

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 organismo, etc., g) Arquitectura tradicional y de vanguardia; h) Promociones inmobiliarias: localización y compras 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. 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 2016 y 2015, a Compañía se ha dedicado exclusivamente al arriendo de inmuebles. Las ventas del año 2016 bajaron en \$170.976 que representa el 35% en relación a las ventas del año anterior, debido principalmente a la difícil situación económica del Ecuador, afectando directamente en los flujos de operación de la Compañía.

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.

Riesgo de tasa de interés

El riesgo de la tasa de interés de los flujos y el riesgo de la tasa de interés del valor razonable son los riesgos de que los flujos de efectivo de un instrumento financiero fluctúen debido a cambios en las tasas de interés del mercado donde se opera.

NOTA 4 – ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

En la aplicación de las políticas contables de la Compañía, las cuales se describen en la Nota 2, la administración debe hacer juicios, estimados y presunciones sobre los importes en libros de los activos y pasivos que aparentemente no provienen de otras fuentes. Las estimaciones y juicios asociadas se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran como relevantes. Los resultados reales podrían diferir de dichos estimados.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables son reconocidas en el periodo de la revisión y periodos futuros si afecta al periodo actual como al subyacente.

A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

4.1 Deterioro de Activos

A la fecha de cierre del periodo, o cuando se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo. Durante el año 2016, la Compañía no ha determinado que exista pérdida por deterioro en sus rubros de activos.

4.2 Vida estimada de vehículos

Como se describe en la Nota 2.5, la Compañía revisa la vida útil estimada de vehículos al final de cada periodo anual. Durante el periodo financiero, la administración determino que la vida útil es adecuada en relación a los beneficios futuros esperados.

NOTA 5 – EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El detalle del efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre, es como sigue:

| | <u>2016</u> | <u>2015</u> |
|-------------------|---------------------|----------------------|
| Bancos Nacionales | 2.370 | 17.873 |
| Total | <u>2.370</u> | <u>17.873</u> |

NOTA 6 – CUENTAS POR COBRAR - CLIENTES

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

| | <u>2016</u> | <u>2015</u> |
|------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Clientes relacionados | 185.520 | 157.680 |
| Clientes no relacionados | 0 | 626 |
| Provisión para cuentas incobrables | <u>-1.114</u> | <u>-1.114</u> |
| Total | <u>184.406</u> | <u>157.192</u> |

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

| | <u>2016</u> | <u>2015</u> |
|-------------------------------|----------------------|----------------------|
| Saldo al inicio del año | -1.114 | -1.114 |
| Gasto del periodo | <u>0</u> | <u>0</u> |
| Saldo al final del año | <u>-1.114</u> | <u>-1.114</u> |

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:

| | <u>2016</u> | <u>2015</u> |
|--------------------------|----------------------|----------------------|
| Impuestos (IVA) | 17.404 | 27.917 |
| Otras cuentas por cobrar | 0 | 6.595 |
| Total | <u>17.404</u> | <u>34.512</u> |

NOTA 8 – PROPIEDADES Y VEHICULOS

El detalle y movimiento de las propiedades y vehículos al 31 de diciembre de 2016 y 2015, es como sigue:

| | <u>2014</u> | <u>Adiciones</u> | <u>2015</u> | <u>Adiciones</u> | <u>2016</u> |
|--------------------|-------------------------|-----------------------|-------------------------|----------------------|-------------------------|
| Terrenos | 1.301.490 | 0 | 1.301.490 | 0 | 1.301.490 |
| Casas | 171.819 | 0 | 171.819 | 0 | 171.819 |
| Vehículos | <u>86.920</u> | <u>0</u> | <u>86.920</u> | <u>14.618</u> | <u>101.538</u> |
| Subtotal | 1.560.229 | 0 | 1.560.229 | 14.618 | 1.574.847 |
| (-) Dep. acumulada | <u>-44.450</u> | <u>-17.384</u> | <u>-61.834</u> | <u>-17.871</u> | <u>-79.705</u> |
| Total | <u>1.515.779</u> | <u>-17.384</u> | <u>1.498.395</u> | <u>-3.253</u> | <u>1.495.142</u> |

Las propiedades y vehículos, están libres de todo gravamen.

