

## INMOBILIARIA RODZAM S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CORRESPONDIENTE AL PERIODO TERMINADO DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

#### 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 de Inversión, está ubicada en 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.

##### 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**

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.

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**

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 Propiedad Planta y Equipo se registrarán 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 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
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.

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
- 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.

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:

. 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, 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



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.

## 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 2017 del Estado de Situación Financiera, de la compañía INMOBILIARIA RODZAM S.A., son los siguientes:

<u>Activos</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2017</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2016</u>
<b>Activos corrientes</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	2,381	1,252
Cuentas y Documentos por cobrar		
Clientes No Relacionados	4,635	2,275
Relacionadas		
Impuestos por recuperar	23,447	11,593
Anticipo a Proveedores	6,085	18,159
Otros activos corrientes	54,777	-
<b>Total activos corrientes</b>	<b>91,325</b>	<b>33,279</b>
<b>Activos no corrientes</b>		
Activos Fijos	74,344	67,572
Propiedades de Inversión	1,184,697	623,067
Inversiones a Largo Plazo, Fideicomiso	20,000	20,000
<b>Total activos no corrientes</b>	<b>1,279,041</b>	<b>710,639</b>
<b>Total activos</b>	<b>1,370,366</b>	<b>743,917</b>

<u>Pasivo y Patrimonio</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2017</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2016</u>
<b>Pasivos Corrientes</b>		
Obligaciones Bancarias Corto Plazo	49,738	4,483
Cuentas y Documentos por pagar		
Proveedores	17,530	9,718
Relacionadas por Pagar	28,350	5,300
Impuestos	1,681	998
Pasivos acumulados	2,933	4,143
Impuesto a la Renta	3,898	5,863

# INMOBILIARIA RODZAM S.A.

Cdla. Simón Bolívar Mz. 4 Solar 56

Telefonos: 593 2925006



Anticipo de Clientes	8,818	30,556
<b>Total pasivos corrientes</b>	<b>112,948</b>	<b>61,062</b>
<b>Pasivos no corrientes</b>		
Obligaciones Bancarias Largo Plazo	152,708	-
Relacionadas Largo Plazo	388,184	151,470
Jubilación Patronal y Desahucio	544	-
Otras cuentas por Pagar Largo Plazo	20,400	20,960
<b>Total pasivos no corrientes</b>	<b>561,835</b>	<b>172,430</b>
<b>Total pasivos</b>	<b>674,783</b>	<b>233,492</b>
<b>Patrimonio</b>	<b>695,583</b>	<b>510,425</b>
<b>Total pasivos y patrimonio</b>	<b>1,370,366</b>	<b>743,917</b>

## 4.1 EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO.

Composición:

	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre del</u> <u>2017</u> <u>US\$</u>	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre del</u> <u>2016</u> <u>US\$</u>	
Banco de la Producción .S.A.	207	1.252	
Banco Pichincha S.A.	2.174	-	
	<u>2.381</u>	<u>1.252</u>	(1) (1)

## 4.2 CUENTAS POR COBRAR NO RELACIONADA

(1) Corresponden a saldo por concepto de facturas de arrendamiento operativo con cliente IDILICA S.A. con respecto a los meses de noviembre y diciembre 2017.

	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre del</u> <u>2017</u> <u>US\$</u>	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre del</u> <u>2016</u> <u>US\$</u>	
Clientes (1)	4.635	2.275	
	<u>4.635</u>	<u>2.275</u>	

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

Composición:

	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre del</u> <u>2017</u> <u>US\$</u>	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre del</u> <u>2016</u> <u>US\$</u>
Crédito Tributario (IVA) (1)	2.049	1.877
Crédito Tributario Retenciones IVA	5.875	-
Crédito Tributario Retenciones Fuente	11.671	9.457
Crédito Tributario Impuesto a la Renta	3.853	259
	<u>23.447</u>	<u>11.593</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.

### 4.4 PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS.

Composición:

	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre del</u> <u>2017</u>	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre del</u> <u>2016</u>
Terrenos	12.441	12.441
Inmuebles	57.566	57.566
Muebles y Enseres	14.716	5.251
	<u>84.723</u>	<u>75.258</u>
(menos) Depreciación Acumulada	<u>(10.379)</u>	<u>(7.686)</u>
	<u>74.344</u>	<u>67.572</u>
Movimiento del año:		
	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre del</u> <u>2017</u>	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre del</u> <u>2016</u>
Saldo neto al inicio del año	67.572	69.484
(+) Adiciones (1)	9.465	-
(-) Depreciación del año	(2.693)	(1.912)
Saldo neto al fin del año	<u>74.344</u>	<u>67.572</u>

- (1) Corresponde a compras de muebles de oficina por un total de \$ 9,465 dólares americanos



