

## INMOBILIARIA RODZAM S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CORRESPONDIENTE AL PERIODO TERMINADO DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

#### 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;

# INMOBILIARIA RODZAM S.A.

RUC: 0992629797001  
Principal: Cdla. Simón Bolívar Mz. 4 Solar 56  
(Telefonos: 593 2925006)  
contador@solorepuestos.com.ec



- 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.

# INMOBILIARIA RODZAM S.A.

RUC: 0992629797001  
Principal: Cdla. Simón Bolívar Mz. 4 Solar 56  
(Telefonos: 593 2925006)  
contador@solorepuestos.com.ec



## ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

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

# INMOBILIARIA RODZAM S.A.

RUC: 0992629797001  
Principal: Cdla. Simón Bolívar Mz. 4 Solar 56  
(Telefonos: 593 2925006)  
contador@solorepuestos.com.ec



## INMOBILIARIA RODZAM S.A.

### ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

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

# INMOBILIARIA RODZAM S.A.

RUC: 0992629797001  
Principal: Cdla. Simón Bolívar Mz. 4 Solar 56  
(Telefonos: 593 2925006)  
contador@solorepuestos.com.ec



## INMOBILIARIA RODZAM S.A.

### ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

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

# INMOBILIARIA RODZAM S.A.

RUC: 0992629797001  
Principal: Cdla. Simón Bolívar Mz. 4 Solar 56  
(Telefonos: 593 2925006)  
contador@solorepuestos.com.ec



## INMOBILIARIA RODZAM S.A.

### ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO,

### POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Capital Social</u>	<u>Reserva Facultativa</u>	<u>Superavit por Revaluacion</u>	<u>Resultados NIIF</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31 de Diciembre del 2017	800	138,061	500,467	(200)	56,454	695,582
Resultado Integral del año	-	-	-	-	10,468	10,468
Saldo al 31 de Diciembre del 2018	800	138,061	500,467	(200)	66,922	706,050
Resultado Integral del año	-	-	-	-	22,466	22,466
Saldo al 31 de Diciembre del 2019	800	138,061	500,467	(200)	89,388	728,516

# INMOBILIARIA RODZAM S.A.

RUC: 0992629797001  
Principal: Cdla. Simón Bolívar Mz. 4 Solar 56  
(Telefonos: 593 2925006)  
contador@solorepuestos.com.ec



## INMOBILIARIA RODZAM S.A.

### ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

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

PASAN...

# INMOBILIARIA RODZAM S.A.

RUC: 0992629797001  
Principal: Cdla. Simón Bolívar Mz. 4 Solar 56  
(Telefonos: 593 2925006)  
contador@solorepuestos.com.ec



## INMOBILIARIA RODZAM S.A.

### ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

#### VIENEN...

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

# INMOBILIARIA RODZAM S.A.

RUC: 0992629797001  
Principal: Cdla. Simón Bolívar Mz. 4 Solar 56  
(Telefonos: 593 2925006)  
contador@solorepuestos.com.ec



## 1. INFORMACION GENERAL

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

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

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

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

### Situación del País

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

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

# INMOBILIARIA RODZAM S.A.

RUC: 0992629797001  
Principal: Cdla. Simón Bolívar Mz. 4 Solar 56  
(Telefonos: 593 2925006)  
contador@solorepuestos.com.ec



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

## 2. BASES DE LA PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

(Véase página siguiente)

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

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

### a) Bases de Medición

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

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

# INMOBILIARIA RODZAM S.A.

RUC: 0992629797001  
Principal: Cdla. Simón Bolívar Mz. 4 Solar 56  
(Telefonos: 593 2925006)  
contador@solorepuestos.com.ec



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

## **b) Moneda funcional y de presentación**

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

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

## **c) Negocio en marcha**

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

## **d) Juicios y estimaciones contables**

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

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

# INMOBILIARIA RODZAM S.A.

RUC: 0992629797001  
Principal: Cdla. Simón Bolívar Mz. 4 Solar 56  
(Telefonos: 593 2925006)  
contador@solorepuestos.com.ec



(Véase página siguiente).

