

ROMERO & PAZMIÑO INGENIERIA INMOBILIARIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares)

1. IDENTIFICACIÓN DE LA ENTIDAD Y ACTIVIDAD ECONÓMICA.

- a. **Nombre de la entidad.**
ROMERO & PAZMIÑO INGENIERIA INMOBILIARIA S.A.
- b. **RUC de la entidad.**
1791771516001.
- c. **Domicilio de la entidad.**
Whymper N29-33 y Av. Coruña, Quito.
- d. **Forma legal de la entidad.**
Sociedad Anónima.
- e. **País de incorporación de la entidad.**
Ecuador.
- f. **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.

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.

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 de Situación Financiera, Estado de Resultados y Otros Resultados Integrales, Estado de Cambios en el Patrimonio y Estado de Flujos del Efectivo se encuentran referenciadas a su nota. Cuando sea necesario una comprensión adicional a la situación financiera de la Compañía, se presentarán partidas adicionales, encabezados y subtotales en los estados financieros.

ROMERO & PAZMIÑO INGENIERIA INMOBILIARIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares)

4. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido diseñadas en función a las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2018 y aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en los estados financieros separado.

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 2018.

La preparación de los estados financieros separado 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.

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 son vigentes a partir del año 2018:

Normas	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 9 "Instrumentos Financieros ": Clasificación y medición	1 de enero de 2018
NIIF 15 "Ingresos procedentes de contratos con clientes"	1 de enero de 2018
CINIIF 22 "Transacciones en moneda extranjera y contraprestaciones anticipadas"	1 de enero de 2018
NIIF 2 Pagos basados en acciones: Aclaración de contabilización de ciertos tipos de transacciones de pagos basados en acciones	1 de enero de 2018
NIIF 4 "Contratos de seguros"	1 de enero de 2018
NIC 28 "Inversiones en asociadas y negocios conjuntos"	1 de enero de 2018
NIC 40 Transferencia de propiedades de inversión	1 de enero de 2018

ROMERO & PAZMIÑO INGENIERIA INMOBILIARIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares)

- 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 16 "Arrendamientos"	1 de enero de 2019
Marco conceptual (revisado)	1 de enero de 2020
NIIF 17 Contratos de seguros	1 de enero de 2021
Nuevas interpretaciones	Fecha de aplicación obligatoria
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 3 Combinación de negocios	1 de enero de 2019
NIIF 11 Acuerdos conjuntos	1 de enero de 2019
NIC 12 Impuesto sobre la renta	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
NIIF 10 Estados financieros consolidados	Por determinar

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 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.

ROMERO & PAZMIÑO INGENIERIA INMOBILIARIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares)

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.

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

ROMERO & PAZMIÑO INGENIERIA INMOBILIARIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares)

- 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. 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.

ROMERO & PAZMIÑO INGENIERIA INMOBILIARIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares)

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.

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.

ROMERO & PAZMIÑO INGENIERIA INMOBILIARIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares)

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 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:

ROMERO & PAZMIÑO INGENIERIA INMOBILIARIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares)

- 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.

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 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.

ROMERO & PAZMIÑO INGENIERIA INMOBILIARIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares)

La evaluación de si deberían ser reconocidas 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 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;

ROMERO & PAZMIÑO INGENIERIA INMOBILIARIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares)

- 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;
- (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.

ROMERO & PAZMIÑO INGENIERIA INMOBILIARIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares)

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;
- 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.

ROMERO & PAZMIÑO INGENIERIA INMOBILIARIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares)

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.

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.

ROMERO & PAZMIÑO INGENIERIA INMOBILIARIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares)

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.

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.

ROMERO & PAZMIÑO INGENIERIA INMOBILIARIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares)

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.

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

ROMERO & PAZMIÑO INGENIERIA INMOBILIARIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares)

- 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.

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.

ROMERO & PAZMIÑO INGENIERIA INMOBILIARIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares)

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.

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.

ROMERO & PAZMIÑO INGENIERIA INMOBILIARIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares)

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.

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".

ROMERO & PAZMIÑO INGENIERIA INMOBILIARIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares)

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. Gastos pagados por anticipado.

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

4.9. Propiedades y equipos.

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.

ROMERO & PAZMIÑO INGENIERIA INMOBILIARIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares)

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.

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.

ROMERO & PAZMIÑO INGENIERIA INMOBILIARIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares)

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.

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.

ROMERO & PAZMIÑO INGENIERIA INMOBILIARIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares)

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.

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.

ROMERO & PAZMIÑO INGENIERIA INMOBILIARIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares)

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.

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 2018 y 2017 asciende a 25% y 22% respectivamente. Se mide a su valor nominal y se reconoce en los resultados del período en el que se genera.

ROMERO & PAZMIÑO INGENIERIA INMOBILIARIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares)

- 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.

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.

ROMERO & PAZMIÑO INGENIERIA INMOBILIARIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares)

- 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.

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.

ROMERO & PAZMIÑO INGENIERIA INMOBILIARIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares)

4.22. Cambios en políticas y estimaciones contables.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2018, no presentan cambios en políticas y estimaciones contables respecto a los estados financieros al 31 de diciembre de 2017, excepto por las modificaciones realizadas por la entrada en vigencia de la NIIF 9 y NIIF 15 desde el 1 de enero de 2018. (Ver nota 8.)

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:

- Provisión por cuentas 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 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 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.

ROMERO & PAZMIÑO INGENIERIA INMOBILIARIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares)

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.

- 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.
- 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 múltiples 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.

ROMERO & PAZMIÑO INGENIERIA INMOBILIARIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares)

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.

- 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.

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 22), 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.

ROMERO & PAZMIÑO INGENIERIA INMOBILIARIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares)

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.

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.

