientes		1,260,232
	Cuentas y otras por cobrar relacionadas	No corrientes	-	107,390
Pasivos financieros	Obligaciones con instituciones financieras	Corrientes	-	761,708
		No corrientes	-	11,297
	Proveedores y otras cuentas por pagar	Corrientes	-	478,675
		No corrientes	-	1,997,211

Las notas son parte integrante de los Estados Financieros

ROMERO & PAZMIÑO INGENIERIA INMOBILIARIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresado en U. S. dólares)

Al 31 de diciembre del 2018

Clasificación	Grupo	Tipo	A su valor razonable con cambios en resultados	A costo amortizado
Activos financieros	Efectivo	Saldos en bancos Depósitos a corto plazo	781,113	-
	Cuentas comerciales y otras por cobrar	Corrientes	-	13,364
	Cuentas comerciales y otras por cobrar relacionadas	Corrientes		820,888
	Cuentas y otras por cobrar relacionadas	No corrientes	-	323,474
Pasivos financieros	Obligaciones con instituciones financieras	Corrientes	-	876,657
		No corrientes	-	45,236
	Proveedores y otras cuentas por pagar	Corrientes	-	287,368
	Créditos mutuos	Corrientes	-	1,821,170

Las notas son parte integrante de los Estados Financieros

ROMERO & PAZMIÑO INGENIERIA INMOBILIARIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresado en U. S. dólares)

NOTA 8 - EFECTOS DE CAMBIOS EN POLÍTICAS CONTABLES.

Política contable de Otros Activos No Corrientes.

Desde el 1 de enero de 2018, la Compañía cambió su política contable sobre la medición de sus Otros Activos No Corrientes, la cual establecía que el reconocimiento posterior de sus inversiones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos, se realizaba por su valor razonable menos costos de venta, no obstante, para reconocer de mejor manera el costo y los beneficios provenientes de sus inversiones no corrientes, ha decidido acoger el modelo del costo. La Compañía considera que esta política proporciona información fiable y relevante porque trata de forma más precisa la operatividad de sus inversiones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos, y la generación de beneficios en sus distintas etapas.

La política contable ha sido aplicada de forma retrospectiva desde el 1 de enero de 2018, y sus efectos en los estados financieros separados se resumen continuación, no hay efecto en los estados financieros separados al 31 de diciembre de 2017.

Concepto	Ajustes al 31-12-2018		
	Saldo al 31-12-2018	Ajuste	Saldo reestablecido al 01-01-2019
<u>Estado de Situación Financiera</u>			
Activos corrientes			
Cuentas comerciales y otras por cobrar relacionadas	-	116,202	116,202
Activos no corrientes			
Otros activos no corrientes	3,185,704	(738,915)	2,446,789
Patrimonio			
Resultados acumulados	927,548	150,000	1,077,548
Resultado del período	1,196,744	(772,713)	424,031
Concepto	Ajustes al 31-12-2018		
	Saldo al 31-12-2018	Ajuste	Saldo reestablecido al 01-01-2019
<u>Estado de Resultado del Período y Otros Resultado Integrales</u>			
Otros ingresos	904,915	(772,713)	132,202

ROMERO & PAZMIÑO INGENIERIA INMOBILIARIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresado en U. S. dólares)

NIIF 16 - Arrendamientos.

La Compañía llevó a cabo una evaluación detallada de la norma y de su impacto en los estados financieros separados, el cual se resume a continuación:

Como arrendador, la NIIF 16 determina que el Fideicomiso deberá clasificar cada uno de sus contratos de arrendamiento como operativos o financieros, dependiendo cuando se haya transferido sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo subyacente.

A la fecha de implementación y análisis, en aquellos contratos en los que la Compañía, figura como arrendador, la Compañía no ha transferido a sus arrendatarios todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de los bienes; por lo tanto, sus contratos de arrendamiento continuarán clasificándose como operativos.

CINIIF 23 - La Incertidumbre frente a los Tratamientos del Impuesto a las Ganancias.

La Compañía analizó la adopción de la CINIIF 23 con aplicación inicial al 1 de enero de 2019, determinando que no existen efectos en la determinación del impuesto a las ganancias que deban ser reconocidas en sus estados financieros separados.

ROMERO & PAZMIÑO INGENIERIA INMOBILIARIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresado en U. S. dólares)

NOTA 9 - EFECTIVO

El saldo comprende lo siguiente:

		<u>..31 de Diciembre del..</u> <u>2019</u>	<u>2018</u>
Efectivo en Caja		600	300
Bancos Locales	(1)	664,758	780,813
	(2)	<u>665,358</u>	<u>781,113</u>

- (1) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, comprende depósitos en bancos locales, que tienen clasificación de riesgo desde AAA- a AAA.
- (2) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, no existen saldos en efectivo que se encuentren restringidos para el uso de la Compañía.

NOTA 10 - CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS POR COBRAR

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		<u>..31 de Diciembre del..</u> <u>2019</u>	<u>2018</u>
Clientes no relacionados		-	5,760
Otras cuentas por cobrar		83,306	9,565
(-) Deterioro acumulado de créditos incobrables	(1)	(1,961)	(1,961)
		<u>81,345</u>	<u>13,364</u>

- (1) Considerando la solvencia de los deudores y el comportamiento histórico de la cobranza y el análisis de perdidas crediticias esperadas, la compañía ha estimado que la provisión de deudores incobrables al 31 de diciembre del 2019 y 2018 es suficiente.

NOTA 11 - CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS POR COBRAR RELACIONADAS

Un detalle de esta cuenta, es como sigue:

		<u>..31 de Diciembre del..</u> <u>2019</u>	<u>2018</u>
Clientes relacionados	(1)	277,102	177,197
Préstamos por cobrar		1,107,841	657,201
Otras cuentas por cobrar		-	309,964
(-) Provisión de costo amortizado	(2)	(17,321)	-
		<u>1,367,622</u>	<u>1,144,362</u>
Clasificación:			
Corriente		1,260,232	820,888
No corriente		107,390	323,474
		<u>1,367,622</u>	<u>1,144,362</u>

ROMERO & PAZMIÑO INGENIERIA INMOBILIARIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresado en U. S. dólares)

- (1) Un detalle de la antigüedad de los saldos de clientes relacionados, fue como sigue:

..31 de Diciembre del..								
Antigüedad	No. Clientes	<u>2019</u>			No. Clientes	<u>2018</u>		
		Saldo	Provisión %	Valor		Saldo	Provisión %	Valor
<u>Por vencer</u>	2	14	0%	-	-	-	0%	-
<u>Vencidas (días)</u>								
De 1 a 90	6	181,958	66%	-	5	33,628	19%	-
De 91 a 180	2	16,080	6%	-	2	39,473	22%	-
De 181 a 270	2	16,080	6%	-	1	11,000	6%	-
De 271 a 360	2	13,470	5%	-	1	8,250	5%	-
Más de 361	1	49,500	18%	-	2	84,846	48%	-
		277,102		-		177,197		-

- (2) El movimiento de la provisión de costo amortizado, fue como sigue:

..31 de Diciembre del..		
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Saldo inicial	-	-
Provisión del año	(17,321)	-
Bajas/ Castigos	-	-
Saldo final	(17,321)	-

NOTA 12 - INVENTARIOS

Al 31 de diciembre de 2019 corresponde a un bien inmueble adquirido en el Conjunto El Palmeral, y un parqueadero para la venta ubicado en la Av. La República el cual se mantiene desde períodos anteriores, según el siguiente detalle:

..31 de Diciembre del..		
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Bienes inmuebles	340,967	11,715
Deterioro acumulado valor de inventarios (1)	(5,894)	(4,925)
	335,073	6,790

ROMERO & PAZMIÑO INGENIERIA INMOBILIARIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresado en U. S. dólares)

(1) El movimiento de la provisión por valor neto de realización, es como sigue:

	..31 de Diciembre del..	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Saldo inicial	(4,925)	(2,870)
Provisión del año	(969)	(2,055)
Saldo final	<u>(5,894)</u>	<u>(4,925)</u>

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, no existen restricciones ni gravámenes sobre los inventarios de la Compañía.

