

ROMERO & PAZMIÑO INGENIERÍA INMOBILIARIA S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(Expresados en dólares estadounidenses)

<u>Activo</u>	<u>Notas</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	3.673	422.274
Cuentas y documentos por cobrar			
Clientes comerciales	6	51.681	218.934
Cuentas por cobrar fideicomisos	7	1.208.513	372.257
Otras cuentas por cobrar	8	888.146	1.199.463
Activo por impuestos corrientes		4.231	10.632
Total del activo corriente		<u>2.156.244</u>	<u>2.223.560</u>
 INVERSIONES EN FIDEICOMISOS	9	 1.525.884	 1.399.483
INVERSIONES EN ACCIONES	10	120.000	293.493
PROPIEDADES Y EQUIPOS	11	949.528	882.373
ACTIVOS INTANGIBLES		<u>13.007</u>	<u>10.241</u>
 Total del activo		 <u><u>4.764.663</u></u>	 <u><u>4.809.150</u></u>
 <u>Pasivo y patrimonio</u>			
PASIVO CORRIENTE			
Cuentas y documentos por pagar			
Proveedores		79.562	50.816
Cuentas por pagar fideicomisos	12	134.020	181.846
Otras cuentas por pagar	13	148.985	618.508
Préstamos	14	634.255	637.089
Pasivo por impuestos corrientes	15	31.230	82.143
Provisiones sociales	16	45.479	46.822
Total del pasivo corriente		<u>1.073.531</u>	<u>1.617.224</u>
 PRÉSTAMOS	14	 1.555.996	 1.030.877
CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS	17	320.054	406.251
ANTICIPO DE CLIENTES		39.680	79.658
 PATRIMONIO (según estado adjunto)		 <u>1.775.402</u>	 <u>1.675.140</u>
 Total del pasivo y patrimonio		 <u><u>4.764.663</u></u>	 <u><u>4.809.150</u></u>

Las notas explicativas anexas 1 a 24 son parte integrante de los estados financieros.


Alejandro Pazmiño Blomberg
Gerente General


Fabiola Cifuentes Cevallos
Contadora General

ROMERO & PAZMIÑO INGENIERÍA INMOBILIARIA S.A.
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
 (Expresados en dólares estadounidenses)

	<u>Notas</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Ingresos por servicios	18	1.438.526	1.776.475
Costo de operación	19	(572.532)	(414.033)
Utilidad Bruta		865.994	1.362.442
Gastos operativos			
Gastos de administración	19	(590.689)	(804.618)
Gastos financieros		(198.273)	(213.209)
Utilidad Operacional		77.032	344.615
Otros ingresos		182.572	287.689
Otros egresos		(92.325)	(556.229)
15% Participación trabajadores	20	(25.092)	(19.258)
Utilidad antes de impuesto a la renta		142.187	56.817
Impuesto a la renta	20	(41.925)	(84.213)
Resultado integral del año		<u>100.262</u>	<u>(7.396)</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 24 son parte integrante de los estados financieros.


 Alejandro Pazmiño Blomberg
 Gerente General


 Fabiola Cifuentes Cevallos
 Contadora General

ROMERO & PAZMIÑO INGENIERIA INMOBILIARIA S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
 (Expresados en dólares estadounidenses)

	Capital Social	Reserva Legal	Reserva por valuación	Resultados Acumulados	Total
Saldo al 1 de enero del 2012	450.000	73.397	373.526	785.613	1.682.536
Resultado integral del año	-	-	-	(7.396)	(7.396)
Saldo al 31 de diciembre de 2012	450.000	73.397	373.526	778.217	1.675.140
Resultado integral del año	-	-	-	100.262	100.262
Saldo al 31 de diciembre de 2013	450.000	73.397	373.526	878.479	1.775.402

Las notas explicativas anexas 1 a 24 son parte integrante de los estados financieros


 Alejandro Pazmiño Blomberg
 Gerente General


 Fabiola Cifuentes Cevallos
 Contadora General

ROMERO & PAZMIÑO INGENIERIA INMOBILIARIA S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(Expresados en dólares estadounidenses)