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, 2018:</u>		
Proveedores y otras cuentas por pagar	287,368	-
Obligaciones con instituciones financieras	876,657	45,236
Créditos a mutuos	1,821,170	-
	2,985,195	45,236
<u>Año terminado en diciembre 31, 2017:</u>		
Proveedores y otras cuentas por pagar no relacionadas	66,990	10,959
Obligaciones con instituciones financieras	559,142	7,421
Créditos a mutuos	2,954,605	-
	3,580,737	18,380

ROMERO & PAZMIÑO INGENIERIA INMOBILIARIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares)

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

	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
Total pasivos	3,282,546	3,985,228
Menos efectivo	(781,113)	(698,239)
Total deuda neta	2,501,433	3,286,989
Total patrimonio neto	2,892,637	2,631,068
Índice de deuda - patrimonio neto	86.48%	124.93%

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:

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 2018 y 2017, 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 2018 y 2017, la Compañía no realiza transacciones relacionadas con materias primas cotizadas o instrumentos de patrimonio.

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 SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares)

Al 31 de diciembre del 2018:

Clasificación	Grupo	Tipo	A su valor razonable		A costo amortizado
			con cambios en resultados	con cambios en ORI	
		Saldos en bancos			
		Depósitos a corto plazo	781,113	-	-
		Corrientes		-	190.561
		No corrientes	-	-	-
		Corrientes	-	-	527,490
		No corrientes			323,474
		Corrientes			876,657
		No corrientes	-	-	45,236
		Corrientes	-	-	287.368
		No corrientes	-	-	-
		Corrientes	-	-	1,821,170
		No corrientes	-	-	-
Activos financieros	Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar				
	Cuentas por cobrar a compañías relacionadas				
	Obligaciones con instituciones financieras				
Pasivos financieros	Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar				
	Créditos Mutuos				

ROMERO & PAZMIÑO INGENIERIA INMOBILIARIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares)

Al 31 de diciembre del 2017:

Clasificación	Grupo	Tipo	A su valor razonable		A costo amortizado
			con cambios en resultados	con cambios en ORI	
	Efectivo	Saldos en bancos			
		Depósitos a corto plazo	698,239	-	-
Activos financieros	Cuentas por cobrar clientes y otras cuentas por cobrar	Corrientes	-	-	280,597
		No corrientes	-	-	-
	Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	Corrientes	-	-	1,206,000
		No corrientes	-	-	1,733,075
	Préstamos bancarios	Corrientes	-	-	559,142
Pasivos financieros	Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	No corrientes	-	-	7,421
		Corrientes	-	-	66,990
	Créditos mutuos	No corrientes	-	-	10,959
		Corrientes	-	-	2,954,605

ROMERO & PAZMIÑO INGENIERIA INMOBILIARIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares)

8. EFECTOS DE CAMBIOS EN POLÍTICAS CONTABLES.

Al 01 de enero de 2018, la Compañía ha realizado la implementación de:

- NIIF 9 - Instrumentos Financieros.
- NIIF 15 - Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes.

Con un período de transición que comprende desde el 1 de enero al 31 de diciembre de 2017 y aplicación total a partir del 1 de enero de 2018.

A continuación, se detalla la aplicación de las nuevas normas contables, interpretaciones y enmiendas aplicables a contar de 2018:

NIIF 9 “Instrumentos financieros”.

La NIIF 9 entró en vigor a contar del 1 de enero de 2018, en reemplazo de la NIC 39, y su aplicación no ha generado impactos significativos en los estados financieros. La Compañía llevó a cabo una evaluación detallada de los tres aspectos de la norma y de su impacto en los estados financieros, el cual se resume como sigue:

(i) Clasificación y medición.

Con base en la evaluación realizada, la Compañía ha determinado que los nuevos requerimientos de clasificación no tienen un impacto sobre la contabilización de sus activos financieros. Los préstamos y cuentas por cobrar se mantienen para obtener los flujos de efectivo contractuales que representan únicamente pago de principal e intereses, por lo tanto, cumplen los criterios para ser medidos a costo amortizado bajo NIIF 9. Las inversiones en instrumentos de patrimonio continuarán midiéndose a valor razonable con cambios en resultados, exceptuando aquellas para las cuales el costo representa la mejor estimación del valor razonable.

(ii) Deterioro del valor.

La norma permite aplicar un enfoque simplificado para cuentas por cobrar comerciales, activos contractuales o cuentas por cobrar por arrendamientos, de modo que el deterioro se registre siempre en referencia a las pérdidas esperadas durante toda la vida del activo. La Compañía eligió aplicar esta política para los activos financieros señalados.

Al 1 de enero de 2018, producto de la aplicación del nuevo modelo de deterioro de valor y considerando la naturaleza y contrapartes, la estimación de pérdidas crediticias esperadas no sufrió variación-

(iii) Contabilidad de cobertura.

Al 1 de enero de 2018, la aplicación del nuevo modelo de contabilidad de coberturas no ha tenido impacto en los estados financieros de La Compañía.

ROMERO & PAZMIÑO INGENIERIA INMOBILIARIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares)

NIIF 15 “Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes”.

La Compañía llevó a cabo un proyecto de implementación, para identificar y medir los posibles impactos de la aplicación de la NIIF 15 en sus estados financieros. Este proyecto involucró la identificación de todos los flujos de ingresos de actividades ordinarias, conocimiento de las prácticas tradicionales del negocio, una evaluación exhaustiva de cada tipología de contratos con clientes y la determinación de la metodología de registro de estos ingresos bajo las normas vigentes. La evaluación se desarrolló con especial atención en aquellos contratos que presentan aspectos claves de la NIIF 15 y características particulares de interés, tales como: identificación de las obligaciones contractuales; oportunidad del reconocimiento.

Al 1 de enero de 2018, producto de la aplicación del nuevo modelo de reconocimiento de ingresos, se registró un cargo en resultados acumulados por US\$542,638.

