

## INMOBILIARIA RODZAM S.A.

Cdla. Simón Bolívar Mz. 4 Solar 56  
Teléfonos: 593 2925006



### INMOBILIARIA RODZAM S.A.

#### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CORRESPONDIENTE AL PERIODO TERMINADO DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

##### 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.U.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.U.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 de Inversión, está ubicada en Ecuador, provincia del Guayas, cantón Guayaquil, Parroquia Tarquí 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.

###### 3.2 MONEDA FUNCIONAL Y TRANSACCIONES EN MONEDA EXTRANJERA

## INMOBILIARIA RODZAM S.A.

Cdla. Simón Bolívar Mz. 4 Solar 56  
Teléfonos: 993 2925006



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

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

## INMOBILIARIA RODZAM S.A.

Cda. Simón Bolívar Mz. 4 Solar 56  
Teléfonos: 593 2925006



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.

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.

## INMOBILIARIA RODZAM S.A.

Calle Simón Bolívar Mz. 4 Solar 55  
Teléfonos: 593 2925006



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

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.

## INMOBILIARIA RODZAM S.A.

Cda. Simón Bolívar Mz. 4 Solar 66  
Teléfonos: 993 2826008



- **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 Propiedad Planta y Equipo 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 \$5,000 dólares

**Vehículos:** serán considerados como activos cuando su monto de adquisición supere los USD \$ 5000 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

- **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 periodo que sucedió para lo cual se debe contar con permiso exclusivo de la Gerencia.

## INMOBILIARIA RODZAM S.A.

Cda. Simón Bolívar Mz. 4 Solar 56  
Teléfonos: 993 2925006



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 |
| 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 |

## INMOBILIARIA RODZAM S.A.

Cdla. Simón Bolívar Mz. 4 Solar 56  
Teléfonos: 993 2925006



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.

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.

## INMOBILIARIA RODZAM S.A.

Cdla. Simón Bolívar Mz. 4 Solar 66  
Teléfonos: 593 2925006



### 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
- 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 periodos que varían entre 2 y 10 años.

## INMOBILIARIA RODZAM S.A.

Cda. Simón Bolívar Mz. 4 Solar 56  
Teléfonos: 593 2925006



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 costos de transacción incurridos los pasivos financieros son valorados a coste amortizado. Cualquier diferencia entre el importe recibido como financiación (neto de costos 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.

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

## INMOBILIARIA RODZAM S.A.

Cda. Simón Bolívar Mz. 4 Solar 88  
Teléfonos: 593 2925005



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 período 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) 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:

- El coste de los servicios del período 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, entendiéndose 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

## INMOBILIARIA RODZAM S.A.

Cda. Simón Bolívar Mz. 4 Solar 56  
Teléfonos: 593 2925006



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.

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.

# INMOBILIARIA RODZAM S.A.

Cota, Simón Bolívar Mz. 4 Solar 56  
Teléfonos: 593 2925006



## 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 2016 del Estado de Situación Financiera, de la compañía INMOBILIARIA RODZAM S.A., son los siguientes:

