

GRUZENIT S.A.
Notas a los estados financieros separados
Por el año terminado al 31 de diciembre del 2018

1. Información general

GRUZENIT S.A. ("la Compañía"), está constituida en Ecuador el 05 de septiembre del 2013, e inscrita en el Registro Mercantil el 14 de octubre de 2013 en la ciudad de Guayaquil, Ecuador.

La actividad principal de la compañía es la compra, venta alquiler y explotación de bienes inmuebles. El domicilio principal se encuentra en la ciudad de Guayaquil, en las calles Numa Pompilio Liona # 302 y Puerto Santa Ana Edificio - Sotavento

Al 31 de diciembre el 2018, el accionista principal de la Compañía es la compañía Inversiones y Negocios S.A., quien es propietaria del 99.99% de la participación accionaria. Sus controladores finales son varios miembros de la familia Sánchez sin que en ninguno de ellos de manera individual posean más del 15% del paquete accionario, son personas naturales con domicilio en Ecuador.

Tal como se expresa en Nota 13, con la aportación de bienes inmuebles realizado por el Accionista principal Inversiones y Negocios S.A., se generó un incremento en los ingresos por arriendos y alícuota por aproximadamente US\$97,000 en el año 2018 con relación al año 2017. Esto, a pesar que su facturación empezó a partir del mes de mayo del 2018. Adicionalmente, los gastos tales como: gastos de depreciación e impuestos y contribuciones también se incrementaron en US\$44,300 y US\$23,800; respectivamente en relación con el año 2017.

La compañía dispone de un solo empleado en relación de dependencia.

Los estados financieros de **GRUZENIT S.A.**, por el año terminado al 31 de diciembre de 2018, fueron aprobados y autorizados por la Administración para su emisión 15 de marzo del 2019 y deberán ser aprobados por la Junta General de Accionistas que considere estos estados financieros. La Administración considera que serán aprobados sin modificación.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la administración de la compañía.

La compañía opera en Ecuador, un país que desde el año 2000 utiliza el US dólar como moneda de circulación legal, con una economía que, de acuerdo con información publicada por el Banco Central del Ecuador, presenta los siguientes índices de inflación en los tres últimos años:

31 de diciembre:	Índice de Inflación Anual
2018	0.27%
2017	-0.20%
2016	1.12%

2. Resumen de las principales políticas contables

Declaración de cumplimiento

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 diseñadas en función a las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2018 y aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos estados financieros.

2. Resumen de las principales políticas contables

Base de medición

Los estados financieros adjuntos han sido preparados en base al costo histórico.

Moneda funcional

Los estados financieros adjuntos se presentan en dólares de Estados Unidos de Norte América, moneda funcional de la compañía y de curso legal en el Ecuador.

Instrumentos financieros

Activos Financieros

Los activos financieros son registrados en la fecha en que la compañía forma parte de la transacción. Son reconocidos inicialmente a su valor razonable que usualmente es el valor de la transacción, más los costos incrementales con ella, que sean directamente atribuibles a la compra o emisión del instrumento financiero, excepto en el caso de los activos llevados a valor razonable.

Posteriormente, los activos financieros son valorados a costo amortizado usando el método del interés efectivo cuando los plazos para su vencimiento son superiores a un año.

Al final de cada período sobre el que se informa, los importes en libros de los activos financieros se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. Cuando se considera que una cuenta comercial por cobrar es de dudoso cobro, se elimina contra la cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultado integral.

La compañía dará de baja en cuentas un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiera de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero.

La compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías definidas en la Sección 11:

Efectivo y banco

Para propósitos de una adecuada presentación del estado de flujo de efectivo se incluye los activos financieros líquidos, tales como el efectivo en caja, y el saldo en banco.

2. Resumen de las principales políticas contables (continuación)

Instrumentos financieros (continuación)

Pasivos financieros

Los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su costo, neto de los costos que se haya incurrido en la transacción. Posteriormente, se miden a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (neto de los costos necesarios para su obtención) y el valor del reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida del pasivo de acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva, cuando los términos incluyen crédito mayor de un año.

La compañía da de baja en cuentas un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones la compañía.

La compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios pre-acordados.

La compañía clasifica sus pasivos financieros en las siguientes categorías definidas en la Sección 11:

- Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar, incluyen facturas por compra de bienes y prestación de servicios, con plazos normales menores a un año, no generan interés.

Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio consiste en cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de la compañía luego de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de patrimonio emitidos por la compañía están representados por las participaciones ordinarias y nominativas que constituyen el capital pagado, y se reconocen por los ingresos recibidos, neto de los costos de emisión directos.

Propiedades de inversión

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

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

El costo se deprecia de acuerdo con el método que aplica la compañía. Los valores residuales, las vidas útiles y los métodos de depreciación se revisan a cada fecha de cierre de ejercicio y, de ser necesario, se ajustan prospectivamente.

Resumen de las principales políticas contables (continuación)

Deterioro de activos no financieros

A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. 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.

Determinar si los activos han sufrido deterioro implica el cálculo del valor en uso de las unidades generadoras de efectivo. El cálculo del valor en uso requiere que la compañía determine los flujos de efectivo futuros que deberían surgir de las unidades generadoras de efectivo y una tasa de descuento apropiada para calcular el valor presente.

En el caso de que el importe recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente provisión por pérdida por deterioro por la diferencia, con cargo a resultados.

