INMOBILIARIA ZG S. A.

EXAMEN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

INMOBILIARIA ZG S. A.

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

CONTENIDO

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Abreviaturas usadas:

US$	Dólares de los Estados Unidos de América
NIAs	Normas Internacionales de Auditoría
NIIFs	Normas Internacionales de Información Financiera
NIC	Norma Internacional de Contabilidad
CINIIF	Interpretación del Comité de Normas Internacionales de Información Financiera.
VNR	Valor Neto de Realización
SRI	Servicio de Rentas Internas
IESS	Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social
RUC	Registro Único de Contribuyentes
IVA	Impuesto al Valor Agregado
ISD	Impuesto a la Salida de Divisas

SERVICIOS DE AUDITORIA EXTERNA SAEX CIA. LTDA.
Contadores Públicos – Auditores

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas de la Compañía
Inmobiliaria Z G S. A.

Quito, 8 de febrero de 2019

Opinión
Hemos auditado los estados financieros de la Compañía **Inmobiliaria ZG S.A.**, que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los estados de resultados, los estados de cambios en el patrimonio y los estados de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de la Compañía **Inmobiliaria ZG S.A.**, al 31 de diciembre de 2018 y 2017, así como sus resultados y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs).

Base para la opinión
Hemos realizado la auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIAs). Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe más adelante en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe. Somos independientes de la compañía de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base razonable para nuestra opinión.

Responsabilidades de la administración en relación con los estados financieros
La administración de la compañía es responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros adjuntos de conformidad con las NIIFs y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.
En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados a continuidad, utilizando el principio contable de empresa en marcha excepto si la dirección tiene intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista. La administración es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros
Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluye nuestra opinión. Una seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIAs siempre detecte una incorrección material cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en conjunto, podrían influir en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios
Nuestra opinión respecto del cumplimiento de obligaciones tributarias de la Compañía **Inmobiliaria ZG S. A.**, requerido por el Servicio de Rentas Internas correspondiente al ejercicio económico 2018, se emite por separado.

Servicios de Auditoria Externa SAEX Cía. Ltda.
R.N.A.E. No.518
RUC: 1791896203001

María Elena Carrera Vega
Socia – Licencia No.21501

INMOBILIARIA ZG S.A.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	2018	2017
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	2.349	8.832
Cuentas por cobrar - clientes	6	26.966	42.566
Cuentas por cobrar	7	307.886	13.493
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		337.201	64.891
ACTIVOS NO CORRIENTES			
PROPIEDADES Y VEHÍCULOS		0	0
Terrenos		0	0
Edificios		68.750	86.920
Vehículos		0	-65.404
Depreciación acumulada		68.750	21.516
PROPIEDADES Y VEHÍCULOS, Neto	8	1.442.111	1.442.111
Inversiones en inmuebles	9	1.510.861	1.463.627
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		**1.848.062**	**1.528.518**
TOTAL			

	Notas	2018	2017
PASIVOS			
PASIVOS CORRIENTES			
Préstamos corto plazo	10	724.694	192.277
Proveedores	11	405	55.493
Impuestos por pagar	12	13.439	163
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		738.538	247.933
PASIVOS NO CORRIENTES			
Préstamos bancarios largo plazo	10	169.840	468.541
TOTAL PASIVOS		908.378	716.474
PATRIMONIO			
Capital social	14	800	800
Reserva legal	15	400	400
Resultados acumulados		810.844	783.792
Utilidad del ejercicio		127.640	27.052
TOTAL PATRIMONIO		939.684	812.044
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		**1.848.062**	**1.528.518**

