

INMOBILIARIA RODZAM S.A.
ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018

INMOBILIARIA RODZAM S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018

INDICE

Informe de los auditores independientes

Estado de situación financiera

Estado de resultados integrales

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas explicativas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

US\$	-	Dólar estadounidense
IVA	-	Impuesto al Valor Agregado
SIC	-	Superintendencia de Compañías del Ecuador
SRI	-	Servicio de Rentas Internas
NIC	-	Normas Internacionales de Contabilidad
NIAA	-	Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento
NIIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera Para Pequeñas y Medianas Entidades Pymes
RUC	-	Registro Único de Contribuyentes
Compañía	-	INMOBILIARIA RODZAM S.A.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores accionistas de

INMOBILIARIA RODZAM S.A.

Guayaquil, 19 de junio del 2020

Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de INMOBILIARIA RODZAM S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2019 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de INMOBILIARIA RODZAM S.A., al 31 de diciembre del 2019, así como de sus resultados y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES).

Fundamentos de la Opinión

2. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas Normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía INMOBILIARIA RODZAM S.A. de conformidad con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y apropiada para expresar nuestra opinión de auditoría.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía en relación con los estados financieros

3. La Administración de INMOBILIARIA RODZAM S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF para PYMES) y del control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad de la Compañía de continuar como empresa en marcha, revelando según corresponda, los asuntos relacionados con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en marcha, excepto si la Administración tiene la intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista. Los responsables de la Dirección de la Compañía INMOBILIARIA RODZAM S.A. son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

4. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material debido a fraude o error y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. La seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de auditoría (NIA) siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales, si individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacional de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Además, como parte de nuestra auditoría:

- Identificamos y valoramos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración de control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y que las estimaciones contables sean razonables, así como la correspondiente información revelada por la Administración de la Compañía.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de empresa en marcha y, determinamos sobre la base de la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de ser una empresa en marcha.
- Evaluamos la correspondiente presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran su presentación razonable.

A los Señores Accionistas
INMOBILIARIA RODZAM S.A.
Guayaquil, 19 de junio del 2020

- Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.
- También proporcionamos a los responsables de la Administración de la Compañía una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.
- Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los responsables de la Administración de la Compañía, determinamos los más significativos en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que son, en consecuencia, los asuntos claves de la auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente estos asuntos o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas superaran los beneficios de interés público del mismo.

Otros asuntos

5. Mediante Decreto No. 1017 de la Presidencia de la República del Ecuador, se ha establecido la suspensión de la jornada presencial de trabajo a partir del 17 de marzo del 2020 por la emergencia sanitaria COVID-19. Cabe mencionar, que el personal administrativo está aplicando teletrabajo (Véase Notas 1 y 21 de los estados financieros adjuntos).

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

6. Según establece el artículo No. 102 de la Ley de Régimen Tributario Interno y el artículo No 279 de su Reglamento de aplicación y con base a la Resolución Número NAC-DGERCGC20-00000032 (Normas elaboración de Informe de cumplimiento tributario y anexos) emitida el 17 de marzo del 2020 por el Servicio de Rentas Internas SRI, el auditor externo debe emitir un Informe sobre el cumplimiento por parte de INMOBILIARIA RODZAM S.A. de ciertas obligaciones tributarias por el año a terminar el 31 de diciembre del 2019 y sobre la información suplementaria que requieren las autoridades tributarias y que debe ser preparado por la Compañía con el formato que para dicho propósito informa el Servicio de Rentas Internas y que debe ser adjuntado al referido informe sobre cumplimiento de obligaciones tributarias, conjuntamente con el formulario denominado Sistema de Diferencias de Informes de Cumplimiento Tributario, el cual surge de la compilación de ciertos datos

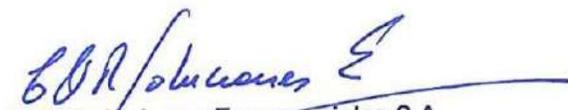
A los Señores Accionistas
INMOBILIARIA RODZAM S.A.
Guayaquil, 19 de junio del 2020

preparados por la Compañía. La fecha de presentación de dicho informe es hasta el 30 de noviembre del siguiente ejercicio fiscal al que corresponda la información. Dicho informe de cumplimiento de obligaciones Tributarias será emitido por separado.



José R. Cazar G.
Socio

No. de Licencia Profesional: 25013



C&R Soluciones Empresariales S.A.
Firma miembro de AG AdvantEdge

No. de Registro en la Superintendencia de Compañías: SC-RNAE-2-772

INMOBILIARIA RODZAM S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
 (Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Activos</u>	<u>Notas</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2019</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2018</u>
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	2.012	451
Cuentas y Documentos por cobrar			
Clientes No Relacionados	7	5.446	16.775
Impuestos por recuperar	8.1	37.206	27.718
Inventarios	9	10.080	-
Otros activos corrientes	10	80.906	113.703
Total activos corrientes		135.650	158.646
Activos no corrientes			
Activos Fijos	11	68.816	71.580
Propiedades de Inversión	12	1.332.492	1.147.726
Inversiones a Largo Plazo, Fideicomiso	13	20.000	20.000
Activo por Impuesto diferido	17	20	-
Total activos no corrientes		1.421.329	1.239.307
Total activos		1.556.979	1.397.953

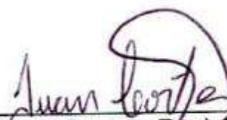
Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

INMOBILIARIA RODZAM S.A.
RUC: 0992629797001



 Firma Autorizada

 Ing. Alexandra Zambrano
 Gerente General



 Juan Cortez Rodriguez
 Contador General

INMOBILIARIA RODZAM S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Notas</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2019</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2018</u>
<u>Pasivo y Patrimonio</u>			
Pasivos Corrientes			
Obligaciones Bancarias Corto Plazo	14	53.566	79.711
Cuentas y Documentos por pagar			
Proveedores		10.686	9.506
Relacionadas por Pagar	15.1	69.300	64.300
Impuestos	8.2	1.880	823
Pasivos acumulados	16	5.616	3.290
Impuesto a la Renta	17	105	2.040
Anticipo de Clientes		-	500
Total pasivos corrientes		<u>141.152</u>	<u>160.170</u>
Pasivos no corrientes			
Obligaciones Bancarias Largo Plazo	14	52.334	104.783
Relacionadas Largo Plazo	15.2	607.713	402.904
Jubilacion Patronal y Desahucio		664	446
Otras cuentas por Pagar Largo Plazo		26.600	23.600
Total pasivos no corrientes		<u>687.311</u>	<u>531.733</u>
Total pasivos		<u>828.463</u>	<u>691.903</u>
Patrimonio	18	728.516	706.050
Total pasivos y patrimonio		<u>1.556.979</u>	<u>1.397.953</u>

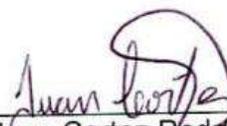
Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

INMOBILIARIA RODZAM S.A.