NOTA 9 – PRESTAMOS

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

| | <u>2016</u> | <u>2015</u> |
|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Préstamos Locales (socios) | 273.548 | 323.684 |
| Préstamos del exterior (socios) | <u>635.000</u> | <u>635.000</u> |
| Total | <u>908.548</u> | <u>958.684</u> |

Estos préstamos no tienen plazos de vencimiento ni generan intereses.

NOTA 10 – PROVEEDORES

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

| | <u>2016</u> | <u>2015</u> |
|------------------------------------|---------------------|----------------------|
| Proveedores (incluye relacionadas) | <u>2.519</u> | <u>15.697</u> |
| Total | <u>2.519</u> | <u>15.697</u> |

NOTA 11 – IMPUESTOS POR PAGAR

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

| | <u>2016</u> | <u>2015</u> |
|------------------------------------|---------------------|----------------------|
| Impuesto a la renta de la compañía | 1.518 | 33.033 |
| IVA | 0 | 2.683 |
| Retenciones de IVA | 1.028 | 743 |
| Retenciones en la fuente | <u>718</u> | <u>189</u> |
| Total | <u>3.264</u> | <u>36.648</u> |

NOTA 12 – IMPUESTO A LA RENTA

El gasto del impuesto a la renta por los años 2016 y 2015, es como sigue:

| | <u>2016</u> | <u>2015</u> |
|---|---------------|---------------|
| Gasto por impuesto corriente | 26.982 | 72.211 |
| Gasto (Ingreso): | | |
| Por activos y pasivos por impuestos diferidos | <u>0</u> | <u>0</u> |
| Impuesto a la renta del periodo | <u>26.982</u> | <u>72.211</u> |

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

| | <u>2016</u> | <u>2015</u> |
|---------------------------------------|---------------------|----------------------|
| Utilidad antes de impuesto a la renta | 115.030 | 328.220 |
| (+) Gastos no deducibles | 9.847 | 12 |
| (-) Ingresos exentos | <u>-2.230</u> | <u>0</u> |
| (=) Utilidad gravable | 122.647 | 328.232 |
| Impuesto a la renta causado (22%) | 26.982 | 72.211 |
| Anticipo del ejercicio corriente | <u>10.419</u> | <u>8.942</u> |
| Impuesto a la renta del ejercicio | <u>26.982</u> | <u>72.211</u> |
| Menos: | | |
| Retenciones en la fuente del año | <u>25.464</u> | <u>39.178</u> |
| Impuesto a la renta por pagar | <u>1.518</u> | <u>33.033</u> |

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 compensará 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 mediación 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.

La compañía al 31 de diciembre del 2016 y 2015, no presenta impuestos diferidos.

NOTA 13 – 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 14 – 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.

NOTA 15 – INGRESOS Y COSTOS POR SERVICIOS

El detalle de los ingresos por servicios al 31 de diciembre, es como sigue:

| | <u>2016</u> | <u>2015</u> |
|------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Arriendos de inmuebles | 321.300 | 492.276 |
| Costos de arriendos | <u>-129.188</u> | <u>-89.456</u> |
| Utilidad bruta | <u>192.112</u> | <u>402.820</u> |

NOTA 16 – GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y DE VENTAS

El detalle de los gastos de administración y de ventas al 31 de diciembre, es como sigue:

| | <u>2016</u> | <u>2015</u> |
|--------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Patente e impuestos municipales | 18.647 | 21.165 |
| Depreciaciones de activo fijo | 17.871 | 17.384 |
| Contribución solidaria de utilidades | 9.847 | 0 |
| Mantenimiento de vehículos | 5.470 | 5.518 |
| Gastos de gestión | 4.436 | 2.259 |
| Seguros | 3.246 | 1.898 |
| Cuotas y afiliaciones | 2.510 | 1.404 |
| Trámites | 1.424 | 8.237 |
| Gastos generales | <u>15.861</u> | <u>17.635</u> |
| Total | <u>79.312</u> | <u>75.500</u> |

NOTA 17 – ASPECTOS TRIBUTARIOS

De acuerdo a las disposiciones tributarias vigentes, la facultad de determinación de la obligación tributaria por parte de la administración tributaria caduca en tres años contables desde la fecha de la declaración y en seis años contables desde la fecha en que venció el plazo para presentar la declaración, respecto de los mismos tributos, cuando no hubieren declarado en todo o en parte.