## 4.5 PROPIEDADES DE INVERSION

	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre del</u> <u>2017</u>	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre del</u> <u>2016</u>
Terrenos	246.750	153.078
Inmuebles (1)	993.461	508.095
	<u>1.240.211</u>	<u>661.173</u>
(menos) Depreciación Acumulada	<u>(55.514)</u>	<u>(38.106)</u>
	<u><u>1.184.697</u></u>	<u><u>623.067</u></u>
Movimiento del año:		
	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre del</u> <u>2017</u>	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre del</u> <u>2016</u>
Saldo neto al inicio del año	623.067	635.770
(+) Adiciones (2)	644.150	-
(-) Ventas (3)	(65.112)	-
(-) Depreciación del año	(17.408)	(12.702)
Saldo neto al fin del año	<u><u>1.184.697</u></u>	<u><u>623.067</u></u>

(1) Corresponden a los siguientes inmuebles:

	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre del</u> <u>2017</u> <u>US\$</u>	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre del</u> <u>2016</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	-
Bodega PB – 004 Fideicomiso Spazio	2.450	-
Edificio Galpon Duran Coop, 12 Nov.	203.016	-
	<u><u>993.461</u></u>	<u><u>508.095</u></u>

(2) Corresponden las siguientes adiciones:

Departamento S-D 201 Fideicomiso Spazio	279,900
Bodega PB – 004 Fideicomiso Spazio	2,450
Edificio Galpon Duran Coop. 12 noviembre	203,016
Estacionamiento Z- 038 Fideicomiso Spazio	15,900

Estacionamiento Z- 041 Fideicomiso Spazio	15,900
Terreno Galpon Duran Coop 12 de noviembre	126,984

(3) Corresponde a la venta del Terreno Casalago registrado por un valor de \$ 65,112.09

## 4.6 INVERSIONES A LARGO PLAZO FIDEICOMISO

Composición:

	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre del</u> <u>2017</u> <u>US\$</u>	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre del</u> <u>2016</u> <u>US\$</u>
Fideicomiso Ciudad del Rio (1)	20.000	20.000
	<u>20.000</u>	<u>20.000</u>

(1) Corresponde al "Fideicomiso Garantía Hotel Ciudad del Rio", 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 \$ 20,000.00. El contrato fue suscrito en Guayaquil, 10 de Junio del 2010.

## 4.7 OBLIGACIONES BANCARIAS

### 4.7.1 OBLIGACIONES BANCARIAS A CORTO PLAZO

Composición:

# INMOBILIARIA RODZAM S.A.

Cdla. Simón Bolívar Mz. 4 Solar 56

Telefonos: 593 2925006



	<u>Al 31 de diciembre del 2017</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2016</u>
	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>
Préstamo Bancario Banco Pichincha (Porción Corriente)	43.815	-
Visa Produbanco	5.923	4.483
	<u>49.738</u>	<u>4.483</u>

## 4.7.2. OBLIGACIONES BANCARIAS A LARGO PLAZO

Composición:

	<u>Al 31 de diciembre del 2017</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2016</u>
	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>
Préstamo Bancario Banco Pichincha (Porción Largo Plazo)	152.708	-
	<u>152.708</u>	<u>-</u>

## 4.8 SALDOS CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de los saldos de las transacciones realizadas durante el 2017 y 2016 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:

	<u>Al 31 de diciembre del 2017</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2016</u>
<b><u>Cuentas por Pagar - Accionista Corto Plazo</u></b>		
Zambrano Tapia Enexa Alexandra (1)	28.350	5.300
	<u>28.350</u>	<u>5.300</u>
<b><u>Cuentas por Pagar - Accionista Largo plazo</u></b>		
Préstamo Accionistas (2)	388.184	151.470
	<u>388.184</u>	<u>151.470</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.

## 4.9 PASIVOS ACUMULADOS

Composición:

	<u>Al 31 de diciembre del 2017</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2016</u>
Sueldos	30	484
Por beneficios a la Ley a Empleados (1)	695	493
Participación a Trabajadores	2.207	3.166
	<u>2.933</u>	<u>4.144</u>

- (1) Corresponde a Vacaciones por Pagar por US\$ 609,09 (2015: US\$ 412,75), Aporte Patronal por US\$ 48,60 (2015: US\$ 45,40), y Aporte Personal por US\$ 37,80 (2015: US\$ 35,31)

## 4.10 CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2017, el capital social de la compañía está conformado por 800 participaciones iguales e indivisibles de US\$ 1,00 cada una.

