

GRUZENIT S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

1. OPERACIONES Y ENTORNO ECONOMICO

GRUZENIT S. A., fue constituida en la ciudad de Guayaquil - Ecuador mediante Escritura Pública celebrada en septiembre 5 de 2013 de acuerdo a resolución N°.SC.IJ.DJC.G13.0005735 del 30 de septiembre de 2013 emitida por la Superintendencia de Compañía e inscrita en el registro mercantil. Su actividad principal es dedicarse a la adquisición, enajenación, corretaje, agenciamiento, tenencia, administración, permuta, arrendamiento y explotación de bienes inmuebles urbanos o rústicos, así como de todos aquellos servicios que se creen, desarrollen o deriven a partir de los servicios antes mencionados.

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Bases de la Preparación y Presentación.- Los estados financieros adjuntos de **GRUZENIT S. A.**, comprenden los estados de situación financiera, de resultados integral, de cambios en el patrimonio neto de los accionistas y de sus flujos de efectivo por el año terminado al 31 de diciembre del 2016 en comparativo al año 2015, los cuales han sido preparados y presentados de conformidad a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico, excepto por las propiedades, planta y equipos son medidos a sus valores razonables de acuerdo a políticas contables determinadas para su medición, tal como se menciona en las políticas contables posteriormente. El valor razonable a efectos de medición y de revelación en los estados financieros, se determina sobre una base de este tipo, a excepción de las mediciones que tienen algunas similitudes con el valor razonable, pero no son su valor razonable, tales como el valor neto de realización de inventarios o el valor en uso de deterioro de los activos.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) vigentes y aplicadas de manera uniforme a todos los periodos que se presentan; tales como:

Moneda Funcional – Los estados financieros han sido elaborados en dólares de los Estados Unidos de Norte América, moneda adoptada legalmente en el Ecuador desde marzo del 2000.

Efectivo y equivalentes al efectivo – Constituyen aquellos activos financieros líquidos, que se pueden convertir rápidamente en efectivo en un plazo inferior a 90 días, como fondos disponibles en caja y bancos.

Activos y Pasivos Financieros – Comprende instrumentos financieros y categorías de no derivados y consistentes en cuentas por cobrar y cuentas por pagar. Se registran inicialmente a su valor razonable, más los costos de transacción directamente atribuibles a la compra o emisión de éste y se registran en el momento en que existe el compromiso de adquirir tales activos. El reconocimiento de un activo financiero se da de baja cuando el derecho contractual de la entidad

sobre los flujos de efectivo del activo financiero expira o cuando la Compañía transfiere el activo financiero a otra parte sin retener el control o sustancialmente los riesgos y beneficios de ese activo. En el caso de los pasivos financieros, estos se dan de baja cuando la obligación específica expira o es cancelada. La entidad presenta activo y pasivo financiero, tales como:

Cuentas por Cobrar – Son contabilizadas al costo, esto al momento de la de la venta de un bien o servicio, a los respectivos clientes, (nota 4).

Inversiones en acciones – Son contabilizadas utilizando el método de participación, el valor en libros se incrementa o disminuye para reconocer la parte del tenedor de las acciones en el resultado del periodo de la emisora de las acciones, después de la fecha de adquisición.

Cuentas y Documentos por pagar – Son registradas al costo, esto al momento de la negociación de la compra en forma general; y de la recepción de prestación de servicios profesionales, (nota 9.)

Servicios y Otros Pagos Anticipados – Representan anticipos entregados a proveedores en forma general, que son liquidados en función a la entrega de la factura, y también incluyen los pagos por primas de contribuciones e impuestos durante el período de vigencia de las mismas.

Activos por Impuestos Corrientes – Representan saldos de retención en la fuente de impuesto a la renta practicado por terceros sobre los servicios de arriendo, crédito tributario del impuesto al valor agregado sobre compras y anticipos de impuesto a la renta. Las retenciones en la fuente de impuesto a la renta retenidas durante el año 2016 estos valores pueden ser liquidadas al momento de determinación del impuesto a la renta de la entidad.