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

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

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

### 3. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

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

#### 3.1 Efectivo y equivalentes de efectivo

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

#### 3.2 Activos y Pasivos financieros

##### 3.2.1 Clasificación

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

# INMOBILIARIA RODZAM S.A.

RUC: 0992629797001  
Principal: Cdla. Simón Bolívar Mz. 4 Solar 56  
(Telefonos: 593 2925006)  
contador@solorepuestos.com.ec



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

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

## **(a) Préstamos y cuentas por cobrar**

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

## **(b) Otros pasivos financieros**

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

## **3.2.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior**

### **a) Reconocimiento**

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

### **b) Medición inicial**

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

### **c) Medición posterior**

#### **i) Préstamos y cuentas por cobrar:**

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

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

# INMOBILIARIA RODZAM S.A.

RUC: 0992629797001  
Principal: Cdla. Simón Bolívar Mz. 4 Solar 56  
(Telefonos: 593 2925006)  
contador@solorepuestos.com.ec



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

## ii) Otros Pasivos financieros

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

**Proveedores y Otras cuentas por pagar:** Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios, medidos a su costo amortizado.

### 3.2.3 Baja de activos y pasivos financieros.

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

### 3.2.4 Deterioro de activos financieros

#### Activos valuados a costo amortizado

(Véase página siguiente)

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

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

# INMOBILIARIA RODZAM S.A.

RUC: 0992629797001  
Principal: Cdla. Simón Bolívar Mz. 4 Solar 56  
(Telefonos: 593 2925006)  
contador@solorepuestos.com.ec



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

## 3.3 Activos Fijos

### a) Reconocimiento y medición

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

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

### b) Depreciación

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

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

(Véase página siguiente)

# INMOBILIARIA RODZAM S.A.

RUC: 0992629797001  
Principal: Cdla. Simón Bolívar Mz. 4 Solar 56  
(Telefonos: 593 2925006)  
contador@solorepuestos.com.ec



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

## c) Retiro o venta de Activo Fijo

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

### 3.4 Deterioro de activos no financieras (activos fijos)

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

El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendrá de su venta o su valor en uso.

Para efectos de la evaluación por deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que generen flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo).

Los saldos en libros de activos no financieros que han sido objeto de castigos por deterioro se revisan a cada fecha de cierre de los estados financieros para verificar posibles reversiones del deterioro.

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

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, no se ha identificado la necesidad de calcular o reconocer pérdidas por deterioro de activos no financieros (propiedades y equipos e intangibles), debido a

# INMOBILIARIA RODZAM S.A.

RUC: 0992629797001  
Principal: Cdla. Simón Bolívar Mz. 4 Solar 56  
(Telefonos: 593 2925006)  
contador@solorepuestos.com.ec



que, la Administración considera que no existen indicios de deterioro en las operaciones de la empresa.

## 3.5 Propiedades de Inversión

### Reconocimiento y medición

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

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

(Véase página siguiente)

## 3.6 Impuesto a la renta

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

### Impuesto a la renta corriente

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

### Impuesto a la renta diferido

# INMOBILIARIA RODZAM S.A.

RUC: 0992629797001  
Principal: Cdla. Simón Bolívar Mz. 4 Solar 56  
(Telefonos: 593 2925006)  
contador@solorepuestos.com.ec



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

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

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

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

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

## **3.7 Beneficios a los empleados**

### **3.7.1 Beneficio de corto plazo**

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

(Véase página siguiente)

# INMOBILIARIA RODZAM S.A.

RUC: 0992629797001  
Principal: Cdla. Simón Bolívar Mz. 4 Solar 56  
(Telefonos: 593 2925006)  
contador@solorepuestos.com.ec



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

## 3.7.2 Beneficios de largo plazo

### Jubilación patronal y desahucio (no fondeados)

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

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

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

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

# INMOBILIARIA RODZAM S.A.

RUC: 0992629797001  
Principal: Cdla. Simón Bolívar Mz. 4 Solar 56  
(Telefonos: 593 2925006)  
contador@solorepuestos.com.ec



## Beneficios por Terminación

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

(Véase página siguiente)

## 3.8 Provisión corriente

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

## 3.9 Provisiones y Contingencias

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

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

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

# INMOBILIARIA RODZAM S.A.

RUC: 0992629797001  
Principal: Cdla. Simón Bolívar Mz. 4 Solar 56  
(Telefonos: 593 2925006)  
contador@solorepuestos.com.ec



## 3.10 Reconocimiento de Ingresos

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

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

## 3.11 Reconocimiento de Gastos

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

## 3.12 Reserva Legal

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

(Véase página siguiente)