| <b>RODZAM S.A.</b>                                     |       |                   |                   |                   |                   |                 |
|--|-------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-----------------|
| <b>ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA</b>                  |       |                   |                   |                   |                   |                 |
|  | NOTAS | 2015<br>Form. 101 | 2015<br>Form. 101 | 2016<br>Form. 101 | 2016<br>Form. 101 | Variación       |
| <b>Activo</b>  |       |                   |                   |                   |                   |                 |
| Electricidad y equipamientos al efectivo               | 1     | 4.200             | 54.734            | 1.773             | 1.252             | (521)           |
| Cuentas por Cobrar No relacionadas                     |       | 7.335             | 1.170             | 2.762             | 2.275             | (517)           |
| Otras Cuentas por Cobrar                               | 2     | -                 | 1.852             | 188               | 18.159            | 17.971          |
| Cuentas por Cobrar - Servicios de Rentas               | 3     | 9.307             | 9.586             | 13.371            | 11.593            | (1.578)         |
| Propiedades y Equipos                                  | 4     | 601.538           | 736.433           | 736.831           | 736.481           | -               |
| (-) Depreciación Acumulada                             |       | (5.413)           | (16.964)          | (31.178)          | (45.792)          | (14.614)        |
| Inversiones a L/P (Fidelcomerc Hotel ciudad del Rio)   | 5     | 20.000            | 20.000            | 20.000            | 20.000            | -               |
| <b>Total de Activo</b>                                 |       | <b>645.958</b>    | <b>807.189</b>    | <b>745.176</b>    | <b>745.817</b>    | <b>745</b>      |
| <b>Pasivo</b>  |       |                   |                   |                   |                   |                 |
| Cuentas por pagar - Proveedores relacionados           | 6     | 6.700             | 2.250             | -                 | 5.300             | 5.300           |
| Cuentas por pagar - Proveedores no relacionados        | 7     | 16                | 12                | 512               | 9.718             | 9.204           |
| Otras Cuentas por Pagar                                |       | 38.400            | -                 | -                 | -                 | -               |
| Obligaciones con el SRI, IESS, Empleados               | 4     | 15.790            | 1.071             | 4.227             | 1.976             | (3.251)         |
| Impuesto a la Renta/Participación a Trabajadores       |       | -                 | 22.878            | 21.355            | 7.628             | (15.527)        |
| Préstamos de Accionistas                               | 8     | 294.175           | 299.915           | 197.624           | 191.470           | (46.154)        |
| Arrendos (rentas, Empl.Rentas y Arrendo Arrendos)      |       | 13.766            | -                 | -                 | 30.554            | 30.554          |
| Obligaciones con Instituciones Financieras locales IJC |       | 1.904             | -                 | -                 | 4.483             | 4.483           |
| Depositos en Garantía L/P Arrendo                      | 10    | -                 | 18.400            | 20.960            | 20.960            | -               |
| <b>Total de Pasivo</b>                                 |       | <b>399.841</b>    | <b>644.526</b>    | <b>244.678</b>    | <b>330.291</b>    | <b>(12.987)</b> |
| <b>Patrimonio</b>                                      |       |                   |                   |                   |                   |                 |
| Capital suscrito o Asignado                            |       | 800               | 800               | 800               | 800               | -               |
| Otras Reservas   |       | -                 | -                 | 138.061           | 138.061           | -               |
| Excesos por valuación NIIF                             |       | 323.916           | 323.916           | 323.916           | 323.916           | -               |
| Adopción por primera vez NIIF                          |       | -                 | (200)             | (200)             | (200)             | -               |
| Utilidad / Pérdida de años anteriores                  |       | 3.584             | 52.952            | -                 | 35.773            | (144)           |
| Utilidad / Pérdida del ejercicio                       |       | 48.616            | 85.545            | 35.921            | 13.276            | 13.276          |
| <b>Total de Patrimonio Neto</b>                        |       | <b>377.118</b>    | <b>463.663</b>    | <b>496.498</b>    | <b>415.626</b>    | <b>18.138</b>   |
| <b>Total de Pasivos y Patrimonio</b>                   |       | <b>645.958</b>    | <b>807.189</b>    | <b>745.176</b>    | <b>745.817</b>    | <b>745</b>      |

## INMOBILIARIA RODZAM S.A.

Cda. Simón Bolívar Mz. 4 Sotar 56  
Teléfonos: 593 2925006



### 4.1 EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO.

Al 31 de diciembre de 2016 esta cuenta tuvo una disminución considerable de \$521,00 en relación al 2015.

| DETALLE                            | 2015         | dic-16       | Variación    |
|------------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Produbanco Cta. Cta N. 02-00610780 | 1.773        | 1.252        | (521)        |
| <b>TOTAL</b>                       | <b>1.773</b> | <b>1.252</b> | <b>(521)</b> |

### 4.2 CUENTAS POR COBRAR NO RELACIONADA

Al 31 de diciembre esta cuenta tuvo una disminución de \$517 debido a que uno de nuestros inquilinos no nos canceló el arriendo del mes de Diciembre.