NOTA 13 - PREPAGADOS Y OTROS ACTIVOS CORRIENTES

Un resumen de esta cuenta, es como sigue:

	..31 de Diciembre del..	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Primas de seguros prepagadas	15,146	12,454
Anticipos proveedores de bienes y servicios	94	40,000
Otros	582	1,385
	<u>15,822</u>	<u>53,839</u>

NOTA 14 - PROPIEDADES Y EQUIPO

Un detalle de esta cuenta, es como sigue:

		..31 de Diciembre del..	
		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Terrenos		260,097	250,696
Edificios e instalaciones	(1)	358,252	204,149
Muebles y enseres		72,709	7,777
Equipos de oficina		12,185	6,388
Equipos de computación		29,440	25,934
Vehículos	(1)	240,933	207,282
		<u>973,616</u>	<u>702,226</u>
Costo		1,135,632	861,068
Depreciación acumulada		<u>(162,016)</u>	<u>(158,842)</u>
		<u>973,616</u>	<u>702,226</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, incluye edificios y vehículos, que respaldan créditos que la compañía mantiene con instituciones financieras. (Nota 18)

ROMERO & PAZMIÑO INGENIERIA INMOBILIARIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresado en U. S. dólares)

Los movimientos de activos fijos, fueron como sigue:

Concepto	Terrenos	Edificios e instalaciones	Muebles y enseres	Equipos de oficina	Equipo de computación	Vehículos	Total
<u>Al 31 de diciembre de 2019:</u>							
Saldos al 31 de diciembre de 2018	250,696	204,149	7,777	6,388	25,934	207,282	702,226
Adquisiciones	-	166,476	69,741	6,799	7,480	103,839	354,335
Revalorización	9,401	(6,364)	-	-	-	-	3,037
Bajas / ventas	-	-	-	-	-	(44,721)	(44,721)
Depreciación	-	(6,009)	(4,809)	(1,002)	(3,974)	(25,467)	(41,261)
Saldos al 31 de diciembre de 2019	260,097	358,252	72,709	12,185	29,440	240,933	973,616
<u>Al 31 de diciembre de 2018:</u>							
Saldos al 31 de diciembre de 2017	250,696	195,530	17,842	7,781	27,224	176,068	675,141
Adquisiciones	-	-	902	720	3,234	165,922	170,778
Revalorización	-	14,437	-	-	-	-	14,437
Bajas / ventas	-	-	(2,603)	(116)	(221)	(114,246)	(117,186)
Depreciación	-	(5,818)	(8,364)	(1,997)	(4,303)	(20,462)	(40,944)
Saldos al 31 de diciembre de 2018	250,696	204,149	7,777	6,388	25,934	207,282	702,226

Las notas son parte integrante de los Estados Financieros

ROMERO & PAZMIÑO INGENIERIA INMOBILIARIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresado en U. S. dólares)

NOTA 15 - PROPIEDADES DE INVERSION

Un detalle de esta cuenta, es como sigue:

	<u>..31 de Diciembre del..</u> <u>2019</u>	<u>2018</u>
Edificios	134,097	147,507
Terrenos	261,000	246,000
	<u>395,097</u>	<u>393,507</u>

El movimiento de las propiedades de inversión, es como sigue:

	<u>..31 de Diciembre del..</u> <u>2018</u>	<u>2018</u>
Saldo inicial, neto	393,507	393,507
Revalorización	1,590	-
Saldo final, neto	<u>395,097</u>	<u>393,507</u>

NOTA 16 - OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES

Un resumen de esta cuenta es como sigue:

	<u>..31 de Diciembre del..</u> <u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Inversiones de más del 50%</u>		
Derechos fiduciarios Alicante	495,681	-
<u>Inversiones del 50%</u>		
Derechos fiduciarios San José	811,401	811,401
Derechos fiduciarios Segovia	318,276	318,276
Derechos fiduciarios Siria II	188,408	138,407
Derechos fiduciarios Burgos Dos	94,893	94,893
Derechos fiduciarios Siria IV	77,523	36,700
Derechos fiduciarios San Rafael	68,608	204,845
Derechos fiduciarios Moya V	67,381	25,250
Derechos fiduciarios Moya IV	54,300	54,300
Derechos fiduciarios Mare Nostrum	43,600	43,600
Derechos fiduciarios Siria III	30,800	30,800
Derechos fiduciarios Granada	15,585	-
Derechos fiduciarios Alicante	-	164,801
Derechos fiduciarios La Herlinda	-	156,480
Derechos fiduciarios El Palmeral	-	75,326
<u>Inversiones de menos del 50%</u>		
Derechos fiduciarios Cantabria	-	291,710
	<u>2,266,456</u>	<u>2,446,789</u>

ROMERO & PAZMIÑO INGENIERIA INMOBILIARIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresado en U. S. dólares)

NOTA 17 - PROVEEDORES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de esta cuenta es como sigue:

	..31 de Diciembre del..	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Anticipo clientes	429,894	161,424
Proveedores locales	21,425	36,546
Cuentas por pagar socios	20,000	-
Otras cuentas por cobrar	7,356	7,369
Dividendos por pagar	-	82,029
	<u>478,675</u>	<u>287,368</u>

NOTA 18 - OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

Un resumen de esta cuenta es como sigue:

	..31 de Diciembre del..	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Banco Pichincha		
Préstamos que devengan una tasa de interés del 9,76%, con un solo pago al vencimiento 24 de mayo de 2020 y 2 de junio de 2019 respectivamente. Se encuentran garantizados con inmueble.	300,000	300,000
Banco Internacional		
Préstamos que devenga una tasa de interés del 9,76%, con un solo pago al vencimiento 15 de mayo de 2020 y 17 de mayo de 2019 respectivamente. Se encuentran garantizados con una propiedad de inversión	300,000	300,000
Préstamo que devenga una tasa de interés del 9,84%, con pagos trimestrales hasta el 19 de julio del 2019. Se encuentra garantizado con un bien inmueble de entidad relacionada.	-	121,446
Préstamo que devenga una tasa de interés del 11.23%, con un solo pago al vencimiento 30 de abril del 2021. Se encuentra garantizado con un vehículo.	45,235	73,118
Banco Guayaquil		
Préstamo que devenga una tasa de interés del 9,96%, con pago semestrales hasta el 10 de julio del 2019. Garantizado con firma del Gerente General.	-	100,000
Préstamo que devenga una tasa de interés del 9,96%, con pago semestrales hasta el 12 de octubre del 2020. Garantizado con firma del Gerente General.	100,000	-
Créditos rotativos	21,676	16,366
Intereses por pagar	6,094	10,963
	<u>773,005</u>	<u>921,893</u>

ROMERO & PAZMIÑO INGENIERIA INMOBILIARIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresado en U. S. dólares)

	<u>..31 de Diciembre del..</u> <u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Clasificación:</u>		
Corto plazo	761,708	876,657
Largo plazo	11,297	45,236
	<u>773,005</u>	<u>921,893</u>

El detalle por vencimiento de los saldos de las obligaciones con instituciones financieras, fue como sigue:

Año	<u>..31 de Diciembre del..</u> <u>2019</u>	<u>2018</u>
2019	-	876,657
2020	761,708	10,963
2021	11,297	34,273
	<u>773,005</u>	<u>921,893</u>

NOTA 19 - CRÉDITOS MUTUOS

Un resumen del rubro es como sigue:

	<u>..31 de Diciembre del..</u> <u>2019</u>	<u>2018</u>
Préstamos con accionistas		
Préstamos que devengan una tasa de interés del 12%, pagos únicos entre el 22 de enero al 10 de octubre del 2020. Garantizado con firma del Gerente General.	1,419,693	1,240,693
Intereses por pagar	4,199	6,206
	<u>1,423,892</u>	<u>1,246,899</u>
Préstamos con terceros		
Préstamo recibido de María del Carmen Román Dávalos que devengan una tasa de interés del 12%, con un solo pago al vencimiento 19 de noviembre del 2021. Garantizado con firma del Gerente General.	571,225	571,225
Intereses por pagar	2,094	3,046
	<u>573,319</u>	<u>574,271</u>
	<u>1,997,211</u>	<u>1,821,170</u>
<u>Clasificación:</u>		
Corto plazo	-	1,821,170
Largo plazo	1,997,211	-
	<u>1,997,211</u>	<u>1,821,170</u>

ROMERO & PAZMIÑO INGENIERIA INMOBILIARIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresado en U. S. dólares)

La clasificación de corto y largo plazo depende de la fecha más probable de liquidación de estos préstamos.