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros

Sameer Zaidán Saba
Representante Legal

Patricia Parra Torres
Contadora

INMOBILIARIA ZG S.A.
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

INGRESOS	**Notas**	**2018**	**2017**
Ventas netas	16	269.600	344.545
Costo de ventas	16	-17.039	-60.871
UTILIDAD BRUTA		252.561	283.674
GASTOS DE OPERACIÓN			
Administración		-50.099	-114.974
Ventas		-17.248	-71.347
TOTAL GASTOS DE OPERACIÓN	17	-67.347	-186.321
UTILIDAD EN OPERACIONES		185.214	97.353
OTROS INGRESOS (EGRESOS)			
Venta de activo fijo		10.072	0
Intereses		-31.646	-45.834
TOTAL GASTOS DE OPERACIÓN		-21.574	-45.834
Utilidad antes de participación trabajadores e Impuesto a la renta		163.640	51.519
Menos:			
Participación trabajadores (no hay trabajadores)	13	0	0
Impuesto a la renta	13	36.000	24.467
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO		**127.640**	**27.052**
Otros Resultados Integrales		0	0
TOTAL RESULTADOS INTEGRALES		**127.640**	**27.052**
UTILIDAD NETA POR ACCIÓN		**159,55**	**33,82**

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros

Sameer Zaidán Saba
Representante Legal

Patricia Parra Torres
Contadora

INMOBILIARIA ZG S.A.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

	Capital Social	Reserva Legal	Resultados Acumulados	Utilidad del Ejercicio	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2016	**800**	**400**	**695.743**	**88.048**	**784.991**
Trasferencia de la utilidad 2016	0	0	88.048	-88.048	0
Utilidad del ejercicio 2017	0	0	0	27.052	27.052
Saldos al 31 de diciembre de 2017	**800**	**400**	**783.791**	**27.052**	**812.043**
Trasferencia de la utilidad 2017	0	0	27.052	-27.052	0
Utilidad del ejercicio 2018	0	0	0	127.640	127.640
Saldos al 31 de diciembre de 2018	**800**	**400**	**810.843**	**127.640**	**939.683**

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros

Sameer Zaidán Saba
Representante Legal

Patricia Parra Torres
Contadora

INMOBILIARIA ZG S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:	**2018**	**2017**
Recibido de clientes	285.200	486.385
Pagado a proveedores, empleados y terceros	-445.002	-198.054
Otros ingresos, egresos, neto	-21.574	-45.834
Efectivo neto proveniente (utilizado) en operación	-181.376	242.497
FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Compra de activo fijo	-68.750	0
Venta de activo fijo	9.927	11.695
Efectivo neto proveniente (utilizado) en inversión	-58.823	11.695
FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Préstamos	233.716	-247.730
Efectivo neto proveniente (utilizado) en financiamiento	233.716	-247.730
AUMENTO (DISMINUCIÓN) *DEL EFECTIVO Y EQUIV. DE EFECTIVO*	-6.483	6.462
SALDO DEL EFECTIVO Y EQUIV. DE EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	8.832	2.370
SALDO DEL EFECTIVO Y EQUIV. DE EFECTIVO AL FIN DEL AÑO	***2.349***	***8.832***
CONCILIACION DE LA UTILIDAD CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Utilidad	127.640	27.052
Ajustes para conciliar la utilidad con el efectivo neto *proveniente* de actividades de operación:		
Depreciación del activo fijo	11.589	19.821
Cambios en activos y pasivos:		
Variación de cuentas por cobrar	-278.793	145.751
Variación de cuentas por pagar	-41.812	49.873
EFECTIVO NETO PROVENIENTE (UTILIZADO) EN OPERACIÓN	**-181.376**	**242.497**

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros

Sameer Zaidán Saba
Representante Legal

Patricia Parra Torres
Contadora

NOTA 1 – OPERACIONES

Información general de la compañía

La Compañía **Inmobiliaria ZG S. A.,** se constituyó en la República del Ecuador, el 17 de julio del año 2009, mediante escritura pública otorgada en la Notaría Sexta del Cantón Quito, e inscrita en el Registro Mercantil el 17 de septiembre del mismo año.

