

GRUZENIT S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2017 y 2016

1. Descripción del negocio, objeto social y operaciones

GRUZENIT S.A., fue constituida el 5 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.

La dirección registrada de la compañía es Eloy Alfaro 324, Avenida Olmedo.

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

2. Aprobación de los estados financieros.

Los estados financieros de **GRUZENIT S.A.**, por el año terminado al 31 de Diciembre del 2017; fueron aprobados y autorizados por la gerencia para su emisión el 22 de Marzo del 2018 y deberán ser aprobados por la Junta General de Accionistas que consideren estos estados. La Gerencia General considera que serán aprobadas sin modificación.

3. Bases de preparación y resumen de las principales políticas de contabilidad

• Declaración de cumplimiento

GRUZENIT S.A. viene aplicando las Normas Internacionales de Información Financieras (NIIF) para Pequeñas y Medianas Entidades (PYMES) NIIF para las PYMES, desde su creación. Dentro de las responsabilidades del IASB, está la modificación de las NIIF para Pymes, con una frecuencia no superior a una vez cada tres años. Al 31 de diciembre del 2015, este organismo incorpora las modificaciones de 2015 a las Normas para las Pymes, mismas que entran en vigencia a partir del 1 de enero de 2017, con aplicación anticipada permitida. Al 31 de Diciembre del 2017, **GRUZENIT S.A.**, continúa aplicando las NIIF para Pymes originalmente adoptadas, sin considerar las modificaciones mencionadas.

A continuación se describen las políticas y prácticas contables más importantes seguidas por la Compañía:

a) Base de medición

Los estados financieros adjuntos han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto las propiedades que se encuentra a valor razonable, (Costo atribuido) en base a avalúo efectuado por un perito calificado.

Las notas a los estados financieros que se adjuntan, se encuentran presentadas de manera sistemática en función a su comprensión y comparabilidad de acuerdo a lo establecido en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) #1, cada partida significativa expuesta en los estados financieros auditados se encuentran referenciadas a su respectiva nota.

GRUZENIT S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2017 y 2016

- **Moneda funcional y de presentación**

Los estados financieros están presentados en dólares (US\$) de los Estados Unidos de América, que es la moneda funcional de la Compañía y ha sido redondeada a la unidad más cercana.

La República del Ecuador no emite papel moneda propio, y en su lugar, el dólar de los Estados Unidos de América se utiliza como moneda de curso legal del país.

- **Uso de estimaciones y supuestos**

La preparación de los estados financieros requiere que la administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Los resultados de las revisiones de las estimaciones contables son reconocidos en el período en que la estimación es revisada y en cualquier período futuro afectado.

La información sobre supuestos e incertidumbres de estimación que tienen un riesgo significativo de resultar en un ajuste material en el próximo año financiero, se incluye en las siguientes notas:

- **Deterioro de las cuentas por cobrar**

Para aquellas cuentas con riesgo de recuperación se estima un valor de incobrabilidad, el cual es reconocido en los resultados del período.

- **Pérdidas por deterioro de activos no financieros**

Una pérdida por deterioro se reconoce por la cantidad por la cual el monto en libros del activo o de la unidad generadora de efectivo excede su monto recuperable.

Los activos no financieros como propiedad y equipo, se someten a pruebas de deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indique que el valor en libros puede no ser recuperable.

- a) **Efectivo y equivalentes de efectivo**

El rubro corresponde al efectivo disponible, depósitos de libre disponibilidad las inversiones temporales de efectivo con vencimiento de tres meses o menos y que no están sujetas a un riesgo significativo de cambio en su valor.

GRUZENIT S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2017 y 2016

b) Propiedades de inversión

Son propiedades, tales como terrenos, edificios, partes de un edificio o ambos que se mantienen por su dueño o arrendatario bajo la modalidad de arrendamiento financiero para obtener rentas, plusvalías o ambas.

Las propiedades de inversión son inmuebles mantenidos con la finalidad de obtener rentas por arrendamiento o para conseguir apreciación de capital en la inversión o ambas cosas a la vez, pero no para la venta en el curso normal del negocio, uso en la producción o abastecimiento de bienes o servicios, o para propósitos administrativos. Las propiedades de inversión se registran al costo al reconocimiento inicial y posteriormente al costo histórico menos la depreciación acumulada y los cargos acumulados por deterioro.