ROMERO & PAZMIÑO INGENIERIA INMOBILIARIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares)

9. EFECTIVO.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
Efectivo		300	300
Bancos Locales	(1)	780,813	697,939
		781,113	698,239

- (1) Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, comprende depósitos en bancos locales. Los bancos locales tienen clasificación de riesgo desde AAA- a AAA.

Al 31 de diciembre de 2018, no existen saldos en efectivo que se encuentren restringidos para el uso de la Compañía.

10. CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS POR COBRAR.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
Cientes no relacionados		5,760	12,438
Cientes relacionados (Ver Nota 22)	(1)	177,197	246,324
Otras cuentas por cobrar		9,565	23,796
(-) Deterioro acumulado de créditos incobrables	(2)	(1,961)	(1,961)
		190,561	280,597

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

Antigüedad	Diciembre 31, 2018				Diciembre 31, 2017			
	No. Clientes	Saldo	Provisión %	Valor	No. Clientes	Saldo	Provisión %	Valor
Por vencer	-	-	-	-	-	-	-	-
Vencidas (días)								
De 1 a 90	5	33,628	0%	-	6	74,343	0%	-
De 91 a 180	2	39,473	0%	-	1	8,250	24%	1,961
De 181 a 270	1	11,000	0%	-	-	-	0%	-
De 271 a 360	1	8,250	0%	-	-	-	0%	-
Más de 361	2	84,846	2%	1,961	-	-	0%	-
	11	177,197	2%	1,961	7	82,593	2%	1,961

ROMERO & PAZMIÑO INGENIERIA INMOBILIARIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares)

- (2) Considerando la solvencia de los deudores y el comportamiento histórico de la cobranza y el análisis de pérdidas crediticias esperadas, la Compañía ha estimado que la provisión de deudores incobrables al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 es suficiente.

11. INVENTARIOS.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, esta cuenta registra un parqueadero para la venta ubicado en la Av. La República, según el siguiente detalle:

	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
Bienes inmuebles	11,715	24,210
Ajuste por valor neto de realización	(4,925)	(2,870)
	<u>6,790</u>	<u>21,340</u>

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

	Años terminados en,	
	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
Saldo inicial	(2,870)	-
Provisión del año	(2,055)	(2,870)
Saldo final	<u>(4,925)</u>	<u>(2,870)</u>

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, no existen restricciones ni gravámenes sobre los inventarios de la Compañía.

12. GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO.

Un resumen de esta cuenta, es como sigue:

	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
Primas de seguros prepagadas	12,454	12,387
Anticipos proveedores de bienes y servicios	40,000	134
Otros	1,385	-
	<u>53,839</u>	<u>12,521</u>

ROMERO & PAZMIÑO INGENIERIA INMOBILIARIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares)

13. PROPIEDADES Y EQUIPOS.

Un detalle de esta cuenta, es como sigue:

		Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
Costo		861,068	893,287
Depreciación Acumulada		(158,842)	(218,146)
		<u>702,226</u>	<u>675,141</u>
<u>Propiedad y Equipo neto:</u>			
Terrenos		250,696	250,696
Vehículos	(1)	207,282	176,068
Edificios e instalaciones	(1)	204,149	195,530
Equipos de computación		25,934	27,224
Muebles y enseres		7,777	17,842
Equipos de oficina		6,388	7,781
		<u>702,226</u>	<u>675,141</u>

- (1) Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, incluye edificios y vehículos, que respaldan créditos que la Compañía mantiene con instituciones financieras. (Nota 18, numeral 1).

ROMERO & PAZMIÑO INGENIERIA INMOBILIARIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en 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>Año terminado el 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
<u>Año terminado el 31 de diciembre de 2017:</u>							
Saldos al 31 de diciembre de 2016	250,696	201,349	25,822	9,759	30,226	196,598	714,450
Adquisiciones	-	-	330	-	4,712	-	5,042
Bajas / ventas	-	-	-	-	(3,368)	-	(3,368)
Depreciación	-	(5,819)	(8,310)	(1,978)	(4,346)	(20,530)	(40,983)
Saldos al 31 de diciembre de 2017	250,696	195,530	17,842	7,781	27,224	176,068	675,141

ROMERO & PAZMIÑO INGENIERIA INMOBILIARIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares)

14. PROPIEDADES DE INVERSION.

Un detalle de esta cuenta, es como sigue:

	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
Edificios	147,507	147,507
Terrenos	246,000	246,000
	<u>393,507</u>	<u>393,507</u>

15. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES.

Un resumen de esta cuenta es como sigue:

	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
<u>Inversiones de más del 50%</u>		
Aporte Patrimonial Siria I	58,447	-
<u>Inversiones del 50%</u>		
Aporte Patrimonial Moya III	98,211	100,000
Aporte Patrimonial San Rafael	235,270	204,845
Aporte Patrimonial Moya V	25,250	17,200
Aporte Patrimonial Siria III	30,800	20,000
Aporte Patrimonial Siria IV	36,700	5,200
Aporte Patrimonial Mare Nostrum	43,600	43,600
Aporte Patrimonial Moya IV	54,300	14,700
Aporte Patrimonial Burgos Dos	94,893	94,893
Aporte Patrimonial El Palmeral	165,431	75,326
Aporte Patrimonial Siria II	138,408	138,408
Aporte Patrimonial Alicante	164,801	-
Aportes Patrimoniales Segovia	318,276	318,276
Aporte Patrimonial San José	661,401	88,565
Aporte Patrimonial La Herlinda	723,648	183,153
<u>Inversiones de menos del 50%</u>		
Aporte Patrimonial Cantabria	336,268	291,710
	<u>3,185,704</u>	<u>1,595,876</u>

ROMERO & PAZMIÑO INGENIERIA INMOBILIARIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares)

16. CUENTAS Y OTRAS POR COBRAR CLIENTES RELACIONADOS.

Un resumen de esta cuenta es como sigue:

	Transacción	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
Fideicomiso San Rafael	Comercial	193.763	193,763
Fideicomiso La Herlinda	Comercial	-	560,000
Fideicomiso La Siria	Comercial	-	157,600
Fideicomiso San José	Comercial	-	600,000
	(Nota 22)	193,763	1,511,363
Investigaciones y Desarrollos Betel Geuse IDBG S.A.	Préstamo	129.711	221,712
	(Nota 22)	129.711	221,712
			1,733,075

17. PROVEEDORES Y OTROS CUENTAS POR PAGAR.

Un resumen de esta cuenta es como sigue:

	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
Proveedores locales	36,546	36,195
Dividendos por pagar (Ver Nota 22)	82,029	-
Anticipo clientes	161,424	10,959
Otras cuentas por pagar	7,369	30,795
	287,368	77,949
<u>Clasificación:</u>		
Corriente	287,368	66,990
No corriente	-	10,959
	287,368	77,949

ROMERO & PAZMIÑO INGENIERIA INMOBILIARIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares)

18. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS.

Un resumen de esta cuenta es como sigue:

	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
<u>Banco Pichincha</u>		
Préstamo que se devenga una tasa de interés del 9,76%, con vencimiento en junio de 2019 y 2018 respectivamente. (1)	300,000	240,000
<u>Banco Internacional</u>		
Préstamo que se devenga una tasa de interés del 9,76%, con vencimiento en mayo del 2019 y junio de 2018 respectivamente.	300,000	314,056
Préstamo que se devenga una tasa de interés del 9,84%, con vencimiento en julio del 2019.	121,446	-
Préstamo que se devenga una tasa de interés del 11.23%, con vencimiento en abril de 2021.	73,118	-
<u>Banco Guayaquil</u>		
Préstamo que se devenga una tasa de interés del 9,74%, con vencimiento en julio de 2019.	100,000	-
Intereses por pagar	10,963	2,372
Créditos rotativos	16,366	10,135
	<u>921,893</u>	<u>566,563</u>
<u>Clasificación:</u>		
Corto plazo	876,657	559,142
Largo plazo	45,236	7,421
	<u>921,893</u>	<u>566,563</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, estos préstamos están garantizados con bienes inmuebles y vehículos (Nota 13, numeral 1).

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

	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
<u>Año:</u>		
2018	-	559,142
2019	876,657	7,421
2020	10,963	-
2021	34,273	-
	<u>921,893</u>	<u>566,563</u>

ROMERO & PAZMIÑO INGENIERIA INMOBILIARIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares)

19. CRÉDITOS MUTUOS.

Un resumen del rubro es como sigue:

	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
<u>Préstamos con accionistas</u>		
Préstamos que se devenga una tasa de interés del 12% anual, pagos entre el 22 de enero al 10 de diciembre de 2019. (Nota 22)	1,246,899	861,715
<u>Préstamos con terceros</u>		
Préstamo recibido de María del Carmen Román Dávalos, con una tasa de interés del 12% anual y vencimiento en noviembre de 2019.	574,271	574,271
Préstamo recibido de Román Dávalos Gloria Cecilia, con una tasa de interés del 12% anual y vencimiento en enero de 2018.	-	491,655
Préstamo recibido de Montero Aguirre Carlos, con una tasa de interés del 12% anual y vencimiento en enero de 2018.	-	390,474
Préstamo recibido de Blomberg Gilbert Emma Marcela, con una tasa de interés del 12% anual y vencimiento en mayo de 2018.	-	245,640
Préstamo recibido de Dueñas Novoa Ricardo Marcelo, con una tasa de interés del 10% anual y vencimiento en enero de 2018.	-	205,000
Préstamo recibido de Andrés Aker, con una tasa de interés del 10% anual y vencimiento en febrero de 2018.	-	100,000
Préstamo recibido de Pazmiño Troya Santiago Fernando, con una tasa de interés del 12% anual y vencimiento en enero de 2018.	-	85,850
	<u>1,821,170</u>	<u>2,954,605</u>

Un detalle por vencimiento de los saldos de los créditos mutuos, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
<u>Año:</u>		
2018	-	2,954,605
2019	1,821,170	-
	<u>1,821,170</u>	<u>2,954,605</u>

ROMERO & PAZMIÑO INGENIERIA INMOBILIARIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares)

20. BENEFICIOS DE LOS EMPLEADOS.

Un resumen del rubro, es como sigue:

		Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
Participación de trabajadores en utilidades	(1)	155,286	244,011
Obligaciones con la seguridad social		9,893	10,313
Otros beneficios de los empleados		9,297	8,535
		<u>174,476</u>	<u>262,859</u>

- (1) 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%.

Los movimientos de la provisión participación a trabajadores, fueron como sigue:

		Años terminados en, Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
Saldo inicial		244,011	236,351
Provisión del año	(Nota 23.3)	155,286	244,011
Pagos efectuados		(244,011)	(236,351)
Saldo final		<u>155,286</u>	<u>244,011</u>

21. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS DEFINIDOS.

El resumen del rubro es como sigue:

		Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
Provisión jubilación patronal	(21.1)	20,256	19,521
Provisión desahucio	(21.2)	12,136	11,666
		<u>32,392</u>	<u>31,187</u>

- 21.1 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.

ROMERO & PAZMIÑO INGENIERIA INMOBILIARIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares)

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

	Años terminados en,	
	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
Saldo inicial	19,521	28,811
Costo de los servicios del período corriente	3,085	2,792
Costos por intereses	684	644
Reducciones y liquidaciones anticipadas	(2,687)	(14,189)
(Ganancia) pérdida actuarial	(347)	1,463
Saldo final	20,256	19,521

21.2 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:

	Años terminados en,	
	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
Saldo inicial	11,666	20,037
Costo de los servicios del período corriente	350	330
Costos por intereses	470	436
Beneficios pagados	(26,304)	(13,716)
Pérdida actuarial	25,954	4,579
Saldo final	12,136	11,666

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 2018 y 2017. 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.