Objeto social

"La compañía se dedicará a las siguientes actividades: a)Inmobiliaria; b) Compra y venta, arrendamiento y administración de todo tipo de bienes inmuebles; c) Elaboración de todo tipo de proyectos inmobiliarios en los sectores privado, público, turismo, urbano, rural, etc.; d) Representación y Gestión de compañías inmobiliarias extranjeras y nacionales en el Ecuador; e) Brindar asesoramiento a empresas inmobiliarias nacionales y extranjeras para que realicen todo tipo de negociaciones dentro del Ecuador; f) Construcciones de viviendas domésticas, edificios de oficinas, sedes de organismos, etc., g) Arquitectura tradicional y de vanguardia; h) Promociones inmobiliarias: localización y compra venta de suelo: i)Desarrollo de planeamientos urbanísticos; Gestión y ejecución de proyectos de urbanización, construcción y gestión de viviendas; promoción y venta de viviendas y otro tipo de productos inmobiliarios; j) Compra y venta de cualquier tipo de acciones y participaciones de compañías nacionales o extranjeras que tengan cualquier tipo de actividad u objeto social, etc. Para el cumplimiento de su objeto social, la compañía podrá realizar actos y contratos dentro de su objeto social, permitidos por la ley, así como la representación de personas naturales y jurídicas, nacionales y extranjeras, para la comercialización de todos los servicios contenidos anteriormente. De modo general la Compañía queda facultada para realizar toda clase de actos y contratos, operaciones y transacciones civiles y mercantiles, no prohibidas por las leyes ecuatorianas y relacionadas exclusivamente con su objeto social".

Operaciones

La compañía tiene un convenio con los propietarios de 4 galpones industriales, por medio del cual le autorizan a la Inmobiliaria ZG, arrendar dichos galpones a terceros. El convenio es de cuantía indeterminada y de tiempo indefinido.

Durante los años 2018 y 2017, la Compañía se ha dedicado exclusivamente al arriendo de inmuebles. Las ventas del año 2018 bajaron en $74.945 y representa el 22% en relación a las ventas del año anterior. La compañía no tiene empleados bajo relación de dependencia.

NOTA 2 – POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1 Bases de presentación

Los estados financieros de la Compañía Inmobiliaria ZG S.A., se han elaborado de acuerdo 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 (IASB). Los estados financieros y las notas correspondientes a los mismos son de responsabilidad de la Gerencia de la Compañía y se presentan en dólares de los Estados Unidos de América (US $.), la unidad monetaria adoptada por el Ecuador a partir de marzo del año 2.000.

2.2 Clasificación de saldos corrientes y no corrientes

Los saldos de activos y pasivos presentados en el estado de situación financiera se clasifica en función de su vencimiento, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a 12 meses, los que están dentro del ciclo normal de la operación de la Compañía y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho periodo.

2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo, incluye los saldos de caja y bancos y todas las inversiones de alta liquidez, cuyos plazos son menores a 90 días.

2.4 Activos y pasivos financieros

Al reconocer inicialmente un activo financiero o un pasivo financiero, la entidad lo mide al precio de la transacción (incluyendo los costos de transacción excepto en la medición inicial de los activos y pasivos financieros que se miden al valor razonable con cambios en resultados) excepto si el acuerdo constituye, en efecto, una transacción de financiación. Una transacción de financiación puede tener lugar en relación a la venta de bienes o servicios, por ejemplo, si el pago se aplaza más allá de los términos comerciales normales o se financia a una tasa de interés que no es una tasa de mercado. Si el acuerdo constituye una transacción de financiación, la entidad mide el activo financiero o pasivo financiero al valor presente de los pagos futuros descontados a una tasa de interés de mercado para un instrumento de deuda similar.
Al final de cada periodo sobre el que se informa, una entidad medirá los instrumentos financieros de la siguiente forma, sin deducir los costos de transacción en que pudiera incurrir en la venta u otro tipo de disposición:

- Los instrumentos de deuda (como una cuenta, pagaré, o préstamo por cobrar o pagar) se medirán al costo amortizado utilizando el método del interés efectivo.
- Los instrumentos de deuda que se clasifican como activos corrientes o pasivos corrientes se medirán al importe no desconocido del efectivo u otra contraprestación que se espera pagar o recibir (por ejemplo, el neto del deterioro del valor) a menos que el acuerdo constituya, en efecto, una transacción de financiación. Si el acuerdo constituye una transacción, la entidad medirá el instrumento de deuda al valor presente de los pagos futuros descontados a una tasa de interés de mercado para un instrumento de deuda similar.
- Las inversiones en acciones preferentes no convertibles y acciones ordinarias o preferentes sin opción de venta se medirán de la siguiente forma:

    (i) Si las acciones cotizan en bolsa o su valor razonable se puede medir de otra forma confiable, la inversión se medirá al valor razonable con cambios en el valor razonable reconocidos en el resultado.
    (ii) Todas las demás inversiones se medirán al costo menos el deterioro del valor.