El costo incluye gastos que son directamente atribuibles a la adquisición de la propiedad de inversión. El costo de activos construidos por la propia entidad incluye el costo de los materiales y la mano de obra directa, cualquier otro costo directamente atribuible al proceso de hacer que el activo sea apto para trabajar para su uso previsto y los costos por préstamos capitalizados.

Cualquier ganancia o pérdida por la venta de una propiedad de inversión (calculada como la diferencia entre la utilidad neta obtenida de la disposición y el valor en libros del elemento) se reconoce en resultados.

Cuando el uso de un inmueble cambia, se reclasifica como propiedad, planta y equipo, su valor razonable a la fecha de reclasificación se convierte en su costo para su posterior contabilización.

- **Medición al valor razonable como costo atribuido.-** Después del reconocimiento inicial, las propiedades son presentadas a sus valores revaluados, que son sus valores razonables, en el momento de las revaluaciones, menos el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor.

Los aumentos por revaluación de maquinaria se registran en el patrimonio en la cuenta superávit de revaluación. Una disminución del valor en libros por deterioro, es registrada en resultados en la medida que excede el saldo, si existe alguno, mantenido en la reserva de revaluación relacionado con una revaluación anterior de dichos activos.

Las vidas útiles estimadas para los períodos actuales y comparativos son las siguientes:

<u>Activo</u>	<u>Años</u>
Edificio	50 años

GRUZENIT S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2017 y 2016

c) Inversiones Permanentes

Corresponden a inversiones en acciones y se presentan al costo de adquisición, el mismo que no excede al valor de mercado.

d) Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente, legal o implícita como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dicho flujo de efectivo.

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente probable que se recibirá el desembolso y el valor de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

e) Provisión de Impuesto a las ganancias

La provisión para impuesto a la renta ha sido calculada aplicando la tasa del 25% de acuerdo con disposiciones legales vigentes. La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del período en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

Están exentos del impuesto a la renta los dividendos pagados a sociedades locales y sociedades del exterior que no estén domiciliadas en paraísos fiscales.

El impuesto a la renta del año incluye el cálculo del impuesto corriente y el impuesto diferido. El impuesto a la renta es reconocido en el estado de resultados, excepto cuando está relacionado con partidas reconocidas directamente en el patrimonio, en cuyo caso es reconocido en el patrimonio o en otras utilidades integrales.

El impuesto corriente es el impuesto esperado a pagar sobre la renta gravable para el año, utilizando las tasas vigentes a la fecha de reporte y cualquier otro ajuste sobre el impuesto a pagar con respecto a años anteriores.

El impuesto diferido es reconocido considerando las diferencias temporales entre el valor según libros de los activos y pasivos, para propósitos financieros y las cantidades utilizadas para propósitos fiscales. El impuesto a la renta diferido es medido a las tasas de impuestos que se esperan serán aplicadas a las diferencias temporales cuando éstas se reversen, basados en las leyes vigentes o sustancialmente vigentes a la fecha de reporte.

El impuesto diferido activo se reconoce únicamente cuando es probable que las utilidades gravables futuras estarán disponibles contra las cuales las diferencias temporales puedan ser utilizadas. El impuesto diferido activo es revisado en cada fecha de reporte y es reducido al momento en que se juzgue que es probable que no se realicen los beneficios relacionados con el impuesto.

Límites de deducción de gastos

Se han establecido los siguientes límites a las deducciones de gastos los cuales se detallan a continuación:

- En general, la deducción de los gastos de Promoción y Publicidad, será deducible hasta el 4% de los ingresos gravados.
- Pagos a partes relacionadas por concepto de regalías, servicios técnicos, administrativos, de consultoría y similares, se limitan al 20% de la base imponible más el valor de dichos gastos.
- La depreciación correspondiente al revalúo de activos no será deducible a partir del año 2015.
- Serán deducibles las remuneraciones, de acuerdo a los límites establecidos por el Ministerio del Trabajo.
- Se permite el reconocimiento de los activos y pasivos por impuestos diferidos de acuerdo a los casos y condiciones establecidas en el Reglamento.