Un detalle por vencimiento de los saldos de las obligaciones con instituciones financieras, fue como sigue:

Año	..31 de Diciembre del.. <u>2019</u>	<u>2018</u>
2020	-	1,821,170
2021	1,997,211	-
	<u>1,997,211</u>	<u>1,821,170</u>

NOTA 20 - BENEFICIOS DE LOS EMPLEADOS

Un resumen del rubro, es como sigue:

	..31 de Diciembre del.. <u>2019</u>	<u>2018</u>
Participación de trabajadores en utilidades (1)	37,996	155,286
Obligaciones con la seguridad social	10,101	9,893
Otros beneficios de los empleados	8,848	9,297
	<u>56,945</u>	<u>174,476</u>

Participación de trabajadores en utilidades

De acuerdo con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar de las utilidades anuales de la Compañía en un 15%.

(1) Los movimientos de la provisión participación de trabajadores en utilidades, fueron como sigue:

	..31 de Diciembre del.. <u>2019</u>	<u>2018</u>
Saldo inicial	155,286	244,011
Provisión del año	37,996	155,286
Pagos efectuados	(155,286)	(244,011)
Saldo final	<u>37,996</u>	<u>155,286</u>

ROMERO & PAZMIÑO INGENIERIA INMOBILIARIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresado en U. S. dólares)

NOTA 21 - OBLIGACIONES POR BENEFICIOS DEFINIDOS

El resumen del rubro es como sigue:

		<u>..31 de Diciembre del..</u> <u>2019</u>	<u>2018</u>
Provisión jubilación patronal	(1)	27,898	20,256
Provisión desahucio	(2)	15,605	12,136
		<u>43,503</u>	<u>32,392</u>

(1) Jubilación patronal

De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, los trabajadores que por veinte y cinco años o más hubieren prestado sus servicios en forma continuada o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

Los movimientos en el valor presente de la obligación de jubilación patronal fueron como sigue:

	<u>...31 de Diciembre del...</u> <u>2019</u>	<u>2018</u>
Saldo inicial	20,256	19,521
Costo de los servicios del período corriente	4,223	3,085
Costos por intereses	932	684
Salida de trabajadores	(1,937)	(2,687)
Pérdida/(ganancia) actuarial	4,424	(347)
Saldo final	<u>27,898</u>	<u>20,256</u>

(2) Bonificación por desahucio

De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, la Compañía entregará el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio.

Los movimientos de la provisión por desahucio, fueron como sigue:

	<u>...31 de Diciembre del...</u> <u>2019</u>	<u>2018</u>
Saldo inicial	12,136	11,666
Costo de los servicios del período corriente	491	350
Costos por intereses	598	470
Pagos	(1,699)	(26,304)
Pérdida/(ganancia) actuarial	4,079	25,954
Saldo final	<u>15,605</u>	<u>12,136</u>

ROMERO & PAZMIÑO INGENIERIA INMOBILIARIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresado en U. S. dólares)

Los cálculos actuariales del valor presente de la obligación devengada por concepto de beneficios definidos fueron realizados por un actuario independiente al 31 de diciembre de 2019 y 2018. El valor presente de las obligaciones por concepto de beneficios definidos y los costos del servicio actual y el costo del servicio anterior fueron calculados utilizando el método de la unidad de crédito proyectada. Bajo este método los beneficios definidos deben ser atribuidos al período de servicio del empleado y basados en la fórmula del plan, de tal suerte que se atribuye la misma cantidad de beneficio a cada año de servicio, considerando el uso de hipótesis actuariales para calcular el valor presente de dichos beneficios. Estas hipótesis reflejan el valor de dinero a través del tiempo, el incremento salarial y las probabilidades de pago de estos beneficios.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surjan de los ajustes por la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan o abonan al resultado del año.

Los supuestos actuariales utilizados para propósitos de los cálculos actuariales fueron los siguientes:

Las presunciones principales utilizadas y el análisis de sensibilidad para propósitos de los cálculos para jubilación patronal y desahucio son los siguientes:

	...31 de diciembre de...	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	%	%
Tasa de descuento (%)	4.2	4.15
Tasa de incremento salarial (%)	2.9	2.7
Tasa de incremento del SBU	2.7	2.7

El análisis de sensibilidad detallado a continuación se ha desarrollado en base a los cambios razonablemente posibles que se produzcan al final del período de referencia de los respectivos supuestos.

Efecto de aumento o disminución de 0.5% en las variables

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
0.5% incremento en la tasa de descuento	US\$ (2,163)	(2,502)
0.5% decremento en la tasa de descuento	US\$ 2,369	2,807
0.5% incremento en la tasa de aumento salarial y SBU	US\$ 2,237	2,599
0.5% decremento en la tasa de aumento salarial y SBU	US\$ (2,069)	(2,348)

ROMERO & PAZMIÑO INGENIERIA INMOBILIARIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresado en U. S. dólares)

NOTA 22 - SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Un resumen de los saldos de cuentas por cobrar y pagar a relacionadas, fue como sigue:

	Relación	Transacción	..31 de Diciembre del..	
			<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Cuentas por cobrar clientes relacionados:</u>				
Fideicomiso Mare Nostrum	Cliente	Comercial	241,253	49,500
Fideicomiso La Moya IV	Cliente	Comercial	28,709	-
Fideicomiso San Jose	Cliente	Comercial	4,647	-
Fideicomiso Alcazar De Segovia	Cliente	Comercial	1,951	61,222
Fideicomiso La Herlinda	Cliente	Comercial	525	-
Crespo Davila Jose Simon Emiliano	Cliente	Comercial	12	678
RPM Construcciones S.A.	Cliente	Comercial	5	-
Fideicomiso Mercantil Torre Cantabria	Cliente	Comercial	-	65,597
Cañizares Cañote Isaias Alejandro	Cliente	Comercial	-	200
		(Nota 11)	<u>277,102</u>	<u>177,197</u>
<u>Préstamos por cobrar</u>				
Fideicomiso Segovia	Relacionada	Préstamo	521,500	125,000
Inversiones y desarrollos IDBG	Relacionada	Préstamo	124,711	224,711
Fideicomiso Siria IV	Relacionada	Préstamo	100,000	-
Fideicomiso Siria III	Relacionada	Préstamo	100,000	100,000
Fideicomiso San José	Relacionada	Préstamo	100,000	100,000
Fideicomiso Siria II	Relacionada	Préstamo	83,000	30,000
Fideicomiso Mare Nostrum	Relacionada	Préstamo	40,000	-
Fideicomiso Burgos Dos	Relacionada	Préstamo	30,000	-
Fideicomiso San Rafael	Relacionada	Préstamo	-	75,000
Intereses por cobrar			8,630	2,490
		(Nota 11)	<u>1,107,841</u>	<u>657,201</u>
<u>Otras cuentas por cobrar:</u>				
Fideicomiso San Rafael	Relacionada	Comercial	-	193,763
Fideicomiso La Siria	Relacionada	Comercial	-	96,000
Fideicomiso La Herlinda	Relacionada	Comercial	-	20,201
		(Nota 11)	<u>-</u>	<u>309,964</u>
<u>Préstamos por pagar relacionados:</u>				
Pazmiño Blomberg Álvaro Alejandro	Accionista	Préstamo	900,506	780,602
Romero Villacreses Xavier Esteban	Accionista	Préstamo	523,386	466,297
		(Nota 19)	<u>1,423,892</u>	<u>1,246,899</u>
<u>Dividendos por pagar:</u>				
Manrique Ruiz Francisco Jose	Accionista	Dividendos	-	2,023
Pazmiño Blomberg Álvaro Alejandro	Accionista	Dividendos	-	40,003
Romero Villacreses Xavier Esteban	Accionista	Dividendos	-	40,003
		(Nota 17)	<u>-</u>	<u>82,029</u>
<u>Cuentas por pagar socios:</u>				
Pazmiño Blomberg Álvaro Alejandro	Accionista	Otras	20,000	-
		(Nota 17)	<u>20,000</u>	<u>-</u>

ROMERO & PAZMIÑO INGENIERIA INMOBILIARIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresado en U. S. dólares)

Los saldos pendientes al cierre del período no están garantizados y son liquidados en efectivo. No han existido garantías entregadas ni recibidas por cuentas por cobrar o pagar a partes relacionadas. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Compañía no ha registrado ningún deterioro material, de cuentas por cobrar relacionadas con montos adeudados por partes relacionadas. Esta evaluación es realizada todos los años para examinar la posición financiera de parte relacionada en el mercado en el cual la relacionada opera.