Deterioro del valor de los Instrumentos financieros medidos al costo amortizado

Al final de cada periodo sobre el que se informa, una entidad evaluara si existe evidencia objetiva de deterioro del valor de los activos financieros que se midan al costo o al amortizado. Cuando exista evidencia objetiva de deterioro del valor, la entidad reconocerá inmediatamente una perdida por deterioro del valor en resultados.
Una entidad medirá una perdida por deterioro del valor de los siguientes instrumentos medidos al costo o costo amortizado de la siguiente forma:

a) Para un instrumento medido al costo amortizado, la perdida por deterioro es la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados utilizando la tasa de interés efectivo original del activo. Si este instrumento financiero tiene una tasa de interés variable, la tasa de

descuento para medir cualquier perdida por deterioro del valor será la tasa de interés efectiva actual, determinada según el contrato.

b) Para un instrumento medido al costo menos el deterioro, la perdida por deterioro es la diferencia entre el importe en libros del activo y la mejor estimación (que necesariamente tendrá que ser una aproximación) del importe (que podría ser cero) que la entidad recibiría por el activo si se vendiese en la fecha sobre la que se informa.

2.4.1 Cuenta por cobrar – clientes

Corresponde aquellos activos financieros con pagos fijos y determinables que no tienen cotización en el mercado activo. Las cuentas por cobrar comerciales se reconocen por el importe de la factura, registrando el correspondiente ajuste en caso de existir evidencia objetiva de riesgo de pago por parte del cliente.

Las cuentas y documentos a corto plazo no se descuentan. La Compañía ha determinado que el cálculo del costo amortizado no presenta diferencias con respecto al monto facturado debido a que la transacción no tiene costos significativos asociados.

Las cuentas por cobrar–clientes y otras cuentas por cobrar se clasifican en activos corrientes.

2.5 Propiedades y vehículos

Las propiedades y vehículos son registrados al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida acumulada por deterioro de valor. Los inmuebles no se deprecian.

La depreciación se registra para distribuir el costo de las propiedades y vehículos menos sus valores residuales a lo largo de su vida útil estimada, aplicando el método lineal de acuerdo con la siguiente vida útil:

	Años
Vehículos	5

El importe depreciable de los vehículos tiene en cuenta el valor residual esperando al final de la vida útil del activo.

Si existe algún indicio de que se ha producido un cambio significativo en la tasa de depreciación, vida útil o valor residual de un activo, se revisa la depreciación de ese activo de forma prospectiva para reflejar las nuevas expectativas.

Los gastos de reparaciones y mantenimiento se registran directamente al resultado del ejercicio cuando se presentan.

La administración de la Compañía como procedimiento efectúa el análisis de si existe la incidencia de deterioro en sus propiedades y vehículos en forma anual.

Retiro o venta de propiedades y vehículos

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de un activo se determina entre la diferencia del costo y el precio de venta y es reconocida en los resultados del ejercicio.

2.6 Propiedades de Inversión

Las propiedades de inversión son propiedades (terrenos y casas) que se mantienen para obtener rentas, plusvalías o ambas.

Medición en el reconocimiento inicial

Las propiedades de inversión son registradas inicialmente a su costo.

Medición posterior al reconocimiento

Las propiedades de inversión cuyo valor razonable se puede medir de manera fiable sin costo o esfuerzo desproporcionado, se medirán al valor razonable en cada **fecha sobre la que se informa**, reconociendo en resultados los cambios en el valor razonable.

2.7 Cuentas y documentos por pagar

Las cuentas y documentos por pagar y otras cuentas por pagar son registrados a su valor razonable.

2.8 Impuestos

El gasto de impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido:

Impuesto corriente

El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas que no son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía se calcula en base a la tasa al final de cada periodo para el año 2018 y 2017 es del 22%.