Ley Orgánica para la reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la dolarización de la Gestión Financiera.

Con fecha Diciembre 27 del 2017 la Asamblea Nacional expidió la Ley en referencia de acuerdo a las facultades que le confieren los numerales 6 y 7 del artículo 120 de la Constitución de la República del Ecuador, publicada en el R O N°150. (Segundo Suplemento) del día 29 de Diciembre del 2017; entre sus principales reformas están:

Artículo 9.6: Exoneración del pago del Impuesto a la renta para nuevas, microempresas, estas serían las que inicien su actividad económica a partir de la publicación de esta ley, gozaran de 3 años contados a partir del primer ejercicio fiscal en que se generan ingresos operacionales

GRUZENIT S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2017 y 2016

Artículo 10:13 Pensiones Jubilares, serán exentas solamente los pagos realizados que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios fiscales anteriores, sean estos como deducibles o nó.

Artículo 10:16 Las personas Naturales podrían deducir hasta el 50% del total de sus ingresos gravados, sin que dicho valor supere el equivalente a 1.3 veces la fracción básica desgravada; se incluyen entre estos gastos los de sus padres, conyugues o pareja en unión de hecho, hijos de la cónyuge, que no perciban ingresos gravados y que dependan de este.

Artículo 37 Se reforma a la tarifa de Impuestos a la Renta a las sociedades del 22% se sube al 25% más 3 puntos porcentuales si la sociedad tiene participantes accionistas residentes o establecidas en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición

Esta reforma también aplica a las reinversión de utilidades ya que solo las sociedades exportadoras habituales, así como las que se dediquen a la producción de bienes incluidos las del sector manufacturero, que posean 50% o más de componente nacional y a aquellas de turismo receptivo, que reinviertan sus utilidades, podrán obtener una reducción del 10% (puntos porcentuales) en la tarifa del Impuesto a la Renta., siempre y cuando lo destinen a la adquisición de maquinarias nuevas o equipos nuevos, entre otras consideraciones.

Artículo 41:2 Cálculo del anticipo de Impuesto a la Renta; las sociedades y las sucesiones indivisas, obligadas a llevar contabilidad, no consideraran en el cálculo de este anticipo, exclusivamente en el rubro costos y gastos, los sueldos y salarios, la décima tercera y décima cuarta remuneración, así como los gastos patronales al Seguro Social obligatorio.

f) Administración de Riesgos Financieros

La Compañía está expuesta a los siguientes riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros:

• **Riesgo de crédito**

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía si un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente de las cuentas por cobrar a clientes. La exposición al riesgo de crédito se ve afectada principalmente por las características individuales de cada cliente. Se ha establecido una política de riesgo bajo la cual se analiza a cada cliente nuevo individualmente en lo que respecta a su solvencia antes de ofrecer las condiciones estándar de pago y entrega.

Se establece una provisión para deterioro de valor que representa su estimación de las pérdidas incurridas en relación con los deudores y otras cuentas por cobrar. La estimación para pérdida se determina sobre la base de información histórica.

GRUZENIT S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2017 y 2016

- **Riesgo de liquidez**

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros que son liquidados mediante la entrega de efectivo o de otros activos financieros. El enfoque de la Compañía para administrar la liquidez es asegurar, en la mayor medida posible, que siempre contará con la liquidez suficiente para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar su reputación.

- **Riesgo operacional**

El riesgo operacional es el riesgo de pérdida directa o indirecta originado de una amplia variedad de causas asociadas con los procesos, el personal, la tecnología e infraestructura de la Compañía, y con los factores externos distintos de los riesgos de liquidez, de mercado y de crédito como aquellos riesgos que se originan de requerimientos legales y regulatorios y de las normas generalmente aceptadas de comportamiento societario.

El objetivo de la Compañía es administrar el riesgo operacional de manera de equilibrar la prevención de pérdidas financieras y el daño a la reputación de la Compañía con la efectividad general de costos, y de evitar los procedimientos de control que restrinjan la iniciativa y la creatividad.

