

# INMOBILIARIA RODZAM S.A.

Cdla. Simón Bolívar Mz. 4 Solar 56

RUC: 0992629797001

EXPEDIENTE N° 134775

Telefonos: 593 2291956

## INMOBILIARIA RODZAM S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CORRESPONDIENTE AL PERIODO TERMINADO DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

#### 1.- INFORMACION GENERAL.

INMOBILIARIA RODZAM S.A., es una sociedad anónima, la misma que fue inscrita en el Registro Mercantil el veintisiete de julio del 2007, dando cumplimiento a lo ordenado en la Resolución N° **07.G.IJ.0002753**, de la Superintendencia de Compañías de Guayaquil. Además sus estatutos fueron reformados el veintinueve de noviembre del 2012 dando cumplimiento a lo ordenado en la Resolución N° **SC.IJ.DJC.G.12.0007495**.

La actividad principal de la compañía INMOBILIARIA RODZAM S.A. es asesoramiento técnico y administrativo y el alquiler de sus Propiedades, Planta y Equipo está ubicada en el Ecuador, provincia del Guayas, cantón Guayaquil, Parroquia Tarqui en la Cdla. Simón Bolívar Mz. 4 Solar 56.

#### 2. – BASES DE ELABORACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Estos estados financieros se han elaborado de conformidad con la **Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES)** emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad. Están presentados en las unidades monetarias (dólar) de los Estados Unidos de Norte América, que es la moneda de presentación y la moneda funcional de la compañía INMOBILIARIA RODZAM S.A.

#### 3.- POLITICAS CONTABLES

Las principales políticas contables de **INMOBILIARIA RODZAM S.A.**, en la elaboración de las Cuentas anuales, de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea, son las siguientes:

##### **3.1 CLASIFICACIÓN DE LOS ACTIVOS Y PASIVOS ENTRE CORRIENTES Y NO CORRIENTES**

En el Balance de situación, los activos y pasivos se clasifican en función de sus vencimientos entre corrientes, aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses, y no corrientes, aquellos cuyo vencimiento es superior a doce meses.

# INMOBILIARIA RODZAM S.A.

Cdla. Simón Bolívar Mz. 4 Solar 56

RUC: 0992629797001

EXPEDIENTE N° 134775

Telefonos: 593 2291956

## 3.2 MONEDA FUNCIONAL Y TRANSACCIONES EN MONEDA EXTRANJERA

Las partidas incluidas en las presentes Cuentas anuales de la sociedad se valoran utilizando su moneda funcional, es decir, la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera. Las Cuentas se presentan en dólar, que es la moneda funcional.

### Valuación y registro

De acuerdo con la NIC 21 las transacciones se deben registrar al tipo de cambio de la fecha en que se realizan las mismas. Las ganancias o pérdidas por diferencia en cambio deben registrarse en cuentas de resultados.

### Revelación

Se debe mostrar en una nota a los Estados Financieros, cada rubro del activo y pasivo en moneda extranjera el monto de la misma, distinguiendo entre monedas extranjeras, si fuera más de una, indicando el tipo de cambio utilizado a la fecha de los estados financieros corriente y precedente. La diferencia de cambio neta debe revelarse en el estado de resultados.

## ACTIVOS

### 3.3 EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

El efectivo y equivalentes al efectivo son aquellos activos financieros líquidos, como por ejemplo el dinero líquido en caja o bancos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar en una cantidad conocida de efectivo en un plazo inferior a 3 meses y cuyo riesgo de cambios en su valor es poco significativo.

- **BANCOS**

Esta es una cuenta de activos donde se registra los movimientos de dinero en los Bancos Nacionales, esta cuenta se acredita con depósitos bancarios, transferencias o ingreso de dinero en la cuenta por préstamos y se debita por retiros, giros de cheques o transferencias bancarias.

De forma anual se debe revelar información referida a la calificación de riesgo que tienen los bancos

### 3.4 CUENTAS POR COBRAR

# INMOBILIARIA RODZAM S.A.

Cdla. Simón Bolívar Mz. 4 Solar 56

RUC: 0992629797001

EXPEDIENTE N° 134775

Telefonos: 593 2291956

Las cuentas por cobrar se deben clasificar en una de las cuatro categorías de instrumentos financieros, según lo expuesto por la NIC 39. Además, se debe reconocer un menor valor de las mismas si el importe en libros es mayor que su valor recuperable estimado.