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Flujos de efectivo generados por actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	1.605.781	2.065.541
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(1.898.815)	(532.124)
Resultado financiero, (neto)	(198.273)	(213.209)
Impuesto a la renta corriente	(42.712)	(64.213)
Otros ingresos, egresos (neto)	34.217	(268.540)
Efectivo neto (utilizado en) provisto por actividades de operación	<u>(499.802)</u>	<u>987.455</u>
Flujos de efectivo aplicados a las actividades de inversión:		
(Incremento) de propiedades y quipos	(116.259)	(14.906)
(Incremento) inversiones en fideicomisos	(70.375)	-
(Incremento) inversiones en acciones	(120.000)	-
(Incremento) disminución de activos diferidos	(8.276)	99.759
Efectivo neto (utilizado en) provisto por actividades de inversión	<u>(314.910)</u>	<u>84.853</u>
Flujos de efectivo provenientes de actividades de financiamiento:		
Incremento (disminución) de préstamos	522.285	(461.034)
Disminución de cuentas por pagar relacionadas	(126.174)	(273.000)
Efectivo neto provisto por (utilizado en) actividades de financiamiento	<u>396.111</u>	<u>(734.034)</u>
(Disminución) Aumento neto de efectivo y sus equivalentes	(418.601)	338.274
Efectivo y sus equivalentes al principio de año	422.274	84.000
Efectivo y sus equivalentes al fin del año	<u><u>3.673</u></u>	<u><u>422.274</u></u>

Las notas explicativas anexas 1 a 24 son parte integrante de los estados financieros.

ROMERO & PAZMIÑO INGENIERÍA INMOBILIARIA S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(Expresados en dólares estadounidenses)
(Continuación)

Conciliación del resultado neto del período con el flujo de efectivo (utilizado en) provistos por actividades de operación	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Resultado integral del año	100.262	(7.396)
Más cargos a resultados que no representan movimiento de efectivo		
Depreciación de propiedades y equipos	49.104	42.533
Amortización de otros activos	5.510	-
Ajuste patrimonial	-	144.000
	<u>154.876</u>	<u>179.137</u>
Cambios en activos y pasivos corrientes		
Documentos y cuentas por cobrar	(414.500)	2.393.346
Impuestos anticipados	(25.664)	(3.632)
Documentos y cuentas por pagar	(214.514)	(1.581.396)
Efectivo neto (utilizado en) provisto por actividades de operación	<u>(499.802)</u>	<u>987.455</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 24 son parte integrante de los estados financieros.


 Alejandro Pazmiño Blomberg
 Gerente General


 Fabiola Cifuentes Cevallos
 Contadora General

ROMERO & PAZMIÑO INGENIERIA INMOBILIARIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)

NOTA 1 – INFORMACIÓN GENERAL

Romero & Pazmiño Ingeniería Inmobiliaria S.A., fue constituida en la República del Ecuador el día 21 de marzo del año 2001, su actividad principal es la estructuración, promoción y administración de proyectos inmobiliarios.

Como parte de su estrategia operativa, la Compañía constituye fideicomisos a los cuales encarga la administración del proceso de construcción y comercialización; con la supervisión de la Compañía que participa generalmente como constituyente promotor.

NOTA 2 – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación. Estas políticas han sido aplicadas uniformemente en todos los años presentados, a menos que se indique lo contrario.

a) Bases de preparación de los estados financieros

Los estados financieros de Romero & Pazmiño Ingeniería Inmobiliaria S.A., han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para Pymes) emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. En la Nota 3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación.

Estas son de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir</u>
NIIF 9	Clasificación y medición para la contabilización del pasivo financiero.	Enero 1, 2015
Enmiendas a la NIIF 9 y NIIF 7	Fecha obligatoria efectiva de la NIIF 9 y revelaciones de transición.	Enero 1, 2015
Enmiendas a la NIC 32	Compensación de activos y pasivos financieros	Enero 1, 2014

La Administración estima que la adopción de las enmiendas a las NIIF, no tendrán un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

b) Traducciones en moneda extranjera

Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía. A menos que se indique lo contrario, las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses.

