

GRUZENIT S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2019 Y 2018

1. Descripción del Negocio, Objeto Social y Operaciones

GRUZENIT S.A., fue constituida el 05 de septiembre de 2013 e inscrita en el registro mercantil el 14 de octubre de 2013. Su objeto social principal son las actividades de compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

La dirección registrada de la compañía es en las calles Numa Pompilio Llona #302 y Puerto Santa Ana Edificio Sotavento.

2. Resumen de las principales políticas de contabilidad

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

a) Bases de preparación

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF para Pymes) desarrolladas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Estas Normas comprenden las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, las Normas Internacionales de Contabilidad – NIC, las Interpretaciones desarrolladas por el Comité de Interpretaciones de las NIIF – CINIIF, y las Interpretaciones desarrolladas por el antiguo Comité de Interpretaciones de Normas – SIC.

b) Base de medición

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, modificada por sus propiedades de inversión que son revalorizados por un perito y las obligaciones por beneficios post empleo que son valorizados en base a métodos actuariales.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, se tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición.

c) 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. El dólar de los Estados Unidos fue adoptado por el Ecuador como su moneda oficial en marzo del año 2000, por lo cual el dólar de los Estados Unidos es utilizado desde esa fecha para todas las transacciones realizadas en el país y los registros contables se realizan en dicha moneda. La economía ecuatoriana depende de la capacidad del país para obtener un flujo permanente de dólares de los Estados Unidos de América para permitir la continuación del esquema monetario actual.

GRUZENIT S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2019 y 2018

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.

d) Efectivo y equivalente de efectivo

El rubro comprende al efectivo disponible y a los depósitos de libre disponibilidad, además la compañía considera como equivalentes de efectivo, aquellas inversiones realizadas, por los excedentes de efectivo colocadas en entidades financieras, cuyo vencimiento no es mayor a tres meses.

e) Instrumentos financieros

- Reconocimiento, medición inicial y des-reconocimiento

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando la Compañía forma parte de las provisiones contractuales de un instrumento financiero y se miden inicialmente al valor razonable ajustado por los costos de transacción, excepto los activos y pasivos financieros que se miden a valor razonable a través de utilidades o pérdidas, que se miden inicialmente al valor razonable. La medición posterior de un activo o pasivo financiero se realiza como se describe posteriormente.

Los activos financieros se des-reconocen cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo de un activo financiero expiran, o cuando el activo financiero y todos los riesgos y beneficios han sido transferidos sustancialmente. Un pasivo financiero se des-reconoce cuando se extingue, se descarga la obligación, se cancela o vence.

- Clasificación y medición posterior de los activos financieros

Para efectos de la medición posterior, los activos financieros se clasifican como cuentas por cobrar e inversiones al costo amortizado al momento de su reconocimiento inicial (la Compañía no posee instrumentos de cobertura).

Los pasivos financieros de la Compañía incluyen cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar. Para las cuentas comerciales y otras cuentas por pagar se omite el interés debido a que el efecto no es importante pues son obligaciones pagaderas a plazos menores a los 90 días.

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable más los costos de transacción directamente atribuibles, excepto los préstamos y cuentas por pagar contabilizados al costo amortizado netos de los costos de transacción directamente atribuibles.

A la fecha de los estados financieros, la compañía clasifica sus instrumentos financieros pasivos según las categorías definidas en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC 39) como: pasivos por préstamos y cuentas por pagar.

- Instrumentos financieros por categoría

Un detalle por tipo y antigüedad de los activos y pasivos financieros de la Compañía son todos a corto plazo, como se detalla a continuación:

GRUZENIT S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2019 y 2018

	<u>US\$</u>	
	2019	2018
Activos Financieros:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	121.205	43.164
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	32.003	47.826
Total activos financieros	153.208	90.990
Pasivos Financieros:		
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	3.542.708	35.013

Préstamos y cuentas por cobrar. Las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo. Después del reconocimiento inicial, éstos se miden a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, menos la provisión por deterioro. El descuento se omite en los casos en los que el efecto del descuento no es importante.

El efectivo y equivalentes de efectivo de la Compañía, así como las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar, se incluyen en esta categoría de instrumentos financieros.