RUC: 0992629797001


Firma Autorizada

Ing. Alexandra Zambrano
Gerente General

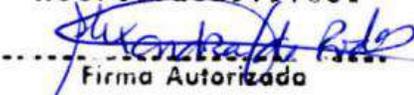

Juan Cortez Rodriguez
Contador General

INMOBILIARIA RODZAM S.A.
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Notas</u>	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre del</u> <u>2019</u>	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre del</u> <u>2018</u>
Ventas Netas	19	166.811	162.149
Utilidad Bruta		<u>166.811</u>	<u>162.149</u>
Gastos:			
Administración y Ventas	20	(168.484)	(135.934)
Financieros		<u>(12.699)</u>	<u>(16.551)</u>
Utilidad Operacional		(14.372)	9.664
Otros Ingresos (Egresos) netos		<u>36.922</u>	<u>2.844</u>
Utilidad antes del Impuesto a la renta		22.550	12.508
Impuesto a la renta corriente		(105)	(2.040)
Ingreso Impuesto a la renta diferido		<u>20</u>	<u>-</u>
Utilidad neta del Año		<u><u>22.466</u></u>	<u><u>10.468</u></u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

INMOBILIARIA RODZAM S.A.
RUC: 0992629797001


Firma Autorizada

Ing. Alexandra Zambrano
Gerente General

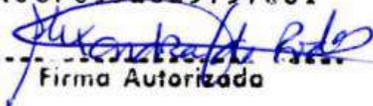

Juan Cortez Rodriguez
Contador General

INMOBILIARIA RODZAM S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO,
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Resultados</u>					
	<u>Capital Social</u>	<u>Reserva Facultativa</u>	<u>Superavit por Revaluacion</u>	<u>Resultados NIIF</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31 de Diciembre del 2017	800	138.061	500.467	(200)	56.454	695.582
Resultado Integral del año	-	-	-	-	10.468	10.468
Saldo al 31 de Diciembre del 2018	800	138.061	500.467	(200)	66.922	706.050
Resultado Integral del año	-	-	-	-	22.466	22.466
Saldo al 31 de Diciembre del 2019	800	138.061	500.467	(200)	89.388	728.516

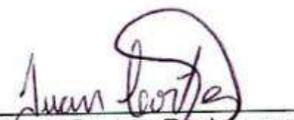
Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

INMOBILIARIA RODZAM S.A.
RUC: 0992629797001



 Firma Autorizada

Ing. Alexandra Zambrano
 Gerente General



 Juan Cortez Rodriguez
 Contador General

INMOBILIARIA RODZAM S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Referencias</u> <u>a Notas</u>	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre</u> <u>del 2019</u>	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre</u> <u>del 2018</u>
Flujo de efectivo de las actividades de operación:			
Cobro en efectivo recibido de clientes		168.059	150.009
Pago a proveedores y empleados		(104.927)	(145.278)
Otros menores		(7.971)	(42.222)
Otros ingresos (gastos) netos		<u>36.922</u>	<u>2.843</u>
Efectivo neto provisto por / (utilizado en) por las actividades de operación		92.083	(34.648)
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:			
Adquisiciones y ventas de propiedades de inversión	12	<u>(221.736)</u>	-
Efectivo neto (utilizado en) las actividades de inversión		(221.736)	-
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Aumento en préstamos con instituciones bancarias		(78.594)	(17.952)
Aumento en préstamos de relacionadas y accionistas		<u>209.808</u>	<u>50.670</u>
Efectivo provisto por las actividades de financiamiento		131.214	32.718
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		1.561	(1.930)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		<u>451</u>	<u>2.381</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del año	6	<u><u>2.012</u></u>	<u><u>451</u></u>

PASAN...

INMOBILIARIA RODZAM S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

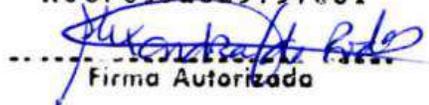
VIENEN...

	<u>Referencia a</u> <u>Notas</u>	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre</u> <u>del 2019</u>	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre</u> <u>del 2018</u>
Conciliación entre la utilidad del periodo y los flujos de efectivo neto proveniente de actividades de operación			
Resultado integral del año		22.466	10.468
Ajuste por partidas distintas al efectivo:			
Depreciación	11-12	39.735	39.735
Reserva para jubilación patronal y desahucio		218	-
Participación a Trabajadores	20	3.979	2.207
Impuesto a la Renta Corriente	17	105	2.040
Impuesto a la Renta Diferido	17	(20)	-
Cambios en activos y pasivos corrientes:			
Cuentas por cobrar clientes		1.248	(12.140)
Otras cuentas por cobrar		(9.488)	(30.983)
Otros activos		32.797	(26.130)
Pasivos Acumulados		(1.654)	(1.850)
Cuentas por pagar		3.680	(13.239)
Cuentas por Pagar otros menores		(983)	(4.756)
Total ajustes		<u>69.617</u>	<u>(45.116)</u>
Efectivo neto provisto por / (utilizado) en proveniente de actividades de operación		<u>92.083</u>	<u>(34.648)</u>

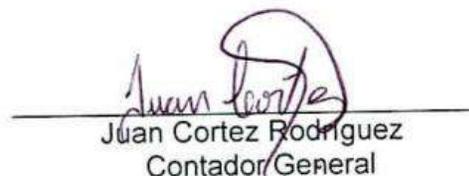
Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

INMOBILIARIA RODZAM S.A.

RUC: 0992629797001


Firma Autorizada

Ing. Alexandra Zambrano
Gerente General


Juan Cortez Rodriguez
Contador General

INMOBILIARIA RODZAM S.A
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

1. INFORMACION GENERAL

La Compañía INMOBILIARIA RODZAM S.A. fue constituida en Marzo 14, 2007 en la ciudad de Guayaquil, provincia del Guayas, República del Ecuador con el nombre de **INMOBILIARIA RODZAM S.A.** mediante autorización Resolución N° 07.G.IJ. 002753, entre sus actividades se encuentra compraventa, corretaje, administración, permuta, agendamiento, explotación, arrendamiento y anticresis de bienes inmuebles.

INMOBILIARIA RODZAM S.A. desarrolla sus operaciones en el Ecuador y mantiene sus oficinas en:

Provincia Guayas, cantón Guayaquil, Cdla Simon Bolivar Mz. 4, solar 56

De acuerdo con el Registro Único de Contribuyentes, número 0992629797001 actualizado el 20 de Abril del 2016, su actividad principal es actividades de alquiler de bienes inmuebles.

Situación del País

El 30 de enero de 2020, la Organización Mundial de la Salud (OMS) declaró una emergencia sanitaria internacional debido al brote de coronavirus. Desde el 11 de marzo de 2020, la OMS ha caracterizado la propagación del coronavirus como una pandemia y el virus vive hoy su máximo desarrollo en Europa y Estados Unidos y continuara su desarrollo en América Latina.

El efecto de la pandemia del coronavirus ha desencadenado una serie de efectos macroeconómicos negativos, la caída del precio internacional del petróleo, una posible recesión global y bloqueo internacional de fronteras, entre otros. El gobierno del Ecuador ha planteado a la fecha, ciertas medidas paliativas que permitirán atender de manera preliminar las necesidades de los ciudadanos y las empresas y enfocada en el campo de la salud. En nuestro país se prevé un impacto adverso en la economía, que deberá ser atendido por el gobierno ecuatoriano mediante medidas debidamente estructuradas que ayuden a hacerle frente a esta Pandemia y que permitan paliar el impacto económico, evitando que el déficit fiscal se incremente sustancialmente, otorgar medidas de incentivo y de ayuda a los empresarios que les permita mantener sus operaciones dentro de este nuevo contexto económico. Por otro lado, el Gobierno debe generar recursos emergentes y prioritarios que permitan encarar el problema de salud que afecta al país. La situación descrita puede comprometer de manera importante a las empresas en sus planes de crecimiento y para ciertos sectores económicos dependiendo, de su actividad, podría afectar la continuidad de los negocios como empresa en marcha.

Bajo este contexto, las medidas preliminares tomadas por la administración de la empresa se centran en el constante monitoreo del flujo de caja, optimizar los recursos controlando el gasto y estableciendo un programa de operación, cuenta además con el apoyo de sus accionistas. En general se encuentra definiendo sus planes de operación y expectativas de rentabilidad en el mediano plazo en este nuevo escenario. Tales efectos se verán reflejados en los estados financieros correspondientes al año 2020.

2. BASES DE LA PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros de la compañía al 31 de diciembre del 2019, han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF para PYMES) emitidas por el IASB (Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

(Véase página siguiente)

INMOBILIARIA RODZAM S.A
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF para PYMES requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Administración ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Gerencia de la Compañía, la que expresamente confirma que en su preparación se ha aplicado todos los principios y criterios contemplados en las NIIF para PYMES emitidas por el IASB. A la fecha de emisión de estos estados financieros, no se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes.

a) Bases de Medición

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados sobre la base del costo histórico. El costo histórico se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de los activos recibidos.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración.

Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición.

b) Moneda funcional y de presentación

Las partidas en los estados financieros de la compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la compañía (moneda funcional). A menos que se indique lo contrario, las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses que corresponde a la moneda funcional y de presentación de la compañía. Las transacciones en moneda extranjera, principalmente deudas con proveedores del exterior, se traducen a la moneda funcional usando los tipos de cambio vigentes a las fechas de las transacciones.

Las ganancias y pérdidas por diferencias en cambio que resulten del pago de tales transacciones, se reconocen en el estado de resultados, excepto cuando son diferidos en el patrimonio en transacciones que califican como coberturas de flujos de efectivo.

c) Negocio en marcha

Los principios contables parten del supuesto de la continuidad de las operaciones del ente contable.

d) Juicios y estimaciones contables

La preparación de los estados financieros requiere que la Compañía realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas.

Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en el mercado e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones, bajo ciertas condiciones. Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

(Véase página siguiente).

Vida útil de Activos Fijos: La Compañía revisa al final de cada período contable sus estimaciones de la vida útil y valor residual de sus activos fijos. Con la misma periodicidad la Compañía también revisa el método utilizado para el cálculo de la depreciación de estos activos.

Obligaciones por beneficios por retiros del personal: El valor presente de las obligaciones por planes de pensión depende de un número de factores que se determinan sobre las bases actuariales usando un número de supuestos.

Los supuestos usados al determinar el costo neto por pensiones incluyen una tasa de descuento. Cualquier cambio en estos supuestos tendrá impacto en el valor en libros de la obligación por planes de pensión.

3. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros separados. Estas políticas han sido aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan estos estados financieros.

3.1 Efectivo y equivalentes de efectivo

Constituyen el efectivo disponible en la empresa y saldos de efectivo en bancos del país depositados en cuentas corrientes altamente líquidas, las cuales son de libre disponibilidad.

3.2 Activos y Pasivos financieros

3.2.1 Clasificación

La Compañía clasifica sus activos y pasivos financieros en las siguientes categorías: i) valor razonable con cambios en resultados; y, ii) Préstamos y cuentas por cobrar.

La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos financieros. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la Compañía mantuvo Activos financieros en las categorías: i) Préstamos y cuentas por cobrar. Además, se mantuvo únicamente pasivos financieros en las categorías de "otros pasivos financieros". Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

(a) Préstamos y cuentas por cobrar

Representados por las Cuentas por cobrar a Clientes, los cuales son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera.

(b) Otros pasivos financieros

Representan las cuentas por pagar a Proveedores. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

3.2.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

a) 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.

b) Medición inicial

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

c) Medición posterior

i) Préstamos y cuentas por cobrar:

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta la siguiente cuenta dentro de esta categoría:

Cuentas por cobrar comerciales: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por sus clientes por arrendamientos de los bienes. La compañía no realiza provisión por deterioro ya que las cuentas por cobrar no presentan indicios de pérdidas.

Deudores Varios: Representadas principalmente por otros valores por cobrar tales como préstamos a empleados y anticipos entregados a proveedores que se liquidaran en corto plazo. Se registran al valor desembolsado, que es equivalente al costo amortizado.

ii) Otros Pasivos financieros

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta la siguiente cuenta 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, medidos a su costo amortizado.

3.2.3 Baja de activos y pasivos financieros.

Los activos financieros se dejan de reconocer cuando los derechos a recibir sus flujos de efectivos expiran o se transfieren a un tercero y la Compañía ha transferido sustancialmente todo los riesgos y beneficios derivados de su propiedad. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía se han liquidado.

3.2.4 Deterioro de activos financieros

Activos valuados a costo amortizado

(Véase página siguiente)

INMOBILIARIA RODZAM S.A
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

La Compañía evalúa al final de cada período si hay evidencia objetiva de deterioro de un activo financiero o grupo de activos financieros. Si existe deterioro de un activo financiero o grupo de activos financieros la pérdida por deterioro se reconoce solo si hay evidencia objetiva de deterioro como resultado de uno o más eventos que ocurrieron después del reconocimiento inicial del activo (un “evento de pérdida”) y que el evento de pérdida (o eventos) tiene un impacto sobre los flujos de efectivo estimados del activo financiero o grupo de activos financieros que puede ser estimado confiablemente.

El monto de la pérdida se mide como la diferencia entre el valor en libros de los activos y el valor presente de los futuros flujos de efectivo estimados descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero. El valor en libros del activo se reduce y el monto de la pérdida se reconoce en el estado de resultados integrales. Si, en un período posterior, el monto de la pérdida por deterioro disminuye y dicha disminución se relaciona objetivamente a un evento que haya ocurrido después de que se reconoció dicho deterioro, se reconoce en el estado de resultados integrales la reversión de la pérdida por deterioro previamente reconocida.

La Administración ha realizado los análisis pertinentes y considera que no se han producido eventos que indiquen que sus activos financieros significativos no podrían recuperarse a su valor en libros e identificó que no existe evidencia de deterioro significativa.

3.3 Activos Fijos

a) Reconocimiento y medición

Los activos fijos son registrados al costo histórico, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. Los activos fijos se reconocen como activos si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros y su costo puede ser determinado de una manera confiable; el costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente.

Las mejoras y renovaciones mayores que incrementen la vida útil del activo o su capacidad productiva, son capitalizadas solo si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros para la compañía y si su costo puede ser confiablemente estimado. Por otra parte los costos por reparaciones y mantenimientos de rutina en Activos fijos son reconocidos en resultados cuando ocurren.

b) Depreciación

La depreciación de activos fijos, es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes o de componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciadas, y no considera valores residuales, debido a que la Administración de la Compañía estima que el valor de realización de sus propiedades y equipos al término de su vida útil será irrelevante. Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales de los activos fijos son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

Las vidas útiles estimadas de activos fijos para los periodos actuales y comparativos, de acuerdo al avalúo efectuado o la política corporativa de la Compañía, son las siguientes:

(Véase página siguiente)

INMOBILIARIA RODZAM S.A
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Tiempo</u>	<u>Porcentaje</u>
Muebles y equipos de oficina	10 años	10%
Equipos de computación	3 años	33%
Construcciones y Edificaciones	20 años	5%

c) Retiro o venta de Activo Fijo

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de activos fijos es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

3.4 Deterioro de activos no financieras (activos fijos)

Los activos sujetos a depreciación (activos fijos) se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podrían no recuperar su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable.

El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se 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.

La Compañía evalúa anualmente la existencia de indicadores de deterioro sobre sus activos no financieros.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, no se ha identificado la necesidad de calcular o reconocer pérdidas por deterioro de activos no financieros (propiedades y equipos e intangibles), debido a que, la Administración considera que no existen indicios de deterioro en las operaciones de la empresa.

3.5 Propiedades de Inversión

Reconocimiento y medición

Son aquellos mantenidos para producir rentas, plusvalías o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son medidas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor.

Una propiedad de inversión se da de baja al momento de su disposición o cuando la propiedad de inversión es retirada permanentemente de uso y no se espera recibir beneficios económicos futuros de esa baja. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos por venta netos y el importe en libros del activo) se incluye en los resultados del periodo en el cual se dio de baja la propiedad.

(Véase página siguiente)

3.6 Impuesto a la renta

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

Impuesto a la renta corriente

La provisión para Impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

Impuesto a la renta diferido

El Impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros preparados bajo NIIF. El Impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague. Los activos por impuestos diferidos comprenden las cantidades de impuestos sobre las ganancias a recuperar en periodos futuros, relacionadas con:

- i) las diferencias temporarias deducibles;
- ii) la compensación de pérdidas obtenidas en periodos anteriores que todavía no hayan sido objeto de deducción fiscal;
- iii) la compensación de créditos tributarios no utilizados procedentes de periodos anteriores, siempre y cuando no se solicite su devolución ante el Servicio de Rentas Internas y sea probable la disponibilidad de ganancias fiscales futuras, para su utilización.

Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía ha determinado la existencia de diferencias temporarias entre sus bases tributarias de activos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros preparados bajo NIIF, por el rubro de jubilación patronal y desahucio. (Véase nota 17).

3.7 Beneficios a los empleados

3.7.1 Beneficio de corto plazo

Se registran en el rubro "beneficios sociales" del estado de situación financiera con contrapartida en el estado de resultado y otros resultados integrales y corresponden principalmente a:

(Véase página siguiente)

INMOBILIARIA RODZAM S.A
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

- i) Participación de los empleados en las utilidades: El 15% de la utilidad anual que la Compañía debe reconocer a sus trabajadores de acuerdo con la legislación laboral es registrado con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga.
- ii) Vacaciones: Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.
- iii) Fondos de Reserva: Se registra de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.
- iv) Décimo tercer y décimo cuarto sueldo: Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

3.7.2 Beneficios de largo plazo

Jubilación patronal y desahucio (no fondeados)

La Compañía tiene un plan de beneficio definido para jubilación patronal, normado por las leyes laborales ecuatorianas. Adicionalmente de acuerdo a las leyes vigentes, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma empresa o empleador, este beneficio se denomina desahucio.

La Compañía determina anualmente la provisión para jubilación patronal y desahucio con base en estudios actuariales practicados por un profesional independiente y se reconoce con cargo a los costos y gastos (resultados integrales) del año aplicando el método de Costeo de Crédito Unitario Proyectado y representa el valor presente de las obligaciones a la fecha del estado de situación financiera, el cual se determina descontando los flujos de salida de efectivo estimados usando la tasa anual de conmutación actuarial del 8.21% (2018: 7,92%) equivalente a la tasa promedio de los bonos del Estado Ecuatoriano con una calificación de riesgo entre (A a AAA) con un importante grado de diversificación, que están denominados en la misma moneda en la que los beneficios serán pagados. La tasa de descuento utilizada, respecto de la enmienda a la NIC 19 "Beneficios a empleados" vigente a partir del 1 de enero del 2016 se aplicó considerando lo establecido al Oficio SCVS-INMV-2017-00060421-OC de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

Las hipótesis actuariales incluyen variables como son, en adición a la tasa de conmutación actuarial, tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicios, remuneraciones, incremento futuro de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan a resultados en el periodo en el que surgen. Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en resultados del año. Al cierre del año las provisiones cubren a todos los empleados que se encontraban trabajando para la Compañía.

Beneficios por Terminación

Las Indemnizaciones por terminación intempestiva o cese laboral son reconocidas como gasto cuando es tomada la decisión de dar por terminada la relación contractual con los empleados de acuerdo a las normativas y leyes vigentes.

(Véase página siguiente)

3.8 Provisión corriente

La Compañía registra provisiones cuando: i) existe una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultados de eventos pasados, ii) es probable vaya a ser necesario una salida de recursos para liquidar la obligación y iii) el monto se ha estimado de forma fiable. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la Compañía, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

3.9 Provisiones y Contingencias

Las obligaciones o pérdidas asociadas con provisiones y contingencias, originadas en reclamos, litigios, multas o penalidades en general, se reconocen como pasivo en el estado de situación financiera cuando existe una obligación legal o implícita resultante de eventos pasados, es probable que sea necesario un desembolso para cancelar la obligación referida y el monto puede ser razonablemente estimado.

El importe reconocido como provisión corresponde a la mejor estimación, a la fecha del estado de situación financiera, del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, tomando en consideración los riesgos e incertidumbre que rodean a la mayoría de los sucesos y circunstancias concurrentes a la valoración de estas.

Cuando no es probable que un flujo de salida de beneficios económicos sea requerido, o el monto no puede ser estimado de manera fiable, la obligación (no cuantificada) es revelada como un pasivo contingente obligaciones razonablemente posibles, cuya existencia será conformada por la ocurrencia o no ocurrencia de uno o más eventos futuros, son también reveladas como pasivos contingentes (no cuantificada) al menos que la probabilidad de un flujo de salida de beneficios económica sea remota.

3.10 Reconocimiento de Ingresos

Los ingresos de la Compañía representan la transferencia de los servicios comprometidos con los clientes por un importe que refleje la contraprestación a que la entidad espera tener derecho, a cambio de los servicios prestados.

Los ingresos de la Compañía, se reconocen al valor razonable y se miden en función de la contraprestación a la que la Compañía espera tener derecho a recibir en un contrato con un cliente y excluye los montos cobrados en nombre de terceros. La Compañía reconoce los ingresos cuando transfiere el control del servicio a un cliente. El precio de la transacción puede incluir importes fijos, importes variables, o ambos.

3.11 Reconocimiento de Gastos

Los gastos se registran al costo histórico. Los gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

3.12 Reserva Legal

Reserva Legal: La Ley de Compañías del Ecuador exige que las compañías anónimas transfieran a Reserva Legal un porcentaje no menor del 10% de la utilidad neta anual, hasta que represente o alcance por lo menos el 50% del capital suscrito y pagado.

(Véase página siguiente)

Dicha reserva no está sujeta a distribución, excepto en caso de liquidación de la compañía, pero puede ser utilizada para aumento de capital o para cubrir pérdidas en las operaciones.

4. ADMINISTRACION DE RIESGOS

4.1 Factores de riesgos financieros

Durante el curso normal de sus operaciones la Compañía está expuesta a los siguientes riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros:

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de mercado
- Riesgo operacional

a) Ambiente de administración de riesgos

La Administración es responsable por establecer y monitorear el ambiente de administración de riesgos, así como también, es responsable del desarrollo y monitoreo de las políticas de administración de riesgo de la Compañía.

Las políticas de administración de riesgo de la Compañía son establecidas con la finalidad de identificar y analizar aquellos riesgos que pudiera enfrentar la Compañía, determinar límites de afectación tolerables y definir los controles de riesgo adecuado; así como para monitorear los riesgos y el cumplimiento de dichos límites.

b) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se origina por el efectivo y otros activos líquidos equivalentes, y depósitos en bancos e instituciones financieras, así como por la exposición al crédito con Clientes.

Respecto de bancos e instituciones financieras, sólo se acepta a instituciones cuyas calificaciones de riesgo independientes determinen niveles de solvencia que garanticen estabilidad. El control de riesgo establece la calidad crediticia, teniendo en cuenta su posición financiera, experiencia pasada y otros factores.

c) Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez surge por la posibilidad de desajuste entre la necesidad de fondos (por gastos operativos y financieros, inversiones en activos y vencimiento de deudas) y las fuentes de los mismos.

d) Riesgo de mercado

1) Riesgo de tipo de cambio

Por haber asumido el Ecuador como moneda oficial el dólar estadounidense, sus operaciones las realiza en dicha moneda, por consiguiente, sus estados financieros no reflejan ninguna partida que pueda estar expuesta a algún ajuste por tipo de cambio.

INMOBILIARIA RODZAM S.A
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

e) Riesgo operacional

El riesgo operacional es el riesgo de pérdida directa e indirecta originado de una amplia variedad de causas asociadas con los procesos operativos, el personal, la infraestructura de la Compañía, y con los factores externos distintos de los riesgos de liquidez, de mercado y de créditos como aquellos riesgos que se originan de requerimientos legales y de las normas generalmente aceptadas de comportamiento corporativo. Los riesgos operacionales surgen de todas las operaciones de la Compañía.

La Administración tiene la responsabilidad básica de desarrollar e implementar los controles direccionados a evaluar y monitorear el riesgo operacional.