## **Revelación**

Se debe revelar información referida al vencimiento de las cuentas por cobrar, intereses relacionados y sobre garantías recibidas.

## **Valuación**

Las cuentas por cobrar se miden al costo amortizado bajo el método del interés efectivo. La evaluación de la deuda debe ser individual o por deudor, según existan pocos clientes, de acuerdo con ella se genera la provisión, la que disminuye la cuenta por cobrar correspondiente. En el caso de empresas que por razones de sus actividades mantengan una gran cantidad de clientes, la evaluación de la deuda se debe efectuar de acuerdo con su antigüedad.

### **3.5 PROVISIÓN PARA CUENTAS DE COBRANZA DUDOSA**

La empresa debe evaluar en cada fecha de reporte, si existe evidencia de que el activo ha perdido valor. Por lo tanto, de ser el caso, se debe presentar la cuenta de cobranza dudosa correspondiente y el movimiento de la misma durante el año.

Las cuentas incobrables se castigan cuando se identifican como tales. Los criterios básicos para castigar los activos financieros contra la cuenta de provisión de cuentas incobrables, son los siguientes:

- Agotamiento de la gestión de cobranza, incluyendo ejecución de garantías; y
- Dificultades financieras del deudor que evidencia la imposibilidad de hacer efectiva la cobranza de la cuenta por cobrar.

**La empresa establece como política ajustar el 1% como Provisión de cuenta Incobrable al final del año calendario.**

### **3.6 EXISTENCIAS**

Las existencias se registran al costo de fabricación o adquisición o a su valor neto de realización el que resulte menor.



# INMOBILIARIA RODZAM S.A.

Cdla. Simón Bolívar Mz. 4 Solar 56

RUC: 0992629797001

EXPEDIENTE N° 134775

Telefonos: 593 2291956

El costo con el que la empresa valora los inventarios es el **método promedio ponderado.**

El costo neto de los productos terminados y de los productos en proceso comprende la materia prima, mano de obra directa, otros costos directos y gastos generales de fabricación.

El valor neto de realización es el precio de venta estimado en el curso normal de las operaciones del negocio menos los correspondientes gastos de venta y en el caso de productos en proceso menos los costos a incurrirse para terminar su producción.

Las existencias por recibir se registran al costo, usando el método de identificación específica.

La estimación para desvalorización de existencias se determina de manera específica, de acuerdo a su nivel de rotación y a criterio de la Gerencia.

**Dicha estimación se carga a los resultados del ejercicio en que se determina**

## **3.7 PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO**

La Propiedad, Planta y Equipo es aquel bien tangible o intangible susceptible de ser controlado e inventariado, capaz de generar beneficios económicos futuros, con una vida útil de al menos 1 año y más que nada que intervenga y esté involucrado dentro del proceso productivo de la empresa. La empresa reconoce diferentes tipos de activos fijos, los cuales son:

Inmuebles

Maquinarias

Muebles y Enseres

Terrenos

Vehículos

Equipos de Oficina

Equipos de Computo

Equipos de Comunicación

- **OBJETIVO**



# INMOBILIARIA RODZAM S.A.

Cdla. Simón Bolívar Mz. 4 Solar 56

RUC: 0992629797001

EXPEDIENTE N° 134775

Telefonos: 593 2291956

Determinar el tipo de bien necesario para el uso en la operación normal del negocio, características específicas que deben cumplir para ser considerados como Activos Fijos, clasificarlos en grupos específicos, así como establecer los parámetros de manejo contable.

- **ALCANCE**

Involucra todos los bienes tangibles e intangibles que sean comprados para la gestión productiva de la empresa exceptuando aquellos que estén involucrados en la producción de bienes y/o servicios destinados al cliente.

- **DISPOSICIONES GENERALES**

Los bienes considerados como Activos Fijos se regirán bajo las siguientes políticas contables indicadas para cada grupo. Los activos que no cumplan con los requisitos descritos, serán registrados como gastos en el respectivo año del ejercicio:

**Inmuebles:** serán considerados como activos cuando su monto de adquisición supere los USD \$ 5,000 dólares

**Maquinarias:** serán considerados como activos cuando su monto de adquisición supere los USD \$2000 dólares

**Muebles y Enseres:** serán considerado como activos cuando su monto de adquisición supere los USD \$500 dólares

**Terrenos:** serán considerados como activos cuando su monto de adquisición supere los USD \$2,000 dólares

**Vehículos:** serán considerados como activos cuando su monto de adquisición supere los USD \$ 3,000 dólares

**Equipos de Oficina:** serán considerado como activos cuando su monto de adquisición supere los USD \$200 dólares

**Equipos de Cómputo:** serán considerado como activos cuando su monto de adquisición supere los USD \$300 dólares



# INMOBILIARIA RODZAM S.A.

Cdla. Simón Bolívar Mz. 4 Solar 56

RUC: 0992629797001

EXPEDIENTE N° 134775

Telefonos: 593 2291956

- **INVENTARIOS PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO.**

Como políticas de la compañía es realizar inventarios periódicos, por lo menos 1 al año, para determinar pérdidas, deterioros o cualquier novedad que se pueda presentar y de ser necesario proceder a la baja dentro del período que sucedió para lo cual se debe contar con permiso exclusivo de la Gerencia.

Aquellos materiales que no cumplan con los requisitos de la política anteriormente descrita deberán ser controlados por los Directores de cada área o por la persona que sea asignada para el efecto. Estos deberán ser etiquetados de acuerdo al grupo al que pertenecen y le será asignado un código que servirá para su control.

- **REVALUO DE INMUEBLES, MAQUINARIA Y EQUIPO.**

Los inmuebles, maquinaria y equipo se registran a su costo revaluado determinado sobre la base de valorizaciones realizadas por tasadores independientes, menos su depreciación acumulada. El mayor valor en libros que surge de la revaluación de inmuebles, maquinaria y equipo se acredita a la cuenta excedente de revaluación en el patrimonio neto.

Los desembolsos posteriores sólo se reconocen como costo adicional de ese activo únicamente cuando mejoran las condiciones del bien por encima de la evaluación normal del rendimiento hecho originalmente para el mismo. **Los gastos de mantenimiento y reparación son cargados a los resultados cuando se incurren**

Cuando el valor en libros de un activo es mayor que su valor recuperable estimado se registra la provisión correspondiente.

El costo y la depreciación acumulada de los activos vendidos o retirados son eliminados de sus respectivas cuentas y la utilidad o pérdida se afecta a los resultados del ejercicio.

### **3.8 DEPRECIACIÓN**

La depreciación de estos bienes se calcula por el método de línea recta a tasas que se consideran suficientes para absorber el costo de los activos o su valor revaluado al término de su vida útil.

#### **Vida útil estimada de las Propiedades, Planta y Equipo:**

Edificios y otras construcciones                      40 años



# INMOBILIARIA RODZAM S.A.

Cdla. Simón Bolívar Mz. 4 Solar 56

RUC: 0992629797001

EXPEDIENTE N° 134775

Telefonos: 593 2291956

Maquinaria y equipo	20 años
Vehículos	10 años
Muebles y enseres	10 años
Equipos diversos y de cómputo	5 años
Equipos de comunicación	10 años

Las tasas estimadas y vida útil del método de depreciación son revisadas en forma periódica por la Gerencia sobre la base de los beneficios económicos previstos para los componentes de inmuebles, maquinaria y equipo

### **3.9 DETERIORO DEL VALOR DE LOS ACTIVOS TANGIBLES E INTANGIBLES**

Para revisar si sus activos han sufrido una pérdida por deterioro de valor, la compañía compara el valor en libros de los mismos con su valor recuperable en la fecha de cierre del balance, o más frecuentemente, si existieran indicios de que algún activo pudiera haberla sufrido.

En caso de que el activo no genere flujos de efectivo que sean independientes de otros activos, la empresa calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

El importe recuperable es el valor superior entre el valor razonable menos el coste de venta y el valor de uso.

Al evaluar el valor de uso, los futuros flujos de efectivo netos estimados se descuentan a su valor actual utilizando un tipo de descuento que refleja los riesgos de mercado con respecto al valor temporal del dinero y los específicos del negocio al que el activo pertenece.

Si el importe recuperable de un activo (o una unidad generadora de efectivo) es inferior a su importe en libros, el importe en libros del mismo (o de la unidad generadora de efectivo) se reduce a su importe recuperable, reconociendo una pérdida por deterioro de valor como gasto en la línea "Otros gastos" de la Cuenta de resultados.

La base de amortización será el importe neto de los activos, entendiendo como tal su costo bruto menos cualquier pérdida de valor acumulada.