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

El siguiente cuadro representa las retenciones en la fuente obtenidas por nuestros clientes durante el ejercicio económico 2016.

| DETALLE  | 2015          | dic-16        | Variación      |
|--|---------------|---------------|----------------|
| CRÉDITO TRIBUTARIO DE RETENCIONES FUENTE           | 10.219        | 9.457         | (762)          |
| CRÉDITO TRIBUTARIO IVA                             | -             | 1.877         | 1.877          |
| CRÉDITO TRIBUTARIO ANTICIPO DE IMPUESTO A LA RENTA | 2.952         | -             | (2.952)        |
| CRÉDITO TRIBUTARIO AÑOS ANTERIORES                 | -             | 259           | 259            |
| <b>TOTAL</b>                                       | <b>13.171</b> | <b>11.593</b> | <b>(1.578)</b> |



## INMOBILIARIA RODZAM S.A.

Cdla. Simón Bolívar Mz. 4 Solar 56  
Teléfono: 593 2925005



### 4.4 TERRENOS.

El siguiente cuadro representa las Propiedades de Inversión con las que cuenta la compañía al cierre del ejercicio económico 2016.

| ACTIVOS FJO NO DEPRECIABLE                         |           |           |           |
|--|-----------|-----------|-----------|
| NO DEPRECIABLE                                     | 2015      | 2016      | VARIACION |
| Terrenos Casaliago                                 | 95.112,09 | 95.112,09 | 0,00      |
| Terrenos Solar 8 de la Mz. P de la Coop Doce de No | 7.200,00  | 7.200,00  | 0,00      |
| Solar NUEVE de la Mz. C Urb. Vista Sol             | 47.520,00 | 47.520,00 | 0,00      |
| Terrero Cdla. Simón Bolívar                        | 12.440,88 | 12.440,88 | 0,00      |
| Terrero Duran Edificio Principal                   | 21.564,00 | 21.564,00 | 0,00      |
| Terrero Condominio The Point Ofic. 608 piso 6, Par | 6.282,08  | 6.282,08  | 0,00      |
| Terrero Duran (Coop. 12 Nov. Mz. 5 Sol. B)         | 5.400,00  | 5.400,00  | 0,00      |

### 4.5 EDIFICIOS.

El siguiente cuadro representa las Propiedades de Inversión con las que cuenta la compañía al cierre del ejercicio económico 2016.

| ACTIVOS NO CORRIENTES                              |            |            |           |
|--|------------|------------|-----------|
| PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO                          | 2015       | 2016       | VARIACION |
| Muebles y Enseres                                  | 5.250,71   | 5.250,71   | 0,00      |
| Edificio Cdla. Simón Bolívar                       | 57.566,40  | 57.566,40  | 0,00      |
| Edificio Fideicomiso Plaza Lagos Town Center II    | 30.612,90  | 30.612,90  | 0,00      |
| Edificio Duran Coop. 12 de Noviembre Mz. p Solas   | 264.002,21 | 264.002,21 | 0,00      |
| Galpón Solar 8 de la Mz. P de la Coop Doce de No   | 44.812,05  | 44.812,05  | 0,00      |
| Condominio The Point Ofic. 608 piso 6, Parque 7 26 | 198.667,92 | 198.667,92 | 0,00      |

### 4.6 DEPRECIACION DE PROPIEDAD DE INVERSION.

El siguiente cuadro representa el deterioro o desgaste que han sufrido las instalaciones de propiedad de la compañía. Realizando una comparación entre el año 2015 y 2016.

| (-) DEPRECIABLES ACUMULADOS PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO | 2015       | 2016       | VARIACION  |
|--|------------|------------|------------|
| Depreciación Acumulada de Edificios                    | -31.178,11 | -45.792,31 | -14.614,20 |

### 4.7 INVERSIONES A LARGO PLAZO.

El siguiente cuadro comparativo, podemos observar que se mantiene el valor nominal de 4 acciones en WYNDHAM HOTELS AND RESORTS, cuya cuantía es de \$20.000,00.