Transacciones y saldos

Las transacciones en moneda extranjera, cuando ocurren, se traducen a la moneda funcional usando los tipos de cambio vigentes a las fechas de las transacciones. Las ganancias y pérdidas por diferencias en cambio que puedan resultar del cobro o pago de tales transacciones, se reconocen en el estado de resultados integrales.

c) Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye a fondos fijos y depósitos a la vista en instituciones bancarias.

d) Activos y pasivos financieros

Clasificación -

La Compañía clasifica sus activos y pasivos financieros en las siguientes categorías: "activos financieros a valor razonable con cambios en resultados", "activos financieros mantenidos hasta su vencimiento", "préstamos y cuentas por cobrar" y "activos financieros disponibles para la venta". La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, la Compañía mantuvo activos financieros en las categorías de "activos financieros a valor razonable con cambios en resultados" y "préstamos y cuentas por cobrar" y. De igual forma, la Compañía mantuvo pasivos financieros en la categoría de "préstamos y otros pasivos financieros" cuyas características se explican seguidamente:

Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados: Representados en el estado de situación financiera por las inversiones en fideicomisos. Los cuales son instrumentos financieros mantenidos para negociar o designados a valor razonable en el reconocimiento inicial por la Administración de la Compañía. Un instrumento financiero se clasifica en esta categoría si se adquiere principalmente con el propósito de venderse en el corto plazo o en el reconocimiento inicial forman parte de un portafolio de idénticos instrumentos financieros que la Compañía administra en forma conjunta y que ha tenido un patrón de toma de beneficios en el corto plazo. Los cambios en su valor razonable se registran en resultados.

Préstamos y cuentas por cobrar: Representados en el estado de situación financiera principalmente por cuentas por cobrar a clientes, cuentas por cobrar a fideicomisos y otras cuentas por cobrar. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera.

Préstamos y otros pasivos financieros: Representados en el estado de situación financiera por préstamos, cuentas por pagar a proveedores, cuentas por pagar a fideicomisos y otras cuentas por pagar. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

Reconocimiento y medición inicial y 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.

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 resultados. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describen a continuación:

Medición posterior -

Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados: Posterior a su reconocimiento inicial se mide el valor razonable de las inversiones en fideicomisos dependiendo de la intención de la Administración sobre los mismos y la pérdida o ganancia se registra en resultados.

Préstamos y cuentas por cobrar: Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o los costos que son una parte integrante de la tasa de interés efectiva.

Préstamos y otros pasivos financieros: Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo; El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o los costos que son una parte integrante de la tasa de interés efectiva.

e) Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han eliminado.

f) Compensación de instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros se compensan de manera que se informa el importe neto en el estado de situación financiera, solamente si existe un derecho actual legalmente exigible de compensar los importes reconocidos y existe la intención de liquidarlos por el importe neto o de realizar los activos y cancelar los pasivos en forma simultánea.

g) Deterioro de activos financieros

Al cierre de cada periodo sobre el que se informa, la Compañía evalúa si existe alguna evidencia objetiva de que un activo financiero o un grupo de activos financieros se encuentran deteriorados en su valor. Un activo financiero o un grupo de activos financieros se consideran deteriorados en su valor solamente si

existe evidencia objetiva de deterioro de ese valor como resultado de uno o más eventos ocurridos después del reconocimiento inicial del activo y ese evento que causa la pérdida tiene impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados generados por el activo financiero o el grupo de activos financieros y ese impacto puede estimarse de manera fiable. La evidencia de un deterioro del valor podría incluir, entre otros, indicios tales como que los deudores o un grupo de deudores se encuentran con dificultades financieras significativas, el incumplimiento o mora en los pagos de la deuda por capital e intereses, la probabilidad de que se declaren en quiebra u adopten otra forma de reorganización financiera, o cuando datos observables indiquen que existe una disminución medible en los flujos de efectivo futuros estimados, así como cambios adversos en el estado de los pagos en mora, o en las condiciones económicas que se correlacionan con los incumplimientos.

h) Propiedades y equipo

Se muestra al costo atribuido según la adopción por primera vez de las NIIF. Menos la depreciación acumulada.