4.2 Administración del riesgo de capital

La Administración gestiona su capital para asegurar que la Compañía estará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximiza el rendimiento de sus accionistas a través de la optimización de los gastos, deuda y patrimonio.

La política de la Compañía es mantener un adecuado nivel de capital que le permita mantener la confianza de los acreedores y el mercado, y sustentar el desarrollo futuro de los distintos negocios que desarrolla. La Compañía no está sujeta a requerimientos externos de capital.

El índice deuda-patrimonio ajustado de la Compañía al término del período de balance era el siguiente:

	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre</u> <u>del 2019</u>	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre</u> <u>del 2018</u>
Total deudas con terceros	145.065	220.962
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	<u>(2.012)</u>	<u>(451)</u>
Deuda neta	143.054	220.512
Total patrimonio	<u>732.611</u>	<u>706.050</u>
Capital total	<u>875.665</u>	<u>926.562</u>
Ratio de apalancamiento	16,34%	23,80%

El ratio de endeudamiento es resultado, fundamentalmente, del financiamiento bancario y accionistas para capital de trabajo.

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

5.1 Categorías de instrumentos financieros

A continuación se presentan los valores de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

(Véase página siguiente)

INMOBILIARIA RODZAM S.A
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Al 31 de diciembre del 2019</u>		<u>Al 31 de diciembre del 2018</u>	
	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>
	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>
<u>Activos financieros</u>				
Efectivo y equivalente de efectivo	2.012	-	451	-
Clientes	5.446	-	16.775	-
Total activos financieros	7.458	-	17.226	-
<u>Pasivos financieros</u>				
Cuentas por pagar proveedores	10.686	-	9.506	-
Cuentas por pagar relacionadas	69.300	-	64.300	-
Total pasivos financieros	79.986	-	73.806	-

5.2 Valor razonable de instrumentos financieros

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 el valor en libros de cuentas por cobrar y pagar comerciales, otras cuentas por cobrar y pagar, y el efectivo y equivalente de efectivo se aproximan al valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos.

En relación a los préstamos con entidades financieras, éstos se presentan a su costo amortizado que es equivalente a su valor razonable, pues devengan tasas de interés de mercado.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición:

	<u>Al 31 de diciembre del 2019</u>		<u>Al 31 de diciembre del 2018</u>
	<u>US\$</u>		<u>US\$</u>
Banco de la Producción .S.A.	284		451
Banco Pichincha C.A.	1.728		-
	<u>2.012</u>	(1)	<u>451</u> (1)

(1) Véase Nota 2.1

7. CLIENTES

	<u>Al 31 de diciembre del 2019</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2018</u>
	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>
Clientes (1)	5.446	16.775
	<u>5.446</u>	<u>16.775</u>

(1) Corresponde a saldo por concepto de facturas de arrendamiento operativo con clientes: IDILICA S.A. US\$ 2,346 (2018: US\$ 6,695), Molina Proaño Oscar US\$ 0.00 (2018: US\$ 10,080), y Centro Evangelístico Discipulado y Liderazgo de Guayaquil US\$ 3,100 (2018: US\$ 0.00)

(Véase página siguiente)

INMOBILIARIA RODZAM S.A
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

El detalle de la antigüedad de cartera de clientes, es como sigue:

	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre del</u> <u>2019</u> <u>US\$</u>	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre del</u> <u>2018</u> <u>US\$</u>
Por vencer	2.343	-
Más de 30 días	1.553	-
Más de 60 días	1.550	6.695
Más de 180 días	-	10.080
	<u>5.446</u>	<u>16.775</u>

8. IMPUESTOS

8.1 Activo por impuesto corriente

Composición:

	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre del</u> <u>2019</u> <u>US\$</u>	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre del</u> <u>2018</u> <u>US\$</u>
Crédito Tributario (IVA) (1)	1.790	-
Crédito Tributario Retenciones IVA	1.375	3.841
Crédito Tributario Retenciones Fuente	12.203	12.252
Crédito Tributario Impuesto a la Renta	21.837	11.625
	<u>37.206</u>	<u>27.718</u>

- (1) Corresponden a valores que se utilizarán como crédito en el mes de enero del periodo fiscal siguiente de acuerdo con el noveno dígito del Registro Único de Contribuyentes.

8.2 Pasivos por impuestos corrientes

Composición:

	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre del</u> <u>2019</u> <u>US\$</u>	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre del</u> <u>2018</u> <u>US\$</u>
Impuesto a pagar IVA	1.272	447
Retenciones en la fuente	607	376
	<u>1.880</u>	<u>823</u>

- (1) Estos valores fueron cancelados al Servicio de Rentas Internas al mes siguiente de acuerdo con el noveno dígito del Registro Único de Contribuyentes.

INMOBILIARIA RODZAM S.A
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

9. INVENTARIO

La compañía aceptó en forma de pago por parte del Sr. Oscar Molina Proaño, la cesión de bienes, mediante contrato de transacción, unas maquinarias de imprenta para la cancelación total de la deuda que mantenía pendiente, la cual se espera ser vendida en un corto plazo.

Composición:

	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre del</u> <u>2019</u> <u>US\$</u>	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre del</u> <u>2018</u> <u>US\$</u>
Maquina de imprenta	10.080	-
	<u>10.080</u>	<u>-</u>

10. OTROS ACTIVOS CORRIENTES

Composición:

	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre del</u> <u>2019</u> <u>US\$</u>	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre del</u> <u>2018</u> <u>US\$</u>
Anticipo a Proveedor Exterior (1)	80.906	80.906
Anticipo a Proveedor Locales (2)	-	32.797
	<u>80.906</u>	<u>113.703</u>

- (1) Corresponde a anticipos entregados a Trechtingshausengroup GmbH i.Gr. para adquisición de inmueble en el país de Alemania.
(2) Se liquidó el anticipo a proveedores, y se realizó la compra al proyecto Marenostro, de un inmueble por medio de Fideicomiso Inmobiliario Marenostro.

11. ACTIVO FIJO

Composición:

	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre</u> <u>del 2019</u>	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre</u> <u>del 2018</u>
Terrenos	12.441	12.441
Inmuebles	57.566	57.566
Muebles y Enseres	<u>14.716</u>	<u>14.716</u>
	84.723	84.723
(menos) Depreciación Acumulada	<u>(15.907)</u>	<u>(13.143)</u>
	<u>68.816</u>	<u>71.580</u>

(Véase página siguiente)

INMOBILIARIA RODZAM S.A
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

Movimiento del año:

	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre</u> <u>del 2019</u>	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre</u> <u>del 2018</u>
Saldo neto al inicio del año	71.580	74.344
(-) Depreciación del año	(2.764)	(2.764)
Saldo neto al fin del año	<u>68.816</u>	<u>71.580</u>

12. PROPIEDADES DE INVERSION

	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre</u> <u>del 2019</u>	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre</u> <u>del 2018</u>
Terrenos	468.486	246.750
Inmuebles (1)	993.461	993.461
	<u>1.461.947</u>	<u>1.240.211</u>
(menos) Depreciación Acumulada	(129.455)	(92.485)
	<u>1.332.492</u>	<u>1.147.726</u>

Movimiento del año:

	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre</u> <u>del 2019</u>	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre</u> <u>del 2018</u>
Saldo neto al inicio del año	1.147.726	1.184.697
(+) Adiciones	227.136	-
(-) Ventas	(5.400)	-
(-) Depreciación del año	(36.971)	(36.971)
Saldo neto al fin del año	<u>1.332.492</u>	<u>1.147.726</u>

(1) Corresponden a los siguientes inmuebles:

	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre del</u> <u>2019</u> <u>US\$</u>	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre del</u> <u>2018</u> <u>US\$</u>
Edificio Fideicomiso Plaza Lagos Town	30.613	30.613
Edificio Duran Coop. 12 de noviembre	264.002	264.002
Galpón Solar 8 de la Mz. P	44.812	44.812
Condominio The Point Ofic. 608 piso 6	168.668	168.668
Departamento S-D 201 Fideicomiso Spazio	279.900	279.900
Bodega PB – 004 Fideicomiso Spazio	2.450	2.450
Edificio Galpon Duran Coop, 12 Nov.	203.016	203.016
	<u>993.461</u>	<u>993.461</u>

INMOBILIARIA RODZAM S.A
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

13. INVERSIONES A LARGO PLAZO FIDEICOMISO

Composición:

	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre del</u> <u>2019</u> <u>US\$</u>	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre del</u> <u>2018</u> <u>US\$</u>
Inversión a largo plazo en Fideicomiso (1)	20.000	20.000
	<u>20.000</u>	<u>20.000</u>

- (1) Corresponde al “Fideicomiso Garantía Hotel Ciudad del Río”, donde INMOBILIARIA RODZAM, en carácter de Constituyente Adherente, tiene obligaciones de pagar determinadas sumas de dinero al Fideicomiso por la adquisición de Valores de Titularización de Participación, la suma total de \$ 20.000 El contrato fue suscrito en Guayaquil, 10 de Junio del 2010.