La administración del riesgo operacional está respaldada por el desarrollo de normas en las siguientes áreas:

- Requerimientos de adecuada segregación de funciones, incluyendo la autorización independiente de las transacciones.
- Requerimientos de conciliación y monitoreo de transacciones.
- Cumplimiento de requerimientos regulatorios y otros requerimientos legales.
- Documentación de controles y procedimientos.
- Capacitación y desarrollo profesional.
- Normas éticas y de negocios.

g) Reserva Legal

De acuerdo con la Ley de Compañías, un valor equivalente al 10% de la utilidad líquida anual debe apropiarse para constituir la reserva legal, hasta que ésta alcance por lo menos el 50% del capital pagado. Esta reserva puede ser capitalizada o destinada a absorber pérdidas.

GRUZENIT S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2017 y 2016

h) Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

Venta y alquiler de Inmuebles.- Los ingresos ordinarios procedentes de la venta y alquiler de inmuebles es reconocido cuando estos han sido efectivamente recibidos por el cliente.

i) Gastos

Los gastos se registran al costo histórico.

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 periodo más cercano en el que se conocen.

j) Pronunciamientos contables y su aplicación.

Los siguientes pronunciamientos contables han sido emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB siglas en inglés):

a. Las siguientes Normas están vigentes a partir del año 2016:

Normas	Fecha de aplicación obligatoria
NIC 1 "Presentación de estados financieros"- Iniciativa información a revelar	01-Ene-2016
NIC 16 "Propiedad Planta y Equipo"- Aclaración de los Métodos Aceptables de Depreciación y Amortización	01-Ene-2016
NIC 19 "Beneficios a los empleados"- Tasa de descuento: tema del mercado regional	01-Ene-2016
NIC 27 "Estados financieros separados"- El Método de la Participación en los Estados Financieros Separados	01-Ene-2016
NIC 34 Información Financiera intermedia- La divulgación de información en otros lugares en el informe financiero intermedio.	01-Ene-2016
NIC 41 "Agricultura" y NIC 16 "Propiedad Planta y Equipo"- Plantas productoras	01-Ene-2016
NIIF 5 "Activos no Corrientes Mantenidos para la	01-Ene-2016

GRUZENIT S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2017 y 2016

Normas	Fecha de aplicación obligatoria
Venta y Operaciones Discontinuas"- Cambios en los métodos de disposición	
NIIF 7 "Instrumentos financieros"- Revelaciones contratos de prestación de servicios y aplicabilidad de las modificaciones de la NIIF 7	01-Ene-2016
NIIF 10 "Estados Financieros Consolidados", NIIF 12 "Información a revelar sobre participaciones en otras entidades" y NIC 28 "Inversiones en asociadas y negocios conjuntos" -Entidades de Inversión: Aplicación de la Excepción de Consolidación.	01-Ene-2016
NIIF 11 "Acuerdos conjuntos"- Contabilización de Adquisiciones de Participaciones en Operaciones Conjuntas.	01-Ene-2016
<u>Revisiones post-implementación</u> NIIF 3 Combinaciones de negocios NIIF 8 Segmentos de operación	Completado junio de 2015 Completado julio de 2013
<u>Nuevas NIIF que entran en vigencia 2018</u> NIIF 9 Instrumentos Financieros NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias procedentes de contratos con clientes NIIF 16 Arrendamientos NIIF 17 Contratos de Seguros	

A continuación se describe en resumen su contenido

NIC 1 "Presentación de estados financieros".

Esta enmienda, realizó inclusión de párrafos referentes a materialidad o importancia relativa en los estados financieros y notas, además mejoras a la información a presentar en el estado de situación financiera, información a presentar en la sección de otro resultado integral, estructura e información a revelar sobre política contables.

GRUZENIT S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2017 y 2016

NIC 16 “Propiedad Planta y Equipo “- Aclaración de los Métodos Aceptables de Depreciación y Amortización

Aclara que el uso de métodos de amortización de activos basados en los ingresos no es apropiado, dado que los ingresos generados por la actividad que incluye el uso de los activos generalmente refleja otros factores distintos al consumo de los beneficios económicos que tiene incorporados el activo. De igual manera, clarifica que los ingresos son en general una base inapropiada para medir el consumo de los beneficios económicos que están incorporados en activo intangible.