Las transacciones más significativas con partes relacionadas, fueron como sigue:

	Relación	Transacción	..31 de Diciembre del.. <u>2019</u>	<u>2018</u>
Ventas:				
Fideicomiso La Moya IV	Cliente	Comercial	229,996	35,923
Fideicomiso Alcázar de Burgos Dos	Cliente	Comercial	222,401	309,963
Fideicomiso San José	Cliente	Comercial	206,914	52,637
Fideicomiso La Siria Tres	Cliente	Comercial	189,422	117,518
Fideicomiso Mare Nostrum	Cliente	Comercial	175,539	267,446
Fideicomiso Alcázar de Segovia	Cliente	Comercial	88,156	269,759
RPM Construcciones S.A.	Cliente	Comercial	45,576	113,361
Fideicomiso La Siria Cuatro	Cliente	Comercial	42,967	-
Fideicomiso San Rafael	Cliente	Comercial	8,611	9,590
Fideicomiso Mercantil Torre Cantabria	Cliente	Comercial	4,923	145
Fideicomiso La Herlinda	Cliente	Comercial	1,524	109,890
Fideicomiso Mercantil La Moya III	Cliente	Comercial	732	808
Fideicomiso El Palmeral	Cliente	Comercial	571	16,590
Fideicomiso La Siria Dos	Cliente	Comercial	372	196,738
Fideicomiso Alicante	Cliente	Comercial	-	4,201
			1,217,704	1,504,569
Compras y cargos por financiamiento:				
	Relación	Transacción	..31 de Diciembre del.. <u>2019</u>	<u>2018</u>
Pazmiño Blomberg Álvaro Alejandro	Accionista	Interés	104,897	71,390
Romero Villacreses Xavier Esteban	Accionista	Interés	59,361	58,197
RPM Construcciones S.A.	Proveedor	Comercial	-	8,298
			164,258	137,885

La transacción anual engloba servicios, por Gerencia de Proyecto, Administración de obra, Corretaje y Comercialización.

ROMERO & PAZMIÑO INGENIERIA INMOBILIARIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresado en U. S. dólares)

Remuneraciones al personal clave de la gerencia.

	<u>..31 de Diciembre del..</u> <u>2019</u>	<u>2018</u>
Remuneraciones	164,158	184,744
	<u>164,158</u>	<u>184,744</u>

La compensación de los directores y ejecutivos clave es determinada con base en el rendimiento de los individuos y las tendencias del mercado.

NOTA 23 - IMPUESTOS

Pasivos del año corriente

Un resumen de pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	<u>..31 de Diciembre del..</u> <u>2019</u>	<u>2018</u>
<i>Pasivos por impuestos corrientes</i>		
Impuestos y retenciones de IVA y renta por pagar	33,752	18,865
Impuesto a la Renta por pagar	10,538	26,382
	<u>44,290</u>	<u>45,247</u>

Impuesto a la renta reconocido en los resultados

El gasto del impuesto a la renta incluye:

	<u>..31 de Diciembre del..</u> <u>2019</u>	<u>2018</u>
Gasto del impuesto corriente	46,193	66,130
Ingreso por impuesto diferido relacionado con el origen y reverso de diferencias temporarias	(3,101)	(1,707)
Total gasto de impuestos	<u>43,092</u>	<u>64,423</u>

Conciliación tributaria

La conciliación del impuesto a las ganancias calculada de acuerdo a la tasa impositiva legal y el impuesto a las ganancias afectado a las operaciones, fue como sigue:

ROMERO & PAZMIÑO INGENIERIA INMOBILIARIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresado en U. S. dólares)

	<u>..31 de Diciembre del..</u> <u>2019</u>	<u>2018</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta	988,026	488,454
Mas (menos): Efecto de cambio de política de valoración de inversiones	(772,713)	772,713
Menos: Efecto de aplicación NIIF 15	-	(381,214)
Mas: Gastos no deducibles	61,825	177,911
Menos: Ingresos exentos	(109,508)	(808,063)
Mas: Gastos no deducibles atribuidos a ingresos exentos	34,944	31,265
Menos: Otras deducciones	(17,800)	(16,546)
Utilidad gravable	<u>184,774</u>	<u>264,520</u>
Impuesto a la renta a la tasa impositiva vigente	<u>46,193</u>	<u>66,130</u>
Efecto de diferencias temporarias	(3,101)	(1,707)
Gasto impuesto a la renta	<u>43,092</u>	<u>64,423</u>
Tarifa efectiva del impuesto a las ganancias del periodo	4.68%	5.24%

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 25% sobre las utilidades sujetas a distribución.

Movimiento del crédito tributario de impuesto a la renta.- los movimientos del impuesto a la renta, fueron como sigue:

	<u>..31 de Diciembre del..</u> <u>2019</u>	<u>2018</u>
Saldo inicial	26,382	58,353
Provisión del período	46,193	66,130
Pagos	(26,382)	(58,353)
Crédito tributario a favor de la empresa	(35,655)	(39,748)
Total gasto de impuestos	<u>10,538</u>	<u>26,382</u>

Saldo del impuesto diferido

Un resumen de los impuestos diferidos, fue como sigue:

	<u>..31 de Diciembre del..</u> <u>2019</u>	<u>2018</u>
<i>Impuestos diferidos</i>		
Activo por impuestos diferidos	18,104	1,707
Pasivo por impuestos diferidos	(13,296)	-
<i>Impuestos diferidos, netos</i>	<u>4,808</u>	<u>1,707</u>

(1)

ROMERO & PAZMIÑO INGENIERIA INMOBILIARIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresado en U. S. dólares)

(1) Los movimientos de activos y pasivos por impuestos diferidos fueron como sigue:

	<u>Saldos al comienzo del año</u>	<u>Reconocido en resultados</u>	<u>Saldos al fin del año</u>
Año 2019			
<i>Diferencias temporarias</i>			
Inventario (Deterioro)	1,231	242	1,473
Beneficios empleados	476	601	1,077
Costo amortizado	-	4,331	4,331
Efectos de aplicación NIIF 15	-	(2,073)	(2,073)
Total	<u>1,707</u>	<u>3,101</u>	<u>4,808</u>
Año 2018			
<i>Diferencias temporarias</i>			
Inventario (Deterioro)	-	1,231	1,231
Jubilación patronal	-	271	271
Desahucio	-	205	205
Total	<u>-</u>	<u>1,707</u>	<u>1,707</u>

Aspectos tributarios

En Tarifa del impuesto a las ganancias

Provisión para los años 2019 y 2018

La provisión para el impuesto a las ganancias por los años terminados el 31 de diciembre del 2019 y 2018, ha sido calculada aplicando la tarifa efectiva del 6.96% y 5.24%, respectivamente.

El artículo 37 de la Ley de Régimen Tributario Interno establece que la tarifa del impuesto a la renta para sociedades es el 25%; sin embargo, si una empresa tiene accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, cuyo beneficiario efectivo de tales acciones sea una persona natural residente en Ecuador, con una participación directa o indirecta superior o igual al 50% su tarifa de impuesto a la renta se incrementará en 3 puntos porcentuales. Si la participación es menor al 50% del total de acciones, los 3 puntos porcentuales se incrementarán sobre la porción de accionistas residentes o establecidos en paraísos fiscales cuyo beneficiario efectivo se una persona natural residente en Ecuador.

Adicionalmente se incrementará 3 puntos porcentuales en la tarifa del impuesto a la renta sobre la porción que se haya incumplido con la presentación de información relacionada a la participación de sus accionistas hasta las fechas establecidas en la normativa tributaria (Anexo APS febrero de cada año).