Impuestos diferidos

El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable.
El pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias fiscales temporarias imponibles. Se reconocerá activo por impuestos diferidos, por causa de todas las diferencias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.
Los activos y pasivos por impuestos diferidos son medidos empleando las tasas fiscales que se esperan sean de aplicación en el periodo en el que el activo se realice o el pasivo se cancele. Al 31 de diciembre del 2018.

2.9 Beneficios a empleados

2.9.1 Beneficios a empleados corto plazo

Son beneficios a corto plazo medidos a una base no descontada y reconocidos como gastos a medida que el servicio es recibido.

2.9.2 Beneficios definidos: *Jubilación patronal y bonificación por desahucio*

El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio debe ser determinado con valoraciones actuariales realizadas al final de cada periodo. Las ganancias y pérdidas actuariales se reconocen en resultados.
Los empleadores tienen la responsabilidad de pagar a sus trabajadores que por veinticinco años o más años, hubieran prestado servicios continuos o interrumpidos, todos los beneficios que establece el Código de Trabajo por concepto de pensiones de jubilación patronal o proporcional cuando han cumplido veinte años pero menos de veinte y cinco años de trabajo continuo o interrumpido.
La provisión de desahucio es la bonificación que recibirá un trabajador del veinte y cinco por ciento de la última remuneración por cada año de servicio, cuando el empleador tenga como política pagar al empleado o cuando él solicita el desahucio ante las autoridades respectivas. Las provisiones se efectúan tomando como base el estudio actuarial practicado por un profesional independiente.

2.9.3 Participación a trabajadores

De conformidad con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades anuales de la Compañía en un 15% de la utilidad contable del ejercicio.
En los años 2018 y 2017, la compañía no tiene empleados bajo relación de dependencia, por lo que no presenta costos ni gastos por estos conceptos.

2.10 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos son reconocidos en la medida en que sea probable que los beneficios económicos correspondientes a la transacción sean percibidos por la Compañía y puedan ser cuantificados con fiabilidad, al igual que sus costos. Los siguientes criterios de reconocimiento se deben cumplir antes de reconocer un ingreso:

(a) El importe de los ingresos de actividades ordinarias que pueda medirse con fiabilidad.
(b) Es probable que la entidad obtenga los beneficios económicos derivados de la transacción.
(c) El grado de terminación de la transacción, al final del periodo sobre el que se informa pueda ser medido con fiabilidad.
(d) Los costos incurridos en la transacción, y los costos para complementarla, pueden medirse con fiabilidad.

2.11 Reconocimiento de gastos

Los gastos son registrados con base en lo devengado. En el estado de resultados integrales se reconoce inmediatamente un gasto cuando el desembolso correspondiente no produce beneficios económicos futuros, o cuando y en la medida en que tales beneficios económicos futuros, no cumplan o dejen de cumplir las condiciones para su reconocimiento como activos en el estado de situación financiera. Se reconoce también un gasto en el estado de resultados integrales en aquellos casos en que se incurran en un pasivo.

2.12 Compensación de saldos y transacciones

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos.

2.13 Gestión de capital

La gestión de capital se relaciona a la administración del patrimonio de la Compañía. Los objetivos de la Compañía en relación con la gestión de capital son proteger y garantizar la capacidad del mismo para continuar como empresa en marcha, con el objetivo de procurar el mejor rendimiento para los accionistas.
La Compañía maneja su estructura de capital de tal forma que su endeudamiento no involucre un riesgo en su capacidad de pagar sus cuentas por pagar u obtener un rendimiento adecuado para sus accionistas.

NOTA 3 – ADMINISTRACION DEL RIESGO FINANCIERO

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

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

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte a un instrumento financiero incumpla en una obligación o compromiso que ha suscrito la Compañía que presente como resultado una pérdida financiera para este.
Este riesgo surge principalmente en el efectivo y las cuentas por cobrar a clientes.
Este riesgo es disminuido porque los ingresos por la prestación de servicios son recuperados en su mayoría.

NOTA 6 – CUENTAS POR COBRAR - CLIENTES

El detalle de cuentas por cobrar–clientes al 31 de diciembre, es como sigue:

	2018	2017
Clientes relacionados-Ver Nota 19	28.080	43.680
Provisión para cuentas incobrables	-1.114	-1.114
Total	**26.966**	**42.566**

El movimiento de la provisión para cuentas incobrables es como sigue:

	2018	2017
Saldo al inicio del año	-1.114	-1.114
Gasto del periodo	0	0
Saldo al final del año	**-1.114**	**-1.114**

No se ha constituido provisión para cuentas incobrables, por considerarlo innecesario.