NIC 16 y 41 Propiedades, planta y equipo y Agricultura - Plantas productoras - Esta modificación aclara que se deben aplicar los principios contenidos en la NIC 16 Propiedades, planta y equipo a los elementos utilizados para desarrollar o mantener (i) activos biológicos; y (ii) derechos mineros y reservas minerales tales como el petróleo, gas natural y recursos no renovables similares. Consecuentemente, se modificó el alcance de la NIC 16 para incluir en dicha norma a las plantas productoras relacionadas con la actividad agrícola. Los productos agrícolas que crecen o se desarrollan en una planta productora se mantienen dentro del alcance de la NIC 41 Agricultura.

Se define a una planta productora como una planta viva que (i) se utiliza en la elaboración o suministro de productos agrícolas; (ii) se espera que produzca durante más de un periodo; y (iii) tiene una probabilidad remota de ser vendida como producto agrícola, excepto por ventas incidentales de raleos y podas.

A partir de esta modificación, las plantas productoras se reconocen y miden de la misma forma que los elementos de propiedades, planta y equipo construidos por la propia entidad antes de que estén en la ubicación y condiciones necesarias para ser capaces de operar en la forma prevista por la Gerencia, en cuyo caso se podrá optar por el modelo de costo o el modelo de revaluación previstos en la NIC 16.

Esta modificación tendrá vigencia para los periodos anuales que se inicien a partir del 1° de enero de 2016.

La modificación puede aplicarse de manera retroactiva. Alternativamente, se puede optar por medir la planta productora a su valor razonable al inicio del periodo más antiguo presentado. Cualquier diferencia que surja entre dicho valor razonable utilizado como costo atribuido a esa fecha y el importe en libros registrado previamente, se reconocerá en resultados acumulados. Se permite su aplicación anticipada.

GRUZENIT S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2017 y 2016

NIC 19 Beneficios a los empleados

Esta enmienda entre las modificaciones en el párrafo 83, eliminó la palabra “países” e incluyó la palabra “monedas”, con el fin de determinar la tasa de descuento en un mercado regional. Las mejoras anuales aclaran que los bonos empresariales de alta calidad utilizados para estimar la tasa de descuento deben emitirse en la misma moneda en la que se pagan los beneficios. Por consiguiente, la amplitud del mercado para bonos empresariales de alta calidad debe evaluarse al nivel de la moneda.

NIC 27 “Estados financieros separados” -El Método de la Participación en los Estados Financieros Separados

En general, permite la aplicación del método de la participación a inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas en los estados financieros separados de una entidad, con este cambio se espera que dé lugar a los mismos activos netos y resultado del período atribuible a los propietarios que en los estados financieros consolidados de la entidad.

NIC 34 “Información Financiera intermedia”- La divulgación de información en otros lugares en el informe financiero intermedio.

Esta enmienda establece que si la información a revelar requerida por la NIC 34 se presenta fuera de los estados financieros intermedios, dicha información a revelar debe estar disponible para los usuarios de los estados financieros intermedios en las mismas condiciones y al mismo tiempo que los estados financieros intermedios.

NIIF 5 Activos no Corrientes Mantenidos para la Venta y Operaciones Discontinuas”- Cambios en los métodos de disposición

Esta enmienda principalmente menciona que cualquier activo no corriente que no cumpla los criterios de mantenido para venta, dejará de ser clasificado como tal, así también cualquier activo no corriente que no cumpla los criterios de mantenido para la distribución dejará de ser clasificado como tal, establece además el método de valoración cuando estos cambios de reconocimiento ocurren. Se permite su aplicación anticipada.

NIIF 7 “Instrumentos financieros”- Revelaciones: contratos de prestación de servicios y aplicabilidad de las modificaciones de la NIIF 7

Esta enmienda requiere revelar información del valor razonable de los activos y pasivos que representan la implicación continuada de la entidad en los activos financieros dados de baja en cuentas. La aplicación de la modificación a este período puede, por ello, requerir que una entidad determine el valor razonable como al final del período para un activo en servicio de administración o un pasivo en servicio de administración, que la entidad puede no haber determinado con anterioridad.