El costo de las propiedades y equipos; y, la depreciación acumulada de los elementos vendidos o retirados se descargan de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro y el resultado de dichas transacciones se registra cuando se causan. Los gastos de mantenimiento y reparaciones menores se cargan a los resultados del año.

La depreciación se registra con cargo a las operaciones del año, utilizando tasas que se consideran adecuadas para depreciar el valor de los activos durante su vida útil estimada.

A continuación se presentan las principales partidas de propiedades y equipos, así como las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación.

<u>Activo</u>	<u>Vida Útil</u> <u>(años)</u>
Edificio	30
Equipo de computación	3
Equipo de oficina	10
Muebles de oficina	10
Vehículos	10

El valor en libros de un activo se castiga inmediatamente a su valor recuperable si el valor en libros del activo es mayor que el estimado de su valor recuperable.

i) Deterioro de activos no financieros

Los activos sujetos a depreciación se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperar 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 obtendría de su venta o su valor en uso. Para efectos de la evaluación por deterioro, los activos se agrupan a los niveles en los que generan flujo de efectivo identificable (unidad generadora de efectivo). Los saldos en libros de activos no financieros se revisan a cada fecha de los estados financieros para determinar posibles efectos por deterioro.

j) Impuesto a la renta corriente

El gasto por impuesto a la renta del año comprende el impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se

reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

Impuesto a la renta corriente

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% (2012 – 23%) de las utilidades gravables, la cual se reduce al 12% (2012 – 13%) si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

A partir del ejercicio fiscal 2010, entró en vigor la norma que exige el pago de un anticipo mínimo de impuesto a la renta, cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012 la Compañía registró como impuesto a la renta corriente causado el valor determinado sobre la base del 22% (2012 – 23%) sobre las utilidades gravables puesto que este fue mayor al anticipo mínimo del impuesto a la renta correspondiente.

k) Provisiones y pasivos contingentes

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente legal o asumida como resultado de un evento pasado, y es probable que se requiera de la salida de recursos para pagar la obligación y el monto se ha estimado confiablemente. No se reconocen provisiones para futuras pérdidas operativas.

Cuando existen varias obligaciones similares, la probabilidad de que se requiera de salida de recursos para su pago se determina considerando la clase de obligación como un todo. Se reconoce una provisión aun cuando la probabilidad de salida de recursos respecto de cualquier partida específica incluida en la misma clase de obligaciones sea menor.

Las provisiones se miden al valor presente de los desembolsos que se espera se requerirán para cancelar la obligación utilizando una tasa de interés antes de impuestos que refleje las actuales condiciones de mercado sobre el valor del dinero y los riesgos específicos para dicha obligación.

l) Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se reconocen cuando es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a la Compañía y el monto de ingreso puede ser medido confiablemente, independientemente del momento en que se genera el pago. Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta las condiciones de pago definidas contractualmente y sin incluir impuestos ni aranceles. Los criterios específicos de reconocimiento de los distintos tipos de ingresos son mencionados a continuación:

Ingresos por prestación de servicios: Los ingresos provenientes de contratos de servicios se reconocen por referencia al estado de terminación del contrato. Los contratos de planificación y gerencia de proyectos se reconocen en base al avance de la prestación del servicio.

m) Reconocimiento de costos y gastos

Los otros costos y gastos se reconocen a medida que se devengan, independientemente del momento en que se pagan, y se registran en los periodos con los cuales se relacionan.

n) Beneficios a los trabajadores

Beneficios de corto plazo - Se registran en el rubro de provisiones del estado de situación financiera y corresponden principalmente a:

La participación de los trabajadores en las utilidades que se calcula en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación vigente y se registra con cargo a resultados.

Décimo tercer y décimo cuarto - Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente.

