

# INFORME DEL REPRESENTANTE LEGAL A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE INMOBILIARIA RODZAM S.A.

Conforme a disposiciones legales pertinentes, informo a ustedes sobre las actividades económicas-financieras en las que se ha desarrollado la Compañía durante el periodo comprendido desde el 01 de Enero al 31 de Diciembre del 2014.

Como se puede observar a través de los Estados Financieros de la compañía **INMOBILIARIA RODZAM S.A.**, del período 2014, se puede determinar indicadores financieros muy importantes de revisar con el fin de ver la gestión administrativa y la evolución de la compañía, a través del balance de situación teniendo un fin primordial, que nos llevan a dar un informe más detallado de la liquidez, endeudamiento, solidez y solvencia así como su eficiencia – rentabilidad.

INMOBILIARIA RODZAM S.A., al 31 de Diciembre del 2014, presenta los siguientes resultados:

## INMOBILIARIA RODZAM S.A. ESTADO DE SITUACION FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014

### ACTIVO

#### ACTIVO CORRIENTE

|                                                          |                  |
|----------------------------------------------------------|------------------|
| EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO                    | 54,733.92        |
| DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR CLIENTES NO RELACIONADOS | 1,170.00         |
| OTRAS CUENTAS POR COBRAR                                 | 1,851.81         |
| OTROS ANTICIPOS ENTREGADOS                               | -                |
| CRÉDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA ( I. R.)        | <u>9,566.40</u>  |
| <b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>                            | <b>67,322.13</b> |

#### ACTIVO NO CORRIENTE

|                                                         |             |
|---------------------------------------------------------|-------------|
| TERRENOS                                                | 165,519.05  |
| EDIFICIOS                                               | 565,661.48  |
| MUEBLES Y ENSERES                                       | 5,250.71    |
| (-) DEPRECIACIÓN ACUMULADA PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO | (16,563.91) |

#### OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES

|                                  |                   |
|----------------------------------|-------------------|
| OTRAS INVERSIONES                | <u>20,000.00</u>  |
| <b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b> | <b>739,867.33</b> |

#### TOTAL ACTIVO

**807,189.46**

### PASIVO

#### PASIVO CORRIENTE

|                                |           |
|--------------------------------|-----------|
| CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR | 2,261.76  |
| OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES  | 23,949.47 |
| ANTICIPOS DE CLIENTES          | <u>-</u>  |

|                                                                               |                          |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| <b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>                                                 | <b>26,211.23</b>         |
| <b>PASIVO NO CORRIENTE</b>                                                    |                          |
| CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS/RELACIONADAS                                       | 299,915.18               |
| OTROS PASIVOS NO CORRIENTES                                                   | <u>18,400.00</u>         |
| <b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>                                              | <b>318,315.18</b>        |
| <b>TOTAL PASIVO</b>                                                           | <b><u>344,526.41</u></b> |
| <b>PATRIMONIO NETO</b>                                                        |                          |
| CAPITAL                                                                       | 800.00                   |
| SUPERAVIT POR REVALUACIÓN DE PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO                     | 323,916.26               |
| GANANCIAS ACUMULADAS                                                          | 52,601.59                |
| RESULTADOS ACUMULADOS PROVENIENTES DE LA ADOPCION POR PRIMERA VEZ DE LAS NIIF | (200.00)                 |
| GANANCIA NETA DEL PERIODO                                                     | <u>85,545.20</u>         |
| <b>TOTAL PATRIMONIO</b>                                                       | <b><u>462,663.05</u></b> |
| <b>TOTAL PASIVO + PATRIMONIO</b>                                              | <b><u>807,189.46</u></b> |

La Gerencia General con su visión de crecimiento, valoró estos aspectos y comenzó a tomar medidas que le permitieran mantener los niveles adecuados de rentabilidad, solvencia y estabilidad. Como es usual en y ante el reto que supone hacer las perspectivas económicas del año 2014, tenemos la plena seguridad de poder responder ante los desafíos con soluciones estratégicas para obtener el bienestar de todos.

Como se puede apreciar, durante el año 2014 la compañía INMOBILIARIA RODZAM S.A., gracias a la estrategia financiera en reformar sus estatutos y al alquiler de sus Propiedades de Inversión pudo cubrir los pagos a sus proveedores y mantenimiento de sus instalaciones.