NIIF 10 y 12. Estados financieros consolidados e información a revelar sobre participación en otras entidades

El objetivo de esta NIIF es establecer los principios para la presentación y preparación de estados financieros consolidados cuando una entidad controla una o más entidades distintas.

Entre sus principales características están:

- Aplicación del nuevo modelo de control único
- Identifica claramente a la participada
- Identifica las actividades relevantes de la entidad participada
- Identifica como se toman las decisiones sobre las actividades relevantes de la participada
- Evalúa si el inversor tiene el poder sobre las actividades relevantes
- Entre otros.

La NIIF 12 exige información más precisa sobre las participaciones, en consolidados y no consolidadas que permita a los usuarios evaluar:

- La naturaleza de sus participaciones en otras entidades y los riesgos asociados a ellas
- Los efectos financieros de esa participación, su rendimiento y sus flujos de efectivo.

NIC 28 Inversiones en Asociados y negocios conjuntos.

El objetivo de esta norma es prescribir la contabilidad de las inversiones en asociadas y establecer los requerimientos para la aplicación del método de la participación al contabilizar este tipo de inversiones.

Esta norma se aplicará a todas las entidades que sean inversoras con control conjunto de una participada o que tengan influencia significativa sobre esta.

Se llama influencia significativa cuando el inversor tiene el poder de intervenir en las decisiones de política financiera y de operación de la participada sin llegar a tener el control conjunto de esta

NIIF 11 “Acuerdos conjuntos”- Contabilización de Adquisiciones de Participaciones en Operaciones Conjuntas.

Esta enmienda incorpora a la norma en cuestión, una guía en relación a cómo contabilizar la adquisición de una participación en una operación conjunta que constituye un negocio, especificando así el tratamiento apropiado a dar a tales adquisiciones

GRUZENIT S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2017 y 2016

Instrumentos Financieros

NIIF 9

Esta norma específica los requerimientos para reconocer y medir los activos y pasivos financieros, algunos contratos para comprarlo; vender partidas no financieras.

Esta reemplaza en su totalidad a la NIC 39 no modifica los conceptos de activos ni pasivos financieros.

Esta norma requiere que las entidades reconozcan las pérdidas crediticias esperadas sobre los activos financieros medidas al costo amortizado

NIIF 15

Ingreso de Actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes

Esta norma específica cuando y cuanto se debe reconocer los ingresos. Esta reemplaza a la NIC 18 Ingresos y a la NIC 11 Contratos de construcción en su totalidad.

Si determina la forma de reconocer los ingresos de todos los contratos excepto aquellos que se encuentran entre los arrendamientos, de seguros o cualquier otro instrumento financiero.

Establece 5 pasos para ayudar a la entidad a determinar cuándo reconocer el ingreso; estos son:

1. Identificar el contrato con el cliente

Este debe tener una sustancia comercial y debe ser probable que la entidad sobre la contraprestación de bienes y/o servicios.

2. Identificar las obligaciones de desempeño del contrato

Define como obligación de desempeño, las promesas que una entidad necesita cumplir para ganar ingresos. Hay que definir cuantas obligaciones de desempeño contempla el contrato para considerarlos en la evaluación del reconocimiento del ingreso

3. Determinar el precio de la transacción

Este lo define como el importe de la contraprestación, el cual la entidad espera recibir a cambio de la transferencia de los bienes y/o de servicios.

Esta norma también contiene guías para determinar el importe de la contraprestación, incluyendo:

- Si el periodo del pago es anticipo o diferido
- Si la contraprestación no monetaria se mide a su valor razonable
- Si la contraprestación incluye importes variables

GRUZENIT S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2017 y 2016

4. Asignación de precio en la transacción a las obligaciones de desempeño en el contrato.

Esto tiene que ver en lo indicado en el numeral anterior se requiere que este precio definido se asigne a cada obligación de desempeño para en base a ello reconocerlo como ingreso.