# INMOBILIARIA RODZAM S.A.

Cdla. Simón Bolívar Mz. 4 Solar 56

RUC: 0992629797001

EXPEDIENTE N° 134775

Telefonos: 593 2291956

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo (unidad generadora de efectivo) se incrementa hasta la estimación revisada de su importe recuperable, de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor para el activo (unidad generadora de efectivo) en ejercicios anteriores. Esta reversión se registra en la línea "Otros ingresos" de la Cuenta de resultados.

## **3.10 PROPIEDADES DE INVERSIÓN**

La empresa reconoce como propiedades de inversión los valores netos de los terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen, bien para explotarlos en régimen de alquiler, o bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado. Estos activos no están afectos a las actividades de la empresa y no están destinados para uso propio.

Las propiedades de inversión se registran inicialmente por su costo de adquisición, que incluye el precio de adquisición o costo de producción más los gastos incurridos directamente atribuibles. Posteriormente se valoran por su costo de adquisición menos la amortización acumulada y la provisión por deterioro de valor acumulada.

Los terrenos que se adquieran o estén incluidos dentro de la empresa se consideran activos de vida útil indefinida y, como tales, no son amortizados si bien se someten anualmente a un test de pérdida de valor.

## **3.11 ACTIVOS INTANGIBLES**

Son activos de carácter no monetario, identificable y sin apariencia física. El criterio de identificación es cuando sea separable, que se pueda vender transferir o alquilar tales como:

- El conocimiento científico o tecnológico
- El diseño o implementación de nuevos procesos o nuevos sistemas
- Las licencias o concesiones
- La propiedad intelectual



# INMOBILIARIA RODZAM S.A.

Cdla. Simón Bolívar Mz. 4 Solar 56

RUC: 0992629797001

EXPEDIENTE N° 134775

Telefonos: 593 2291956

- Los conocimientos comerciales o marcas adquiridas
- Los programas informáticos, las patentes los derechos de autor entre otros.

Los activos intangibles se registran al costo de adquisición y están presentados netos de amortización y de pérdida por deterioro acumulada. La amortización se determina siguiendo el método de línea recta en base a la vida útil estimada de los activos, en períodos que varían entre 2 y 10 años.

La amortización anual se reconoce como gasto. La plusvalía mercantil, que representa la diferencia entre el costo de adquisición de diversas entidades y el valor razonable de sus activos netos a la fecha de adquisición, no se amortiza, en cambio, se somete a una prueba de deterioro de valor una vez al año.

## PASIVOS

### **3.12 PASIVOS FINANCIEROS**

Los pasivos financieros son reconocidos inicialmente a su valor razonable, neto de los costes de transacción incurridos los pasivos financieros son valorados a coste amortizado. Cualquier diferencia entre el importe recibido como financiación (neto de costes de transacción) y el valor de reembolso, es reconocida en la Cuenta de resultados a lo largo de la vida del instrumento financiero de deuda, utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

Los pasivos financieros son clasificados como pasivos financieros no corrientes en los casos en que La Empresa tenga un derecho contractual incondicional para la cancelación del pasivo más allá de los doce meses a partir de la fecha del balance. En otro caso, se clasifican como corrientes.

### **3.13 PROVISIONES**

La Empresa distingue entre:

- Provisiones: obligaciones presentes, legales o asumidas por la empresa, surgidas como consecuencia de un suceso pasado para cuya cancelación se espera una salida de recursos (beneficios económicos) cuyo importe y momento pueden ser inciertos; y
- Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas de sucesos pasados cuya confirmación está sujeta a la ocurrencia o no de eventos fuera del control de la empresa, u obligaciones presentes surgidas de un suceso pasado cuyo importe no puede ser estimado de forma fiable o para cuya liquidación no es probable que tenga lugar una salida de recursos.

# INMOBILIARIA RODZAM S.A.

Cdla. Simón Bolívar Mz. 4 Solar 56

RUC: 0992629797001

EXPEDIENTE N° 134775

Telefonos: 593 2291956

Las Cuentas anuales consolidadas recogen todas las provisiones significativas con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Los pasivos contingentes no se reconocen en los estados financieros, sino que se informa sobre los mismos, conforme a los requerimientos de la NIC 37 .