ROMERO & PAZMIÑO INGENIERIA INMOBILIARIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares)

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

	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
	%	%
Tasa de descuento (%)	4.15%	4.00%
Tasa de incremento salarial (%)	2.70%	3.50%
Tasa de incremento de pensiones	2.70%	2.90%
Vida laboral promedio remanente	3,5%	3,8%
Tabla de mortalidad e invalidez	IESS 2002	IESS 2002

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.

	Jubilación patronal	Bonificación desahucio
0.5% incremento en la tasa de descuento	(2,502)	(2,358)
0.5% decremento en la tasa de descuento	2,807	2,521
0.5% incremento en la tasa de aumento salarial	2,599	2,383
0.5% decremento en la tasa de aumento salarial	(2,348)	(2,257)

Los importes reconocidos en otros resultados por los años 2018 y 2017 integrales son los siguientes:

	Jubilación Patronal		Desahucio		Neto	
	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
Pérdida/(ganancia) actuarial	(347)	1,463	25,954	4,579	(25,607)	6,042
Saldo final	(347)	1,463	25,954	4,579	(25,607)	6,042

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	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
<u>Cuentas por cobrar relacionadas:</u>				
Fideicomiso San Rafael	Cliente	Comercial	193,763	193,763
Fideicomiso La Herlinda	Cliente	Comercial	-	560,000
Fideicomiso La Siria	Cliente	Comercial	-	157,600
Fideicomiso San Jose	Cliente	Comercial	-	600,000
			193,763	1,511,363

(Nota 16)

ROMERO & PAZMIÑO INGENIERIA INMOBILIARIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares)

	Relación	Transacción	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
<u>Cuentas por cobrar relacionadas:</u>				
Fideicomiso Moya III	Cliente	Comercial	-	163,731
Núñez Berenice Susana	Cliente	Comercial	-	180
Zambrano Marcillo María Celina	Cliente	Comercial	-	50
Cañizares Canote Isais Alejandro	Cliente	Comercial	200	-
Bastidas Rosero Ana Lily	Cliente	Comercial	-	180
Crespo Dávila José Simón Emiliano	Cliente	Comercial	678	87
Fideicomiso Alcázar de Segovia	Cliente	Comercial	61,222	-
Fideicomiso Mare Nostrum	Cliente	Comercial	49,500	16,500
Fideicomiso Mercantil Torre Cantabria	Cliente	Comercial	65,597	65,596
(Nota 10)			177,197	246,324
			370,960	1,757,960
<u>Clasificación:</u>				
Corriente			177,197	245,324
No corriente			193,763	1,512,636
			370,960	1,757,960
<u>Préstamos por cobrar relacionadas:</u>				
Fideicomiso San Rafael	Relacionada	Préstamo	75,000	100,000
Fideicomiso Torre Cantabria	Relacionada	Préstamo	-	15,000
Fideicomiso La Herlinda	Relacionada	Préstamo	-	350,000
Fideicomiso Siria II	Relacionada	Préstamo	30,000	240,000
Fideicomiso Segovia	Relacionada	Préstamo	125,000	201,000
Fideicomiso Burgos Dos	Relacionada	Préstamo	-	100,000
Fideicomiso Mare Nostrum	Relacionada	Préstamo	-	200,000
Fideicomiso Siria III	Relacionada	Préstamo	100,000	-
Fideicomiso San José	Relacionada	Préstamo	100,000	-
Investigaciones y Desarrollos Betel				
Geuse IDBG S.A.	Relacionada	Préstamo	224,711	221,712
Intereses por cobrar			2,490	-
			657,201	1,427,712
<u>Clasificación:</u>				
Corriente			527,490	1,206,000
No corriente		(Nota 16)	129,711	221,712
			657,201	1,427,712
<u>Préstamos por pagar relacionados: (1)</u>				
Pazmiño Blomberg Álvaro Alejandro	Accionista	Préstamo	780,602	394,293
Romero Villacreses Xavier Esteban	Accionista	Préstamo	466,297	467,412
(Nota 19)			1,246,899	861,715

ROMERO & PAZMIÑO INGENIERIA INMOBILIARIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares)

	Relación	Transacción	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
<u>Dividendos por pagar:</u>				
Manrique Ruiz Francisco José	Accionista	Dividendos	2,023	-
Pazmiño Blomberg Álvaro Alejandro	Accionista	Dividendos	40,003	-
Romero Villacreses Xavier Esteban	Accionista	Dividendos	40,003	-
			<u>82,029</u>	<u>-</u>

- (1) Incluye a préstamos concedidos a una tasa de interés del 12% anual y con vencimientos de hasta un año.

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 2018 y 2017, 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	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
<u>Ventas: (2)</u>				
Fideicomiso Alcázar de Burgos Dos	Cliente	Comercial	309,963	109,642
Fideicomiso Alcázar de Segovia	Cliente	Comercial	269,759	201,195
Fideicomiso Mare Nostrum	Cliente	Comercial	267,446	137,435
Fideicomiso la Siria Dos	Cliente	Comercial	196,738	245,146
Fideicomiso la Siria Tres	Cliente	Comercial	117,518	-
RPM Construcciones S.A.	Cliente	Comercial	113,361	112,478
Fideicomiso La Herlinda	Cliente	Comercial	109,890	433,067
Fideicomiso San José	Cliente	Comercial	52,637	6
Fideicomiso La Moya IV	Cliente	Comercial	35,923	-
Fideicomiso el Palmeral	Cliente	Comercial	16,590	128,996
Fideicomiso San Rafael	Cliente	Comercial	9,590	24,724
Fideicomiso Mercantil Alicante	Cliente	Comercial	4,201	-
Fideicomiso Mercantil La Moya III	Cliente	Comercial	808	410,883
Fideicomiso Mercantil Torre Cantabria	Cliente	Comercial	145	106,904
Fideicomiso La Siria	Cliente	Comercial	-	94,389
Fideicomiso Mercantil Alcázar de Córdoba	Cliente	Comercial	-	319,763
Fideicomiso Mercantil La Moya II	Cliente	Comercial	-	533,406
			<u>1,504,569</u>	<u>2,858,034</u>