Propiedades, Planta y Equipos, neto – Se presentan contabilizadas al costo de adquisición menos la depreciación acumulada, nota 8. Las propiedades, planta y equipos se deprecian de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada de acuerdo a disposiciones tributarias, tal como 20 años para edificios.

Las adiciones y mejoras que aumenten significativamente la vida útil son capitalizadas, mientras que los desembolsos correspondientes a mantenimientos y reparaciones que no aumenten o extiendan la vida útil de los activos son reconocidos directamente en gastos. La vida útil y el método de depreciación se revisan periódicamente para asegurar que el método y el período de la depreciación sean consistentes con el patrón previsto de beneficios económicos futuros. Los desembolsos posteriores y renovaciones de importancia se reconocen como activo, cuando es probable que la Compañía obtenga los beneficios económicos futuros derivados del mismo y su costo pueda ser valorizado con fiabilidad.

Cuando se venden o se retiran las propiedades planta y equipos, la Compañía elimina el costo y la depreciación acumulada correspondiente. Cualquier pérdida o ganancia que resultase de su disposición se incluye en el estado de resultado integral.

La Administración de la entidad, establece procedimientos para asegurarse de que sus bienes están contabilizados por un importe que no sea superior a su importe recuperable. Las propiedades y equipos estarán contabilizados por encima de su importe recuperable cuando su importe en libros exceda del importe que se pueda recuperar a través de su utilización o de su venta, por lo que el mismo se presentaría como deteriorado y se deberá reconocer una pérdida por deterioro del valor de ese activo.

Otras Obligaciones Corrientes - Están reconocidos mediante el método del devengado y se originan cuando la entidad mantiene una obligación producto de eventos pasados y lo establecido por la legislación laboral, normativas del Seguro Social o acuerdos contractuales.

Participación de los Trabajadores en las Utilidades – Se calcula el 15% de participación de los empleados sobre las utilidades contables, de conformidad con lo establecido en el Código de Trabajo de la República del Ecuador, siendo su registro contable de la provisión con cargo a la ganancia del ejercicio, (nota 13).

Pasivos por impuestos corrientes – El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar 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 de ingresos o gastos imponderables o deducibles y partidas que no son gravables o deducibles.

El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas por el Organismo de Control Tributario al final de cada periodo, la misma que está vigente al 22% de impuesto a la renta desde el año 2013.

Transacciones con partes relacionadas.- Las transacciones son con partes relacionadas, domiciliadas o no en el país, si se efectúan de acuerdo con las siguientes políticas y/o preceptos legales como se indican a continuación:

- 1) En términos, condiciones y precios establecidos de común acuerdo entre las partes.
- 2) Por presunción, aquellas partes y sus transacciones que estén de acuerdo con las normativas vigentes dispuestas por el Servicio de Rentas Internas (SRI), especialmente la indicada en el Artículo 4, numeral 4 del Reglamento para la aplicación de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, que dice:

“Con el objeto de establecer partes relacionadas, a más de las referidas en la ley, la Administración Tributaria con el fin de establecer algún tipo de vinculación por porcentaje de capital o proporción de transacciones, tomará en cuenta, entre otros, los siguientes casos:

Cuando una persona natural o societaria, domiciliada o no en el Ecuador, realice el 50% o más de sus ventas o compras de bienes, servicios u otro tipo de operaciones, con una persona natural o sociedad, domiciliada o no en el país”

Reserva Facultativa - Las reservas son las utilidades que no se distribuyen al cierre del ejercicio ya sea por disposiciones legales, por el estatuto o por la propia voluntad de los socios.

Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias – Los ingresos por actividades ordinarias incluyen el valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar generada por las ventas efectuadas resultado del servicio de arriendo, el ingreso es reconocido en resultados.

Reconocimiento de Costos y Gastos - El costo de ventas se registra en el resultado del ejercicio cuando se entregan y facturan los inventarios de materiales, cajas, insumos, fertilizantes de forma general, en forma simultánea al reconocimiento de los ingresos. Los gastos se registran en los

periodos con los cuales se relacionan y se reconocen en los resultados del ejercicio cuando se devengan, independientemente del momento en que se paguen.

Los gastos financieros se registran en los periodos en los cuales se relacionan y se reconocen cuando se devengan.