## Provisión para pensiones y obligaciones similares

### Planes de prestación definida

De acuerdo con la NIC 19 "Beneficios a los empleados", la contabilización, por parte de la entidad, de los planes de prestación definida, supone: (

- i) utilizar técnicas actuariales para hacer una estimación fiable del importe de los beneficios que los empleados han acumulado, en razón de los servicios que han prestado en el periodo corriente y en los anteriores;
- ii) (ii) descontar los anteriores beneficios, a fin de determinar el valor presente de la obligación que suponen los beneficios definidos y el costo de los beneficios a suministrar;
- iii) (iii) determinar el valor razonable de cualesquiera activos del plan;
- iv) (iv) determinar el importe total de las ganancias o pérdidas actuariales, así como el importe de aquellas ganancias o pérdidas que deban ser reconocidas;
- v) (v) determinar el coste por servicios anteriores, en el caso de que el plan haya sido introducido de nuevo o cambiado las condiciones y, por último,
- vi) (vi) determinar la ganancia o pérdida correspondiente, en caso de que haya habido reducciones en el plan o liquidación del mismo.

El importe reconocido como un pasivo por beneficios definidos, debe ser la suma neta total de:

- (i) el valor presente de las obligaciones,
- (ii) (ii) más (menos) cualquier ganancia (pérdida) actuarial no reconocida,
- (iii) (iii) menos cualquier importe procedente del coste de servicio pasado aún no reconocido,
- (iv) (iv) menos el valor razonable de los eventuales activos del plan con los cuales se liquidan directamente las obligaciones.

Las retribuciones post-empleo se reconocen en la Cuenta de resultados de acuerdo con lo establecido en la NIC 19 modificada, de la forma siguiente:



# INMOBILIARIA RODZAM S.A.

Cdla. Simón Bolívar Mz. 4 Solar 56

RUC: 0992629797001

EXPEDIENTE N° 134775

Telefonos: 593 2291956

. El coste de los servicios del periodo corriente (entendiendo como tal el incremento en el valor actual de las obligaciones que se origina como consecuencia de los servicios prestados en el ejercicio por los empleados), en el capítulo "Gastos de personal".

i. El coste por intereses, entendiendo como tal el incremento producido en el ejercicio en el valor actual de las obligaciones como consecuencia del paso del tiempo.

ii. El rendimiento de los activos asignados a la cobertura de los compromisos y los cambios en su valor, menos cualquier coste originado por su administración y los impuestos que les afecten.

De acuerdo con la NIC 19, la compañía debe reconocer los beneficios por terminación como un gasto cuando se encuentre comprometida de forma demostrable a: (i) rescindir el vínculo que le une con un empleado o grupo de empleados antes de la fecha normal de retiro, o bien a (ii) pagar beneficios por terminación como resultado de una oferta realizada para incentivar la rescisión voluntaria por parte de los empleados.

La política de la compañía es provisionar estas prestaciones a medida que se van devengando los derechos. Estos importes están registrados dentro del epígrafe "Provisiones para riesgos y gastos" de los balances de situación consolidados adjuntos. Los activos de estos planes están separados de los activos de la Empresa y son gestionados por terceros.

## **Inversiones en asociadas**

Las inversiones en asociadas se contabilizan al costo menos cualquier pérdida por deterioro de valor acumulada.

Los ingresos por dividendos de inversiones en asociadas se reconocen cuando se establece el derecho a recibirlos por parte del Grupo. Se incluyen en otros ingresos.

## **Reconocimiento de ingreso de actividades ordinarias**

El ingreso de actividades ordinarias procedente de la venta de bienes se reconoce cuando se entregan los bienes y ha cambiado su propiedad. El ingreso de actividades ordinarias por regalías procedente de la concesión de licencias de patentes para hacer velas para su uso por otros se reconoce de forma lineal a lo largo del periodo de la licencia.

## **Costos por préstamos**

Todos los costos por préstamos se reconocen en el resultado del periodo en el que se incurren.

## **Impuesto a las ganancias**

El gasto por impuestos a las ganancias representa la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido.

El impuesto corriente por pagar está basado en la ganancia fiscal del año.



# INMOBILIARIA RODZAM S.A.

Cdla. Simón Bolívar Mz. 4 Solar 56

RUC: 0992629797001

EXPEDIENTE N° 134775

Telefonos: 593 2291956

El impuesto diferido se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes (conocidas como diferencias temporarias).

Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que incrementen la ganancia fiscal en el futuro.

El importe en libros neto de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las ganancias fiscales futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del periodo.

El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la ganancia (pérdida) fiscal de los periodos en los que la gerencia espera realizar el activo por impuestos diferidos o cancelar el pasivo por impuestos diferidos, sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado al final del periodo sobre el que se informa.

## Propiedades, planta y equipo

Las partidas de propiedades, planta y equipo se miden al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro del valor acumulada.