- (1) 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 SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares)

	Relación	Transacción	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
<u>Compras y cargos por financiamiento:</u>				
Pazmiño Blomberg Álvaro Alejandro	Accionista	Interés	71,390	60,662
Romero Villacreses Xavier Esteban	Accionista	Interés	58,197	56,796
RPM Construcciones S.A.	Proveedor	Comercial	8,298	11,128
			<u>137,885</u>	<u>128,587</u>
<u>Ingresos financieros:</u>				
Intereses fideicomisos			<u>97,299</u>	<u>143,444</u>

Remuneraciones al personal clave de la gerencia.

	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
Remuneraciones	184,744	184,733
Honorarios administradores	-	2,540
	<u>184,744</u>	<u>187,273</u>

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

23. IMPUESTOS.

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

23.1 Activos y pasivos del año corriente.

	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
<u>Pasivos por impuestos corrientes</u>		
Impuesto a la Renta por pagar (23.4)	26,382	58,353
Retenciones de IVA y renta por pagar	18,865	33,712
	<u>45,247</u>	<u>92,065</u>

23.2 Impuesto a la renta reconocido en los resultados.

El gasto del impuesto a la renta incluye:

	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
Gasto del impuesto corriente (23.3)	66,8130	93,969
Ingreso por impuesto diferido relacionado con el origen y reverso de diferencias temporarias (23.5)	(1,707)	-
Total gasto de impuestos	<u>64,423</u>	<u>93,969</u>

ROMERO & PAZMIÑO INGENIERIA INMOBILIARIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares)

23.3 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:

	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
Utilidad antes de impuesto a la renta	1,261,167	1,382,730
Menos: Efecto de aplicación NIIF 15	(381,214)	-
Mas: Gastos no deducibles	177,911	267,655
Menos: Ingresos exentos	(808,063)	(1,217,217)
Mas: Gastos no deducibles atribuidos a ingresos exentos	31,265	16,800
Menos: Otras deducciones	(16,546)	(22,835)
Utilidad gravable	264,520	427,133
Impuesto a la renta causado 25%	66,130	93,969
Tarifa efectiva de impuesto a las ganancias del período	5.25%	6.80%
Impuesto a las ganancias causado	66,130	93,969
Anticipo de impuesto a las ganancias	42,295	40,119
(-) rebaja del anticipo	-	(16,048)
Impuesto a las ganancias del período	(66,130)	(93,969)
Crédito tributario a favor de la empresa	39,748	35,616
Cuenta por (pagar) crédito tributario	(26,382)	(58,353)

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 25% (22% para el año 2017) sobre las utilidades sujetas a distribución.

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

	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
Saldo inicial	58,353	90,940
Provisión del período (23.3)	66,130	93,969
Pagos	(58,353)	(90,940)
Crédito tributario a favor de la empresa	(39,748)	(35,616)
Saldo final (23.1)	26,382	58,353

ROMERO & PAZMIÑO INGENIERIA INMOBILIARIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares)

23.5 Saldo del impuesto diferido.

Un resumen de los impuestos diferidos, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
<u>Activos por impuestos diferidos</u>		
Inventarios	1,231	-
Obligaciones por beneficios definidos	476	-
	<u>1,707</u>	<u>-</u>

	Base		Diferencia	
	Tributaria	Financiera	Permanente	Temporal
<u>Diciembre 31, 2018:</u>				
Inventarios	11,715	6,790	-	(4,925)
Beneficios a empleados	-	(32,392)	(30,490)	(1,902)
	<u>11,715</u>	<u>25,602</u>	<u>(30,490)</u>	<u>(6,827)</u>

El movimiento de activos de impuestos diferidos, fue como sigue:

	Saldo inicial	Reconocido en resultados	Reconocido en el patrimonio	Saldo final
<u>Año terminado al 31 de diciembre del 2018</u>				
Inventario (Deterioro)	-	1,231	-	1,231
Beneficios empleados	-	476	-	476
Total	(23.2)	<u>1,707</u>	<u>-</u>	<u>1,707</u>

23.6 Aspectos tributarios.

Tarifa del impuesto a las ganancias.

Provisión para los años 2018 y 2017.

La provisión para el impuesto a las ganancias por los años terminados el 31 de diciembre del 2018 y 2017, ha sido calculada aplicando la tarifa efectiva del 5,25% y 6,80%, 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 con una participación directa o indirecta superior o igual al 50%, su tarifa de impuesto a la renta será del 28% sobre la base imponible (incrementa 3 puntos porcentuales a la tarifa general).

ROMERO & PAZMIÑO INGENIERIA INMOBILIARIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares)

Adicionalmente, se aplicará una tarifa del 28% a la totalidad de la base imponible de las sociedades que incumplan con la presentación de información relacionada a la participación de sus accionistas hasta la declaración del Impuesto a la Renta (Anexo APS febrero de cada año).

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\$11.270,00 para 2018).

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 2018 y 2017.

El anticipo del impuesto a la renta para los años terminados el 31 de diciembre del 2018 y 2017, 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).

Para el cálculo del anticipo a partir del año 2018, se permite que las sociedades, sucesiones indivisas y personas naturales obligadas a llevar contabilidad no consideren los costos y gastos por: sueldos y salarios, decimotercera y decimocuarta remuneración y los aportes patronales al seguro social. Adicionalmente, se excluirá los rubros correspondientes a activos, costos/gastos y patrimonio, los valores incurridos por generación de nuevo empleo y adquisición de activos productivos.

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.

ROMERO & PAZMIÑO INGENIERIA INMOBILIARIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares)

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, 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.