| INVERSIONES                |           |           |           |
|----------------------------|-----------|-----------|-----------|
| INVERSIONES A LARGO PLAZO  | 2015      | 2016      | VARIACION |
| Fideicomiso Ciudad del Rio | 20.000,00 | 20.000,00 | 0,00      |

## INMOBILIARIA RODZAM S.A.

Cda. Simón Bolívar Mz. 4 Solar 56  
Teléfonos: 593 2925006



### 4.8 CUENTAS POR PAGAR.

En el siguiente cuadro comparativo, podemos observar que la compañía ha incrementado los saldos por pagar a nuestros proveedores ya sea por la adquisición de bienes o servicios.

| POR PAGAR PROVEEDORES NO RELACIONADOS LOCALES |        |       |           |
|---|--------|-------|-----------|
| POR PAGAR PROVEEDORES NO RELACIONADOS LOCALES | 2015   | 2016  | VARIACION |
| CUENTAS POR PAGAR NO RELACIONADOS             | 511,94 | 9.718 | 9.206     |

### 4.9 OBLIGACIONES PATRONALES CORRIENTE

En el siguiente cuadro comparativo, podemos observar que la compañía, mantiene deuda con sus colaboradores al término del ejercicio 2016.

| OBLIGACIONES PATRONALES CORRIENTE           |       |       |           |
|---|-------|-------|-----------|
| OBLIGACIONES PATRONALES POR PAGAR           | 2015  | 2016  | VARIACION |
| OBLIGACIONES PATRONALES POR PAGAR CORRIENTE | 4.227 | 1.976 | 2.251     |

### 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:

| IMPUESTOS POR PAGAR                        |        |        |           |
|--|--------|--------|-----------|
| RETENCIONES EN LA FUENTE IMPTO. A LA RENTA | 2015   | 2016   | VARIACION |
| Honorarios y Dietas 10%                    | 0,00   | 350,00 | 350,00    |
| Retenciones en Relación de Dependencia     | 300,50 | 23,00  | 277,50    |
| Transferecia Bienes Muebles                | 0,00   | 31,00  | 31,00     |
| Servicios Predomina el Intelecto 8%        | 52,18  | 9,00   | 43,18     |
| Otras retenciones aplicables 2%            | 0,52   | 84,00  | 83,00     |
| Impuesto por Pagar Formulario 104          | 418,13 | 502,00 | 84,00     |

### 4.11 CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS/RELACIONADAS.

En el siguiente cuadro comparativo, podemos observar que la compañía ha incrementado los préstamos que han realizados los accionistas para la compra de las Propiedades de Inversión.

## INMOBILIARIA RODZAM S.A.

Calle: Simón Bolívar No. 4 Solar 56  
Teléfonos: 593 2925006



### PASIVO LARGO PLAZO

| PRESTAMOS ACCIONISTA              | 2015    | 2016    | VARIACION |
|-----------------------------------|---------|---------|-----------|
| PRESTAMOS ACCIONISTAS LARGO PLAZO | 197.624 | 152.470 | 46.153    |

### 4.12 OTRAS CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO

Podemos observar que la compañía refleja como Depósitos en Garantía por arriendos:

#### DEPOSITO EN GARANTIA L/P

| DEPOSITO EN GARANTIA L/P ARRIENDO                         | 2015      | 2016      | VARIACION |
|---|-----------|-----------|-----------|
| Depósito en Garantía Arriendo IMPORTADORA JOSE RODAS S.A. | 14.400,00 | 14.400,00 | 0,00      |
| Depósito en Garantía Arriendo IDUJICA S.A.                | 4.000,00  | 4.000,00  | 0,00      |
| Depósito en Garantía Arriendo SOLUAGUA                    | 2.560,00  | 2.560,00  | 0,00      |

### 4.13 CAPITAL SOCIAL

En el siguiente cuadro comparativo, se puede apreciar que la compañía cuenta con un Capital de 800.00 (OCHOCIENTOS DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS), comprenden 800 acciones ordinarias con un valor nominal de 1,00 dólar cada acción.