ROMERO & PAZMIÑO INGENIERIA INMOBILIARIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresado en U. S. dólares)

Las sociedades consideradas como microempresas deberán deducir adicionalmente el valor de una fracción básica desgravada con tarifa cero de impuesto a la renta para personas naturales (US\$11.310,00 para 2019).

Adicionalmente las micro y pequeñas empresas o exportadoras habituales tendrán una reducción de 3 puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta (22%), dicho beneficio se aplicará siempre que se mantenga o incremente el empleo.

Anticipo para los años 2019 y 2018

El anticipo del impuesto a la renta para el año terminado el 31 de diciembre del 2018, ha sido calculado con base en los procedimientos establecidos en el artículo 41 de la Ley de Régimen Tributario Interno y 76 de su Reglamento.

El anticipo de impuesto a la renta mínimo resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles. Dichos rubros deben incrementarse o disminuirse por conceptos establecidos en disposiciones tributarias (Circular 14 emitida por el Servicio de Rentas Internas, publicada en el Registro Oficial Suplemento 660 del 31 de diciembre de 2016).

A partir del año 2019 el anticipo de impuesto a la renta puede ser determinado y pagado de manera voluntaria. Quienes accedan a pagarlo, el cálculo será realizado considerando el 50% del impuesto a la renta causado menos retenciones corrientes.

Reinversión de utilidades

Las sociedades exportadoras habituales, productoras de bienes que incorporen al menos el 50% de valor agregado nacional a sus procesos (manufactureras) y las operadoras de turismo receptivo que reinvierta sus utilidades en el país podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa efectiva del impuesto a la renta sobre el monto reinvertido en activos productivos.

El beneficio en la reducción de la tarifa, debe estar respaldado en un informe emitido por técnicos especializados en el sector, que no tengan relación laboral directa o indirecta con la Compañía.

El valor de las utilidades reinvertidas deberá efectuarse con el correspondiente aumento de capital y se perfeccionará con la inscripción de la correspondiente escritura en el Registro Mercantil, hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo posterior a aquel en que se generaron las utilidades materia de la reinversión.

Pago mínimo de impuesto a las ganancias

Conforme a las reformas introducidas a la Ley de Régimen Tributario Interno, publicadas en el Suplemento del Registro Oficial Suplemento No. 94, del 23 de diciembre de 2009, hasta el ejercicio fiscal 2018, si el anticipo mínimo determinado en el ejercicio respectivo no es acreditado al pago del impuesto a la renta causado, o no es autorizada su devolución por parte de la Administración Tributaria, se constituirá en pago definitivo de impuesto a la renta sin derecho a crédito tributario posterior.

ROMERO & PAZMIÑO INGENIERIA INMOBILIARIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresado en U. S. dólares)

A partir del ejercicio fiscal 2016 y hasta el ejercicio fiscal 2018, cuando se haya visto afectada significativamente la actividad económica de un contribuyente, el mayor valor entre el anticipo determinado y el impuesto a la renta causado puede ser recuperado en la parte que exceda el tipo impositivo efectivo promedio de los contribuyentes en general definido por la Administración Tributaria.

Para el año 2019, si el anticipo determinado y pagado es superior al impuesto a la renta causado, el exceso es sujeto de devolución por parte del Servicio de Rentas Internas. Esto en virtud de que el anticipo de impuesto a la renta dejó de ser el mínimo valor a pagar por concepto de impuesto a la renta.

Ejercicios fiscales sujetos a revisión de la Administración Tributaria

A la fecha de emisión de los estados financieros separados, las declaraciones de impuestos son susceptibles de revisión por parte de la Administración Tributaria las declaraciones de los años 2016 al 2018.

Precios de transferencia

La legislación en materia de Precios de Transferencia en Ecuador es aplicable desde el año 2005 y de acuerdo a la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento vigentes al 31 de diciembre del 2019 y 2018, está orientada a regular con fines tributarios las transacciones realizadas entre las partes relacionadas (locales y/o exterior), de manera que las contraprestaciones entre partes relacionadas deben respetar el Principio de Plena Competencia (Arm's Length).

Mediante Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000455, publicada en el Registro Oficial No. 511 del 29 de mayo de 2016, el Servicio de Rentas Internas modificó la normativa sobre precios de transferencia y estableció que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta cuyo monto acumulado de operaciones con partes relacionadas sean superiores a 3,000,000 deben presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas; y por un monto superior a 15,000,000 deben presentar adicional al anexo, el Informe Integral de Precios de Transferencia, además estableció las operaciones que no deben ser contempladas para dicho análisis. El referido Informe podrá ser solicitado discrecionalmente por el Servicios de Rentas Internas por cualquier monto y tipo de operación o transacción con partes relacionadas locales y/o del exterior.

En la referida resolución también se indica que para determinar los montos acumulados indicados en el párrafo anterior, no se deberá considerar las siguientes operaciones:

- Aportes patrimoniales en efectivo, en dólares de los Estados Unidos de América.
- Compensaciones o reclasificaciones de cuentas contables de activo, pasivo o patrimonio, siempre que no afecten a resultados.
- Pagos en efectivo, en dólares de los Estados Unidos de América, de rendimientos patrimoniales (dividendos) o pasivos.
- Ingresos señalados en los artículos 27 y 31 de la Ley de Régimen Tributario Interno, así como activos, pasivos o egresos imputables a tales ingresos.

ROMERO & PAZMIÑO INGENIERIA INMOBILIARIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresado en U. S. dólares)

- Operaciones con entidades de derecho público ecuatoriano o empresas públicas ecuatorianas.
- Operaciones que estén cubiertas por una metodología aprobada vía absolución de consulta previa de valoración.
- Operaciones con otras partes relacionadas locales, siempre que no se cumplan condiciones determinadas en dicha resolución.

Se encuentran exentos del Régimen de Precios de Transferencia los contribuyentes que: i) Presenten un impuesto causado superior al 3% de los ingresos gravables; ii) No realicen operaciones con paraísos fiscales o regímenes fiscales preferentes; y iii) No mantengan suscrito con el estado contratos para la exploración y explotación de recursos no renovables. Sin embargo, deben presentar un detalle de las operaciones con partes relacionadas del exterior en un plazo no mayor a un mes contado a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del Impuesto a la Renta.

El Art. 84 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno señala que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta, que realicen operaciones con partes relacionadas, adicionalmente a su declaración anual de Impuesto a la Renta, presentarán al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas e Informe Integral de Precios de Transferencia, en un plazo no mayor a los dos meses contados a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del impuesto a la renta; y la no entrega, así como la entrega incompleta, inexacta o con datos falsos podrá ser sancionada por la Administración Tributaria con multa de hasta 15,000.

Al 31 de diciembre de 2019, de acuerdo con la normativa vigente, la Compañía no está obligada a presentar el Informe Integral de Precios de Transferencia y el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas.

Pago de impuesto a la renta por la enajenación de acciones, participaciones y otros derechos representativos de capital

El artículo 8 de la Ley de Régimen Tributario Interno establece que la utilidad generada en la enajenación directa o indirecta de acciones, participaciones, otros derechos representativos de capital u otros derechos que permitan la exploración, explotación, concesión o similares; de sociedades domiciliadas o establecimientos permanentes en Ecuador, en favor de personas naturales o jurídicas, constituyen renta gravada para quien las percibe.

El artículo 39 de la Ley de Régimen Tributario Interno establece que la sociedad de quien se enajena las acciones, participaciones u otros derechos representativos de capital, es el responsable sustituto de las utilidades obtenidas por personas naturales o jurídicas no residentes en Ecuador.

El artículo innumerado incluido a continuación del artículo 40 de la Ley de Régimen Tributario Interno se menciona que las sociedades que hayan enajenado acciones, participaciones o derechos representativos de capital presenten una declaración con esta información en el mes subsiguiente a haberlas efectuado, caso contrario se determinará una multa del 5% del total del valor transferido.

ROMERO & PAZMIÑO INGENIERIA INMOBILIARIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresado en U. S. dólares)

El cuarto artículo no numerado a continuación del artículo 67 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, establece que la sociedad de quien se enajenan las acciones, participaciones o derechos representativos de capital, es el responsable sustituto en caso que el vendedor de los derechos de patrimonio no haya cumplido con la obligación de informar sobre la transacción realizada; sin embargo, la sociedad podrá repetir al accionista lo pagado por concepto del impuesto, multas, intereses o recargos, con cargo a dividendos que se encuentren pendientes en favor del accionista.