Inversión en subsidiaria

Se miden al método de participación. Con base al método de participación, la inversión se contabiliza en el estado de situación financiera al costo y es ajustada posteriormente por los cambios posteriores a la adquisición en la parte del inversor en los activos netos de la participada menos cualquier deterioro en el valor de las inversiones individuales.

El resultado del período del inversor incluye su participación en el resultado del período de la participada, y el otro resultado integral del inversor incluye su participación en el otro resultado integral de la participada. Las pérdidas en exceso respecto a la participación de la compañía se reconocen siempre y cuando la compañía haya contraído alguna obligación legal o implícita o haya hecho pagos en nombre de la participada.

Una subsidiaria es aquella entidad sobre la que **Gruzenit S.A.**, tiene el poder para gobernar las políticas financieras y operativas a fin de percibir beneficios de sus actividades.

Activos no corrientes mantenidos para la venta

Los activos no corrientes y los Grupos de activos para su disposición se clasifican como mantenidos para la venta si su importe en libros es recuperable a través de una operación de venta y no mediante su uso continuo. Esta condición se considera cumplida únicamente cuando la venta es altamente probable y el activo (o Grupo de activos para su disposición) está disponible para la venta inmediata en su estado actual sujeto sólo a los términos que son usuales y adaptados para las ventas de esos activos (o grupo de activos para su disposición). La Administración debe comprometerse con la venta, la cual debería reconocerse como una venta finalizada dentro del período de un año desde la fecha de clasificación.

Cuando la compañía se encuentra comprometida con un plan de venta que involucra la venta de una inversión, o una porción de una inversión, la inversión o la porción de la inversión que será vendida se clasifica como mantenida para la venta cuando se cumplen los criterios descritos anteriormente.

Los activos no corrientes (y Grupos de activos para su disposición) clasificados como mantenidos para la venta son calculados al menor del importe en libros y el valor razonable de los activos anteriores menos los costos de ventas.

Resumen de las principales políticas contables (continuación)

Beneficios a los empleados

Otros beneficios de corto plazo.

Los beneficios a empleados a corto plazo tales como décimo tercero, décimo cuarto, fondo de reserva, vacaciones, participación de trabajadores, etc., se reconocen en resultados sobre la base del devengado en relación con los beneficios legales o contractuales pactados con los empleados.

Indemnización por despido intempestivo / otros beneficios por terminación

Son los beneficios por pagar a los empleados como consecuencia de la decisión unilateral de una entidad de rescindir el contrato de un empleado antes de la edad normal del retiro.

Estos beneficios por terminación no proporcionan beneficios económicos futuro, se reconocerán en resultados como gasto en el período en que ocurren.

Impuesto a la renta

El gasto por impuesto a la renta representa el impuesto a la renta por pagar corriente.

Impuestos a la ganancia corriente

El impuesto a la renta corriente es el impuesto a la renta que se espera pagar o recuperar de las autoridades tributarias por la utilidad o pérdida imponible del período corriente, usando las tasas impositivas vigente a la fecha de cierre de cada año, siendo de un 22% para los años 2018 y 2017 respectivamente, más cualquier ajuste al impuesto por pagar en relación con años anteriores.

Reserva legal

La Ley de compañías del Ecuador requiere que por lo menos el 10% de la utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que ésta alcance como mínimo el 50% del capital suscrito y pagado.

Esta reserva no está disponible para distribución de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad o destinada a absorber pérdidas incurridas.

Distribución de dividendos

Se reconoce como un pasivo en el ejercicio en que se aprueba el pago por parte de la junta de accionistas.

Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se miden en función de la contraprestación a la que la Compañía espera tener derecho a recibir en un contrato con un cliente y excluye los montos cobrados en nombre de terceros. Comprenden el valor por arriendo de los terrenos, edificios y galpones y se reconocen en línea recta durante el plazo del arrendamiento correspondiente.

Las ventas ocasionales de inmuebles se reconocen al momento en que los riesgos y beneficios de los activos son transferidos al comprador, esto ocurre con el traspaso de la propiedad legal de los inmuebles transferidos.

Reconocimiento de costos y gastos

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

Resumen de las principales políticas contables (continuación)

Activos y pasivos compensados

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 Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

Contingencias

Los pasivos contingentes son obligaciones surgidas de un evento pasado, cuya confirmación está sujeta a la ocurrencia o no de eventos fuera de control de la Compañía, u obligaciones presuntas surgidas de hechos anteriores, cuyo importe no puede ser estimado de forma fiable, o en cuya liquidación no es probable que tenga lugar una salida de recursos.

Consecuentemente, los pasivos contingentes no son registrados, sino que son revelados en caso de existir.

Provisiones

Una provisión es reconocida cuando la compañía tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado y es probable que se requieran recursos para cancelar las obligaciones y cuando pueda hacerse una estimación fiable del importe de la misma. Las provisiones se revisan a cada fecha del estado de situación financiera y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a esa fecha.

Si el efecto del valor temporal del dinero es significativo, las provisiones se determinan descontando el flujo de efectivo que se espera desembolsar en el futuro a una tasa antes de impuesto que refleje el valor del dinero en el mercado y los riesgos específicos de la obligación.

Cuando se reconoce el descuento, el aumento de la provisión producto del paso del tiempo se reconoce como un costo financiero en el estado de resultados integrales.

Estimaciones contables

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere que la administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, 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.