NOTA 3 - ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basados en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración. Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

- **Reconocimiento de las ganancias o pérdidas en derechos fiduciarios:** La Administración de la Compañía en función de cada uno de los contratos de fideicomiso reconoce en los resultados corrientes la ganancia o pérdida de derechos fiduciarios.
- **Vida útil de propiedades y equipos:** Las estimaciones de vida útil se basan principalmente en las proyecciones de uso futuro de los activos. En aquellos casos en los que se puedan determinar que la vida útil de los activos debería disminuirse, se deprecia el exceso entre el valor en libros neto y el valor de recuperación estimado, de acuerdo a la vida útil restante revisada. Factores tales como los cambios en el uso planificado de los distintos activos podrían hacer que la vida útil de los activos se viera disminuida.
- **Impuesto a la renta corriente:** La determinación de las obligaciones y gastos por impuestos requieren de ciertas interpretaciones a la legislación tributaria vigente. La Administración considera que sus estimaciones son apropiadas de acuerdo a las circunstancias y que no deben surgir diferencias de interpretación con la Administración Tributaria que pudieran afectar los cargos por impuestos en el futuro.
- **Provisiones:** Debido a las incertidumbres inherentes a las estimaciones necesarias para determinar el importe de las provisiones, los desembolsos reales pueden diferir de los importes reconocidos originalmente sobre la base de las estimaciones realizadas. La determinación de la cantidad a provisionar está basada en la mejor estimación de los desembolsos que será necesario pagar por la correspondiente obligación, tomando en consideración toda la información disponible a la fecha.

del periodo, incluyendo la opinión de expertos independientes tales como asesores legales y consultores.

NOTA 4 - ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (incluyendo el riesgo de moneda, riesgo de valor razonable de tasa de interés, riesgo de tasa de interés de los flujos de efectivo y riesgo de precio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. La administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía. La Administración tiene a su cargo la administración de riesgos. La Administración identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en estrecha cooperación con las unidades operativas.

Riesgo de variación en los precios de las inversiones

La Compañía está expuesta al riesgo de pérdida ante movimientos adversos futuros en los precios de los instrumentos financieros de inversión que adquiere. Sin embargo, este riesgo está cubierto por la metodología empleada en su monitoreo constante, y la adecuada valuación realizada por la Administración en los estados financieros, que permite observar cualquier variación adversa de manera oportuna.

Riesgo en las tasas de interés

Los ingresos y flujos de caja operativos de la Compañía son relativamente independientes de los cambios en las tasas de interés del mercado nacional. La Compañía no tiene activos significativos que devenguen intereses a tasas de interés variables y las tasas que mantiene en los pasivos por los cuales se reconocen intereses son fijas.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte a un instrumento financiero incumpla en una obligación o compromiso que ha suscrito la Compañía que presente como resultado una pérdida financiera para esta. La Compañía no tiene un riesgo material por este concepto, debido a que las cuentas por cobrar se generan principalmente en transacciones operativas con los fideicomisos en los cuales la Compañía es constituyente.

Riesgo de mercado

Es la posibilidad de que la fluctuación de variables de mercado tales como tasas de interés, tipo de cambio, entre otras, produzca pérdidas económicas debido a la desvalorización de activos, debido a la nominación de estos a dichas variables.

Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que una entidad encuentre dificultades en cumplir obligaciones asociadas con pasivos financieros que son liquidados entregando efectivo u otros activos financiero, o que estas obligaciones deban liquidarse de manera desfavorable para la Compañía. La Compañía maneja el riesgo de liquidez manteniendo fondos disponibles, monitoreando continuamente los flujos de efectivo proyectos y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

NOTA 5 – EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre comprende:

	2013	2012
Fondos fijos		
Caja chica	1,100	1,300
Cuentas Corrientes		
Banco del Pichincha C.A.	-	398,733
Banco Bolivariano S.A.	-	4,982
Banco Promerica S.A.	42	10,357
Mutualista Pichincha	626	6,902
Banco Internacional S.A.	1,905	-
Saldo al 31 de diciembre del 2013 y 2012	<u>3,673</u>	<u>422,274</u>

NOTA 6 – CLIENTES COMERCIALES

Al 31 de diciembre comprende:

		2013	2012
Fideicomiso Torres Santa Isabel	(1)	16,500	4,488
Fideicomiso Plaza República	(1)	35,101	121,566
Otros menores		80	92,880
Saldo al 31 de diciembre del 2013 y 2012		<u>51,681</u>	<u>218,934</u>