A partir del 21 de agosto de 2018, fecha en la que se publicó Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal se incorpora la tabla progresiva para el pago único de impuesto a la renta en la utilidad generada por la enajenación de acciones, participaciones u otros derechos representativos de capital, la cual establece un pago que va desde el 0% hasta el 10% sobre la utilidad.

Otros asuntos

Con fecha 21 de agosto de 2018, se publica la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal, en la cual en resumen se realiza las siguientes reformas tributarias:

1. Incentivos específicos para la atracción de inversiones privadas

a) Exoneración del impuesto a la renta y anticipo para las nuevas inversiones productivas en sectores priorizados:

- 12 años contados desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles a la nueva inversión, siempre que éstas se efectúen fuera de áreas urbanas de Quito y Guayaquil.
- 8 años contados desde el primer año en el que se genere ingresos atribuibles a la nueva inversión, para aquellas que se realicen dentro de áreas urbanas de Quito y Guayaquil.
- Para sociedades nuevas y existentes, la exoneración aplica cuando la sociedad genere empleo neto. Si las nuevas inversiones productivas se ejecutan en sectores priorizados industrial, agroindustrial y agroasociativo, dentro de los cantones de frontera, la exoneración será de 15 años.

b) Exoneración del ISD en los siguientes casos.

Para las nuevas inversiones productivas que suscriban contratos de inversión, en los pagos realizados por:

- Importaciones de bienes de capital y materia prima necesarias para el desarrollo del proyecto, hasta los montos y plazos establecidos en el contrato.
- Dividendos distribuidos, después del pago del impuesto a la renta, durante el plazo indicado en el contrato, siempre que la inversión provenga del extranjero y se demuestre el ingreso de divisas al país.

ROMERO & PAZMIÑO INGENIERIA INMOBILIARIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresado en U. S. dólares)

Para las sociedades que reinviertan en el país al menos el 50% de las utilidades, estarán exonerados del ISD los pagos al exterior por concepto de dividendos en favor de beneficiarios efectivos residentes en el Ecuador.

- c) Exoneración del impuesto a la renta y anticipo para inversiones en industrias básicas:
- Exoneración por 15 años contados desde el primer año en que se genere ingresos atribuibles a la nueva inversión.
 - El plazo se ampliará por 5 años más si las inversiones se realizan en cantones fronterizos.
 - Para sociedades nuevas y existentes, la exoneración aplica solo en sociedades que generen empleo neto.

2. Principales reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno

- a) Exención del impuesto a la renta, sobre las utilidades, rendimientos o beneficios netos que se distribuyan a los accionistas de sociedades, cuotahabientes de fondos colectivos o inversionistas en valores provenientes de fideicomisos de titularización en el Ecuador, siempre que cumplan determinadas condiciones.
- b) Se incorpora los siguientes sectores como prioritarios, los cuales también pueden acogerse a la exoneración del impuesto a la renta:
- Sector agrícola.
 - Oleoquímica.
 - Cinematografía y audiovisuales y eventos internacionales.
 - Exportación de servicios.
 - Desarrollo y servicios de software, producción y desarrollo de hardware tecnológico, infraestructura digital, seguridad informática, productos y contenido digital, y servicios en línea
 - Eficiencia energética.
 - Industrias de materiales y tecnología de construcción sustentables.
 - Sector industrial, agroindustrial y agroasociativo.
- c) Se amplía el límite para la deducción del 100% adicional de gastos por concepto de capacitación técnica y mejora en la productividad, del 1% al 5%.
- d) Se establece la exoneración del impuesto a la renta por 20 años para los emprendimientos de turismo comunitario y/o asociativos, de micro, pequeñas y medianas empresas.
- e) Para los exportadores habituales y el sector turismo receptivo, el beneficio será de hasta el 100% de los costos y gastos destinados a la promoción y publicidad.
- f) Se establece la deducción de costos y gastos por publicidad o patrocinio deportivo que sean realizados dentro del programa plan estratégico para el desarrollo deportivo.

ROMERO & PAZMIÑO INGENIERIA INMOBILIARIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresado en U. S. dólares)

- g) La tarifa de impuesto a la renta (a partir del año 2019) se incrementa en tres puntos porcentuales, cuando en la cadena de accionistas existe un residente establecido o amparado en un paraíso fiscal y si el beneficiario efectivo es residente en Ecuador, o cuando no se cumple la obligación de reportar hasta el beneficiario efectivo.
- h) El porcentaje de retención de dividendos o utilidades será equivalente a la diferencia entre la máxima tarifa de impuesto a la renta para personas naturales (35%) y la tarifa de impuesto a la renta aplicada por la sociedad.
- i) Se elimina el pago mínimo del anticipo del impuesto a la renta.
- j) Se elimina la devolución del anticipo de impuesto a la renta en la parte que exceda el TIE.
- k) Se incluye como bienes gravados con tarifa 0% de IVA a la compra de:
 - Vehículos eléctricos para uso particular, transporte público y de carga.
 - Baterías, cargadores, cargadores para electrolinerías para vehículos híbridos y eléctricos.
 - Paneles solares y plantas para el tratamiento de aguas residuales.
 - Barcos pesqueros de construcción nueva de astillero.
- l) Tarifa 0% de IVA en servicios de construcción de viviendas de interés social.
- m) Tarifa 0% de IVA en renta de tierras para uso agrícola.
- n) Devolución de IVA para exportadores de servicios.
- o) Devolución de IVA para las sociedades que desarrollen proyectos de vivienda de interés social, sobre el impuesto pagado en las adquisiciones locales de bienes y servicios empleados para el desarrollo del proyecto.
- p) Uso del crédito tributario de IVA, pagado en compras o retenido por clientes, se limita a 5 años.
- q) Devolución del IVA pagado en actividades de producción audiovisuales, televisivas y cinematográficas.
- r) Los contribuyentes que no sean consumidores finales y mantenga transacciones con proveedores del RISE, deberán emitir liquidación de compras, registrando el IVA, el cual podrá ser utilizado como crédito tributario, de ser el caso.

3. Reformas a la Ley Reformativa para la Equidad Tributaria en Ecuador

- a) Se excluye como hecho generado del ISD a las compensaciones.
- b) Se incluye en las exoneraciones del ISD los pagos por concepto de:
 - Transferencias o envíos efectuados a entidades financieras del exterior en atención al cumplimiento de condiciones establecidas para el otorgamiento de sus créditos.
 - Amortización de capital e intereses de créditos otorgados por intermediarios financieros u otro tipo de instituciones debidamente calificadas.
 - Pagos por mantenimiento de barcos de astillero.

ROMERO & PAZMIÑO INGENIERIA INMOBILIARIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresado en U. S. dólares)

- c) Se establece la devolución del ISD para exportadores habituales en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital y también para las comisiones de servicios de turismo receptivo.

4. Disposiciones

- a) Si se registra gastos con empresas fantasmas o inexistentes, la facultad determinadora del SRI se incrementa a 6 años.
- b) En base a las condiciones de las finanzas públicas y la balanza de pagos, se podrá reducir la tarifa de impuesto a la salida de divisas.
- c) En el caso de órdenes de pago no canceladas en 30 días a proveedores de bienes y servicios de las instituciones descritas en los numerales 1 y 3 del artículo 225 de la Constitución de la República del Ecuador, tales proveedores podrán pagar sin intereses sus obligaciones tributarias hasta el mes siguiente de efectuada la transferencia.
- d) Los incentivos para la atracción de inversiones privadas tendrán una vigencia de 24 meses, plazo dentro del cual se deberá iniciar la nueva inversión productiva.

Con fecha 31 de diciembre de 2019, se publica la Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria, en la cual en resumen se realiza las siguientes reformas tributarias principales:

Impuesto a la renta

- a) Están exentos de impuesto a la renta únicamente los dividendos y utilidades, calculados después del pago del impuesto a la renta, distribuidos por sociedades residentes nacionales o extranjeras residentes en el Ecuador, a favor de otras sociedades nacionales. La capitalización de utilidades no será considerada como distribución de dividendos.