Resumen de las principales políticas contables (continuación)

Vida útil y valor residual de Propiedades de inversión

La vida útil estimada y valor residual de los elementos de *Propiedades de inversión* son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

Las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación son como sigue:

<u>Ítem</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Edificios (bodega, locales comerciales, departamentos)	50

Impuestos

La determinación de las obligaciones y gastos por impuestos requiere de interpretaciones a la legislación tributaria aplicable. La compañía al momento de tomar decisiones sobre asuntos tributarios, acude con profesionales en materia tributaria. Aun cuando la compañía considera que sus estimaciones en materia tributaria son prudentes y conservadoras, puede surgir discrepancia con el organismo de control tributario (servicios de rentas internas), en la interpretación de normas, que pudieran requerir de ajustes por impuestos en el futuro.

Debido a la complejidad de la valuación, las suposiciones subyacentes y su naturaleza de largo plazo, las obligaciones por beneficios definidos son extremadamente sensibles a los cambios en estas suposiciones. Todas estas suposiciones se revisan a cada fecha de cierre del período sobre el que se informa.

Provisiones

Debido a la incertidumbre inherente a las estimaciones necesarias para determinar el importe de las provisiones, los desembolsos reales pueden diferir de los importes reconocidos originalmente sobre la base de las estimaciones realizadas.

La determinación de la cantidad a provisionar está basada en la mejor estimación de los desembolsos que será necesario pagar por la correspondiente obligación, tomando en consideración toda la información disponible a la fecha del período, incluyendo la opinión de expertos independientes tales como asesores legales y consultores.

Eventos Posteriores

Los eventos posteriores al cierre del ejercicio que proveen información adicional sobre la situación financiera de la compañía a la fecha del estado de situación financiera (eventos de ajuste) son incluidos en los estados financieros. Los eventos posteriores que no son eventos de ajuste son expuestos en notas a los estados financieros.

3. Cambios en Políticas Contables

Normas Internacionales de Información Financiera- NIIF aún no Vigentes-

A continuación, se enumeran las normas internacionales de información financiera que no se encontraban en vigencia a la fecha de emisión de estos estados financieros:

NIIF	Fecha en que entran en vigencia
NIIF 16 - "Arrendamientos"	1 de enero de 2019
NIIF 17 - "Contratos de Seguros"	1 de enero de 2021
NIIF 9 - Enmiendas Características de Pago Anticipado con Compensación Negativa	1 de enero de 2019
NIC 28 - Enmiendas Intereses a Largo Plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos	1 de enero de 2019
NIIF 10 y NIC 28 - Enmiendas Venta o contribución de activos entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto	Fecha a ser determinada
CINIIF 23 - Incertidumbre sobre tratamientos de los impuestos a los ingresos.	1 de enero de 2019

4. Instrumentos Financieros

Gestión de Riesgos Financieros

La compañía en el curso normal de su negocio y actividades de financiamiento, está expuesta a diversos riesgos financieros que pueden afectar de manera significativa el valor económico de sus flujos, sus activos y, en consecuencia, sus resultados. Las políticas de Administración de riesgos son revisadas periódicamente y aprobadas por la Administración de la compañía.

Riesgo de Crédito

La Administración de la compañía considera que el riesgo de crédito es bajo debido a que los contratos de arrendamientos incluyen cláusulas contractuales indican que requiere depósitos de garantías que en caso de incumplimiento de pago podrían compensarse con las partidas pendientes de pago y rescindir el contrato.

5. EFECTIVO Y BANCO

El efectivo y banco como se informa en el estado de flujo de efectivo puede ser conciliado con las partidas expuestas en el estado separado de situación financiera de la siguiente manera:

	Dic, 31 2018	Dic, 31 2017	Ene, 1 2017
Caja	16,296	-	9,673
Banco (a)	26,868	28,564	40,774
Total	43,164	28,564	50,447

(a) La cuenta corriente bancaria esta denominada en dólares estadounidenses y se encuentra depositada en banco local y son de libre disponibilidad.

6. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

A continuación, se presenta la composición del rubro:

	Dic, 31 2018	Dic, 31 2017	Ene, 1 2017
Cuentas por cobrar comerciales (1)	3,553	2,340	11,569
Cuentas por cobrar accionista (2)	12,091	-	-
Cuenta por cobrar a subsidiaria (3)	13,200	-	-
Anticipo a proveedores y otras	680	12,419	3,269
Empleados	12,024	5,286	8,973
Impuestos por cobrar (Ver nota 12.3)	6,278	1,224	4,656
Total	47,826	21,269	28,467

(1) En opinión de la Administración de la compañía considera que no necesita de una estimación para las cuentas de cobro dudoso debido a que los clientes cancelan oportunamente, por la efectividad del departamento de cobranzas.

(2) Corresponde a la facturación por servicios administrativo que realizó GRUZENIT S.A., entre los meses de febrero a abril del año 2018, a su accionista INVERSIONES Y NEGOCIOS CÍA. LTDA.

(3) Corresponde al servicio administrativos que realiza GRUZENIT S.A., a la compañía subsidiaria HOTESAN HOTEL INTERNACIONAL C. LTDA.