(1) Corresponde a cuentas pendientes por cobrar a los fideicomisos por honorarios de comercialización y administración de obra

NOTA 7 – CUENTAS POR COBRAR FIDEICOMISOS

Al 31 de diciembre comprende:

		2013	2012
Fideicomiso La Herlinda	(1)	560.000	-
Fideicomiso La Moya II	(2)	590.338	252.471
Fideicomiso Alcázar de Burgos		58.175	58.144
Fideicomiso Plaza República		-	13.997
Fideicomiso Alcázar de Córdoba		-	17.066
Fideicomiso Altos de Conocoto		-	3.426
Fideicomiso La Moya III		-	19.806
Otros menores		-	7.347
Saldo al 31 de diciembre del 2013 y 2012		<u>1,208,513</u>	<u>372,257</u>

(1) Corresponde a la cuenta por cobrar al fideicomiso por la compra de un terreno.

(2) Corresponde a la restitución de cuentas por cobrar del Fideicomiso Moya I por un valor de US\$. 252.338 y un préstamo que vence entre enero y febrero del 2014 por un valor de US\$. 338.000.

NOTA 8 – OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre comprende:

		<u>2013</u>	<u>2012</u>
Paraná LLC	(1)	416.254	416.254
Cientes fideicomisos liquidados	(2)	9.699	425.343
Cientes proyectos		85.945	100.553
Aportes preoperativos fideicomisos		266.541	-
Anticipos clientes y empleados		29.027	18.951
Seguros pagados por anticipado		14.599	2.176
Otros menores		66.081	236.186
Saldo al 31 de diciembre del 2013 y 2012		<u>888.146</u>	<u>1.199.463</u>

(1) Corresponde a cesión de acciones que Romero & Pazmiño Ingeniería Inmobiliaria S.A. mantenía con su relacionada RPM Construcciones S.A., a favor de la empresa Paraná LLC.

(2) Corresponde a cuentas por cobrar a los fideicomisos que fueron reformados a tenencia.

NOTA 9 – INVERSIONES EN FIDEICOMISOS

Al 31 de diciembre comprende:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Aporte patrimonial		
Fideicomiso Torre Santa Isabel	786.520	786.519
Fideicomiso Altos de Conocoto	278.967	20.230
Fideicomiso Plaza República	66.989	57.962
Fideicomiso Moya II	9.602	9.602
Fideicomiso Toledo II	66.391	141.391
Fideicomiso Alcázar de Burgos	500	500
Fideicomiso Alcázar de Córdoba	96.300	81.300
Fideicomiso Moya III	11.000	2.000
Fideicomiso La Herlinda	44.500	6.000
Fideicomiso San Rafael	60.000	-
Fideicomiso La Siria	26.000	-
Cuenta por cobrar fideicomiso en tenencia		
Fideicomiso Pontevedra	79.115	79.115
Fideicomiso La Esperanza	-	214.864
Saldo al 31 de diciembre del 2013 y 2012	<u>1.525.884</u>	<u>1.399.483</u>

NOTA 10 – INVERSIONES EN ACCIONES

Al 31 de diciembre del 2013 comprende US\$ 120.000 por acciones en tesorería. La Administración de la Compañía estima vender estas acciones en el corto plazo.

NOTA 11 – PROPIEDADES Y EQUIPOS

Al 31 de diciembre comprende:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>	Tasa anual de depreciación %
ACTIVOS DEPRECIABLES			
Edificio	483,886	483,886	3%
Muebles y enseres	50,143	50,143	10%
Equipo de oficina	35,074	32,689	10%
Equipo de computación	70,202	57,200	33%
Vehículos	218,482	159,268	10%
ACTIVOS NO DEPRECIABLES			
Terrenos	254,874	254,874	
Total de propiedades y equipo	<u>1,112,661</u>	<u>1,038,060</u>	
(Menos):			
Depreciación acumulada	(163,133)	(155,687)	
Total al 31 de diciembre del 2013 y 2012	<u>949,528</u>	<u>882,373</u>	