Se considera como ingreso gravado el 40% del dividendo efectivamente distribuido. La sociedad que los reparte deberá actuar como agente de retención sobre el ingreso gravado, de la siguiente manera:

- Retención de hasta el 25%, si se reparte a beneficiarios efectivos residentes en Ecuador.
 - Retención del 25% si se reparte en favor de personas naturales o jurídicas, no residentes en Ecuador.
 - Retención del 35% si se reparte en favor de accionistas constituidos o ubicados en paraísos fiscales, o cuando no se haya cumplido el deber de informar sobre los propietarios de los títulos representativos de capital (accionistas, socios, beneficiarios).
- b) Para quienes produzcan o comercialicen productos agropecuarios que se mantengan en estado natural (sectores agrícola, avícola, pecuario, apícola, cunícola y carnes) podrán acogerse al impuesto a la renta único, mediante el cual, el impuesto es calculado con base en una tabla de ingresos progresivos aplicando una tarifa desde el 0% hasta el 2% sobre los ingresos, más un impuesto sobre la fracción básica.

ROMERO & PAZMIÑO INGENIERIA INMOBILIARIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresado en U. S. dólares)

- c) Para las actividades del sector bananero se establece el impuesto a la renta único, que implica el pago de una tarifa de hasta el 2% sobre los ingresos brutos obtenidos por producción y venta local de banano; y del 3% sobre los ingresos generados por exportación de banano.
- d) Se elimina la obligación de determinar y pagar el anticipo de impuesto a la renta, el cual podrá ser pagado de manera voluntaria, aplicando una formula equivalente al 50% del impuesto causado menos retenciones.
- e) Se elimina la deducción de gastos personales para personas naturales que tengan ingresos superiores a 100,000, excepto cuando se trate de gastos de salud por enfermedades catastróficas, raras o huérfanas.
- f) Para los por bancos, compañías aseguradoras, y entidades del sector financiero de la Economía Popular y Solidaria, los intereses sobre créditos externos otorgados por partes relacionadas, serán deducibles siempre y cuando el monto total de estos préstamos no sea mayor al 300% con respecto al patrimonio. Para otras sociedades y personas naturales, los intereses sobre créditos otorgados por partes relacionadas, serán deducibles siempre que el interés no sea mayor al 20% de la utilidad antes de participación laboral, intereses, depreciaciones y amortizaciones. El exceso de las relaciones indicadas será no deducible.
- g) Serán deducibles las provisiones por desahucio y jubilación patronal respaldados en estudios actuariales. Para la jubilación la deducción aplicará sobre empleados con tiempo de servicio mayor a 10 años con el mismo empleador, y los aportes en efectivo de estas provisiones sean administradas por empresas especializadas.
- h) Se establece una deducción adicional del 50% sobre los gastos de organización y patrocinio de eventos artísticos y culturales.
- i) Se podrá deducir un 50% adicional sobre los seguros contratados para seguros de crédito para la exportación.
- j) Se podrá deducir el 100% adicional de los gastos de publicidad y patrocinio realizados a favor de deportistas, programas, y proyectos deportivos previamente calificados.
- k) Serán deducibles las donaciones a entidades educativas para carreras de pregrado y posgrado afines a ciencias de la educación, hasta el 1% de ingresos gravados.
- l) Se incluye como sectores prioritarios a servicios de infraestructura hospitalaria, servicios educativos, servicios culturales y artísticos.

Impuesto al valor agregado

- a) Se grava con tarifa 0% a las flores, follajes, ramas cortadas, cultivo agrícola o actividad agropecuaria, tractores de llantas de hasta 300 hp, glucómetros, lancetas, tiras reactivas para medición de glucosa, bombas de insulina, marcapasos, papel periódico, y para el sector pesquero industrial en la compra de embarcaciones, maquinaria y materiales.
- b) Se incluye como hecho generador del IVA (tarifa 12%) la importación de servicios digitales.
- c) Se incluye como servicios gravados con el 0% de IVA el suministro de dominios de páginas web, servidores (hosting), computación en la nube, y recarga eléctrica de vehículos.

ROMERO & PAZMIÑO INGENIERIA INMOBILIARIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresado en U. S. dólares)

- d) Se excluye como agentes de retención de IVA a los exportadores y a los operadores de turismo que facturan turismo receptivo. Se incluye como agentes de retención a las emisoras de tarjetas de crédito por pagos de servicios digitales.

Impuesto a los consumos especiales

- a) Se incrementa del 25% al 30% los márgenes mínimos de comercialización para el cálculo del ICE.
- b) Se establecen reformas en cuanto a la determinación de la base imponible y tarifas para el pago del ICE, especialmente en cuanto a fundas plásticas, telefonía móvil, cervezas.

Impuesto a la salida de divisas

- a) Respecto a la exoneración del ISD en pagos realizados al exterior por amortización de capital e intereses a instituciones financieras internacionales o entidades no financieras calificadas destinadas a financiamiento de vivienda, microcrédito, derechos representativos de capital, se reduce de 360 a 180 días el plazo mínimo.
- b) En la exoneración del pago de ISD en dividendos distribuidos por sociedades de Ecuador, luego del pago de impuesto a la renta a favor de otras sociedades extranjeras o personas naturales no residentes en el Ecuador, se incluye los pagos a beneficiarios ubicados o constituidos en paraísos fiscales.
- c) Los pagos al exterior por rendimientos financieros, ganancias de capital y capital de inversiones provenientes del exterior (ingresadas al mercado de valores) o de aquellas destinadas para vivienda, no estarán condicionadas al plazo mínimo 360 días en el país.

Otras reformas

- a) Se establece el régimen impositivo para microempresas el cual implica el pago del impuesto a la renta del 2% sobre ingresos brutos, presentación de declaraciones semestrales de IVA e ICE, no obligación de actuar como agente de retención, excepto en importación de servicios.
- b) Se establece una contribución temporal para contribuyentes que en el año 2018 tuvieron ingresos gravados mayores a 1,000,000, la cual deberá ser pagada en los años 2020, 2021 y 2022, considerando una tarifa que va del 0,10% hasta el 0,20% sobre los ingresos del 2018. Esta contribución no es deducible y tampoco puede ser utilizada como crédito tributario.
- c) Los exportadores podrán acceder a un mecanismo de devolución simplificada de tributos al comercio exterior, excepto el IVA.

NOTA 24 - PATRIMONIO

Capital Social

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el capital social es de US\$450,000 y está constituido por 450.000 acciones ordinarias, nominativas e indivisibles, autorizadas, suscritas y en circulación con un valor nominal de un dólar cada una.

ROMERO & PAZMIÑO INGENIERIA INMOBILIARIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresado en U. S. dólares)

Reserva Legal

La Ley de Compañías del Ecuador requiere que por lo menos el 10% de la utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que este alcance como mínimo el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

Utilidades acumuladas.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos, como la re liquidación de impuestos u otros.

Otros resultados integrales.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, corresponde a superávit por revalorización de inmuebles y pérdidas actuariales, neto de impuestos diferidos.

Provenientes de la adopción a las NIIF.

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF” se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta “Resultados acumulados provenientes de la adopción a las “NIIF”. El saldo acreedor, sólo podrán ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

NOTA 25 - INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS

Un detalle, a continuación:

	..31 de Diciembre del..	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Honorarios por comercialización	499,250	553,311
Gerencia de Proyectos.	426,914	532,775
Administración de obras	335,178	407,232
Honorarios profesionales - legal	56,099	30,000
Asesoría en servicios especializados	45,542	77,321
Honorarios por corretaje inmobiliario	24,402	32,264
Honorarios post-venta	-	103,783
	<u>1,387,385</u>	<u>1,736,686</u>

ROMERO & PAZMIÑO INGENIERIA INMOBILIARIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresado en U. S. dólares)

NOTA 26 - COSTOS DE SERVICIOS

Un detalle, a continuación:

	..31 de Diciembre del..	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<i>Costo de venta</i>		
Costo de venta de bienes inmuebles	-	10,670
<i>Costo de los servicios</i>		
Costo del personal	143,139	145,624
Costo de servicios postventa	78,596	12,158
Costos por liquidaciones de proyectos	-	10,143
Mantenimiento oficinas locales y casas para la venta	4,067	1,124
	<u>225,802</u>	<u>179,719</u>