#### PATRIMONIO

| CAPITAL SUSCRITO Y/O ASIGNADO | 2015   | 2016   | VARIACION |
|-------------------------------|--------|--------|-----------|
| Capital Suscrito Pagado       | 800,00 | 800,00 | 0,00      |

### 4.14 RESERVAS

Al 31 de Diciembre del 2015, la Compañía cierra sus Balances con:

Reserva Facultativa por \$138.061,15

Superávit por Revaluación de Inversiones (Aplicación NEC) por \$323.916,26.

### 4.15 UTILIDAD DEL EJERCICIO.

Al 31 de diciembre del 2016 a esta cuenta aún no se le ha disminuido. El 22% del Impuesto a la Renta, ni el 15% de trabajadores. Realizando esta ecuación la utilidad del ejercicio neta es de: **\$21.103,80.**

# INMOBILIARIA RODZAM S.A.

Cdla. Simón Bolívar Mz. 4 Solar 56  
Teléfonos: 593 2925006



## 5.- ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRAL

En el siguiente cuadro comparativo podemos observar que la compañía INMOBILIARIA RODZAM S.A., ha incrementado sus resultados en el ejercicio económico 2016. Para ello presentamos los Estados de resultados Integrales.

### RODZAM S.A. ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

|   | 2013           | %           | 2014           | %           | 2015           | %           | 2016           | %           |
|---|----------------|-------------|----------------|-------------|----------------|-------------|----------------|-------------|
|   | Form. 101      |             | Form. 101      |             | Form. 101      |             | Form. 101      |             |
| <b>INGRESOS</b>                                       |                |             |                |             |                |             |                |             |
| Arrendamiento inmuebles (14% IVA)                     | 121.020        | 98%         | 119.520        | 97%         | 127.638        | 99%         | 118.209        | 98%         |
| Ingresos por Reportajes (Informativos)                | -              | -           | -              | -           | -              | -           | 1.973          | 2%          |
| Otros ingresos  | 13.411         | 10%         | 63.085         | 3%          | 748            | 2%          | 776            | 1%          |
| <b>Total Ingresos</b>                                 | <b>134.431</b> | <b>100%</b> | <b>182.605</b> | <b>100%</b> | <b>128.386</b> | <b>100%</b> | <b>120.957</b> | <b>100%</b> |
| <b>EGRESOS OPERACIONALES</b>                          |                |             |                |             |                |             |                |             |
| Gastos del Personal                                   | -              | -           | 1.284          | 5%          | 9.474          | 3%          | 7.481          | 6%          |
| Gastos de Depreciación y Amortización                 | 3.889          | 3%          | 14.831         | 12%         | 14.614         | 11%         | 14.614         | 12%         |
| Gastos Varios   | 64.857         | 48%         | 27.940         | 17%         | 27.355         | 21%         | 41.258         | 34%         |
| Gastos Minoritarios                                   | 3.069          | 2%          | 30.000         | 25%         | 14.852         | 12%         | 26.400         | 23%         |
| Gastos por Reportajes (Informativos)                  | -              | -           | -              | -           | -              | -           | 1.972          | 2%          |
| Ingresos y contribuciones                             | -              | -           | 83             | 0%          | 4.667          | 4%          | 6.129          | 5%          |
| <b>Total de Egresos Operacionales</b>                 | <b>71.835</b>  | <b>53%</b>  | <b>74.244</b>  | <b>55%</b>  | <b>70.942</b>  | <b>55%</b>  | <b>99.814</b>  | <b>83%</b>  |
| <b>Utilidad (Pérdida) Antes de Part. Laboral e II</b> | <b>62.596</b>  | <b>47%</b>  | <b>108.361</b> | <b>43%</b>  | <b>57.444</b>  | <b>45%</b>  | <b>21.143</b>  | <b>17%</b>  |
| (-) 15% de Participación Laboral                      | -              | -           | (18.263)       | -           | (8.991)        | -           | (3.166)        | -           |
| (-) Ingreso a la Neta                                 | (11.792)       | -           | 31.175         | -           | (12.211)       | -           | 16.671         | -           |
| <b>Utilidad (Pérdida) neta del Ejercicio</b>          | <b>48.814</b>  | <b>36%</b>  | <b>91.273</b>  | <b>41%</b>  | <b>36.242</b>  | <b>28%</b>  | <b>34.648</b>  | <b>29%</b>  |