La depreciación se carga para distribuir el costo de los activos menos sus valores residuales a lo largo de su vida útil estimada, aplicando el método lineal.

## 4.- ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

Los saldos al 31 de diciembre del 2012 del Estado de Situación Financiera, de la compañía INMOBILIARIA RODZAM S.A., son los siguientes:

**INMOBILIARIA RODZAM S.A.**  
**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

**ACTIVO**

**ACTIVO CORRIENTE**

EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO	
DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR CLIENTES NO RELACIONADOS	16.500,00
CRÉDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA (I. R.)	1.819,25

<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>18.319,25</b>
-------------------------------	------------------

**PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO DE INVERSION**

TERRENOS	123.246,19
----------	------------

EDIFICIOS	37.722,98
-----------	-----------

MUEBLES Y ENSERES	5.250,71
-------------------	----------

(-) DEPRECIACIÓN ACUMULADA PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	-1.878,32
---	-----------

OTRAS INVERSIONES	20.000,00
-------------------	-----------

<b>TOTAL PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO</b>	<b>184.341,56</b>
---	-------------------



# INMOBILIARIA RODZAM S.A.

Cdla. Simón Bolívar Mz. 4 Solar 56

RUC: 0992629797001

EXPEDIENTE N° 134775

Telefonos: 593 2291956

<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>202.660,81</b>
<b>PASIVO</b>	
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	2.657,59
OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS CON LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA	2.459,56
IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR DEL EJERCICIO	1.315,83
CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS/RELACIONADAS	3.630,70
ANTICIPOS DE CLIENTES	183.811,16
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>5.000,00</b>
	<b>198.874,84</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>	
<b>CAPITAL</b>	
CAPITAL SUSCRITO o ASIGNADO	800,00
(-) CAPITAL SUSCRITO NO PAGADO, ACCIONES EN TESORERÍA	-600,00
GANANCIAS ACUMULADAS	766,65
GANANCIA NETA DEL PERIODO	2.819,22
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO</b>	<b>3.785,87</b>
<b>TOTAL PASIVO NETO MAS PATRIMONIO NETO</b>	<b>202.660,71</b>

#### 4.1 CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR NO RELACIONADOS.

Al 31 de diciembre esta cuenta representa los valores de \$16.500,00 por cobrar a nuestros clientes por el alquiler de sus Propiedades y a la Asesoría en Gestión Financiera.

#### 4.2 CREDITOS TRIBUTARIO (RETENCIONES EN LA FUENTE).

Al 31 de diciembre esta cuenta representa las retenciones en la fuente obtenidas por nuestros clientes durante el ejercicio económico 2012 y el anticipo del impuesto a la renta.

Crédito Tributario Retenciones Fuente	1072.80
Crédito Tributario Anticipo Impuesto a la Renta	746.45
<b>TOTAL CREDITO TRIBUTARIO</b>	<b>1819.25</b>

#### 4.3 TERRENOS.

Al 31 de diciembre esta cuenta representa las Propiedades con las que cuenta la compañía al cierre del ejercicio económico 2012.

Terrenos Fideicomiso Ciudad Colon	7734.10
Terrenos Casalago	65112.09

# INMOBILIARIA RODZAM S.A.

Cdla. Simón Bolívar Mz. 4 Solar 56

RUC: 0992629797001

EXPEDIENTE N° 134775

Telefonos: 593 2291956

Terrenos Solar 8 de la Mz. P de la Coop Doce de Noviembre	2,880.00
Solar 9 de la Mz. C Urb. Vista Sol	47,520.00
<b>TOTAL TERRENO</b>	<b>123,246.19</b>

## 4.4 EDIFICIOS.

Al 31 de diciembre esta cuenta representa las Propiedades con las que cuenta la compañía al cierre del ejercicio económico 2012.

Edificios Fideicomiso Ciudad Colon	37,722.98
------------------------------------	-----------

## 4.5 MUEBLES Y ENSERES.

Al 31 de diciembre esta cuenta representa las Propiedades con las que cuenta la compañía al cierre del ejercicio económico 2012.

Muebles y Enseres	5,250.71
-------------------	----------

## 4.6 DEPRECIACION DE PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO.

Al 31 de diciembre esta cuenta representa el deterioro o desgaste que han sufrido las instalaciones de propiedad de la compañía.