Las expectativas futuras indican una tendencia a la alza en el alquiler de sus propiedades y gracias al cambio en sus estatutos en la asesoría de Gestión Financiera con los grandes índices de calidad y al alcance de sus clientes. A continuación se detalla un análisis financiero profundo de la compañía INMOBILIRIARIA RODZAM S.A.:

#### 1. ÍNDICES DE SOLIDEZ

- Es el resultado de dividir los Activo Corrientes sobre los Pasivo Corrientes en el periodo 2014.

|           |                  |      |
|-----------|------------------|------|
| <b>AC</b> | <u>67,322.13</u> | 2.57 |
| <b>PC</b> | 26,211.23        |      |

Para el año 2014 la empresa por cada dólar de obligación vigente contaba con \$ 2,57 para cubrir sus obligaciones.

## 2. INDICADORES DE LA DEUDA

- **Razón de Endeudamiento:**

Nos refleja el % de endeudamiento que tiene la empresa respecto de sus Activos Totales.

|               |                   |     |
|---------------|-------------------|-----|
| <b>PASIVO</b> | <u>344,526.41</u> | 43% |
| <b>ACTIVO</b> | 807,189.46        |     |

Podemos concluir que la participación de los acreedores para el año 2014 es del 43 %, sobre el total de los activos de la compañía.

- **Razón de Apalancamiento:**

Nos refleja el % de endeudamiento que tienen los terceros de la empresa respecto de su Patrimonio.

|                   |                  |     |
|-------------------|------------------|-----|
| <b>PASIVO</b>     | <u>44,611.23</u> | 10% |
| <b>PATRIMONIO</b> | 462,663.05       |     |

Refleja que la empresa presenta un nivel de endeudamiento razonable con sus acreedores ya que su patrimonio en un 90 %, indicando que dentro del pasivo existe una **deuda a accionistas por \$ 299,915.18**, excluyendo dicho valor, el índice de apalancamiento mejora en un **10 %**.

## 3. RESULTADOS

Entre los Ingresos y los Costos y Gastos generados por la compañía INMOBILIARIA RODZAM S.A. al 31 de diciembre del 2014 obtuvimos una **Utilidad del Ejercicio de \$ 108,423.26** generados del alquiler de sus Propiedades de Inversión y que ayudaron a cubrir los gastos del periodo. Como lo demuestran los Estados Financieros, los mismos que serán distribuidos de la siguiente manera:

INMOBILIARIA RODZAM S.A.  
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014

**INGRESOS**

|                                  |                   |
|----------------------------------|-------------------|
| VENTA DE SERVICIOS ARRENDAMIENTO | 119,580.00        |
| <b>GANANCIA BRUTA</b>            | <b>119,580.00</b> |

**GASTOS**

**GASTOS ADMINISTRATIVOS**

|                                                        |           |
|--------------------------------------------------------|-----------|
| HONORARIOS, COMISIONES Y DIETAS A PERSONAS NATURALES   | 30,000.00 |
| MANTENIMIENTO Y REPARACIONES                           | 11,678.12 |
| AGUA, ENERGÍA, LUZ, Y TELECOMUNICACIONES               | 50.00     |
| NOTARIOS Y REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD O MERCANTILES | 2,768.47  |
| IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES Y OTROS                      | 3,924.75  |
| DEPRECIACIONES                                         | 14,830.84 |
| SUELDOS Y BENEFICIOS EMPELADOS                         | 1,393.83  |
| OTROS GASTOS                                           | 9,518.57  |

**TOTAL GASTOS ADMINISTRATIVOS** 74,164.58

**GASTOS FINANCIEROS**

|          |       |
|----------|-------|
| COMISION | 81.54 |
|----------|-------|

**TOTAL GASTOS FINANCIEROS**

**TOTAL GASTOS** 74,246.12

**INGRESOS NO OPERACIONALES**

|                |           |
|----------------|-----------|
| OTROS INGRESOS | 63,089.38 |
|----------------|-----------|

**TOTAL DE OTROS INGRESOS** 63,089.38

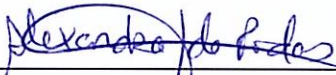
**UTILIDAD DEL EJERCICIO** 108,423.26

|                             |          |
|-----------------------------|----------|
| IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO | 6,614.57 |
|-----------------------------|----------|

**GANANCIA (PÉRDIDA) NETA DEL PERIODO** 101,808.69

Guayaquil, Marzo 17 del 2015

ATENTAMENTE

  
\_\_\_\_\_  
**ING. ZAMBRANO TAPIA ENEXA ALEXANDRA**  
**GERENTE GENERAL.**