5. Reconocer el ingreso cuando la entidad cumple en las obligaciones de desempeño.

Esta norma contiene orientación sobre ciertos temas prácticos que surgen al determinar cuándo y cómo reconocer los ingresos

Esta NIIF está vigente para periodos anuales que comiencen el 1 de Enero del 2018 o después, y se permite su aplicación anticipada

NIIF 16 Arrendamientos

Esta nueva norma aplica a periodos anuales que conciernen a partir del 1 de Enero del 2019, se permite también su aplicación anticipada en entidades que hayan adoptado la aplicación de la NIIF 15 anteriormente a esta aceptación.

La NIIF 16 deroga:

- NIC 17 Arrendamiento
- NIC 4 Determinación de si un acuerdo contiene un arrendamiento
- SIC 15 Arrendamientos operativos incentivos
- SIC 27 Evaluación de la esencia de las transacciones que adoptan la firma legal de un arrendamiento

Define la forma de contabilizar para el arrendatario y para arrendador

NIIF 17 Contratos de Seguros

Esta nueva norma se aplica a periodos anuales que conminen a partir del 1 de Enero del 2021, se permite la aplicación anticipadas en entidades que apliquen NIIF 9 Y 15 anteriormente a la aplicación inicial de esta NIIF 17

Deroga la NIIF 4 Contratos de Seguros

Esta norma es aplicable a todos los tipos de contratos de seguros, independiente del tipo de entidades que los emitán.

k) Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.

En el Estado de Situación Financiera, los saldos se presentan en función a su vencimiento, como corrientes cuando es igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corrientes cuando es mayor a ese período.

GRUZENIT S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2017 y 2016

l) Utilidad o pérdida por acción

La utilidad por acción se calcula dividiendo la utilidad o pérdida neta del año atribuible a las acciones ordinarias para el número promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el año. La Compañía determina dicho cálculo de manera retrospectiva considerando el incremento del número de acciones en circulación.

GRUZENIT S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2017 y 2016

4. Efectivo y equivalentes de efectivo

Conformado por:

	<u>2017</u>	<u>US\$</u> <u>2016</u>
Caja	-	9.674
Bancos	28.564	40.774
Total	28.564	50.448

5. Cuentas por Cobrar

Conformado por:

	<u>2017</u>	<u>US\$</u> <u>2016</u>
Clientes	2.340	11.569
Credito tributario de Impuesto	7.015	4.656
Cuentas por cobrar empleados	5.286	8.973
Anticipo a proveedores (1)	83.720	18.269
Total	98.361	43.467

La Compañía no realizo provisión por cuentas incobrables pues considera que su cartera es totalmente recuperable.

(1) Corresponde principalmente a anticipos recibidos del Sr. Julio Guerra para la compra de una propiedad.

6. Propiedades de inversión

Conformado por:

	<u>2017</u> <u>COSTO Y</u> <u>REVALORIZACIÓN</u>	<u>DEPRECIACIÓN</u> <u>ACUMULADA</u>	<u>NETO</u>
		<u>US\$</u>	
Terreno	45.500 (1)	-	45.500
Edificios	68.679 (1)	4.121	64.558
TOTALES	114.179	4.121	110.058

GRUZENIT S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2017 y 2016

- (1) Corresponde a Bodega de 860 m2 ubicada en Santa Cecilia de la lotización hacienda Prosperina que incluye terreno, construcción y oficinas.

El movimiento de Propiedades y equipos en el período fue como sigue:

	<u>US\$</u>
COSTO	
Saldo inicial y final	114.179
	<u>114.179</u>
DEPRECIACIÓN ACUMULADA	
Saldo inicial	2.747
Gasto del año	1.374
Saldo final	<u>4.121</u>

7. Inversiones en acciones.

Al 31 de Diciembre del 2017 y 2016 corresponde a acciones en la Compañía Hotesan Hotel Internacional C. Ltda. mediante cesión de resiliación de la escritura pública de Cesión de participaciones sociales de la Compañía Hotesan Hotel Internacional C. Ltda., celebrada el día 24 de Diciembre del año 2014 se cedieron las acciones de la Compañía Hotesan Hotel Internacional C. Ltda., valoradas en U\$ 1'117.402.