Los movimientos del año de esta cuenta han sido como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Saldo inicial al 1 de enero del 2013 y 2012	882,373	909,580
Adiciones y ventas (neto)	116,259	15,326
Depreciación del año	(49,104)	(42,533)
Saldo final al 31 de diciembre 2013 y 2012	<u>949,528</u>	<u>882,373</u>

NOTA 12 – CUENTAS POR PAGAR FIDEICOMISOS

Al 31 de diciembre comprende:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Fideicomiso La Moya II	71.096	77.546
Fideicomiso La Esperanza	26.255	72.609
Otros menores	36.669	31.691
Saldo al 31 de diciembre del 2013 y 2012	<u>134.020</u>	<u>181.846</u>

NOTA 13 – OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre comprende:

		<u>2013</u>	<u>2012</u>
Compra derechos fiduciarios	(1)	141,148	-
Remanentes		-	106,561
Alsacia		-	293,493
Otras cuentas por pagar		7,837	218,454
Saldo al 31 de diciembre del 2013 y 2012		<u>148,985</u>	<u>618,508</u>

- (1) Corresponde a la compra de derechos fiduciarios de los proyectos denominados Altos de Conocoto y San Rafael por un valor de US\$. 116.149 y US\$. 25.000 respectivamente.

NOTA 14 – PRÉSTAMOS

Al 31 de diciembre comprende:

Corto plazo.-

		<u>2013</u>	<u>2012</u>
Sobregiros bancarios		10.451	544
Obligaciones con tarjetas de crédito		29.838	17.091
Intereses por pagar		47.422	26.998
Préstamos			
Banco del Pichincha C.A.	(1)	242.853	230.055
Banco Promerica S.A.	(2)	116.838	129.468
Mutualista Pichincha	(3)	100.000	232.933
Banco Internacional S.A.	(4)	86.853	-
Saldo al 31 de diciembre del 2013 y 2012		<u>634.255</u>	<u>637.089</u>

- (1) Corresponde a tres operaciones de crédito contratadas en los meses de enero, febrero y agosto del año 2013. Estas obligaciones tienen un vencimiento de 360 días plazo y devengan una tasa de interés anual del 9.75%.
- (2) Corresponde a tres operaciones de crédito contratadas en junio del 2010, marzo y julio del 2013. Estas obligaciones vencen en junio del 2015, marzo y julio del 2014 respectivamente y devengan una tasa de interés anual promedio del 10.32%.
- (3) Corresponde a una operación de crédito contratada en septiembre del año 2013, con vencimiento a 300 días y devenga una tasa de interés anual del 10.21%.
- (4) Corresponden a una operación de crédito contratada en agosto del 2013, con vencimiento en agosto del 2016 y devenga una tasa de interés anual del 11.23%.

(Ver página siguiente)

NOTA 14 – PRÉSTAMOS
(Continuación)

Largo plazo -

		<u>2013</u>	<u>2012</u>
Obligaciones con terceros	(5)	1,555,996	978,271
Obligaciones con los accionistas		-	52,606
Saldo al 31 de diciembre del 2013 y 2012		<u>1,555,996</u>	<u>1,030,877</u>

(5) Corresponde a varios préstamos realizados por terceros. Estas obligaciones vencen hasta septiembre del 2014 (2012 – hasta diciembre del 2013) y devengan una tasa de interés anual promedio del 11.22%.

NOTA 15 – PASIVO POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre comprende:

		<u>2013</u>	<u>2012</u>
Impuesto a la renta de la Compañía	(1)	9,860	37,380
Retenciones de impuestos por pagar		3,297	6,254
Impuesto al valor agregado (IVA)		18,073	38,509
Saldo al 31 de diciembre del 2013 y 2012		<u>31,230</u>	<u>82,143</u>

(1) Ver Nota 20

NOTA 16 – PROVISIONES SOCIALES

Al 31 de diciembre comprende:

		<u>2013</u>	<u>2012</u>
15% Participación trabajadores	(1)	25,092	19,257
Obligaciones con el IESS		12,723	12,937
Décimo tercer sueldo		3,391	4,320
Décimo cuarto sueldo		4,273	4,316
Sueldos por pagar		-	5,992
Saldo al 31 de diciembre del 2013 y 2012		<u>45,479</u>	<u>46,822</u>

(1) Ver Nota 20

NOTA 17 – CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS

Al 31 de diciembre comprende:

		<u>2013</u>	<u>2012</u>
RPM Construcciones S.A.	(1)	320.054	406.251
Saldo al 31 de diciembre del 2013 y 2012		<u>320.054</u>	<u>406.251</u>

(1) Corresponde a obligaciones de pago por letras de cambio a la orden de su relacionada RPM Construcciones S.A., con vencimiento en el año 2014.