El Servicio de Rentas Internas podrá disponer la devolución del anticipo mínimo a las sociedades por un ejercicio económico cada trienio, se considerará como el primer año el primer trienio al período fiscal 2010 cuando, por caso fortuito o fuerza mayor, se haya visto afectada gravemente la actividad económica del sujeto pasivo en el ejercicio económico respectivo. Esta disposición estuvo vigente hasta la declaración de impuesto a la renta de 2015.

A partir del ejercicio fiscal 2016 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.

Ejercicios fiscales sujetos a revisión de la Administración Tributaria.

A la fecha de emisión de los estados financieros la Compañía no ha sido revisada por parte de la Administración Tributaria.

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 2018 y 2017, 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 US\$3,000,000 deben presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas; y por un monto superior a US\$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.

ROMERO & PAZMIÑO INGENIERIA INMOBILIARIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares)

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.
- 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 US\$15,000.

Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía no ha registrado operaciones con partes relacionadas que superen los montos antes citados, por lo tanto, la Compañía no está obligada a la presentación del Anexo e Informe Integral de Precios de Transferencia.

ROMERO & PAZMIÑO INGENIERIA INMOBILIARIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares)

Otros asuntos.

El 29 de diciembre de 2017, se publicó la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera, en la cual se estableció las siguientes reformas tributarias aplicables para el año 2018:

- Las entidades del sector financiero popular y solidario de segmentos distintos a los dos últimos que participen en procesos de fusión, podrán beneficiarse de la exoneración del pago de Impuesto a la renta durante 5 años.
- Las nuevas microempresas tendrán la exoneración del Impuesto a la Renta por 3 años, contados desde el primer ejercicio fiscal que obtengan ingresos operacionales, siempre y cuando generen empleo e incorporen un valor agregado nacional a su producción.
- Únicamente serán deducibles los pagos realizados por desahucio y pensiones jubilares que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios anteriores como deducibles o no, eliminando la posibilidad de deducir el gasto por jubilación asociada a trabajadores que hayan permanecido más de 10 años con el mismo empleador. No obstante, de lo indicado se permite el reconocimiento de impuestos diferidos sobre las obligaciones corrientes reconocidas a partir de 2018.
- Los sujetos pasivos que adquieran bienes y servicios a organizaciones de la economía popular y solidaria, incluidos los artesanos, que sean considerados como microempresas, podrán aplicar una deducción adicional de hasta el 10% del total de dichos bienes o servicios, según la relación entre los gastos por compras a este tipo de contribuyentes, respecto al total de costos y gastos.
- No tendrán el carácter de reservado las actas de determinación y liquidaciones de pago por diferencias en la declaración.
- Las normas de determinación presuntiva podrán ser aplicables en liquidaciones de pago por diferencias en la declaración o resoluciones para aplicación de diferencias.
- Para la deducción de gastos y acceso al crédito tributario de IVA, todo pago realizado por operaciones superiores a US\$1,000, debe ser efectuado a través de cualquier institución del Sistema Financiero mediante giros, transferencias, tarjetas de crédito o débito, cheques u otro medio de pago electrónico.
- Los sujetos pasivos que no declaren la información de su patrimonio en el exterior, ocultando de manera directa o indirecta ante el SRI, serán sancionados con una multa correspondiente al 1% del total de sus activos o el 1% de sus ingresos del ejercicio fiscal anterior, por cada mes o fracción, sin que ésta supere el 5% del valor de sus activos o ingresos, según corresponda.

ROMERO & PAZMIÑO INGENIERIA INMOBILIARIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares)

- Los medios de pagos electrónicos serán implementados y operados por las entidades del Sistema Financiero Nacional. Las personas que posean RUC deberán contar con un canal de cobro electrónico de manera obligatoria.
- Se elimina el impuesto a las tierras rurales, y por lo tanto no se genera crédito tributario para efectos de impuesto a la renta.
- Están obligados al pago del Impuesto a los activos del exterior los bancos, cooperativas de ahorro y crédito y otras entidades privadas dedicadas a realizar actividades financieras conforme lo dispuesto en el Código Orgánico Monetario y Financiero; sociedades administradoras de fondos y fideicomisos y casas de valores, empresas aseguradoras, y compañías reaseguradoras bajo el control de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, así como las empresas de administración, intermediación, gestión y/o compraventa de cartera, conforme las definiciones, condiciones, límites y excepciones establecidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.
- Para los créditos provenientes de paraísos fiscales celebrados durante el período comprendido entre enero a agosto de 2018, los intereses no pueden ser utilizados como gastos deducibles para el pago del impuesto a la renta.

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:

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.

ROMERO & PAZMIÑO INGENIERIA INMOBILIARIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares)

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.

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.

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.

ROMERO & PAZMIÑO INGENIERIA INMOBILIARIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares)

- 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.
- 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 electrolineras para vehículos híbridos y eléctricos.
 - Paneles solares y plantas para el tratamiento de aguas residuales.
 - Barcos pesqueros de construcción nueva de astillero.

ROMERO & PAZMIÑO INGENIERIA INMOBILIARIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares)

- 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.

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.
- 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.

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.

ROMERO & PAZMIÑO INGENIERIA INMOBILIARIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares)

- 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.

24. PATRIMONIO.

- 24.1 Capital Social.-** al 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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.
- 24.2 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 esta 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.
- 24.3 Utilidades acumuladas.-** al 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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.
- 24.4 Otros resultados integrales.-** al 31 de diciembre de 2018 y 2017, corresponde a superávit por revalorización de inmuebles y perdidas actuariales, neto de impuestos diferidos.
- 24.5 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 podrá ser capitalizado 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.