7. PROPIEDADES DE INVERSION

A continuación, se presenta la composición del rubro:

	Dic, 31 2018	Dic, 31 2017	Ene, 1 2017
Costo o valuación (1)	2,314,711	185,480	129,178
Depreciación acumulada (1)	(49,867)	(4,121)	(2,747)
Neto:	2,264,844	181,359	126,431
Descripción Neta:			
Terreno	1,175,041	45,500	45,500
Edificio	1,007,555	64,558	65,931
Obras en proceso	82,248	71,301	15,000
Total	2,264,844	181,359	126,431

Gruzenit s.a.
Notas a los estados financieros separados
Por el año terminado al 31 de diciembre del 2018

(1) A continuación, el movimiento de las propiedades de inversión (costo y depreciación acumulada) durante los años 2017 y 2018

Detalle	Terreno	Edificio	Obras en Proceso	Total
Costo del activo				
Saldo al 01 de enero 2017 Re expresado	45,500	68,678	15,000	129,178
Adiciones 2017	-	-	56,302	56,302
Saldo al 31 de diciembre del 2017	45,500	68,678	71,302	185,480
Aporte del Accionista Inversiones y Negocios (Ver nota 13)	4,447,750	967,344	-	5,415,094
Transferencia al rubro de ACTIVOS NO CORRIENTE DISPONIBLE PARA LA VENTA por futura venta (Ver nota 8)	(3,318,209)	-	-	(3,318,209)
Adiciones	-	21,400	10,946	32,346
Saldo al 31 de diciembre del 2018	1,175,041	1,057,422	82,248	2,314,711
	(a)		(b)	
Depreciación acumulada				
Saldo al 01 de enero 2017 Re expresado	-	(2,747)	-	(2,747)
Gasto de depreciación 2017	-	(1,374)	-	(1,374)
Saldo al 31 de diciembre del 2017	-	(4,121)	-	(4,121)
Gasto de depreciación 2018	-	(45,746)	-	(45,746)
Saldo al 31 de diciembre del 2018	-	(49,867)	-	(49,867)

Gruzenit s.a.
Notas a los estados financieros separados
Por el año terminado al 31 de diciembre del 2018

- (a) Al 31 de diciembre del 2018, los inmuebles (terreno y edificios) de la compañía se detallan a continuación:

<u>Dirección</u>	<u>Área</u>	<u>Código Catastral</u>	<u>Terreno</u>	<u>Edificio</u>	<u>Total</u>
<u>ADQUIRIDAS HASTA EL AÑO 2017</u>					
Lotización hacienda Prosperina – lote 2 Mz. 4 (Bodega - Galpón)	700 mt ²	77-0004-002-0-0-0-1	45,500	68,678	114,178
Sub total			45,500	68,678	114,178
<u>ADQUIRIDAS EN EL AÑO 2018</u>					
Solar 09 Mz 57 Luque 810 y Rumichaca y Lorenzo de Garaicoa	247,80 mt ²	03-0057-009-0000-0-0	58,525	731,552	790,077
Solar 11 Mz. 57 Rumichaca y Luque	271,01 mt ²	03-0057-011-0000-0-0	53,081	257,192	310,273
Solar 119 Tomero, Km2.5 Vía Puntilla – Samborondon (Sin construcción)	6,640 mt ²	4.1.22.1.5.0.0.0.0.0	1,017,935	-	1,017,935
Sub total			1,129,541	988,744	2,118,285
Total			1,175,041	1,057,422	2,232,463

- (b) Corresponde a los pagos realizados por diferentes conceptos que realizó la compañía para la adquisición de un inmueble ubicado en las calles Quiquis entre las calles Ximena y Riobamba (código catastral # 02-0015- 005-0000-0-0), el cual se están gestionando con la compañía Importadora de Llantas Julio Guerra Accini Cía. Ltda.

8. ACTIVOS NO CORRIENTE DISPONIBLE PARA LA VENTA

A continuación, se presenta la composición del rubro:

	Dic, 31 2018	Dic, 31 2017	Ene, 1. 2017
Terreno (1)	3,318,209	-	-

- (1) Corresponde a uno de los inmuebles que aportó el accionista Inversiones y Negocios Cía. Ltda. (Ver nota 13) identificado con el código catastral # 66- 0118-001-0000-0-0 ubicado en la Av. Juan Tanca Marengo Mz. 118 Sl. # 1, parroquia Tarqui en la ciudad de Guayaquil. De acuerdo a lo que indica los párrafos 6 y 7 de la NIIF 5 Activos no corrientes mantenidos para la venta y actividades interrumpidas si posee un activo que su importe en libros se recuperará fundamentalmente a través de una transacción de venta, en lugar de por su uso continuado y el activo debe estar disponible y su venta debe ser altamente probable. (Ver nota 16).

9. INVERSION EN SUBSIDIARIA

A continuación, se presenta la composición del rubro:

	Dic, 31 2018	Dic, 31 2017	Ene, 1 2017
Inversión en Subsidiaria (1)	442,882	438,699	433,977

- (1) La compañía posee el 100% de las acciones de la compañía **HOTESAN HOTEL INTERNACIONAL C. LTDA.**, y que fueron adquiridas mediante escritura pública de Cesión de participaciones sociales celebrada el 24 de diciembre del 2014, por un monto de US\$1,117,402 y registrada originalmente bajo el método del costo, sin haber considerado el patrimonio de la subsidiaria; por lo que la Compañía decidió acogerse al método de valor patrimonial proporcional (VPP), como política contable, teniendo un efecto retrospectivo, tal como lo indica la NIC 8 Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores. Como resultado de lo anterior, los estados financieros al 31 de diciembre 2017 tuvieron un efecto de (USD\$ 678,703) y al 1 de enero de 2017 de (USD\$ 683,425) fueron reformulados para corregir el error antes mencionado.

La actividad empresarial de la compañía subsidiaria es el servicio de Hospedaje en hoteles.