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

## 4. ADMINISTRACION DE RIESGOS

### 4.1 Factores de riesgos financieros

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

# INMOBILIARIA RODZAM S.A.

RUC: 0992629797001  
Principal: Cdla. Simón Bolívar Mz. 4 Solar 56  
(Telefonos: 593 2925006)  
contador@solorepuestos.com.ec



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

## a) Ambiente de administración de riesgos

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

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

## b) Riesgo de crédito

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

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

## c) Riesgo de liquidez

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

## d) Riesgo de mercado

# INMOBILIARIA RODZAM S.A.

RUC: 0992629797001  
Principal: Cdla. Simón Bolívar Mz. 4 Solar 56  
(Telefonos: 593 2925006)  
contador@solorepuestos.com.ec



## 1) Riesgo de tipo de cambio

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

## e) Riesgo operacional

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

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

## 4.2 Administración del riesgo de capital

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

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

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

# INMOBILIARIA RODZAM S.A.

RUC: 0992629797001  
Principal: Cdla. Simón Bolívar Mz. 4 Solar 56  
(Telefonos: 593 2925006)  
contador@solorepuestos.com.ec



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

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

## 5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

### 5.1 Categorías de instrumentos financieros

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

(Véase página siguiente)

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

# INMOBILIARIA RODZAM S.A.

RUC: 0992629797001  
Principal: Cdla. Simón Bolívar Mz. 4 Solar 56  
(Telefonos: 593 2925006)  
contador@solorepuestos.com.ec



## 5.2 Valor razonable de instrumentos financieros

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

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

## 6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición:

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

(1) Véase Nota 2.1

## 7. CLIENTES

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

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

(Véase página siguiente)

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

# INMOBILIARIA RODZAM S.A.

RUC: 0992629797001  
Principal: Cdla. Simón Bolívar Mz. 4 Solar 56  
(Telefonos: 593 2925006)  
contador@solorepuestos.com.ec



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

## 8. IMPUESTOS

### 8.1 Activo por impuesto corriente

Composición:

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

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

### 8.2 Pasivos por impuestos corrientes

Composición:

# INMOBILIARIA RODZAM S.A.

RUC: 0992629797001  
Principal: Cdla. Simón Bolívar Mz. 4 Solar 56  
(Telefonos: 593 2925006)  
contador@solorepuestos.com.ec



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

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

## 9. INVENTARIO

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

Composición:

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

## 10. OTROS ACTIVOS CORRIENTES

Composición:

# INMOBILIARIA RODZAM S.A.

RUC: 0992629797001  
Principal: Cdla. Simón Bolívar Mz. 4 Solar 56  
(Telefonos: 593 2925006)  
contador@solorepuestos.com.ec



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

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

## 11. ACTIVO FIJO

Composición:

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

(Véase página siguiente)

Movimiento del año:

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

# INMOBILIARIA RODZAM S.A.

RUC: 0992629797001  
Principal: Cdla. Simón Bolívar Mz. 4 Solar 56  
(Telefonos: 593 2925006)  
contador@solorepuestos.com.ec



## 12. PROPIEDADES DE INVERSION

	<u>Al 31 de diciembre del 2019</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2018</u>
Terrenos	468.486	246.750
Inmuebles (1)	993.461	993.461
	<u>1.461.947</u>	<u>1.240.211</u>
(menos) Depreciación Acumulada	<u>(129.455)</u>	<u>(92.485)</u>
	<u>1.332.492</u>	<u>1.147.726</u>
Movimiento del año:		
	<u>Al 31 de diciembre del 2019</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2018</u>
Saldo neto al inicio del año	1.147.726	1.184.697
(+) Adiciones	227.136	-
(-) Ventas	(5.400)	-
(-) Depreciación del año	<u>(36.971)</u>	<u>(36.971)</u>
Saldo neto al fin del año	<u>1.332.492</u>	<u>1.147.726</u>

(1) Corresponden a los siguientes inmuebles:

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

# INMOBILIARIA RODZAM S.A.

RUC: 0992629797001  
Principal: Cdla. Simón Bolívar Mz. 4 Solar 56  
(Telefonos: 593 2925006)  
contador@solorepuestos.com.ec



## 13. INVERSIONES A LARGO PLAZO FIDEICOMISO

Composición:

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

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

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

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

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

# INMOBILIARIA RODZAM S.A.

RUC: 0992629797001  
Principal: Cdla. Simón Bolívar Mz. 4 Solar 56  
(Telefonos: 593 2925006)  
contador@solorepuestos.com.ec



- Que conoce y acepta todos los derechos y obligaciones que le corresponden en su calidad de Constituyente Adherente del Fideicomiso.