25. INGRESOS POR SERVICIOS.

Un resumen del rubro es como sigue:

	Años terminados en,	
	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
Gerencia de Proyectos	532,775	356,133
Honorarios por Comercialización	553,311	493,093
Administración De Obras	407,232	300,317
Honorarios post-Venta	103,783	92,927
Asesoría en Servicios Especializados	77,321	76,342
Honorarios por corretaje inmobiliario	32,264	-
Honorarios profesionales - Legal	30,000	20,000
Corretaje inmobiliario.	-	120,451
Honorarios de Gestión De Crédito	-	3,150
	1,736,686	1,462,413

ROMERO & PAZMIÑO INGENIERIA INMOBILIARIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares)

26. COSTOS DE SERVICIOS.

Un resumen del rubro es como sigue:

	Años terminados en,	
	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
<u>Costo de venta</u>		
Costo de venta de bienes inmuebles	10,670	66,488
<u>Costo de los servicios</u>		
Costo del personal	145,624	128,754
Costo de servicios postventa	12,158	14,303
Costos por liquidaciones de proyectos	10,143	16,379
Mantenimiento oficinas y casas para la venta	1,124	260
	179,719	226,184

27. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS.

Un resumen del rubro es como sigue:

	Años terminados en,	
	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
Sueldos, salarios y demás remuneraciones	301,302	339,211
Beneficios sociales e indemnizaciones	59,718	52,144
Aportes a la Seguridad Social	44,892	71,007
Jubilación patronal y desahucio	13,605	16,266
Participación trabajadores en utilidades	155,286	244,011
Impuestos, contribuciones y otros	78,489	79,686
Depreciaciones y amortizaciones	40,944	40,982
Seguros y reaseguros	53,143	49,858
Mantenimiento y reparaciones	29,509	24,142
Honorarios, asesorías y dietas	58,605	47,893
Servicios básicos	20,857	19,248
Promoción y Publicidad	-	10,670
Suministros y materiales	22,914	60,285
Gastos de viaje	8,539	11,006
Gastos de gestión	14,585	12,948
Combustibles y lubricantes	9,821	15,403
Comisiones	13,156	90,684
Otros	14,928	23,247
	940,293	1,208,691

ROMERO & PAZMIÑO INGENIERIA INMOBILIARIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares)

28. GASTOS FINANCIEROS.

Un resumen del rubro es como sigue:

	Años terminados en,	
	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
Intereses por préstamos terceros	(287,963)	(274,500)
Intereses préstamos financieros	(71,648)	(52,396)
Otros intereses	(2,833)	(1,950)
Rendimientos financieros	102,022	148,615
	(260,422)	(180,231)

29. OTROS INGRESOS.

Un resumen del rubro es como sigue:

	Años terminados en,	
	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
Participación fideicomisos	806,867	1,203,411
Otros ingresos	119,745	338,250
Otros gastos	(21,697)	(6,238)
	904,915	1,535,423

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 2018 y 2017:

Clientes.

Nombre cliente	Descripción contrato	Fecha inicio
Burgos Dos	Corretaje inmobiliario y redes sociales	05/01/2018
El Palmeral	Corretaje inmobiliario y redes sociales	05/01/2018
Herlinda	Corretaje inmobiliario y redes sociales	05/01/2018
Herlinda	Postventa	21/06/2018
La Moya III	Corretaje inmobiliario y redes sociales	05/01/2018
La Moya IV	Administración de obra	01/11/2018
La Moya IV	Comercialización	01/11/2018
La Moya IV	Corretaje inmobiliario y redes sociales	05/01/2018
La Moya IV	Gerencia de proyecto	01/11/2018
Mare Nostrum	Corretaje inmobiliario y redes sociales	05/01/2018

ROMERO & PAZMIÑO INGENIERIA INMOBILIARIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares)

Nombre cliente	Descripción contrato	Fecha inicio
San José I	Administración de obra	24/10/2018
San José I	Comercialización	24/10/2018
San José I	Corretaje inmobiliario y redes sociales	05/01/2018
San José I	Gerencia de proyecto	24/10/2018
San Rafael	Corretaje inmobiliario y redes sociales	05/01/2018
Segovia	Corretaje inmobiliario y redes sociales	05/01/2018
Sevilla II	Corretaje inmobiliario y redes sociales	05/01/2018
Sevilla III	Administración de obra	01/06/2018
Sevilla III	Comercialización	01/06/2018
Sevilla III	Corretaje inmobiliario y redes sociales	28/03/2018
Sevilla III	Gerencia de proyecto	01/06/2018

Proveedores.

Nombre Proveedor	Descripción Contrato	Fecha inicio	Fecha de vencimiento
Simba Sánchez	Inspecciones		
Paulina Susana		20/08/2018	N/A
BDO Ecuador	Auditoria	20/09/2018	31/07/2019
Ecuacopia	Copias gerencia vigencia 5 Años O 500,000 Copias A4	04/05/2018	04/05/2023
León Constante	Uniformes personal R&P		
Bolívar			
Geovanny		16/10/2018	N/A
Multifox	Mantenimiento q distancia Del módulo CRM	26/10/2018	N/A
Paredes Páez	Servicio de facturación y emisión		
Rafael Antonio	de comprobantes electrónicos	11/12/2018	N/A
Soldeneg	Soporte y asistencia técnica (renovación por escrito)	01/01/2018	01/01/2019

31. CONTINGENCIAS.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, de acuerdo a los asesores legales, la Compañía no mantiene juicios como demandado y/o demandante.

32. SANCIONES.

De la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

No se han aplicado sanciones a la Compañía o a sus Administradores, por parte de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017.

De otras autoridades administrativas.

No se han aplicado sanciones a la Compañía o a sus Administradores, emitidas por parte de otras autoridades administrativas, durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017.

ROMERO & PAZMIÑO INGENIERIA INMOBILIARIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares)

33. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA.

Entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha de emisión de estos estados financieros (22 de abril, de 2019) 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.

34. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía en 22 de abril, de 2019 y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por los Accionistas sin modificaciones.