Al cierre del ejercicio fiscal 2016, los ingresos, costos, y gastos representan una Utilidad Neta por \$13.276

## INMOBILIARIA RODZAM S.A.

Cdla. Simón Bolívar Mz. 4 Solar 55  
Teléfonos: 593 2926006



### 6.- ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO

El movimiento patrimonial que se presenta al 31 de diciembre del 2016 en el Estado de Cambio de Patrimonio al cierre del ejercicio económico.

| ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO            |         |                     |                                |   |                          |
|--|---------|---------------------|--------------------------------|---|--------------------------|
|  | CAPITAL | RESERVA FACULTATIVA | SUPERAVIT REVALORIZACION P.P.E | RESULTADOS ACUMULADOS ADOPCIÓN PRIMERA VEZ NIIF | GANANCA NETA DEL PERIODO |
| SALDO INICIAL                                | 800.00  | 138,061.15          | 323,916.26                     | -200.00   |                          |
| UTILIDAD / PERDIDA ACUMULADA AÑOS ANTERIORES |         |                     |                                |   | 35.921,00                |
| RESULTADOS INTEGRALES                        |         |                     |                                |   | 13.276,00                |
| <b>SALDO FINAL</b>                           |         |                     |                                |   | <b>511.626,00</b>        |

# INMOBILIARIA RODZAM S.A.

Cda. Simón Bolívar Mz. 4 Solar 56  
Teléfonos: 593 2925006



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

El saldo al 31 de diciembre del 2015 del Estado de Flujo de Efectivo y Equivalente de Efectivo es la siguiente:

**INMOBILIARIA RODZAM S.A.**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO (METODO DIRECTO)**  
*(Expresado en U.S.\$)*

| <u>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS</u>         | 2016               |
|---|--------------------|
| Efectivo recibido de clientes                               | 119,501.29         |
| Efectivo pagado a proveedores                               | 9,205.56           |
| Efectivo pagado en gastos del personal                      | (35,880.50)        |
| Efectivo pagado a gastos administrativos y ventas           | (43,714.63)        |
| Participación e impuesto a la renta                         | (7,828.02)         |
| Comisiones Bancarias cobro T/C                              | (134.24)           |
| <i>Efectivo neto proveniente de actividades operativas</i>  | <u>41,149.46</u>   |
| <u>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSION</u>       |                    |
| <i>Efectivo neto usado en actividades de inversión</i>      | <u>0.00</u>        |
| <u>FLUJO DE EFECTIVOS EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</u>  |                    |
| Prestamos realizados  | (41,670.22)        |
| <i>Efectivo neto usado en actividades de financiamiento</i> | <u>(41,670.22)</u> |
| <i>Aumento neto en efectivo y sus equivalentes</i>          | (520.76)           |
| <i>Efectivo al inicio del periodo</i>                       | 1,773.16           |
| <i>Efectivo y al final del periodo</i>                      | <u>1,252.40</u>    |

## INMOBILIARIA RODZAM S.A.

Cdra. Simón Bolívar Mz. 4 Solar 56  
Teléfonos: 593 2925006



### 8.- APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Estos estados financieros fueron aprobados por la Junta General de Accionista y autorizados para su publicación el 24 de Febrero de 2017.

ATENTAMENTE

INMOBILIARIA RODZAM S.A.  
RUC: 0992629797001

  
Firma Autorizada  
ING. ZAMBRANO TAPIA ENXA ALEXANDRA

GERENTE GENERAL

  
JUAN CARLOS CORTEZ R.

CONTADOR GENERAL