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

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

(Véase página siguiente)

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

## 14. OBLIGACIONES BANCARIAS

### 14.1. OBLIGACIONES BANCARIAS A CORTO PLAZO

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

Composición:

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

# INMOBILIARIA RODZAM S.A.

RUC: 0992629797001  
Principal: Cdla. Simón Bolívar Mz. 4 Solar 56  
(Telefonos: 593 2925006)  
contador@solorepuestos.com.ec



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

## 14.2. OBLIGACIONES BANCARIAS A LARGO PLAZO

Composición:

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

## 15. SALDOS CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS

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

(Véase página siguiente)

# INMOBILIARIA RODZAM S.A.

RUC: 0992629797001  
Principal: Cdla. Simón Bolívar Mz. 4 Solar 56  
(Telefonos: 593 2925006)  
contador@solorepuestos.com.ec



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

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

## 16. PASIVOS ACUMULADOS

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

Composición:

# INMOBILIARIA RODZAM S.A.

RUC: 0992629797001  
Principal: Cdla. Simón Bolívar Mz. 4 Solar 56  
(Telefonos: 593 2925006)  
contador@solorepuestos.com.ec



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

## 17. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO

### 1. Situación fiscal

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

### 2. Impuesto a la renta corriente y diferido

El impuesto a la renta esta compuesto de:

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

### 3. Conciliación del resultado contable - tributario

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

# INMOBILIARIA RODZAM S.A.

RUC: 0992629797001  
Principal: Cdla. Simón Bolívar Mz. 4 Solar 56  
(Telefonos: 593 2925006)  
contador@solorepuestos.com.ec



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

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

## 4. Activo por Impuesto Renta Diferido

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

## 5. Otros asuntos – Reformas Tributarias

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

# INMOBILIARIA RODZAM S.A.

RUC: 0992629797001

Principal: Cdla. Simón Bolívar Mz. 4 Solar 56

(Telefonos: 593 2925006)

contador@solorepuestos.com.ec



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

(Véase página siguiente)

- Las personas naturales que tengan ingresos netos mayores a cien mil dólares de los Estados Unidos de América (USD\$100.000,00), podrán deducir sus gastos personales de salud por enfermedades catastróficas, raras o huérfanas debidamente certificadas o avaladas por la autoridad sanitaria nacional competente, así como los gastos por los mismos conceptos antes mencionados de sus padres, cónyuge o pareja en unión de hecho e hijos, que no perciban ingresos gravados y que dependan de este. Estos gastos se deducirán sin IVA hasta el cincuenta por ciento (50%) del total de sus ingresos gravados, sin que supere

# INMOBILIARIA RODZAM S.A.

RUC: 0992629797001

Principal: Cdla. Simón Bolívar Mz. 4 Solar 56

(Telefonos: 593 2925006)

contador@solorepuestos.com.ec



un valor equivalente a uno punto tres (1.3) veces la fracción básica desgravada del impuesto a la renta de personas naturales.

- Las sociedades que realicen actividades económicas, y que hayan generado ingresos gravados iguales o superiores a (US\$1.000.000) en el ejercicio fiscal 2018, pagarán una contribución única y temporal, para los ejercicios fiscales 2020, 2021 y 2022, calculada de acuerdo a los ingresos declarados en el 2018 con tarifas entre el (0,10%) hasta (0,20%), en ningún caso esta contribución será superior al veinte y cinco por ciento (25%) del impuesto a la renta causado del ejercicio fiscal 2018. Se incluyen los ingresos que se encuentren bajo un régimen de impuesto a la renta único. Esta contribución no será aplicable para las empresas públicas.