Los estados financieros de **HOTESAN HOTEL INTERNACIONAL C. LTDA.**, S.A., al 31 de diciembre del 2018 (cifras auditadas) y 2017 (no auditadas), presentan las siguientes cifras:

	Dic, 31 2018	Dic, 31 2017
Activos	552,704	539,628
Pasivos	109,822	33,349
Patrimonio	442,882	438,699
Ingresos	56,379	56,379
Utilidad neta	4,183	4,722

A continuación, el movimiento del rubro de inversión en subsidiaria durante los años 2017 y 2018 ha sido el siguiente:

	Valor
Saldo al 01 de enero del 2017	433,977
Más: Ganancia en subsidiaria por resultados 2017	4,722
Saldo al 31 de diciembre del 2017	438,699
Más: Ganancia en subsidiaria por resultados 2018	4,183
Saldo al 31 de diciembre del 2018	442,882

La Compañía también preparó estados financieros consolidados conforme lo requieren las NIIF. Los estados financieros separados adjuntos se presentan por requerimiento de la Superintendencia de Compañías.

10. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

A continuación, se presenta la composición del rubro:

	Dic, 31 2018	Dic, 31 2017	Ene, 1 2017
Cuentas por pagar comerciales			
Proveedores	<u>3,110</u>	<u>1,250</u>	<u>48,018</u>
Otras cuentas por pagar			
Garantías de inquilinos (a)	<u>30,099</u>	<u>4,400</u>	<u>4,400</u>
Obligaciones acumuladas			
Beneficios sociales (b)	3,894	3,375	3,223
Nomina	632	-	-
I.E.S.S.	1,172	759	708
Sub total	<u>5,698</u>	<u>4,134</u>	<u>3,931</u>
Total	<u>38,907</u>	<u>9,784</u>	<u>56,349</u>

- a) Corresponde a los valores que entregó los inquilinos por conceptos de garantías y que en el año 2018 se incrementó por las nuevas propiedades que han sido arrendadas.
- b) Incluye décimo tercer sueldo por US\$375, décimo cuarto sueldo por US\$322, y vacaciones US\$3,197.

11. CUENTAS POR PAGAR RELACIONADA

A continuación, se presenta la composición del rubro:

	Dic, 31 2018	Dic, 31 2017	Ene, 1 2017
Zeniths Group Inmuebles S.A.	<u>1,310,042</u>	<u>1,310,042</u>	<u>1,254,000</u>

Esta compañía de nacionalidad Costa Ricense hasta el año 2017, fue accionista de la compañía Gruzenit S.A., (Ver nota 13). La deuda se generó por la compra del 100% ciento de las acciones de la compañía **HOTESAN HOTEL INTERNACIONAL C. LTDA.**, a la **Familia Sánchez** mediante la cesión de Resciliación de la Escritura pública de Cesión de participaciones sociales de la compañía Hotesan Hotel Internacional C. Ltda., celebrada el 24 de diciembre del año 2014 se cedieron las acciones de la compañía a un costo de US\$1,117,402.

Este pasivo ha sido incrementado por los nuevos préstamos que recibió la compañía para financiar su capital de trabajo.

A la fecha de emisión de este informe (15 de marzo del 2019), la Administración de la compañía manifiesta que esta deuda se encuentra en proceso de refinanciamiento y de acordar un plan de pagos en función a los flujos de la compañía.

12. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

12.1 Pasivos del año corriente

	Dic, 31 2018	Dic, 31 2017	Ene, 1 2017
IVA en Ventas (1)	2,407	270	1,358
Retención de Impuesto a la Renta	162	133	15
Retención de IVA	44	-	-
Total	2,613	403	1,373

(1) Corresponde al IVA en ventas del mes de diciembre del 2018 y que fue cancelado en el mes de enero del 2019 de acuerdo a su noveno dígito del Ruc.

12.2 Conciliación tributaria – contable del impuesto a la renta corriente. Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros separados y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2018	2017
Utilidad antes de impuesto a la renta	1,237	27,884
Menos: Ingresos exentos por ganancia en subsidiara	(4,183)	(4,722)
Más: Gastos no deducibles	5,810	-
Base de cálculo de impuesto a la renta	2,864	23,162
Tasa de impuesto a la renta	22%	25%
Impuesto a la renta causado	630	5,791
Anticipo de Impuesto a la renta	535	-
Gasto de impuesto a la renta (1)	630	5,791

12.3 Movimiento de la provisión o crédito tributario de impuesto a la renta.

	Diciembre 31,	
	2018	2017
Saldo inicial del Impuesto a la renta por (cobrar) pagar	(1,224)	(4,655)
Impuesto a la renta causado del año (1)	630	5,791
Pago de anticipo (pagado en julio y septiembre)	(535)	-
Retenciones efectuadas por clientes	(5,509)	(2,360)
Baja de retenciones caducadas	360	-
Impuesto a la Renta por (cobrar) pagar al SRI (Ver nota 6)	(6,278)	(1,224)

12.4 Reformas Legales, Tributarias y Societarias.

- A. En el segundo suplemento al registro oficial No. 150 del 29 de diciembre del 2017, se expidió la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera, mediante la cual se reformó la Ley de Régimen Tributario Interno (LRTI), la Ley Reformativa para la Equidad Tributaria, Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, Código Tributario, Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, Ley de Compañías y Código Orgánico Integral Penal, donde los principales cambios son los siguientes:

Tarifa del Impuesto a la Renta para Sociedades

Al reformar el artículo 37 de la Ley de Régimen Tributario Interno y sustituir el inciso tercero:

- Se estableció que se deberá deducir adicionalmente un valor equivalente a una (1) fracción básica gravada con tarifa cero (0) de impuesto a la renta para personas naturales, para determinar la base imponible de sociedades consideradas como microempresas.
- Al reformar el artículo 37 de la Ley de Régimen Tributario Interno y sustituir el inciso tercero, se estableció que solo las sociedades exportadoras habituales, las que se dediquen a la producción de bienes, incluidas las del sector manufacturero, que posean 50% o más de componente nacional y las de turismo receptivo, podrán obtener una reducción de diez (10) puntos porcentuales de la tarifa del impuesto a la renta, sobre el monto reinvertido en activos productivos.

