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. 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 2017 y 2016, la Compañía se ha dedicado exclusivamente al arriendo de inmuebles. Las ventas del año 2017 subieron en $23.244 que representa el 7% 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 Cuentas y documentos por pagar

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

2.7 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 2017 y 2016 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 2017, la Compañía no presenta saldos por activos y pasivos por impuestos diferidos.

2.8 Beneficios a empleados

2.8.1 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.

2.8.2 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.

2.8.3 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 2017 y 2016, la compañía no tiene empleados bajo relación de dependencia, por lo que no presenta costos ni gastos por estos conceptos.

2.9 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.

2.10 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.

2.11 Compensación de saldos y transacciones

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

2.12 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.

Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riego de que una entidad encuentre dificultades en cumplir obligaciones asociadas con pasivos financieros que son liquidados entregando efectivo u otros activos financieros, o que estas obligaciones deban liquidarse de manera desventajosa para la Compañía.

Riesgo de mercado

Es la posibilidad de que la fluctuación de variables de mercado tales como tasas de interés, tipo de cambio, precios de productos, etc., produzcan pérdidas económicas debido a la desvalorización de flujos o activos o la valorización de pasivos, debido a la nominación o indexación de estos a dichas variables.

La administración de estos riesgos es establecida por la administración de la Compañía, quien define estrategias específicas en función de los análisis periódicos de tendencias de las variables que inciden en los niveles de tipo de cambio e interés.

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 perdida 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 2017, 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:

	2017	2016
Bancos Nacionales	8.832	2.370
Total	**8.832**	**2.370**

NOTA 6 – CUENTAS POR COBRAR - CLIENTES

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

	2017	2016
Clientes relacionados	43.680	185.520
Provisión para cuentas incobrables	-1.114	-1.114
Total	**42.566**	**184.406**

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

	2017	2016
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:

	2017	2016
Impuestos (IVA)	11.243	17.404
Retenciones en la fuente (Crédito tributario 2017) Nota 13	2.250	0
Total	**13.493**	**17.404**

NOTA 8 – PROPIEDADES Y VEHICULOS

El detalle y movimiento de las propiedades y vehículos al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es como sigue:

	2015	Adiciones	2016	Adiciones	Transferencias (1)	2017
Terrenos	1.301.490	0	1.301.490	0	-1.301.490	0
Casas	171.819	0	171.819	0	-171.819	0
Vehículos	86.920	14.618	101.538	-14.618	0	86.920
Subtotal	1.560.229	14.618	1.574.847	-14.618	-1.473.309	86.920
(-) Dep. acumulada	-61.834	-17.871	-79.705	-16.897	31.198	-65.404
Total	**1.498.395**	**-3.253**	**1.495.142**	**-31.515**	**-1.442.111**	**21.516**

Las propiedades y 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
Terrenos	0	1.301.490	1.302.490
Casas	0	140.621	140.621
Total	**0**	**1.442.111**	**1.442.111**

(1)=Transferencia del rubro propiedades y vehículos

NOTA 10 – PRESTAMOS CORTO PLAZO

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

	2017	2016
Préstamos bancarios locales:		
Porción corriente	192.277	0
Prestamos largo plazo	468.541	0
Préstamos locales (socios)	0	273.548
Prestamos del exterior	0	635.000
Total	**660.818**	**908.548**

NOTA 11 – PROVEEDORES

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

	2017	2016
Proveedores locales	261	2.519
Accionistas nacionales	46.232	0
Garantías en arriendos	9.000	0
Total	**55.493**	**2.519**

NOTA 12 – IMPUESTOS POR PAGAR

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

	2017	2016
Impuesto a la renta de la compañía	0	1.518
Retenciones de IVA	13	1.028
Retenciones en la fuente	150	718
Total	**163**	**3.264**

NOTA 13 – IMPUESTO A LA RENTA

El gasto del impuesto a la renta por los años 2017 y 2016, es como sigue:

	2017	2016
Gasto por impuesto corriente	24.467	26.982
Gasto (Ingreso):		
Por activos y pasivos por impuestos diferidos	0	0
Impuesto a la renta del periodo	**24.467**	**26.982**

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

	2017	2016
Utilidad contable	51.519	115.030
(-) Participación trabajadores (No hay trabajadores)	0	0
Utilidad antes de impuesto a la renta	51.519	115.030
(+) Gastos no deducibles	59.696	9.847
(-) Ingresos exentos	0	-2.230
(=) Utilidad gravable	111.215	122.647
Impuesto a la renta causado (22%)	24.467	26.982
Anticipo del ejercicio corriente	0	10.419
Impuesto a la renta del ejercicio	**24.467**	**26.982**
Menos:		
Retenciones en la fuente del año	26.717	25.464
Impuesto a la renta por pagar ó (Crédito tributario)	**(2.250)**	**1.518**

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 período 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.

La compañía al 31 de diciembre del 2017 y 2016, 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.