Depreciación Acumulada de Edificios	1838.94
Depreciación Acumulada de Muebles y Enseres	39.38
<b>TOTAL DE DEPRECIACIONES ACUMULADAS</b>	<b>1878.32</b>

## 4.7 INVERSIONES A LARGO PLAZO.

Al 31 de diciembre esta cuenta representa el valor nominal de 4 acciones en WYNDHAM HOTELS AND RESORTS, cuya cuantía es de \$20.000,00

## 4.8 CUENTAS POR PAGAR NO RELACIONADOS.

Al 31 de diciembre esta cuenta representa los saldos por pagar a nuestros proveedores ya sea por la adquisición de bienes o servicios por \$2.657,59

## 4.9 OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS.

Al 31 de diciembre esta cuenta representa el sobregiro bancario que la compañía obtuvo al cierre de su ejercicio económico 2012 por el valor de \$2.459,56

# INMOBILIARIA RODZAM S.A.

Cdía. Simón Bolívar Mz. 4 Solar 56

RUC: 0992629797001

EXPEDIENTE N° 134775

Telefonos: 593 2291956

## 4.10 CON LA ADMINISTRACION TRIBUTARIA.

Al 31 de diciembre esta cuenta representa el valor a cancelar a la Administración Tributaria por concepto de Impuesto a la Renta como se detalla a continuación:

Otras retenciones aplicables 1%	52.51
Otras retenciones aplicables 2%	0.52
<u>IVA por Pagar</u>	<u>1262.80</u>
<b>TOTAL IMPUESTO POR PAGAR</b>	<b>1315.83</b>

## 4.11 IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR DEL EJERCICIO.

Al 31 de diciembre esta cuenta representa el 23% de la Utilidad del Ejercicio directo ya que la compañía no cuenta con trabajadores bajo relación de dependencia y por tal razón no se puede distribuir su participación.

## 4.12 CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS/RELACIONADAS.

Al 31 de diciembre esta cuenta representa los préstamos que han realizados los accionistas para la compra de las Propiedades de Inversión con la que cuentan actualmente por un valor de \$183.811,16

## 4.13 ANTICIPOS DE CLIENTES.

Al 31 de diciembre esta cuenta representa un abono de \$ 5,000.00 por el alquiler de un edificio ubicado en la ciudad de Duran con el que cuenta la compañía.

## 4.14 CAPITAL SOCIAL

Los saldos al 31 de diciembre del 2012 de 800.00 (OCHOCIENTOS DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS), comprenden 800.00 acciones ordinarias con un valor nominal de 1,00 dólar cada acción de las cuales 200.00 ya están pagas y 600.00 estarían pendientes de pago por parte de los accionistas.

## 4.15 UTILIDAD DEL EJERCICIO.

Al 31 de diciembre esta cuenta aún no se le ha disminuido 23% del Impuesto a la Renta. Realizando esta ecuación el patrimonio neto de la compañía es de \$6.449,92. La compañía no posee trabajadores por lo tanto no se deducirá la Participación de trabajadores.

## 5.- ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRAL

Los saldos al 31 de diciembre del 2012 del Estado de Resultados Integrales, de la compañía INMOBILIARIA RODZAM S.A., son los siguientes:

# INMOBILIARIA RODZAM S.A.

Cdla. Simón Bolívar Mz. 4 Solar 56

RUC: 0992629797001

EXPEDIENTE N° 134775

Telefonos: 593 2291956

## INMOBILIARIA RODZAM S.A. ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

### INGRESOS

#### INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

VENTA DE BIENES	33,762.00
-----------------	-----------

<b>GANANCIA BRUTA</b>	<b>33,762.00</b>
-----------------------	------------------

### GASTOS

HONORARIOS, COMISIONES Y DIETAS A PERSONAS NATURALES	482.04
---	--------

MANTENIMIENTO Y REPARACIONES	9,805.55
------------------------------	----------

TRANSPORTE	100.00
------------	--------

AGUA, ENERGÍA, LUZ, Y TELECOMUNICACIONES	242.69
--	--------

IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES Y OTROS	629.02
-----------------------------------	--------

DEPRECIACIONES:	958.82
-----------------	--------

AMORTIZACIONES:	11,745.72
-----------------	-----------

OTROS GASTOS	3,348.24
--------------	----------

<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>27,312.08</b>
---------------------	------------------

<b>UTILIDAD DEL EJERCICIO</b>	<b>6,449.92</b>
-------------------------------	-----------------

IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO



# INMOBILIARIA RODZAM S.A.

Cdla. Simón Bolívar Mz. 4 Solar 56

RUC: 0992629797001

EXPEDIENTE N° 134775

Telefonos: 593 2291956

3,630.70

**GANANCIA (PÉRDIDA) NETA DEL PERIODO**

**2,819.22**

Al cierre del ejercicio fiscal 2012, los ingresos, costos, y gastos se presentan una Utilidad del Ejercicio de \$6.449.92 antes de la distribución de la Participación de Trabajadores y el pago de Impuesto a la Renta como lo muestra el Estado de Resultados Integrales antes expuestos.