Principales reformas tributarias

Mediante suplemento de registro oficial No.652 del 18 de diciembre de 2015, se publica la Ley Orgánica de Incentivos para asociaciones Público-Privadas y la Inversión Extranjera, un resumen de las principales reformas que se presenta para el año 2016, es como sigue:

Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno

Impuesto a la renta

Ingresos exentos

superior a trescientas fracciones básicas desgravadas de impuesto a la renta de personas naturales. Este monto se ampliará a mil fracciones básicas desgravadas de impuesto a la renta de personas naturales, cuando dicha transacción no supere el 10% del total del capital accionario.

Lo referido en los numerales 1 y 2 anteriores no aplicara si existe un beneficiario efectivo que sea residente fiscal del Ecuador o cuando la sociedad que se enajena sea residente o establecida en un paraíso fiscal o jurisdicción de menor imposición, en los términos establecidos en el Reglamento.”

Impuesto a la Salida de Divisas

Están exentos del impuesto a la salida de divisas los pagos al exterior que efectúen las sociedades que se creen o estructuren para el desarrollo y ejecución de proyectos públicos en asociación público-privado, que cumplan con los requisitos fijados en la ley que regula la aplicación de los incentivos de las APP, cualquier sea el domicilio del receptor del pago:

1. En la importación de los bienes para la ejecución del proyecto público, cualquier sea el régimen de importación empleado.
2. En la adquisición de servicios para la ejecución del proyecto público.
3. Los pagos efectuados por la sociedad a los financistas del proyecto público, incluido el capital, interés y comisiones, siempre que la tasa de interés pactada o supera la tasa referencial a la fecha de registro del crédito. El beneficio se extiende a los créditos subordinados, siempre que la sociedad prestataria no se encuentre en situación de subcapitalización de acuerdo con el régimen general.
4. Los pagos efectuados por la sociedad por distribución de dividendos o utilidades a sus beneficiarios, sin perjuicio de donde tengan su domicilio fiscal.
5. Los pagos efectuados por cualquier persona o sociedad en razón de la adquisición de acciones, derechos o participaciones de la sociedad estructurada para la ejecución de un proyecto público en la modalidad de asociación público-privado o por transacciones que recaigan sobre títulos representativos de obligaciones emitidos para financiamiento del proyecto público.

Para la aplicación de las exenciones previstas en este artículo únicamente se deberá presentar la correspondiente declaración, según el régimen general, acerca de que la operación se encuentra exenta.

NOTA 18 – TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Las transacciones con partes relacionadas al 31 de diciembre del 2016, originaron los siguientes saldos:

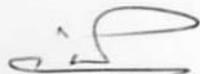
| | <u>2016</u> | <u>2015</u> |
|--|-------------------------|-----------------------|
| <u>Cuentas por cobrar :</u> | | |
| Ideplast Cía. Ltda. | 116.256 | 141.120 |
| Polipack Cía. Ltda. | 69.264 | 0 |
| Indutap Cía. Ltda. | 0 | 16.560 |
| <u>Cuentas por pagar:</u> | | |
| Socios | 908.548 | 958.684 |
| Indutap Cía Ltda. | 2.519 | 0 |
| <u>Ingresos:</u> | | |
| Polipack Cía. Ltda. | 177.140 | 0 |
| Ideplast Cía. Ltda. | 119.364 | 0 |
| <u>Egresos:</u> | | |
| Honorarios | 65.530 | |
| Indutap Cía. Ltda. | <u>14.000</u> | <u>0</u> |
| Total transacciones con partes relacionadas | <u>1.472.621</u> | <u>958.684</u> |

NOTA 19 – EVENTOS POSTERIORES

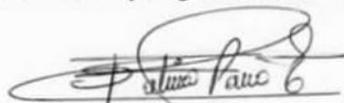
Entre el 31 diciembre de 2016 y la fecha de este informe no se han producido eventos subsecuentes que en la opinión de la administración de la Compañía pidieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.

NOTA 20 – APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros de la Inmobiliaria ZG S.A., por el año terminado el 31 de diciembre de 2016 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