Anticipo del Impuesto a la Renta

Al reformar el artículo 41 de la Ley de Régimen Tributario Interno y agregar a continuación del último inciso del literal b) del numeral 2, se estableció que no se considerarán en el cálculo del Anticipo del Impuesto a la Renta, exclusivamente el rubro de costos y gastos, los sueldos y salarios, la décimo tercera y décimo cuarta remuneración, así como los aportes patronales al seguro social obligatorio.

Exoneración del Impuesto a la Renta

Las nuevas microempresas gozarán de la exoneración del impuesto a la renta, siempre y cuando cumplan con los siguientes requisitos:

1. Siempre que inicien su actividad económica a partir de vigencia de la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera.
2. Los tres años serán considerados a partir del primer ejercicio fiscal en el que se generen ingresos operacionales.
3. Siempre que las microempresas generen empleo neto e incorporen valor agregado nacional en sus procesos productivos, de conformidad con los límites y condiciones que para el efecto establezca el reglamento de esta Ley.

Reformas Legales, Tributarias y Societarias (continuación)

Incremento en la Tarifa del Impuesto a la Renta para Sociedades

Al reformar el artículo 37 de la Ley de Régimen Tributario Interno, se incrementó la tarifa del impuesto a la renta:

1. Por sociedades constituidas en el Ecuador, así como por las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas aplicarán la tarifa del impuesto a la renta del 25%.
2. 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 o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad, aplicarán la tarifa del impuesto a la renta del 28%.
3. Las sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas, así como aquellas que tengan condición de exportadores habituales aplicarán la tarifa del impuesto a la renta del 22%.

Pagos por Desahucio y Pensiones Jubilares Patronales

Al sustituir el numeral 13 del artículo 10 de la Ley de Régimen Tributario Interno, se eliminó la consideración de que las compañías para el cálculo de las provisiones de las pensiones jubilares patronales, debían considerar a los empleados que por lo menos hayan cumplido 10 años en la misma empresa.

- B.** En el suplemento al registro oficial No. 312 del 24 de agosto del 2018, se expidió el Reglamento para la Aplicación de la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera, mediante la cual se reformó el Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno (RLRTI), el Reglamento para la Aplicación del Impuesto a la Salida de Divisas y al Reglamento para la Aplicación del Impuesto a los Activos en el Exterior, donde los principales cambios son los siguientes:
- Para el caso de los Paraísos Fiscales el Servicio de Rentas Internas, verificará lo dispuesto en la Ley de Régimen Tributario Interno, respecto al cumplimiento o no por parte de la jurisdicción o régimen examinado de dos de las tres condiciones establecidas.
 - Sobre la Residencia Fiscal de las Sociedades, a más de las sociedades que han sido constituidas o creadas en el territorio ecuatoriano, las que tengan domicilio en el extranjero y decidan adoptar cualquiera de las formas societarias señaladas en la Ley de Compañías, se aplicará el mismo criterio.
 - En el caso de los Dividendos y Utilidades Distribuidos, se incrementaron los porcentajes de retención del 22% al 25% y del 25% al 28%.
 - Se determinó una exoneración de pago del impuesto a la renta para nuevas microempresas, previo al cumplimiento de dos condicionantes.

Reformas Legales, Tributarias y Societarias (continuación)

- En cuanto a las empresas inexistentes, fantasmas o contribuyentes con transacciones inexistentes, serán calificadas como tal por el Servicio de Rentas Internas, cuando los sujetos pasivos incurran en las condiciones previstas en los artículos 24, 25 y 25.1 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno (RLRTI).
- En el caso de las provisiones por Desahucio y Pensiones Jubilares, realizadas en años anteriores que hayan sido consideradas deducibles o no, y que no fueren utilizadas, deberán reversarse contra ingresos gravados o no sujetos de impuesto a la renta en la misma proporción que hubieren sido deducibles o no.

Las provisiones por Desahucio y Pensiones Jubilares, que sean constituidas a partir de la vigencia de la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera, no son deducibles; sin embargo, se reconocerá un impuesto diferido por este concepto.

- Se determinó como requisito indispensable para la reducción en la tarifa del impuesto a la renta, que deberán efectuar el aumento de capital por el valor de las utilidades reinvertidas, hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo posterior que aquel en que se generaron las utilidades materia de la reinversión.

Para efecto del cálculo del anticipo del impuesto a la renta, se excluirán los montos que correspondan a gastos incrementales, por generación de nuevo empleo, así como en la adquisición de nuevos activos productivos que permitan ampliar la capacidad productiva futura, generar un mayor nivel de producción de bienes y provisión de servicios.