Las cuentas por cobrar significativas individualmente se consideran para deterioro cuando están vencidas o cuando existe evidencia objetiva de que un pago específico caerá en incumplimiento

Todos los activos financieros se revisan por deterioro al menos en cada fecha de reporte para determinar si existe evidencia objetiva de que un activo o grupo de activos financieros están deteriorados. El deterioro de las cuentas por cobrar se presenta como gastos dentro de los resultados del periodo.

f) Clasificación de saldos en corriente y no corriente

En el estado de situación financiera adjunto, los saldos se clasifican como corrientes y no corrientes.

La Compañía clasificó y presentó a un activo como corriente cuando satisface alguno de los siguientes criterios:

- Se esperaba consumir, en el transcurso del ciclo normal de la operación de la Compañía;
- Se mantenía fundamentalmente con fines de negociación;
- Se esperaba realizar dentro del periodo de los doce meses posteriores a la fecha de balance; o
- Se trataba de efectivo u otro medio equivalente al efectivo, cuya utilización no estaba restringida, para ser intercambiado o usado para cancelar un pasivo, al menos dentro de los doce meses siguientes a la fecha de balance.

GRUZENIT S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2019 y 2018

Todos los demás activos se clasificaron como no corrientes.

Adicionalmente, los pasivos se clasificaron y presentaron como corrientes, cuando satisficieron alguno de los siguientes criterios:

- Se esperaban liquidar en el ciclo normal de la operación de la Compañía;
- Se mantenían fundamentalmente para negociación;
- Debían liquidarse dentro del periodo de doce meses desde la fecha de balance; o
- La Compañía no tenía un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante, al menos, los doce meses siguientes a la fecha de los estados financieros.

Todos los demás pasivos fueron clasificados como no corrientes.

El ciclo normal de la operación de la entidad es de 12 meses.

g) Inversiones en subsidiarias

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 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 periodo del inversor incluye su participación en el resultado del periodo 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.

h) 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 solo 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 periodo 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.

GRUZENIT S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2019 y 2018

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.

i) Propiedades de Inversión

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.

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

<u>Activo</u>	<u>Tasa</u>
Edificio	5%

j) 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.

La compañía evalúa a fin de cada año si existe algún indicio de que el valor de sus activos se ha deteriorado. Si existe tal indicio, o cuando las pruebas anuales de deterioro del activo se requieren, se hace un estimado del importe recuperable del activo.

GRUZENIT S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2019 y 2018

El importe recuperable del activo o de la unidad generadora de efectivo es el mayor entre su valor razonable menos los costos para la venta y su valor en uso. El importe recuperable es determinado para cada activo individual, a menos que el activo no genere flujos de efectivo que sean largamente independiente de otros activos o grupos de activos.

Cuando el valor en libros de un activo o unidad generadora de efectivo excede su importe recuperable, se considera que el activo ha perdido valor y es reducido a ese importe recuperable.

Las pérdidas de deterioro de operaciones continuas, incluyendo deterioro de inventarios se reconocen en el estado de resultados integrales consolidado en la categoría de gastos relacionada con la función del activo deteriorado.

- Disminución significativa del valor de mercado del activo;
- Cambios significativos adversos para la empresa en el entorno tecnológico, comercial, económico o legal en que opera o en el mercado al cual está dirigido el activo;
- Evidencia sobre la obsolescencia o daño físico del activo;
- Cambios significativos con efecto adverso en relación con el grado o con la forma en que el activo se usa o se espera usar; y
- Evidencia, que indica que el rendimiento económico del activo es o será peor que lo esperado.

k) Impuesto a las ganancias

- Impuesto a la renta corriente

La provisión para impuesto a la renta ha sido calculada aplicando la tasa del 25%, en el ejercicio 2019 y 2018, respectivamente 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 periodo en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Para el ejercicio 2018, se incrementa la tasa del 22% al 25%. Adicionalmente cuando las compañías tengan accionistas en Paraísos Fiscales, de forma directa o indirecta en un porcentaje superior al 50%, se establece la tasa del 25% más tres puntos porcentuales; y, si es menor al 50%, se aplicará la proporcionalidad entre el 25% y 28%.

La tarifa de impuesto a la renta en el ejercicio 2019 se determinará con base en:

- a) Por mantener en su composición societaria paraísos fiscales, jurisdicción de menor imposición o regiones fiscales preferentes, cuando el beneficiario efectivo sea residente fiscal en el Ecuador;
- b) Por el incumplimiento del deber de informar sobre la composición societaria. .