## 6.- ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO

El capital que se presenta al 31 de diciembre del 2012 en el Estado de Cambio de Patrimonio tuvo una variación por \$2.819,22 debido a la Utilidad Neta y esto hace incrementar su patrimonio al cierre del ejercicio económico.

<b>MOVIMIENTO PATRIMONIAL INMOBILIARIA RODZAM S.A.</b>	
<b>Total Patrimonio al 31 de Diciembre del 2011</b>	<b>\$966,65</b>
Utilidad Neta al 31 de Diciembre del año 2012	\$2.819,22
<b>Total Patrimonio al 31 de Diciembre del 2012</b>	<b>\$3.785,87</b>

## 7.- ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

El saldo al 31 de diciembre del 2012 del Estado de Flujo de Efectivo y Equivalente de Efectivo es la siguiente:

### **INMOBILIARIA RODZAM S.A.**

#### **ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO (METODO DIRECTO)**

**AL 31 DICIEMBRE DEL 2012 (Expresado en U.S.\$)**

#### **FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS**

**2012**

Efectivo recibido de  
clientes

17,262.00

# INMOBILIARIA RODZAM S.A.

Cdla. Simón Bolívar Mz. 4 Solar 56

RUC: 0992629797001

EXPEDIENTE N° 134775

Telefonos: 593 2291956

Efectivo pagado a proveedores	(5,128.31)
Efectivo pagado en gastos del personal	0.00
Efectivo pagado a gastos administrativos y ventas	(5,387.29)
Efectivo pagado en gastos de financiamiento	0.00
Pago de Participación Laboral e impuesto a la renta	(3,630.70)
<b><i>Efectivo neto proveniente de actividades operativas</i></b>	<b>3,115.70</b>
<b><u>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSION</u></b>	
Ampliación y mejoras de la planta	(55,650.71)
Gastos en construcción de edificio	
<b><i>Efectivo neto usado en actividades de inversión</i></b>	<b>(55,650.71)</b>
<b><u>FLUJO DE EFECTIVOS EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</u></b>	
<b>Prestamos realizados</b>	
Préstamo del Banco Pichincha	0.00
Préstamo del Banco Bolivariano 2	0.00
Sobregiro bancario	2,459.56
Otros prestamos por liquidar	49,949.27
<b>Total de Préstamos Realizados</b>	<b>52,408.83</b>
<b>Pagos Efectuados</b>	
Sobregiro bancario	0.00
Préstamo del bolivariano	0.00
<b>Total de pagos efectuados</b>	<b>0.00</b>
<b><i>Efectivo neto usado en actividades de financiamiento</i></b>	<b>52,408.83</b>
<b><i>Aumento neto en efectivo y sus equivalentes</i></b>	<b>(126.18)</b>
<b><i>Efectivo al inicio del periodo</i></b>	<b>126.18</b>
<b><i>Efectivo y al final del periodo</i></b>	<b>(0.00)</b>

Cabe indicar que la Operación Efectiva de la compañía INMOBILIARIA RODZAM S.A., se da en el 2012 de Ingresos y Gastos y que en los años del periodo de transición 2010 y 2011 solo obtuvo el financiamiento por parte de sus Accionistas en la Adquisición de sus Propiedades con la que al cierre del ejercicio económico 2012 cuenta.

## 8.- APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

# INMOBILIARIA RODZAM S.A.

Cdla. Simón Bolívar Mz. 4 Solar 56

RUC: 0992629797001

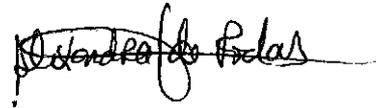
EXPEDIENTE N° 134775

Telefonos: 593 2291956

Estos estados financieros fueron aprobados por la Junta General de Accionista y autorizados para su publicación el 20 de Marzo de 2013.



Guadalupe Juárez  
Sole



~~Sandra de Rojas~~