NOTA 7 – OTRAS CUENTAS POR COBRAR

El detalle de otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre, es como sigue:

	2018	2017
Anticipos	300.000	0
Impuestos (IVA)	7.708	11.243
Retenciones en la fuente (Crédito Tributario 2017) Nota 13	0	2.250
Otras cuentas por cobrar	178	0
Total	**307.886**	**13.493**

NOTA 8 – PROPIEDADES Y VEHICULOS

El detalle y movimiento de las propiedades y vehículos al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es como sigue:

	2016	Adiciones	Transferencias (1)	2017	Adiciones	Ventas	2018
Terrenos	1.301.490	0	-1.301.490	0	0	0	0
Casas	171.819	0	-171.819	0	0	0	0
Vehículos	101.538	-14.618	0	86.920	68.750	-86.920	68.750
Subtotal	1.574.847	-14.618	-1.473.309	86.920	68.750	-86.920	68.750
(-) Dep.Acum.	-79.705	-16.897	31.198	-65.404	-11.589	76.993	0
Total	**1.495.142**	**-31.515**	**-1.442.111**	**21.516**	**57.161**	**-9.927**	**68.750**

Los vehículos, están libres de todo gravamen.

(1)=Transferencia a inversiones de inmuebles a largo plazo.

NOTA 9 – INVERSIONES EN INMUEBLES

El detalle y movimiento de las inversiones en inmuebles, es como sigue:

	2016	Transferencias	2017	Adiciones	2018
Terrenos	0	1.301.490	1.301.490	0	1.301.490
Casas	0	140.621	140.621	0	140.621
Total	**0**	**(1) 1.442.111**	**1.442.111**	**0**	**1.442.111**

(1)=Transferencia del rubro propiedades y vehículos en el año 2017. Estas inversiones en inmuebles están libres de gravámenes.

NOTA 10 – PRESTAMOS CORTO PLAZO

El detalle de los préstamos al 31 de diciembre, es como sigue:

	2018	2017
Préstamos bancarios Nacionales:		
Porción corriente (1)	64.955	192.277
Largo plazo	169.840	468.541
Total préstamos bancarios	234.795	660.818
Préstamos de (Accionistas) (2)	659.739	0
Total Prestamos corto plazo = (1)+(2)	**724.694**	**192.277**

NOTA 11 – PROVEEDORES

El detalle de cuentas por pagar al 31 de diciembre, es como sigue:

	2018	2017
Proveedores locales	405	261
Accionistas nacionales	0	46.232
Garantías en arriendos	0	9.000
Total	**405**	**55.493**

NOTA 12 – IMPUESTOS POR PAGAR

El detalle de los impuestos por pagar al 31 de diciembre, es como sigue:

	2018	2017
Impuesto a la renta de la compañía	12.374	0
Retenciones de IVA	217	13
Retenciones en la fuente	848	150
Total	**13.439**	**163**

NOTA 13 – IMPUESTO A LA RENTA

El gasto del impuesto a la renta por los años 2018 y 2017, es como sigue:

	2018	2017
Gasto por impuesto corriente	36.000	24.467
Gasto (Ingreso):		
Por activos y pasivos por impuestos diferidos	0	0
Impuesto a la renta del periodo	**36.000**	**24.467**

La determinación del impuesto a la renta al 31 de diciembre, es como sigue:

	2018	2017
Utilidad contable	163.640	51.519
(-) Participación trabajadores (No hay trabajadores)	0	0
Utilidad antes de impuesto a la renta	163.640	51.519
(+) Gastos no deducibles	0	59.696
(=) Utilidad gravable	163.640	111.215
Impuesto a la renta causado (2018 y 2017=22%)	36.000	24.467
Anticipo del ejercicio corriente	0	0
Impuesto a la renta del ejercicio	**36.000**	**24.467**
Menos:		
Retenciones en la fuente	23.626	26.717
Impuesto a la renta por pagar ó (Crédito tributario)	**12.374**	**(2.250)**