GRUZENIT S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2019 y 2018

Las sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas, así como aquellas que tengan condición de exportadores habituales, tendrán una rebaja de 3 puntos porcentuales en la tarifa del impuesto a la renta Sociedades, ósea mantendrán la tarifa del 22% en el 2019 y 2018.

2018

Concepto de:

Micro empresa: Es aquella que posee entre 1 y 9 empleados, tienen ventas o ingresos brutos anuales iguales o menos a US\$ 300.000

Pequeña empresa: Es aquella que posee entre 10 y 49 empleados y US\$300.001, y US\$1'000.000

Al 31 de diciembre del 2018 y de acuerdo con el artículo 28 de la **LEY ORGÁNICA PARA EL FOMENTO PRODUCTIVO, ATRACCIÓN DE INVERSIONES, GENERACIÓN DE EMPLEO, Y ESTABILIDAD Y EQUILIBRIO FISCAL**, en el caso de la Reinversión desde al menos el 50% de las utilidades, en nuevos activos productivos, estarán exonerados del pago de:

- Impuesto a la salida de divisas por pagos al exterior.
- Por concepto de distribución de dividendos a beneficiarios efectivos residentes en el Ecuador.

En concordancia con el artículo 4 del Reglamento de la citada Ley se establece:

- a) La exoneración del impuesto a la salida de divisas aplicará a los dividendos pagados directamente a favor de beneficiarios efectivos residentes en el Ecuador, respecto de las utilidades generadas en el ejercicio fiscal sobre las cuales se efectúa la reinversión;
- b) La exoneración del impuesto a la renta aplicará a favor de beneficiarios efectivos de los dividendos distribuidos, respecto de las utilidades generadas en el ejercicio fiscal sobre las cuales se efectúa la reinversión;
- c) La reinversión de al menos el 50% de las utilidades se deberá destinar a la adquisición de los activos productivos definidos en el artículo 37 de la Ley de Régimen Tributario Interno y en las mismas condiciones establecidas para efectos de la reducción de la tarifa por reinversión de utilidades previstas en el artículo 51 del Reglamento para la aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno. Para el caso de sociedades dedicadas a la prestación de servicios, el Comité de Política Tributaria emitirá el listado de bienes correspondiente;
- d) Los dividendos sobre los que se aplicarán estos beneficios corresponderán a la parte de las utilidades que no fueron objeto de reinversión; y,

GRUZENIT S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2019 y 2018

- e) De no cumplirse con la condición de incrementar el capital hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo posterior a aquel en que se generaron las utilidades materia de la reinversión, así como de no adquirirse los nuevos activos productivos fruto de la reinversión hasta la misma fecha, la sociedad deberá declarar y pagar las retenciones de impuesto a la renta e impuesto a la salida de divisas no efectuadas por concepto de dividendos distribuidos, considerando los intereses, multas y recargos correspondientes. Adicionalmente, el beneficiario efectivo deberá considerarlo como ingreso gravado dentro de su renta global, en el ejercicio fiscal en que se haya distribuido el dividendo.

- Impuesto a la renta diferido

El impuesto diferido se calcula utilizando el método del balance que identifica las diferencias temporarias que surgen entre los saldos reconocidos a efectos de información financiera y los saldos a efectos fiscales. Sin embargo, los impuestos diferidos no se contabilizan si surgen del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción, distinta de una combinación de negocios que, en el momento de la transacción, no afecta ni al resultado contable ni a la ganancia o pérdida fiscal.

El impuesto diferido se determina usando tasas impositivas aprobadas o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera serán de aplicación cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide. Los impuestos diferidos son reconocidos como gasto o ingreso, e incluidos en la determinación de la ganancia o pérdida neta del ejercicio, excepto si han surgido de una transacción que se ha reconocido directamente en el patrimonio neto, en cuyo caso se registra inicialmente con cargo o abono al patrimonio.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen sólo en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los que se pueda compensar las diferencias temporarias.