NOTA 27 - GASTOS DE ADMINISTRACION Y VENTAS

Un detalle de los gastos, es como sigue:

	..31 de Diciembre del..	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Sueldos, salarios y demás remuneraciones	295,344	301,302
Honorarios, asesorías y dietas	91,253	58,605
Beneficios sociales e indemnizaciones	74,690	59,718
Impuestos, contribuciones y otros	57,636	78,489
Seguros y reaseguros	55,175	53,143
Suministros y materiales	44,208	22,914
Participación trabajadores en utilidades (Nota 20)	37,996	155,286
Aportes a la Seguridad Social	35,442	44,892
Depreciaciones y amortizaciones	28,093	40,944
Mantenimiento y reparaciones	22,238	29,509
Gastos de gestión	22,203	14,585
Servicios básicos	20,178	20,857
Comisiones	17,057	13,156
Combustibles y lubricantes	10,916	9,821
Gastos de viaje	9,424	8,539
Jubilación patronal y desahucio	4,714	13,605
Promoción y Publicidad	315	-
Otros	14,165	14,928
	<u>841,047</u>	<u>940,293</u>

ROMERO & PAZMIÑO INGENIERIA INMOBILIARIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresado en U. S. dólares)

NOTA 28 - INGRESOS (GASTOS) FINANCIEROS, NETO

Un resumen del rubro, es como sigue:

	..31 de Diciembre del..	2018
	2019	2018
Ingresos financieros	76,767	102,022
Intereses por préstamos a terceros	(259,583)	(287,963)
Intereses por préstamos financieros	(72,952)	(71,648)
Otros intereses	(3,569)	(2,833)
	(259,337)	(260,422)

NOTA 29 - OTROS INGRESOS (GASTOS), NETO

Un resumen del rubro, es como sigue:

	..31 de Diciembre del..	2018
	2019	2018
Participación fideicomisos	880,631	34,154
Otros ingresos	65,101	119,745
Otros gastos	(18,905)	(21,697)
	926,827	132,202

NOTA 30 - CONTRATOS

A continuación, se detalla un resumen de los principales contratos celebrados por la Compañía con sus clientes, proveedores y terceros vigentes al 31 de diciembre de 2019 y 2018:

Clientes

NOMBRE CLIENTE	DESCRIPCION CONTRATO	FECHA INICIO
BURGOS DOS	HONORARIOS COMERCIALIZACION	07/12/2017
BURGOS DOS	HONORARIOS GERENCIA DE PROYECTOS	07/12/2017
BURGOS DOS	HONORARIOS ADMINISTRACION DE OBRA	07/12/2017
LA MOYA IV	HONORARIOS COMERCIALIZACION	01/10/2018
LA MOYA IV	HONORARIOS GERENCIA DE PROYECTOS	01/10/2018
LA MOYA IV	HONORARIOS ADMINISTRACION DE OBRA	01/10/2018
LA SIRIA CUATRO	HONORARIOS POR COMERCIALIZACION	03/09/2019
LA SIRIA CUATRO	HONORARIOS POR GERENCIA DE PROYECTOS	03/09/2019
LA SIRIA CUATRO	HONORARIOS POR ADMINISTRACION DE OBRA	03/09/2019
LA SIRIA TRES	HONORARIOS COMERCIALIZACION	01/06/2018
LA SIRIA TRES	HONORARIOS GERENCIA DE PROYECTOS	01/06/2018
LA SIRIA TRES	HONORARIOS ADMINISTRACION DE OBRA	01/06/2018

ROMERO & PAZMIÑO INGENIERIA INMOBILIARIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresado en U. S. dólares)

NOMBRE CLIENTE	DESCRIPCION CONTRATO	FECHA INICIO
MARE NOSTRUM	HONORARIOS COMERCIALIZACION	03/07/2017
MARE NOSTRUM	HONORARIOS GERENCIA DE PROYECTOS	03/07/2017
MARE NOSTRUM	HONORARIOS ADMINISTRACION DE OBRA	03/07/2017
SAN JOSE	HONORARIOS COMERCIALIZACION	24/10/2018
SAN JOSE	HONORARIOS GERENCIA DE PROYECTOS	24/10/2018
SAN JOSE	HONORARIOS ADMINISTRACION DE OBRA	24/10/2018
SEGOVIA	HONORARIOS COMERCIALIZACION	01/08/2018
SEGOVIA	HONORARIOS GERENCIA DE PROYECTOS	01/08/2018
SEGOVIA	HONORARIOS ADMINISTRACION DE OBRA	01/08/2018
RPM CONSTRUCCIONES	PRESTACION DE SERVICION DE ASESORIA	01/01/2019

Proveedores

NOMBRE PROVEEDOR	DESCRIPCION CONTRATO	FECHA INICIO	FECHA DE VENCIMIENTO
EQUIFAX	BURO CREDITICIO	11/02/2019	NA
ABADHEL	SERVICIO CONTADOR EXTERNO	07/01/2019	NA
G4S SECURE SOLUTIONS	SERVICIO DE VIGILANCIA Y SEGURIDAD PRIVADA CONTRATO RENOVADO	01/03/2019	NA
MULTIFOX	MANTENIMIENTO ANUAL DE SOFTWARE	01/06/2019	NA
CGB COMPAÑIA GUARDERAS BARBA SEGURIDAD	SERVICIO DE MONITOREO	09/06/2019	NA
GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS	SERVICIO DE CALIFICACION DE RIESGOS	26/06/2019	10/06/2022
SILVERCROSS	ESTRUCTURACION FINANCIERA Y LEGAL	20/06/2019	NA
FORWARD INDUSTRIA TEXTIL	UNIFORMES PERSONAL RYP	16/08/2019	NA
DEPOSITO CENTRALIZADO DE COMPENSACION Y LIQUIDACION DE VALORES DECEVALES S.A	DEPOSITO CENTRALIZADO DE COMPENSACION Y LIQUIDACION DE VALORES. C. INDEFINIDO	29/08/2019	NA
BDO ECUADOR	SERVICIO AUDITORIA EXTERNA AÑO 2019	21/08/2019	31/07/2020
BONDHOLDER REPRESENTATIVE S.A	CONVENIO REPRESENTACION DE LOS OBLIGACIONISTAS	16/08/2019	NA

ROMERO & PAZMIÑO INGENIERIA INMOBILIARIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresado en U. S. dólares)

NOTA 31 - CONTINGENCIAS

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, de acuerdo a los asesores legales, la Compañía no mantiene juicios como demandado y/o demandante.

NOTA 32 - SANCIONES

De la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

No se han aplicado sanciones a la Compañía, sus Directores, o Administradores, por parte de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, durante los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018.

De otras autoridades administrativas.

No se han aplicado sanciones a la Compañía, sus Directores, o Administradores, emitidas por parte de otras autoridades administrativas, durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018.

NOTA 33 - HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2019, y hasta la fecha de emisión de estos estados financieros separados (julio 17, 2020), no se tiene conocimiento de otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecten en forma significativa los saldos o interpretación de los mismos, excepto por:

Emergencia Sanitaria - COVID-19:

Conforme lo mencionado en el Acuerdo Ministerial 126 emitido en el Registro Oficial Suplemento 160 de 12 de marzo de 2020, el Gobierno Ecuatoriano declaró el Estado de Emergencia Sanitaria en todos los establecimientos del Sistema Nacional de Salud por 60 días pudiéndose extender en caso de ser necesario. Adicionalmente, se establecieron ciertas medidas, entre ellas, se encuentra la restricción de movilidad, esta restricción genera que las operaciones de las Compañías en el Ecuador se vean afectadas considerablemente.

A la fecha de emisión de este informe, la Compañía se encuentra en proceso de reestructuración de sus operaciones administrativas, financieras y comerciales que le permitan estimar la existencia o no de posibles efectos en sus estados financieros separados del año 2020.

ROMERO & PAZMIÑO INGENIERIA INMOBILIARIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresado en U. S. dólares)

NOTA 34 - APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

Los estados financieros separados por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 han sido aprobados por la Administración de la Compañía el 17 de julio de 2020 y se presentarán para su aprobación definitiva a la Junta General de Accionistas. La Administración considera que no se producirán cambios a los presentes estados financieros separados.