Impuestos diferidos

Reconocimientos de impuestos diferidos:

Se establece el reconocimiento únicamente de los impuestos diferidos relacionados a los siguientes conceptos:

- Pérdida por deterioro de inventario se reconocen como gasto no deducible en el periodo en que se genere y se procederá a reconocer el impuesto diferido y se compensara cuando se venda o en el auto consumo.
- Pérdidas en contratos de construcción se reconocerá como gasto no deducible en el periodo que se genere y se reconocerá el impuesto diferido y se compensará cuando finalice el contrato y cuando la pérdida se haga efectiva.
- Depreciación por desmantelamiento se reconocerá como gasto no deducible en el periodo que se genere y se procederá a reconocer el impuesto diferido y se compensará cuando se produzca el desmantelamiento.
- Deterioro de propiedad, planta y equipo se reconocerá como gasto no deducible en el periodo que se genere y se procederá a reconocer el impuesto diferido y se compensará cuando se transfiera el activo o finalice la vida útil.
- Provisiones se reconocerá como gasto no deducible en el periodo que se genere y se procederá a reconocer el impuesto diferido y se compensará cuando se desprenda los recursos, exceptuando las provisiones para desmantelamiento, créditos incobrables, desahucio y jubilación patronal.
- Ganancias o pérdidas que surjan en medición de activos no corrientes disponibles para la venta no serán sujetos de impuesto a la renta en el registro contable, sino cuando se produzca la venta.
- Los cambios en el valor razonable en activos biológicos constituirán como ingresos no sujetos para el impuestos a la renta y los costos y gastos para la transformación de los activos biológicos serán considerados como costos atribuibles relacionados a ingresos no sujetos de impuesto a la renta, estos conceptos no afectaran a la participación trabajadores.
- Se reconoce impuestos diferidos por las pérdidas tributarias luego de la conciliación tributaria.
- Los créditos tributarios no utilizados generados en periodos anteriores de acuerdo a la Ley.
- Se reconocerá como gasto no deducible y se procederá a reconocer el impuesto diferido por desahucio y jubilación patronal desde el año 2018 inclusive.

La compañía al 31 de diciembre del 2018 y 2017, no presenta impuestos diferidos.

NOTA 14 – CAPITAL SOCIAL

Desde la fecha de constitución de la compañía, el capital social suscrito y pagado es de $800,0 y está dividido en 800 acciones de un valor nominal de un dólar cada una.

NOTA 15 – RESERVA LEGAL

La Ley de Compañías de la República del Ecuador requiere que las compañías anónimas transfieran a reserva legal un porcentaje no menor al 10% de las utilidades anuales, hasta igualar por lo menos el 50% del capital social de la compañía.

Esta reserva no puede distribuirse a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía; sin embargo, puede ser utilizada para aumentos de capital la porción que excede al 50% para cubrir pérdidas en las operaciones.

- Bancarización.- Se establece la obligación de utilizar a cualquier institución del sistema financiero, para realizar el pago de operaciones de más de $1.000,00, para que estos pagos sean deducibles de impuestos.

NOTA 19 – TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Las transacciones con partes relacionadas, originaron los siguientes saldos:

	2018	2017
Cuentas por cobrar :		
Ideplast Cía. Ltda.	28.080	43.680
Cuentas por pagar:		
Accionistas	659.739	46.232
Ingresos:		
Polipack Cía. Ltda.	84.000	244.684
Ideplast Cía. Ltda.	96.000	167.356
Egresos:		
Accionistas Honorarios	5.000	70.000
Accionistas pago préstamos	101.971	908.548
Total transacciones con partes relacionadas	**974.790**	**1.480.500**

NOTA 20 – EVENTOS POSTERIORES

Entre el 31 de diciembre de 2018 y la fecha de este informe no se han producido eventos subsecuentes que en la opinión de la administración de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.

NOTA 21 – APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros de la Inmobiliaria ZG S.A., por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 serán aprobados de manera definitiva en Junta de accionistas de acuerdo a lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador.

Sameer Zaidán Saba
Representante Legal

Patricia Parra Torres
Contadora