Los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se compensan si, y solo si, existe un derecho legalmente reconocido de compensar los activos por impuesto corriente con los pasivos por impuesto corriente y cuando los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos, se derivan del impuesto sobre las ganancias correspondientes a la misma autoridad fiscal, que recaen sobre la misma entidad o sujeto fiscal, o diferentes entidades o sujetos fiscales, que pretenden liquidar los activos y pasivos fiscales corrientes por su importe neto.

l) Provisiones, Activos Contingentes y Pasivos Contingentes

Las provisiones son reconocidas cuando existen obligaciones presentes como resultado de un evento pasado y probablemente lleven a una salida de recursos económicos por parte de la Compañía y los montos se pueden estimar con cierta fiabilidad, y el tiempo o el monto de esa salida pueden aún ser inciertos.

GRUZENIT S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2019 y 2018

Las provisiones se miden con base en el gasto estimado requerido para liquidar la obligación presente, a la luz de la evidencia más confiable disponible a la fecha de reporte, incluyendo los riesgos e incertidumbres asociados con la obligación actual.

Las provisiones son descontadas al valor presente si se estima que el efecto del descuento es significativo. Todas las provisiones se revisan en cada fecha de reporte y se ajustan para reflejar el mejor estimado actual. En aquellos casos en los que se considere poco probable o remota una posible salida de recursos económicos como resultado de las obligaciones presentes, no se reconoce ningún pasivo.

La posible entrada de beneficios económicos a la Compañía que aún no cumpla con los criterios de reconocimiento de activo, se consideran como activos contingentes.

m) Capital contable, reservas y distribución de dividendos

El capital social representa el valor nominal de las acciones que han sido emitidas.

Otros componentes del patrimonio incluyen lo siguiente:

- Reservas

Reserva legal. De conformidad con la Ley de Compañías de la utilidad anual, debe transferirse una cantidad no menor del 10% para formar la reserva legal hasta que ésta alcance por lo menos al 50% del capital social. Dicha reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pudiendo ser capitalizada en su totalidad o utilizada para absorber pérdidas.

- Otro Resultado integral - por remediciones del pasivo por beneficios definidos

Comprende las pérdidas y/o ganancias actuariales por cambios en los supuestos demográficos y financieros de los beneficios definidos.

Resultados acumulados. Incluyen todas las utilidades actuales y de periodos anteriores.

- Resultados Acumulados NIIF

Corresponde al efecto de la aplicación de NIIF por primera vez, de aquellos ajustes que debieron registrar el efecto contra resultados acumulados.

El saldo acreedor de la cuenta de Resultados Acumulados por aplicación de NIIF por primera vez generado por la Compañía, podrá ser capitalizado en el valor que exceda al valor de las pérdidas acumuladas existentes y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren, utilizado en absorber pérdidas, o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

- Distribución de dividendos

Las distribuciones de dividendos pagaderas a los accionistas se incluyen en "dividendos por pagar" cuando los dividendos han sido aprobados para su distribución en junta general de Accionistas, previo a la fecha de reporte.

GRUZENIT S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2019 y 2018

n) Estado de Resultado Integral

El estado del resultado integral del período fue preparado presentando todas las partidas de ingresos, gastos y otro resultado integral en un único estado.

Se presenta por separado los ingresos operacionales de los otros ingresos del periodo. Las partidas de gastos han sido expuestas teniendo en cuenta su función.

o) Estado de flujo de efectivo

Para efectos de preparación del Estado de flujos de efectivo, la Compañía ha definido las siguientes consideraciones:

Efectivo y equivalentes de efectivo: incluyen el efectivo en caja e Instituciones financieras, así como aquellas inversiones en depósitos a plazo altamente liquidas (no mayores a 90 días plazo).

Actividades de operación: son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la Compañía, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.

Actividades de inversión: Corresponden a actividades de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

Actividades de financiamiento: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

p) Ingresos por actividades ordinarias

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 de bienes y servicios.**- Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes y/o servicios se reconocen cuando la Compañía transfiere, los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivados del otorgamiento de los servicios y/o de la propiedad de los bienes; el importe de los ingresos y los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad y es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

q) Costo y gastos

Los costos y gastos se registran al costo histórico.

Los costos y 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 más cercano en el que se conocen.

GRUZENIT S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2019 y 2018

r) Políticas y procedimientos de administración de capital

Los objetivos sobre la administración de capital de la Compañía son:

- garantizar la habilidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha
- proporcionar un retorno adecuado a los socios

Esto lo realiza a través de fijar precios a sus productos de manera conmensurada con el nivel de riesgo. El objetivo de la Compañía en la administración de capital es mantener una proporción financiera de capital a financiamiento adecuada para sus operaciones.