NOTA 18 – INGRESOS POR SERVICIOS

Al 31 de diciembre comprende:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Comisión por venta	608.628	614.264
Gerencia de proyectos	265.463	335.965
Administración de obra	276.212	148.379
Asesoría	89.863	122.801
Honorarios post venta	31.910	67.739
Otros menores	166.450	487.327
Saldo al 31 de diciembre del 2013 y 2012	<u>1.438.526</u>	<u>1.776.475</u>

NOTA 19 – COSTOS Y GASTOS DE OPERACIÓN POR SU NATURALEZA

Un detalle de los costos y gastos de operación por su naturaleza es como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Costos de operación		
Honorarios profesionales	109.899	50.219
Comisiones en venta	73.648	29.532
Depreciaciones	49.104	42.533
Gastos por liquidación de proyectos	30.989	17.463
Gastos post venta	54.090	1.933
Desarrollo de sistemas	12.809	20.495
Gastos legales	12.060	-
Teléfono	11.286	15.757
Mantenimiento página web	13.145	3.263
Mantenimiento	9.717	9.603
Otros	195.785	223.235
Saldo al 31 de diciembre del 2013 y 2012	<u>572.532</u>	<u>414.033</u>

(Ver página siguiente)

NOTA 19 – COSTOS Y GASTOS DE OPERACIÓN POR SU NATURALEZA
(Continuación)

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Gastos de administración		
Sueldos y salarios	400,522	470,697
Aporte patronal	58,159	71,178
Impuestos y contribuciones	9,750	32,452
Otros gastos de personal	122,257	230,291
Saldo al 31 de diciembre del 2013 y 2012	<u>590,688</u>	<u>804,618</u>

NOTA 20 – IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE

De acuerdo con lo que establece en la ley de régimen tributario interno, la empresa ha preparado la conciliación tributaria como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Utilidad antes de la participación de los trabajadores en las utilidades y de impuesto a la renta	167.279	128.379
(-) Participación trabajadores	(25.092)	(19.258)
(-) Otras rentas exentas	-	(192.737)
(-) Dividendos exentos	(77.425)	-
(+) Gastos no deducibles	87.847	529.851
(+) Gastos incurridos generan ingresos exentos	30.996	31.920
(+) Part. trab. atribuibles a ingresos exentos	6.964	33.698
(-) Deducción pago a trabajadores discapacitados	-	(5.256)
= Base imponible antes de impuesto a la renta	<u>190.569</u>	<u>506.597</u>
Impuesto a la renta causado	41.925	116.517
(-) Anticipo del impuesto a la renta	(29.876)	(52.304)
(+) Anticipo pendiente de pago	29.876	24.320
(-) Retenciones en la fuente	(32.065)	(35.313)
(-) Crédito tributario años anteriores	-	(15.840)
Saldo por pagar del contribuyente	<u>9.860</u>	<u>37.380</u>

NOTA 21 – CAPITAL SOCIAL

El capital social de la Compañía al 31 de diciembre del 2013 y 2012 es de US\$. 450.000 dividido en 450.000 acciones ordinarias de valor nominal de US\$. 1 dólar estadounidense por cada acción.

NOTA 22 – RESERVA LEGAL

De acuerdo con la legislación vigente, la compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

NOTA 23 – EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de emisión de estos estados financieros (31 de marzo del 2014) no se produjeron eventos que, en la opinión de la administración de la compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

NOTA 24 – APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2013 han sido emitidos con autorización de fecha 31 de marzo del 2014 del Representante legal de la Compañía y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.