- C.** En el suplemento del registro oficial No. 135 del 7 de diciembre de 2017, se publicó el Decreto Presidencial No. 210, en el cual se establecen rebajas aplicables al cálculo del Anticipo del Impuesto a la Renta, de las pequeñas, medianas y grandes empresas, los mismos que se detallan a continuación:

Tipos de Rebajas del Anticipo	Requisitos
1. Rebaja del 100% del saldo del anticipo	- Cuando sus ventas o ingresos brutos anuales, respecto del ejercicio 2017, sean iguales o menores a \$ 500,000.00
2. Rebaja del 60% del saldo del anticipo	- Cuando sus ventas o ingresos brutos anuales, respecto del ejercicio 2017, sean entre \$500,000.01 hasta \$1,000,000.00
3. Rebaja del 40% del saldo del anticipo	- Cuando sus ventas o ingresos brutos anuales, respecto del ejercicio 2017, sean de \$1,000,000.01 o más

- D.** En el suplemento del registro oficial No. 309 del 21 de agosto de 2018 y en el suplemento del registro oficial No. 392 del 20 de diciembre de 2018, se expidió la Ley Orgánica y el Reglamento para la Aplicación de la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal, respectivamente, donde las principales novedades son las siguientes:

- Se dispuso la remisión de intereses, multas y recargos, de obligaciones tributarias, fiscales y aduaneras.

Reformas Legales, Tributarias y Societarias (continuación)

- Se dispuso la reducción de intereses, multas y recargos de las obligaciones patronales en mora con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.
- Se determinaron incentivos específicos para la atracción de inversiones privadas, a través de la exoneración del impuesto a la renta para las nuevas inversiones productivas en sectores priorizados y para inversiones en industrias básicas; exoneración del ISD para las nuevas inversiones productivas que suscriban contratos de inversión.
- Reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno, principalmente en:
 - La exoneración del impuesto a la renta a los ingresos por dividendos y utilidades; para el desarrollo de las inversiones nuevas y productivas.
 - Al cálculo del impuesto a la renta, durante el plazo de 5 años, de las micro, pequeñas y medianas empresas.
 - La tarifa del impuesto a la renta para sociedades.
 - Al impuesto al valor agregado sobre servicios
 - Al crédito tributario
 - Al pago del impuesto al valor agregado
- Reformas a la Ley Reformativa para la Equidad Tributaria en el Ecuador, principalmente en:
 - Impuesto a la salida de divisas
- Reformas al Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, principalmente en:
 - En la aplicación de las inversiones productivas
 - Contratos de inversión
 - Arbitraje
 - De la vigencia sobre incentivos para el desarrollo productivo
 - De las revocatorias de las infracciones y sanciones a los inversionistas
 - En los plazos de pago de las obligaciones tributarias y aduaneras
 - Medidas preventivas de las sanciones a las infracciones aduaneras
- Reformas al Código Orgánico Monetario y Financiero
 - Registro de datos crediticios
- Reformas al Código de Trabajo
 - Exclusión de la décimo tercera remuneración, como parte de la remuneración anual para efecto del pago de aportes del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, ni para la determinación del fondo de reserva y jubilación, ni para el pago de las indemnizaciones y vacaciones prescritas en el Código de Trabajo, ni para el cálculo del impuesto a la renta del trabajo.

Reformas Legales, Tributarias y Societarias (continuación)

- Reformas a la Ley de Seguridad Social
 - En lo concerniente a la responsabilidad patronal, si por culpa del patrono el IESS no pudiese conceder a un trabajador o a sus deudos, las prestaciones en dinero que fueran reclamadas y a las que habrían podido tener derecho, o si resultaren disminuidas dichas prestaciones por falta de cumplimiento de las obligaciones del empleador.
 - Reformas a la Ley de Compañías
 - Transformación de la sucursal de compañía extranjera
- E. En el segundo suplemento del registro oficial No. 353 del 23 de octubre de 2018, se expidió la Ley Orgánica para la Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos, donde las principales novedades son las siguientes:
- Optimización de trámites administrativos, simplificación y reducir sus costos de gestión, con el fin de facilitar la relación entre las y los administrados y la Administración Pública.
 - Reformas a la Ley de Compañías
 - Disposiciones generales en la formación y funcionamiento de compañías.
 - De las compañías de responsabilidad limitada, en cuanto al manejo de las juntas generales.
 - De la compañía anónima, en cuanto a la transferencia del dominio de acciones, también al manejo de las juntas generales.
 - De la inactividad, disolución, reactivación, liquidación y cancelación de las compañías.

13. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

A continuación, se presenta la composición del rubro:

	Dic, 31 2018	Dic, 31 2017	Ene, 1 2017
Capital social	<u>5,415,894</u>	<u>800</u>	<u>800</u>

Al 31 de diciembre del 2017, el capital social de la compañía fue de US\$800 y los accionistas a esa fecha fueron Zeniths Group Inmuebles S.A. de nacionalidad costarricense con 799 acciones y Sr. Ramos Andrade Carlos Albero de nacionalidad ecuatoriana con 1 acción. Con fecha 30 de octubre del 2018, los dos accionistas presentan un escrito a la Superintendencia de Compañía indicando la transferencia del 100% ciento de sus acciones a la compañía Inmobiliaria Sánchez S.A. Inmosanchez con Ruc # 0991426485001.