Tiene como objeto de la participación: Los “VTP – HOTEL CIUDAD DEL RIO” son Valores de Titularización de Participación en virtud en los cuales los Inversionistas adquieren una alícuota en el “Fideicomiso Hotel Ciudad del Río”, en adelante el Fideicomiso a prorratar su inversión, con la cual participarán de los resultados que arroje la Titularización. Dada la naturaleza de esa Titularización y de los “VTP – HOTEL CIUDAD DEL RIO”, la inversión en esta Titularización es de renta variable de resultados de la misma de basarán en la proyección de Flujos Futuros provenientes de la operación y administración del Hotel por parte del Operador, todo conforme a los términos y condiciones estipulados del Fideicomiso y de la Ley de Mercado de Valores en la referencia a procesos de titularización.

Al efecto, el constituyente adherente se compromete expresamente a respetar y cumplir todos los términos y condiciones del Fideicomiso Garantía:

- No se halla incurso en ninguna de las prohibiciones determinadas en la Ley de Mercado de Valores y demás normas aplicables.
- Que los bienes que transfiere o transferirá al Fideicomiso son de su exclusiva propiedad, sobre los cuales tiene absoluta disposición.
- Que los bienes que transfiere o transferirá tienen origen lícito.
- Que conoce y acepta los términos y condiciones del Fideicomiso Garantía y el Fideicomiso de Titularización, así como del Reglamento de Gestión y Prospecto, sometiéndose expresamente a los mismos.
- Que conoce y acepta todos los derechos y obligaciones que le corresponden en su calidad de Constituyente Adherente del Fideicomiso.

Al efecto, el adherente se compromete expresamente a respetar y cumplir todos los términos y condiciones del Fideicomiso Garantía:

- Son las obligaciones de pagar determinadas sumas de dinero al Fideicomiso Titularización asumidas por el constituyente adherente por la adquisición de VTPs, acogiéndose a la modalidad de plan de pagos concedida por el Fideicomiso de titularización.

(Véase página siguiente)

INMOBILIARIA RODZAM S.A
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

- Que una vez perfeccionado el instrumento, recibirá un ejemplar original del mismo por parte de la Fiduciaria y que por lo tanto cualquier ejemplar que no tenga las firmas de todas las partes comparecientes carecerá de valor y no será admitido en caso de controversias por el Tribunal Arbitral.
- Que conoce y acepta la gestión de la Fiduciaria es de medio y que por lo tanto ésta no puede otorgar garantía alguna por los resultados esperados del Fideicomiso o sobre la cancelación o cumplimiento de las obligaciones.

14. OBLIGACIONES BANCARIAS

14.1. OBLIGACIONES BANCARIAS A CORTO PLAZO

Composición:

	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre</u> <u>del 2019</u> <u>US\$</u>	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre del</u> <u>2018</u> <u>US\$</u>
Préstamo Bancario Banco Pichincha C.A. (Porción Corriente) (1)	52.663	47.915
Sobregiro Banco Pichincha C.A. (2)	-	26.063
Visa Produbanco	904	5.733
	<u>53.566</u>	<u>79.711</u>

(1) Corresponde a préstamo realizado el 29 de noviembre del 2017 a Banco Pichincha C.A. por un monto de US\$ 200.000, con una tasa del 9.40% de interés con plazo de 1440 días.

(2) Corresponde a sobregiro contable debido a cheques girados.

14.2. OBLIGACIONES BANCARIAS A LARGO PLAZO

Composición:

	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre</u> <u>del 2019</u> <u>US\$</u>	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre del</u> <u>2018</u> <u>US\$</u>
Préstamo Bancario Banco Pichincha (Porción Largo Plazo)	52.334	104.783
	<u>52.334</u>	<u>104.783</u>

15. SALDOS CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de los saldos de las transacciones realizadas durante el 2019 y 2018 con compañías y partes relacionadas. Se incluye bajo la denominación de partes relacionadas a las Compañías con accionistas comunes, con participación accionarias significativa en la empresa y accionistas de la misma:

(Véase página siguiente)

INMOBILIARIA RODZAM S.A
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre del</u> <u>2019</u>	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre del</u> <u>2018</u>
<u>15.1 Cuentas por Pagar Corto Plazo</u>		
<u>Cuentas por Pagar - Accionista Corto Plazo</u>		
Zambrano Tapia Enexa Alexandra (1)	69.300	37.800
	<u>69.300</u>	<u>37.800</u>
<u>Cuentas por Pagar - Anticipo cliente relacionadas</u>		
Importadora José Rodas	-	26.500
	-	26.500
	<u>69.300</u>	<u>64.300</u>
<u>15.2 Cuentas por Pagar Largo Plazo</u>		
<u>Cuentas por Pagar - Accionista Largo plazo</u>		
Préstamo Accionistas (2)	607.713	402.904
	<u>607.713</u>	<u>402.904</u>

(1) Facturas de honorarios pendientes de pago.

(2) Corresponden a los préstamos otorgados por los accionistas para capital de trabajo. A la fecha de este informe, la administración aún se encuentra analizando las condiciones que se le otorgarán a dicho crédito en cuanto a plazo y a la tasa de interés.

16. PASIVOS ACUMULADOS

Composición:

	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre</u> <u>del 2019</u>	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre del</u> <u>2018</u>
Sueldos	567	188
Por beneficios a la Ley a Empleados (1)	1.069	896
Participación a Trabajadores	3.979	2.207
	<u>5.616</u>	<u>3.290</u>

(1) Corresponde a Vacaciones por Pagar por US\$ 809.13 (2018: US\$ 809.13), Aporte Patronal por US\$ 146.39 (2018: US\$ 48,60), y Aporte Personal por US\$ 113.83 (2018: US\$ 37,80)

INMOBILIARIA RODZAM S.A
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

17. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO

1. Situación fiscal

A la fecha de emisión de los estados financieros, la Compañía no ha sido fiscalizada por las autoridades tributarias. De acuerdo con la normativa tributaria vigente, los años 2015 al 2019 se encuentran abiertos a revisión por parte de las autoridades fiscales.