NOTA 16 – INGRESOS Y COSTOS POR SERVICIOS

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

	2017	2016
Arriendos de inmuebles	344.544	321.300
Costos de arriendos	-60.870	-129.188
Utilidad bruta	**283.674**	**192.112**

NOTA 17 – GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y DE VENTAS

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

	2017	2016
Impuesto a la salida de divisas	31.693	0
Honorarios	74.320	0
Patente e impuestos municipales	21.753	18.647
Depreciaciones de activo fijo	19.820	17.871
Contribución solidaria de utilidades	0	9.847
Mantenimiento de vehículos	6.294	5.470
Gastos de gestión	0	4.436
Seguros	4.156	3.246
Cuotas y afiliaciones	1.393	2.510
Trámites	0	1.424
Gastos generales	26.892	15.861
Total	**186.321**	**79.312**

NOTA 18 – 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 segundo suplemento al registro oficial No. 150 del 29 de diciembre de 2017, se publicó la Ley de reactivación de la economía, fortalecimiento de dolarización y modernización de la gestión financiera, un resumen de algunas reformas que se presenta para el año 2018, es como sigue:

- Tarifa de Impuesto a la Renta.- Cambió la tarifa del impuesto a la renta para sociedades del 22% al 25% y del 25% al 28%, como sigue:
  Los ingresos gravables obtenidos por sociedades constituidas en el Ecuador, como las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas aplicarán la tarifa del 25% sobre la base imponible.
  No obstante la tarifa impositiva será correspondiente a sociedades más 3 puntos porcentuales, cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social. Cuando la participación de paraísos fiscales o regímenes de menor imposición sea inferior al 50%, la tarifa será del 28%.
  Para establecer la base imponible del impuesto a la renta de las sociedades consideradas como microempresas se establece una fracción básica exenta equivalente a aquella gravada con 0% de impuesto a la renta para personas naturales.
  Los exportadores habituales (si mantienen o incrementan el empleo) o las sociedades consideradas como micro y pequeñas empresas tendrán una rebaja de 3 puntos porcentuales en la tarifa del impuesto a la renta.
- Nuevas Microempresas.- Para las nuevas microempresas, la exoneración del pago del impuesto a la renta, será de 3 años, a partir del año en que generen ingresos operacionales, siempre que mantengan o incrementen el empleo, la rebaja de 3 puntos porcentuales en la tarifa del impuesto a la renta.
- Reinversión de utilidades.- Sólo las sociedades exportadoras habituales, así como el sector manufacturero, que posean el 50% o más como componente nacional y las del turismo receptivo que reinviertan sus utilidades en el país, obtendrán una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del impuesto a la renta sobre el monto reinvertido.
- Deducción para personas naturales.- La deducción para el impuesto a la renta de gastos de los padres que dependan del contribuyente, así como de gastos personales de arte y cultura.
- Deducción adicional.- La adquisición de bienes o servicios a organizaciones de la economía popular y solidaria consideradas microempresas se considera deducción del impuesto a la renta.
- Jubilación patronal y desahucio.- Se elimina la deducción de la provisión de jubilación patronal y desahucio. Y se considera deducible los pagos efectuados por concepto de desahucio y de pensiones jubilares, que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios anteriores, sin perjuicio del empleador de mantener los fondos necesarios para el cumplimiento de su obligación de pago.

- Obligación de llevar contabilidad.- Cambia el monto de ingresos brutos que fija la obligación de llevar contabilidad a $300.000 e incluye la obligación para profesionales, comisionistas, artesanos, agentes, representantes y demás trabajadores autónomos, el monto podrá ser ampliado por el reglamento.
- Anticipo de impuesto a la renta.- No se considerará en el cálculo del anticipo de impuesto a la renta, en el rubro costos y gastos, los sueldos y salarios, la decimotercera y decimocuarta remuneración, así como los aportes patronales al seguro social obligatorio.
- Impuesto a los consumos especiales.- Cambio el objeto imponible, base imponible y la aplicación de la tarifa ad valorem de ICE sobre bebidas alcohólicas y cerveza. Se rebaja el 50% del ICE a productores de alcohol y bebidas alcohólicas que adquieran destilado de caña de artesanos y organizaciones de la economía popular y solidaria.
- Retenciones en la fuente sobre pagos al exterior.- Se Exonera el ISD para pagos al exterior para el tratamiento de enfermedades catastróficas. Se establece la devolución del ISD para exportadores habituales para importación de materias primas, insumos y bienes de capital para ser incorporados en procesos productivos de bienes que se exporten.
- Impuesto a las tierras rurales.- Se elimina este impuesto.
- Delito Aduanero.- Se considera delito aduanero la sobrevaloración o subvaloración de la mercadería.
- Superintendencia de Compañías Valores y Seguros.- Informar anualmente a esta Institución, la nómina de los administradores, representantes legales y socios o accionistas, incluyendo a los propietarios legales y a los beneficiaros efectivos de las compañías constituidas en el Ecuador.
- Sociedades.- Se incluye la posibilidad de que una sociedad con domicilio en el extranjero se radique en el Ecuador, conservando su personería jurídica y adecuando su constitución y estatuto a la forma societaria que decida asumir en este país.
- Dinero electrónico.- Las entidades del sistema financiero nacional serán quienes operen el dinero electrónico.
- 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 al 31 de diciembre del 2017, originaron los siguientes saldos:

	2017	2016
Cuentas por cobrar :		
Ideplast Cía. Ltda.	43.680	116.256
Polipack Cía. Ltda.	0	69.264
Cuentas por pagar:		
Socios	46.232	908.548
Indutap Cía Ltda.	0	2.519
Ingresos:		
Polipack Cía. Ltda.	244.684	177.140
Ideplast Cía. Ltda.	167.356	119.364
Egresos:		
Socios Honorarios	70.000	65.530
Socios pago préstamos	908.548	0
Indutap Cía. Ltda.	0	14.000
Total transacciones con partes relacionadas	**1.480.500**	**1.472.621**

NOTA 20 – EVENTOS POSTERIORES

Entre el 31 de diciembre de 2017 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 21 – APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros de la Inmobiliaria ZG S.A., por el año terminado el 31 de diciembre de 2017 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