Mediante actas de Junta General de Accionistas del 27 de noviembre del 2017, los accionistas de las compañías **Inversiones y Negocios Cía. Ltda.**, y **GRUZENIT S.A.** decidieron por unanimidad aumentar el capital social de la compañía **GRUZENIT S.A.**, a través de la entrega (transferencia de dominio) de 4 inmuebles por parte **Inversiones y Negocios Cía. Ltda.**, valorados por un monto de US\$5,415,094 e instrumentada mediante escritura pública de **AUMENTO DE CAPITAL Y REFORMA DEL ESTATUTO SOCIAL** el 22 de diciembre del 2017 e inscrita en el Registrador Mercantil del cantón de Guayaquil el 19 de marzo del 2018 y con la emisión de 5.415.094 acciones de un dólar cada una a favor de **Inversiones y Negocios Cía. Ltda.**

13. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS (continuación)

A continuación, un detalle de los inmuebles aportados:

<u>Dirección</u>	<u>Fecha</u> <u>Registrador</u> <u>Mercantil</u>	<u>Área</u>	<u>Código</u> <u>Catastral</u>	<u>Total</u> <u>(US\$)</u>
Solar 09 Mz 57 Luque 810 y Rumichaca y Lorenzo de Garaicoa	09 de Febrero del 2018	247,80 <i>mt²</i>	03-0057-009-0000-0-0	768,677
Solar 11 Mz. 57 Rumichaca y Luque	09 de Febrero del 2018	271,01 <i>mt²</i>	03-0057-011-0000-0-0	310,273
Solar 119 Tomero, Km2,5 Vía Puntilla – Samborondon (Sin construcción)	09 de Marzo del 2018	6,640 <i>mt²</i>	4.1.22.1.5.0.0.0.0.0	1,017,935
Solar 01 Mz. 118 km 3 Av. Juan Tanca Marengo	09 de Febrero del 2018	25,050 <i>mt²</i>	66-0118-001-0000-0-0	3,318,209
Total				5,415,094

Al 31 de diciembre del 2018, el capital social suscrito consiste de 5.415.894 acciones de US\$1.00 valor nominal unitario, las cuales otorgan un voto en la toma de decisiones y un derecho a los dividendos.

Los accionistas de la compañía **GRUZENIT S.A.**, son compañías de nacionalidad ecuatoriana y son los siguientes:

<u>Nombres de los accionistas</u>	<u>Ruc</u>	<u>%</u>	<u>Valor</u>
Inmobiliaria Sánchez S.A.	0991426485001	0,01%	800
Inmosanchez			
Inversiones y Negocios Cía. Ltda.	0990008469001	99,99%	5,415,094
Total		100%	5,415,894

Reserva Legal:

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad.

Reserva Facultativa:

Representan reservas de libre disposición de los accionistas cuyo saldo puede ser capitalizado, distribuido o utilizado para cubrir pérdidas.

Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF:

Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. El saldo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

14. TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS Y/O ACCIONISTAS

	Diciembre 31,	
	2018	2017
Préstamo Recibido		
Zeniths Group Inmuebles S.A.	-	56,042
Ingresos por Servicios Administrativos		
Hotesan Hotel Internacional C. Ltda.	12,000	10,000
Inversiones y Negocios Cía. Ltda.	12,091	-
Aportes de Bienes Inmuebles		
Inversiones y Negocios Cía. Ltda. (Ver nota 13)	5,415,094	-

15. RESTABLECIMIENTO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS PREVIAMENTE REPORTADOS

Durante el año 2018, la Administración de la compañía cambio la política de medición de sus inversiones en subsidiaria. En razón de la situación descrita precedentemente, la Administración de la compañía restableció los estados financieros respecto a los saldos previamente reportados con corte al 01 de enero y 31 de diciembre del 2017. A continuación, se presenta una reconciliación de los efectos del restablecimiento de los efectos del restablecimiento sobre los saldos de las cuentas y transacciones previamente reportados.

	Diciembre 31, 2017		Enero, 01, 2017	
	<u>Reportado previamente</u>	<u>Restablecido</u>	<u>Reportado previamente</u>	<u>Restablecido</u>
Estado de Situación Financiera				
Inversiones en subsidiaria	1,117,402	438,699	1,117,402	433,977
Resultados acumulados	(6,531)	(689,956)	(5,494)	(688,919)
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas	98,361	21,269	43,467	28,467
Propiedades Inversión, neto	110,058	181,359	111,431	126,431
Pasivos por impuestos corrientes	6,194	403	-	-

16. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha de presentación del presente informe (15 de marzo del 2019), se presentaron las siguientes transacciones o eventos.

a) Promesa de compra venta de Inmueble

Mediante acta de Junta General de Accionistas del 19 de febrero del 2019, autorizan al Representante Legal de la compañía Gruzenit S.A., para que procedan a enajenar el bien inmueble identificado con el código catastral # 66- 0118-001-0000-0-0 ubicado en la Av. Juan Tanca Marengo Mz. 118 Sl. # 1, parroquia Tarqui en la ciudad de Guayaquil.

16. EVENTOS SUBSECUENTES (continuación)

Con fecha 01 de marzo del 2019, la compañía firmó una promesa de compra venta a favor de la compañía Inmobiliaria Meridional S.A. Inmerisa, por el terreno antes mencionado por una cuantía de US\$11,000,000 pagaderos en 4 cuotas anuales con vencimiento el 01 de marzo del 2022. Adicionalmente el comprador se compromete a cancelar un interés del 8,20% anual.

A la fecha de emisión de este informe (15 de marzo del 2019), la compañía recibió la primera cuota del capital por el monto de US\$3,500,000 y fue depositado en la cuenta bancaria de la compañía el 01 de marzo del 2019 de acuerdo al cronograma establecido en la promesa de compra venta.