2. Impuesto a la renta corriente y diferido

El impuesto a la renta esta compuesto de:

	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre del</u> <u>2019</u>	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre del</u> <u>2018</u>
Impuesto a la renta corriente	105	2.040
Impuesto a la renta diferido	(20)	-
	<u>85</u>	<u>2.040</u>

3. Conciliación del resultado contable - tributario

Las partidas que principalmente afectaron la utilidad contable con la utilidad tributable de la Compañía para la determinación del impuesto a la renta en el año 2019 fue la siguiente:

	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre del</u> <u>2019</u>	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre</u> <u>del 2018</u>
Utilidad del Ejercicio (Utilidad Contable)	26.530	14.715
Diferencias Permanentes		
(-) Participación trabajadores	(3.979)	(2.207)
(-) Dividendos exentos	-	-
(-) Otras rentas exentas	(30.000)	-
(+) Gastos Incurridos para generar ingresos exentos	7.713	-
(+) Participación Trabajadores atribuibles a ingresos exentos	3.343	-
(+) Gastos no deducibles	8.054	8.033
(-) Deducciones adicionales	<u>(11.310)</u>	<u>(11.270)</u>
	(26.179)	(5.444)
Diferencias Temporarias		
Generación por provisión de Jubilación y Desahucio	125	-
	<u>125</u>	<u>-</u>
Utilidad Gravable	476	9.271
Impuesto a la renta Causado (1)	<u>105</u>	<u>2.040</u>
(-) Anticipo determinado del Año	-	-
(+) Saldo del anticipo pendiente de pago	-	-
(-) Crédito Tributario de años anteriores	(21.837)	(11.625)
(-) Retenciones en la fuente del año fiscal	<u>(12.203)</u>	<u>(12.252)</u>
Saldo impuesto a favor	<u>(33.936)</u>	<u>(21.837)</u>

(1) Incluido en el rubro de Impuesto a la Renta en el Estado de Situación Financiera.

INMOBILIARIA RODZAM S.A
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

4. Activo por Impuesto Renta Diferido

	<u>Saldo al inicio del año</u>	<u>Reconocido en Resultados</u>	<u>Saldo al fin del año</u>
Año 2019			
Activos por impuestos diferidos			
Diferencia temporarias:			
Por provisión de jubilación y desahucio	-	20	20
Total	<u>-</u>	<u>20</u>	<u>20</u>

5. Otros asuntos – Reformas Tributarias

“Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria”: El 31 de diciembre del 2019 se publicó la referida Ley en el Suplemento del Registro Oficial No. 111, donde, entre otros aspectos, se efectúan las siguientes reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno detalladas a continuación:

- Se efectúan modificaciones en los conceptos de exención para la determinación y liquidación del impuesto a la renta:
- Los dividendos y utilidades, calculados después del pago del impuesto a la renta, distribuidos por sociedades residentes nacionales o extranjeras residentes en el Ecuador, a favor de otras sociedades nacionales. La capitalización de utilidades no será considerada como distribución de dividendos, inclusive en los casos en los que dicha capitalización se genere por efectos de la reinversión de utilidades en los términos definidos en el artículo 37 de esta Ley.
- También estarán exentos del impuesto a la renta las utilidades, rendimientos o beneficios de las sociedades, fondos y fideicomisos de titularización en el Ecuador, o cualquier otro vehículo similar, cuya actividad económica exclusivamente sea la inversión y administración de activos inmuebles. Para el efecto deberán cumplir las condiciones establecidas en esta Ley.
- Las provisiones para atender el pago de desahucio y de pensiones jubilares patronales, actuarialmente formuladas por empresas especializadas o de profesionales en la materia, siempre que, para las segundas, se cumplan las siguientes condiciones:
 - a) Se refieran al personal que haya cumplido por lo menos diez años de trabajo en la misma empresa; y,
 - b) Los aportes en efectivo de estas provisiones sean administrados por empresas especializadas en administración de fondos autorizadas por la Ley de Mercado de Valores."
- Las personas naturales con ingresos netos inferiores a cien mil dólares de los Estados Unidos de América (USD\$100.000,00) podrán deducir sus gastos personales, de conformidad con lo establecido en el reglamento".

(Véase página siguiente)

INMOBILIARIA RODZAM S.A
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

- Las personas naturales que tengan ingresos netos mayores a cien mil dólares de los Estados Unidos de América (USD\$100.000,00), podrán deducir sus gastos personales de salud por enfermedades catastróficas, raras o huérfanas debidamente certificadas o avaladas por la autoridad sanitaria nacional competente, así como los gastos por los mismos conceptos antes mencionados de sus padres, cónyuge o pareja en unión de hecho e hijos, que no perciban ingresos gravados y que dependan de este. Estos gastos se deducirán sin IVA hasta el cincuenta por ciento (50%) del total de sus ingresos gravados, sin que supere un valor equivalente a uno punto tres (1.3) veces la fracción básica desgravada del impuesto a la renta de personas naturales.
- Las sociedades que realicen actividades económicas, y que hayan generado ingresos gravados iguales o superiores a (US\$1.000.000) en el ejercicio fiscal 2018, pagarán una contribución única y temporal, para los ejercicios fiscales 2020, 2021 y 2022, calculada de acuerdo a los ingresos declarados en el 2018 con tarifas entre el (0,10%) hasta (0,20%), en ningún caso esta contribución será superior al veinte y cinco por ciento (25%) del impuesto a la renta causado del ejercicio fiscal 2018. Se incluyen los ingresos que se encuentren bajo un régimen de impuesto a la renta único. Esta contribución no será aplicable para las empresas públicas.

Esta contribución no podrá ser utilizada como crédito tributario, ni como gasto deducible para la determinación y liquidación de otros tributos durante los años 2020, 2021 y 2022.

- Los dividendos o utilidades que distribuyan las sociedades residentes o establecimientos permanentes en el Ecuador estarán sujetos, en el ejercicio fiscal en que se produzca dicha distribución, al impuesto a la renta, conforme las siguientes disposiciones:
 1. Se considerará como ingreso gravado toda distribución a todo tipo de contribuyente, con independencia de su residencia fiscal, excepto la distribución que se haga a una sociedad residente en el Ecuador o a un establecimiento permanente en el país de una sociedad no residente conforme lo previsto en esta Ley;
 2. El ingreso gravado será igual al cuarenta por ciento (40%) del dividendo efectivamente distribuido;
 3. En el caso que la distribución se realice a personas naturales residentes fiscales en el Ecuador, el ingreso gravado referido en el numeral anterior formará parte de su renta global. Las sociedades que distribuyan dividendos actuarán como agentes de retención del impuesto aplicando una tarifa de hasta el veinte y cinco por ciento (25%) sobre dicho ingreso gravado, conforme la resolución que para el efecto emita el Servicio de Rentas Internas;
 4. Las sociedades que distribuyan dividendos a personas naturales o sociedades no residentes fiscales en el Ecuador, actuarán como agentes de retención del impuesto aplicando la tarifa general prevista para no residentes en esta Ley;
 5. En el caso de que la distribución se realice a no residentes fiscales en Ecuador y el beneficiario efectivo sea una persona natural residente fiscal en el Ecuador se aplicará lo dispuesto en el numeral 3 de este artículo; y,

(Véase página siguiente)

INMOBILIARIA RODZAM S.A
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

6. En el caso de que la sociedad que distribuye los dividendos incumpla el deber de informar sobre su composición societaria, se procederá a la retención del impuesto a la renta, sobre los dividendos que correspondan a dicho incumplimiento, con la máxima tarifa de impuesto a la renta aplicable a personas naturales.

Cuando una sociedad otorgue a sus beneficiarios de derechos representativos de capital, préstamos de dinero, o a alguna de sus partes relacionadas préstamos no comerciales, esta operación se considerará como pago de dividendos anticipados y, por consiguiente, la sociedad deberá efectuar adicionalmente la retención correspondiente a la tarifa prevista para sociedades sobre el monto de la operación. Tal retención será declarada y pagada al mes siguiente de efectuada dentro de los plazos previstos en el reglamento y constituirá crédito tributario para la sociedad en su declaración del impuesto a la renta.

Se establece un régimen impositivo, aplicable a los impuestos a la renta, al valor agregado y a los consumos especiales, para microempresas, incluidos emprendedores que cumplan con la condición de microempresas, y de acuerdo a las disposiciones contenidas en esta ley.

Se sujetarán a este régimen los contribuyentes considerados microempresas, incluidos los emprendedores que cumplan con la condición de microempresas, según lo establecido en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones y el Reglamento correspondiente, salvo aquellos que se encuentren sujetos al régimen impositivo simplificado.