8. Cuentas por pagar

Conformado por:

	<u>2017</u>	<u>US\$</u>	<u>2016</u>
Proveedores	1.250		48.018
Otras cuentas por pagar	5.159		5.108
	<u>6.409</u>		<u>53.126</u>

GRUZENIT S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2017 y 2016

9. Pasivos acumulados

	<u>2017</u>	<u>US\$</u> <u>2016</u>
Cuentas por pagar Impuesto	6.194	1.373
Cuentas por pagar Beneficios sociales	3.375	3.223
	<u>9.569</u>	<u>4.596</u>

10. Cuentas por pagar relacionada.

Corresponde a cuenta por pagar a Zeniths Group Inmuebles S.A. por préstamos recibidos. Ver Nota 17.

11. Capital social

Al 31 de Diciembre del 2017 y 2016, el capital social de la Compañía está constituido por 800 acciones ordinarias y nominativas e indivisibles a un valor de US\$ 1,00 cada una.

12. Reserva facultativa

Al 31 de Diciembre del 2017 la Compañía no realizó apropiaciones por este rubro.

Al 31 de Diciembre del 2016 la Compañía realizó apropiación de Reserva facultativa por U\$ 1.197 correspondientes a la utilidad del ejercicio del año 2015.

13. Superávit por revaluación de propiedades

Corresponde a la Revalorización de las propiedades de inversión que fue realizado por un perito independiente en el año 2015.

14. Pérdidas de años anteriores

Al 31 de Diciembre del 2017 y 2016 corresponde a pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores.

La Ley de Compañías establece como una causal de disolución, cuando las pérdidas de una compañía alcanzan el 50% o más del capital social y reservas; si los accionistas no proceden a reintegrarlo o limitar el fondo social al capital existente, siempre que éste sea suficiente para conseguir el objeto social de la Compañía.

GRUZENIT S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2017 y 2016

15. Ventas

Conformado por:

	<u>2017</u>	<u>US\$</u>	<u>2016</u>
Ingresos por arriendos	27.000		29.000
Servicios administrativos	10.000		8.200
Otros ingresos	48.018		4.830
	<u>85.018</u>		<u>42.030</u>

16. Gastos

Conformado por:

	<u>2017</u>	<u>US\$</u>	<u>2016</u>
Gastos			
Sueldos y salarios	30.000		28.750
Honorarios, comisiones	16.717		1.550
Otros gastos	15.139		12.736
Total	<u>61.856</u>		<u>43.036</u>

17. Transacciones y saldos con Compañías relacionadas

Las principales transacciones con Compañías relacionadas, se detallan así

	<u>2017</u>	<u>US\$</u>	<u>2016</u>
<u>Cuentas por Pagar</u>			
Zenith Group Inmuebles S.A.	1.310.042		1.254.000
Total	(Nota 10) <u>1.310.042</u>		<u>1.254.000</u>

Las transacciones más significativas con las partes relacionadas, fueron como sigue:

<u>Prestamo recibido</u>			
Zenith Group Inmuebles S.A.	56.042		-
Total	<u>56.042</u>		<u>-</u>
<u>Ingresos</u>			
Hotesan C.Ltda.	10.000		-
Total	<u>10.000</u>		<u>-</u>

GRUZENIT S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2017 y 2016

Los términos y condiciones bajo las cuales se llevaron a cabo las operaciones detalladas precedentemente son equiparables a otras operaciones realizadas con terceros.

18. Impuesto a la Renta

La conciliación del impuesto a la renta aplicando la tasa impositiva legal es como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Utilidad (pérdida) del ejercicio	23.162	(1.006)
	23.162	(1.006)
Partidas conciliatorias		
Más gastos no deducibles	-	-
Utilidad Gravable	23.162	(1.006)
25% Impuesto a la renta	5.791	-

La Compañía no ha sido revisada por parte de las autoridades fiscales en ningún ejercicio.

19. Eventos subsecuentes

Entre el 31 de Diciembre del 2017 y 2016 y la fecha de emisión de los estados financieros Abril 13 del 2018, y Abril 26 del 2017, no se ha producido eventos importantes, que en opinión de la administración de la Compañía amerite su revelación.