# INMOBILIARIA RODZAM S.A.

Cdla. Simón Bolívar Mz. 4 Solar 56

Telefonos: 593 2925006



## Accionistas

Rodas Timbe Jose Luis  
Zambrano Tapia Enexa Alexandra

## Acciones

400

400

800

## 5.- ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRAL

### 5.1 INGRESOS

Composición:

Alquiler de bienes inmuebles

<u>Al 31 de</u> <u>diciembre del</u> <u>2017</u> <u>US\$</u>	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre del</u> <u>2016</u> <u>US\$</u>
148.029	118.209
<u>148.029</u>	<u>118.209</u>

### 5.2 GASTOS DE ADMINISTRACION

Composición:

Gastos Administrativos  
Servicios Basicos  
Honorarios  
Mantenimiento y Reparaciones  
Impuestos, Contribuciones y otros  
Gasto Depreciación  
Otros Gastos  
Gastos no deducibles  
Gatos de Gestion  
Gastos de Reembolsos  
Provision Jubilacion y Desahucio  
Participacion Trabajadores

<u>Al 31 de</u> <u>diciembre del</u> <u>2017</u>	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre del</u> <u>2016</u>
7.626	7.481
698	678
44.888	28.400
53.833	23.237
28.940	6.129
20.101	14.614
30.287	14.507
515	1.768
2.572	932
-	1.973
544	-
2.207	3.166
<u>192.211</u>	<u>102.885</u>

## EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2017 y la fecha de emisión de estos estados financieros (2 de Marzo del 2018) 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.

## 6.- ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO

El movimiento patrimonial que se presenta al 31 de diciembre del 2017 en el Estado de Cambio de Patrimonio al cierre del ejercicio económico.

	<b>Resultados</b>					<b>Total</b>
	<b>Capital Social</b>	<b>Reserva Facultativa</b>	<b>Superavit por Revaluacion</b>	<b>Resultados NIF</b>	<b>Resultados acumulados</b>	
Saldo al 31 de Diciembre del 2015	800	138.061	323.916	(200)	35.773	498.350
Resultado Integral del año	-	-	-	-	12.075	12.075
Saldo al 31 de Diciembre del 2016	800	138.061	323.916	(200)	47.848	510.425
Resultado Integral del año	-	-	-	-	8.635	8.635
Reserva Superavit por Valoracion, Fecha de Acta Junta General 21/01/2017	-	-	176.551	-	-	176.551
Saldo al 31 de Diciembre del 2017	800	138.061	500.468	(200)	56.483	695.612

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

El saldo al 31 de diciembre del 2017 del Estado de Flujo de Efectivo y Equivalente de Efectivo es la siguiente:

	<u>Referencias</u> <u>a Notas</u>	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre</u> <u>del 2017</u>	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre</u> <u>del 2016</u>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de operación:</b>			
Cobro en efectivo recibido de clientes		145.668	119.501
Pago a proveedores y empleados		(172.830)	(79.729)
Otros menores		(76.471)	-
Otros ingresos (gastos) netos		58.986	1.377
Efectivo neto (utilizado en) por las actividades de operación		<u>(44.647)</u>	<u>41.149</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión:</b>			
Adquisiciones de activos fijos	10	(9.465)	-
Adquisiciones y ventas de propiedades de inversión	11	(402.486)	-
Efectivo neto (utilizado) en las actividades de inversión		<u>(411.951)</u>	<u>-</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:</b>			
Aumento en préstamos con instituciones bancarias		197.963	-
Aumento en préstamos de relacionadas y accionistas		259.764	(41.670)
Efectivo utilizado en las actividades de financiamiento		<u>457.727</u>	<u>(41.670)</u>
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		1.129	(521)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		<u>1.252</u>	<u>1.773</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del año		<u><u>2.381</u></u>	<u><u>1.252</u></u>

PASAN...



VIENEN...

	<u>Referencia a</u> <u>Notas</u>	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre del</u> <u>2017</u>	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre del</u> <u>2016</u>
<b>Conciliación entre la (pérdida) del periodo y los flujos de efectivo neto proveniente de actividades de operación</b>			
Resultado integral del año		8.606	12.075
Ajuste por partidas distintas al efectivo:			
Depreciación	10-11	20.101	14.614
Reserva para jubilación patronal y desahucio		544	-
Participación a Trabajadores		2.207	3.166
Impuesto a la Renta		3.898	5.863
<b>Cambios en activos y pasivos corrientes:</b>			
Cuentas por cobrar clientes		(2.361)	(17.454)
Otras cuentas por cobrar		12.074	12.706
Otros activos		(54.777)	(7.828)
Pasivos Acumulados		(3.417)	-
Cuentas por pagar		(14.488)	-
Cuentas por Pagar otros menores		(17.034)	18.007
Total ajustes		<u>(53.253)</u>	<u>29.074</u>
Efectivo neto (utilizado) en proveniente de actividades de operación		<u>(44.647)</u>	<u>41.149</u>

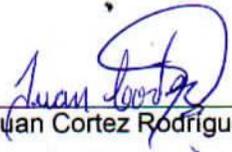
## 8.- APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Estos estados financieros fueron aprobados por la Junta General de Accionista y autorizados para su publicación el 7 Marzo 2018.

ATENTAMENTE

  
 Ing. Alexandra Zambrano

Gerente General

  
 Juan Cortez Rodriguez

Contador General