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

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

# INMOBILIARIA RODZAM S.A.

RUC: 0992629797001

Principal: Cdla. Simón Bolívar Mz. 4 Solar 56

(Telefonos: 593 2925006)

contador@solorepuestos.com.ec



(Véase página siguiente)

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

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

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

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

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

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

# INMOBILIARIA RODZAM S.A.

RUC: 0992629797001

Principal: Cdla. Simón Bolívar Mz. 4 Solar 56

(Telefonos: 593 2925006)

contador@solorepuestos.com.ec



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

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

(Véase página siguiente)

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

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

- Remisión del 100% intereses, multas y recargos de obligaciones tributarias, fiscales y aduaneras, que incorporó cuya administración y/o recaudación le corresponde únicamente al Servicio de Rentas Internas, según los términos y condiciones establecidos por dicho organismo
- Remisión de la totalidad de los intereses y recargos derivados de las obligaciones aduaneras establecidas en control posterior a través de rectificaciones de tributos, cuya administración y/o recaudación le corresponde únicamente al Servicio Nacional de Aduanas del Ecuador, determinadas al 2 de abril del 2018.
- (Véase página siguiente)
- Reducción de intereses, multas y recargos de las obligaciones patronales en mora con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS), causados en obligaciones de aportes en

# INMOBILIARIA RODZAM S.A.

RUC: 0992629797001

Principal: Cdla. Simón Bolívar Mz. 4 Solar 56

(Telefonos: 593 2925006)

contador@solorepuestos.com.ec



mora generados y en firme hasta el 2 de abril del 2018, Se incluyen las obligaciones en glosa, títulos de crédito, acuerdos de pagos parciales o convenios de purga de mora. Se dispuso de un plazo un porcentaje para la reducción de estos conceptos.

- Exoneración del Impuesto a la renta para las nuevas inversiones productivas en sectores priorizados:
  - Las nuevas inversiones productivas (definiciones del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones - en los sectores priorizados) tendrán derecho a la exoneración del impuesto a la renta, y su anticipo, por 12 años (que se encuentren fuera de las jurisdicciones urbanas de los cantones de Quito y Guayaquil.
  - Las inversiones realizadas en estos sectores en las áreas urbanas de Quito y Guayaquil podrán acogerse a la misma exoneración por 8 años.
  - Las nuevas inversiones productivas que se ejecuten en los sectores priorizados industrial, agroindustrial y agroasociativo, dentro de los cantones de frontera, gozarán de la exoneración prevista en este artículo por 15 años.
- Las nuevas inversiones productivas que suscriban contratos de inversión, tendrán derecho a la exoneración del Impuesto a la salida de divisas (ISD) en los pagos realizados al exterior por la importaciones de bienes de capital y materias primas necesarias para el desarrollo del proyecto (montos y plazos establecidos en el contrato); y, dividendos distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas en el Ecuador, después del pago del impuesto a la renta, a favor de beneficiarios efectivos que sean personas naturales domiciliadas o residentes en el Ecuador o en el exterior.

(Véase página siguiente)

- Las sociedades que reinviertan en el país desde al menos el 50% de las utilidades, en nuevos activos productivos, estarán exoneradas del ISD, por pagos al exterior por concepto de distribución de dividendos a beneficiarios efectivos residentes en el Ecuador.
- Remisión del 100% de intereses, multas, costas procesales de procedimientos de ejecución coactiva y demás recargos derivados del saldo de las obligaciones, cuya administración y recaudación le corresponde única y directamente a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, en un plazo de 90 días.

# INMOBILIARIA RODZAM S.A.

RUC: 0992629797001  
Principal: Cdla. Simón Bolívar Mz. 4 Solar 56  
(Telefonos: 593 2925006)  
contador@solorepuestos.com.ec



- Las nuevas inversiones en los sectores económicos determinados como industrias básicas (definición del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones), tendrán derecho a la exoneración del impuesto a la renta y su anticipo por 15 años. Los plazos de exoneración se ampliarán por 5 años más, en el caso de que dichas inversiones se realicen en cantones fronterizos del país.

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

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

## 18. CAPITAL SOCIAL

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

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

## 19. INGRESOS

Composición:

# INMOBILIARIA RODZAM S.A.

RUC: 0992629797001  
Principal: Cdla. Simón Bolívar Mz. 4 Solar 56  
(Telefonos: 593 2925006)  
contador@solorepuestos.com.ec



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

## 20. GASTOS DE ADMINISTRACION

Composición:

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

## 21. EVENTOS SUBSECUENTES

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

# INMOBILIARIA RODZAM S.A.

RUC: 0903029797024  
Principal: C/19, Simón Bolívar No. 4 Solar 28  
(Teléfonos: 03 2025004)  
contador@inmojazam.com.ec



## 22. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

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



---

Ing. Alexandra Zambrano

Gerente General



---

Juan Cortez Rodriguez

Contador General