Los contribuyentes previstos en este título, deberán sujetarse obligatoriamente a este régimen mediante la actualización del Registro Único de Contribuyentes (RUC) para lo cual el Servicio de Rentas Internas implementará los sistemas necesarios para el efecto. El Servicio de Rentas Internas rechazará la sujeción al régimen cuando no se cumplan los requisitos establecidos en este Título. Sin perjuicio de lo anterior, el Servicio de Rentas Internas podrá realizar de oficio la inclusión a este Régimen, cuando el contribuyente cumpla las condiciones establecidas para el efecto.

Los contribuyentes que se acojan a este régimen cumplirán los deberes formales determinados en esta Ley.

Los contribuyentes determinarán el impuesto a la renta aplicando la tarifa del dos por ciento (2%) sobre los ingresos brutos del respectivo ejercicio fiscal exclusivamente respecto de aquellos ingresos provenientes de la actividad empresarial. Los ingresos percibidos por las microempresas por fuentes distintas a la actividad empresarial se sujetarán al régimen general del impuesto a la renta y será de aplicación obligatoria para las microempresas.

- Se tendrá derecho a crédito tributario por el IVA pagado en las adquisiciones locales o importaciones de los bienes que pasen a formar parte de su activo fijo; o de los bienes, de las materias primas o insumos y de los servicios gravados con este impuesto, siempre que tales bienes y servicios se destinen únicamente a la producción y comercialización de otros bienes y servicios gravados con este impuesto, que podrá ser usado hasta en cinco (5) años contados desde la fecha de exigibilidad de la declaración.
- Para tener derecho al crédito tributario el valor del impuesto deberá constar por separado en los respectivos comprobantes de venta por adquisiciones directas o que se hayan reembolsado, documentos de importación y comprobantes de retención.

(Véase página siguiente)

INMOBILIARIA RODZAM S.A
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

- El crédito tributario generado por el Impuesto al Valor Agregado podrá ser usado de acuerdo a lo determinado en la presente Ley.

“Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal” El 21 de agosto del 2018 se publicó la referida Ley en el Suplemento del Registro Oficial No. 309, en la cual se incluye las siguientes consideraciones principales:

- Remisión del 100% intereses, multas y recargos de obligaciones tributarias, fiscales y aduaneras, que incorporó cuya administración y/o recaudación le corresponde únicamente al Servicio de Rentas Internas, según los términos y condiciones establecidos por dicho organismo
- Remisión de la totalidad de los intereses y recargos derivados de las obligaciones aduaneras establecidas en control posterior a través de rectificaciones de tributos, cuya administración y/o recaudación le corresponde únicamente al Servicio Nacional de Aduanas del Ecuador, determinadas al 2 de abril del 2018.
- (Véase página siguiente)
- Reducción de intereses, multas y recargos de las obligaciones patronales en mora con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS), causados en obligaciones de aportes en mora generados y en firme hasta el 2 de abril del 2018, Se incluyen las obligaciones en glosa, títulos de crédito, acuerdos de pagos parciales o convenios de purga de mora. Se dispuso de un plazo un porcentaje para la reducción de estos conceptos.
- Exoneración del Impuesto a la renta para las nuevas inversiones productivas en sectores priorizados:
 - Las nuevas inversiones productivas (definiciones del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones - en los sectores priorizados) tendrán derecho a la exoneración del impuesto a la renta, y su anticipo, por 12 años (que se encuentren fuera de las jurisdicciones urbanas de los cantones de Quito y Guayaquil.
 - Las inversiones realizadas en estos sectores en las áreas urbanas de Quito y Guayaquil podrán acogerse a la misma exoneración por 8 años.
 - Las nuevas inversiones productivas que se ejecuten en los sectores priorizados industrial, agroindustrial y agroasociativo, dentro de los cantones de frontera, gozarán de la exoneración prevista en este artículo por 15 años.
- Las nuevas inversiones productivas que suscriban contratos de inversión, tendrán derecho a la exoneración del Impuesto a la salida de divisas (ISD) en los pagos realizados al exterior por la importaciones de bienes de capital y materias primas necesarias para el desarrollo del proyecto (montos y plazos establecidos en el contrato); y, dividendos distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas en el Ecuador, después del pago del impuesto a la renta, a favor de beneficiarios efectivos que sean personas naturales domiciliadas o residentes en el Ecuador o en el exterior.

(Véase página siguiente)

INMOBILIARIA RODZAM S.A
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

- Las sociedades que reinviertan en el país desde al menos el 50% de las utilidades, en nuevos activos productivos, estarán exoneradas del ISD, por pagos al exterior por concepto de distribución de dividendos a beneficiarios efectivos residentes en el Ecuador.
- Remisión del 100% de intereses, multas, costas procesales de procedimientos de ejecución coactiva y demás recargos derivados del saldo de las obligaciones, cuya administración y recaudación le corresponde única y directamente a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, en un plazo de 90 días.
- Las nuevas inversiones en los sectores económicos determinados como industrias básicas (definición del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones), tendrán derecho a la exoneración del impuesto a la renta y su anticipo por 15 años. Los plazos de exoneración se ampliarán por 5 años más, en el caso de que dichas inversiones se realicen en cantones fronterizos del país.

“Código del Trabajo”: El 6 de abril del 2018 se publicó la última modificación mediante sentencia de la Corte Constitucional del Ecuador declarando la inconstitucionalidad de ciertos artículos al tratar sobre el techo de las utilidades.

La Gerencia se encuentra evaluando los posibles efectos que tendría la aplicación de esta Ley para los ejercicios económicos posteriores.

18. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2019, el capital social de la compañía está conformado por 800 participaciones iguales e indivisibles de US\$ 1,00 cada una.

Accionistas	%	Acciones
Rodas Timbe Jose Luis	50%	400
Zambrano Tapia Enexa Alexandra	50%	400
	<u>100%</u>	<u>800</u>

19. INGRESOS

Composición:

	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre del</u> <u>2019</u> <u>US\$</u>	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre del</u> <u>2018</u> <u>US\$</u>
Alquiler de bienes inmuebles	166.811	162.149
	<u>166.811</u>	<u>162.149</u>

INMOBILIARIA RODZAM S.A
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

20. GASTOS DE ADMINISTRACION

Composición:

	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre</u> <u>del 2019</u>	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre</u> <u>del 2018</u>
Gastos Administrativos	8.013	7.449
Servicios Basicos y telecomunicaciones	1.151	1.412
Honorarios	46.946	48.360
Mantenimiento y Reparaciones	36.441	15.813
Impuestos, Contribuciones y otros	13.500	11.450
Gasto Depreciación	39.734	39.735
Otros Gastos	16.844	8.181
Gastos no deducibles	242	313
Gatos de Gestion	1.416	1.013
Provision Jubilación y Desahucio	217	-
Participacion Trabajadores	3.979	2.207
	<u>168.484</u>	<u>135.934</u>

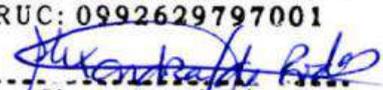
21. EVENTOS SUBSECUENTES

En adición a lo mencionado en la Nota 1, entre el 31 de diciembre del 2019 y la fecha de emisión de estos estados financieros (19 de junio del 2020) no se produjeron eventos que, en opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

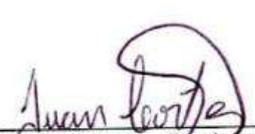
22. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2019, han sido aprobados por la Administración de la compañía el 8 de abril del 2020, y serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación. En opinión de la Administración de la compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta sin modificaciones.

INMOBILIARIA RODZAM S.A.
RUC: 0992629797001


Firma Autorizada

Ing. Alexandra Zambrano
Gerente General


Juan Cortez Rodriguez
Contador General