Compensación de saldos y transacciones – Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la entidad tiene la intención de liquidar por su importe o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados

Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes – Se clasifican en el estado de situación financiera los saldos en función a sus vencimientos; en corriente cuando el vencimiento es igual o inferior a un año, contados a partir de la fecha sobre la que se informe en los estados financieros y como no corriente, los superiores a ese periodo.

Estimaciones y juicios contables críticos - La preparación de los presentes estados financieros de acuerdo con NIIF aprobados por la Administración de la entidad, requiere el uso de ciertas estimaciones críticas y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Los efectos de los cambios en estimaciones contables surgidos de estas revisiones se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si el cambio afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, los saldos de la cuenta efectivo y equivalentes de efectivo, son como sigue:

	...Diciembre 31...	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(U.S. dólares)	
Bancos	40,773.78	41,074.53
Caja	<u>9,673.65</u>	<u>31,619.13</u>
Total	<u>50,447.43</u>	<u>72,693.66</u>

Bancos, incluye principalmente fondos depositados en la cuenta corriente del Banco Produbanco por \$40,773.78. Estos fondos se encuentran de libre disponibilidad.

4. **ACTIVOS FINANCIEROS**

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el saldo de cuentas de activos financieros fue como sigue:

	...Diciembre 31...	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(U.S. dólares)	
Clientes	11,569.00	0.00
Empleados	<u>8,972.51</u>	<u>16,107.65</u>
Total	<u>20,541.51</u>	<u>16,107.65</u>

Clientes, representa saldos pendientes de cobro por facturación en servicios arrendamiento. Estas ventas a crédito no generan interés, y tienen un plazo de vencimiento de 30 días.

5. **SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS**

Al 31 de diciembre del 2016, el saldo de la cuenta Servicios y otros pagos anticipados, incluye principalmente valores entregados a proveedor local de bienes por compra de una propiedad, por \$15,000.00; que será liquidado en función a la entrega de la factura.

6. **ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES**

Los activos por impuestos corrientes durante los años 2016 y 2015, fueron como sigue:

	...Diciembre 31...	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(U.S. dólares)	
Retenciones recibidas IR	4,655.10	2,171.10
Crédito tributario	<u>1.22</u>	<u>1.22</u>
Total	<u>4,656.32</u>	<u>2,172.32</u>

Al 31 de diciembre del 2016, el saldo de la cuenta crédito tributario, corresponde a IVA por recuperar de adquisiciones locales de conformidad con la normativa tributaria vigente. Las retenciones de impuesto a la renta fueron utilizadas para disminuir el impuesto a la renta del año indicadas en el 101.

7. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS, NETO

Los movimientos de propiedades, planta y equipos durante los años 2016 y 2015, fueron como sigue:

	...Diciembre 31...	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	112,804.83	114,178.40
Depreciación acumulada	<u>(1,373.57)</u>	<u>(1,373.57)</u>
Saldos al fin del año	<u>111,431.26</u>	<u>112,804.83</u>

8. OTROS ACTIVOS

Al 31 de diciembre del 2016 de acuerdo a la escritura pública N° 2014-9-01-33-P000978, por reciliacion de la escritura pública de cesión de participaciones sociales de la Compañía de Responsabilidad Limitada “ HOTESAN, HOTEL INTERNACIONAL C. LTDA. A favor de la compañía GRUZENIT S.A por \$1,117,401.92. (nota 14)

9. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, los saldos de cuentas y documentos por pagar se presentan como sigue:

	...Diciembre 31...	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(U.S. dólares)	
Proveedores locales:		
Renzo Gorki Aguirre	48,017.82	48,017.82
Otras	<u>4,400.00</u>	<u>4,400.00</u>
Total	<u>52,417.82</u>	<u>52,417.82</u>

Al 31 de diciembre del 2016, incluyen facturaciones pendientes de pago por compras y servicios; Estas facturaciones han sido pagadas parcialmente durante el año 2017.

10. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

Los saldos de otras obligaciones corrientes al 31 de diciembre del 2016 y 2015 son como sigue:

	...Diciembre 31...	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(U.S. dólares)	
Obligaciones tributarias, (nota 13)	1,373.00	0.00
Obligaciones con el IESS	708.83	420.12
Beneficios sociales:		
Décimo tercer sueldo	0.00	242.65
Décimo cuarto sueldo	280.83	289.83
Vacaciones por pagar	2,941.72	2,106.73
Participación de utilidades, (nota 13)	<u>0.00</u>	<u>211.23</u>
Total	<u>5,304.38</u>	<u>3,270.56</u>

Obligaciones tributarias, incluye principalmente a los diversos porcentajes aplicados por retenciones en la fuente por las compras efectuadas a los proveedores en diciembre del año 2016.

Participación de utilidades constituye el 15% provisionados de acuerdo a disposiciones laborales para el pago a trabajadores sobre la ganancia contable al 31 de diciembre del 2015, el mismo que ha sido cancelado en abril del 2016.

11. CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS

El saldo de la cuenta otros pasivos no corrientes, constituyen valores pendientes por liquidar a la presente fecha, tal como se demuestra a continuación:

	...Diciembre 31...	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(U.S. dólares)	
Zeniths Group Inmuebles S. A., (nota 14)	<u>1,254,000.00</u>	<u>1,254,000.00</u>

Corresponde préstamo recibido de una compañía relacionada; Este préstamo no tiene fecha de vencimiento garantía establecida, ni tampoco devenga interés.

12. PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el patrimonio neto se encuentra conformado por las siguientes partidas:

Capital Social – Al 31 de diciembre del 2016, el capital social de la entidad está constituido por 800 acciones a valor nominal unitario de \$1.00 cada una; todas ordinarias y nominativas.

Reserva Legal - Constituyen las utilidades que no se distribuyen al cierre del ejercicio ya sea por disposiciones legales, por el estatuto o por la propia voluntad de los socios.

13. IMPUESTO A LA RENTA Y SITUACION TRIBUTARIA

La determinación de la base imponible para el cálculo del impuesto a la renta de la entidad por los años 2016 y 2015, han sido efectuado de acuerdo a disposiciones establecidas por la autoridad tributaria y la conciliación tributaria fue preparada, tal como mencionamos a continuación:

Diciembre 31...	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(U. S. dólares)	
Ganancia del periodo	(1,005.77)	1,408.17
Menos: 15% de Participación para trabajadores	<u>(0.00)</u>	<u>(211.23)</u>
Ganancia tributable	0.00	1,196.94
Más: Gastos no deducibles	0.00	0.00
Menos: Ingresos exentos	0.00	0.00
Base imponible para el cálculo del impuesto a la renta	0.00	1,196.94
Porcentaje de impuesto a la renta	22%	22%
Impuesto a la renta	0.00	263.33
Menos: Retenciones en la fuentes año 2016	0.00	0.00
Exoneración y crédito tributario por leyes especiales	0.00	(263.33)
Anticipo pendiente pago	0.00	0.00
Impuesto a la renta a pagar (a favor)	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>

14. SALDOS Y TRANSACCIONES SIGNIFICATIVAS CON PARTES RELACIONADAS

Los saldos y transacciones con partes relacionadas, durante los años 2016 y 2015, se desglosan como sigue:

Diciembre 31...	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(U. S. dólares)	
Activos		
Otros activos:		
Inversiones en acciones	1,117,401.92	1,117,401.92
Pasivos		
Cuentas por pagar:		
Zeniths Group Inmuebles S. A	1,254,000.00	1,254,000.00

15. VENTAS Y COSTO DE VENTAS

El comportamiento de las ventas durante los años 2016 y 2015, se presentaron como sigue:

	...Diciembre 31...	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(U.S. dólares)	
Ingresos:		
Ingreso por arriendo	29,000.00	22,000.00
Servicios administrativos	8,200.00	0.00
Dividendos	4,829.81	0.00
Interés	<u>0.00</u>	<u>10,144.73</u>
Ganancia bruta	<u>42,029.81</u>	<u>32,144.73</u>

16. EVENTO POSTERIOR

Entre el 1 de enero del 2017 y la fecha del informe de los auditores independientes (Abril 26, 2017), no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros, que no se hayan revelado en los mismos y que ameriten una mayor exposición.