La Compañía determina sus requerimientos de capital con el fin de mantener una estructura general de financiamiento eficiente mientras evita un apalancamiento excesivo, ratio que se presenta a continuación:

	<u>US\$</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Pasivo total	4.859.295	1.351.562
Patrimonio total	4.886.242	4.765.363
<u>Ratio de apalancamiento</u>	<u>99%</u>	<u>28%</u>

s) 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 compañía efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro; por definición, muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. Estas estimaciones y supuestos son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo a las circunstancias. Las estimaciones y supuestos más significativos efectuados por la Administración se presentan a continuación:

Provisión por deterioro de inversiones corrientes.- al final de cada período contable se evalúa la existencia de evidencia objetiva de deterioro de sus inversiones corrientes, comparando el saldo en libros y el valor del mercado o valor recuperable teniendo en cuenta la calificación de riesgo del banco o institución financiera en donde se encuentran invertidas; cuando el valor en libros excede el valor futuro de recuperación se considera deterioro. El valor del deterioro se reconoce en una cuenta correctora del activo y en los resultados del período.

GRUZENIT S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2019 y 2018

Provisión por cuentas incobrables.- al final de cada período contable se evalúa la existencia de evidencia objetiva de deterioro de sus cuentas por cobrar clientes y otras cuentas por cobrar, comparando el saldo en libros y el valor recuperable resultante del análisis de cobrabilidad futura tomando en cuenta entre otros aspectos la antigüedad; cuando el valor en libros excede su valor futuro de recuperación se considera deterioro. El valor del deterioro se reconoce en una cuenta correctora del activo y en los resultados del período.

Deterioro de activos no corriente.- la compañía evalúa periódicamente si existen indicadores que alguno de los activos pudiese estar deteriorado. Si existen tales indicadores se realiza una estimación del monto recuperable del activo. En el caso de plusvalía y de los activos intangibles que posean vidas útiles indefinidas, los importes recuperables se estiman anualmente.

t) Negocio en Marcha

Los estados financieros han sido preparados bajo la hipótesis de negocio en marcha, fundamentado en que la administración tiene la expectativa razonable de que la Compañía podrá cumplir con sus obligaciones y cuenta con los recursos para seguir operando en el futuro previsible.

3. Riesgo de Instrumentos financieros

a) Objetivos y políticas de administración del riesgo

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.

- **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 financieras que son liquidados mediante la entrega de efectivo o de otros activos financieros.

GRUZENIT S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2019 y 2018

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.
- Requerimientos de evaluación periódica del riesgo operacional enfrentado, y la idoneidad de los controles y procedimientos para abordar los riesgos identificados.
- Capacitación y desarrollo profesional.
- Normas éticas y de negocios.

4. Normas nuevas emitidas y revisadas

Durante los años 2019 y 2018, el International Accounting Standard Board - IASB y su Comité de Interpretaciones International Financial Reporting Interpretations Committee - IFRIC emitieron varias enmiendas e interpretaciones a las NIIF vigentes. Sin embargo, la Gerencia de la Compañía considera que su adopción no tendría impacto en la situación financiera ni en el desempeño financiero ni en los flujos de efectivo de la Compañía en los años 2019 y 2018, debido a que en algunos casos se refieren a operaciones que no realiza y en otros casos, únicamente originan revelaciones adicionales para un mejor entendimiento de los estados financiero, y se resumen a continuación:

- Normas internacionales emitidas

A continuación se enumeran las normas e interpretaciones emitidas a la fecha de emisión de los presentes estados financieros.

GRUZENIT S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2019 y 2018

2019

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

- a. Las siguientes normas, interpretaciones y enmiendas son vigentes a partir del año 2019:

Normas	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 16 Arrendamientos	1 de enero de 2019
Nuevas interpretaciones	Fecha de aplicación obligatoria
CINIIF 23 Incertidumbre sobre tratamiento de impuesto a las ganancias	1 de enero de 2019
Enmiendas a NIIF's	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 9 Cláusulas de prepago con compensación negativa	1 de enero de 2019
NIC 19 Modificación, reducción o liquidación del plan	1 de enero de 2019
NIIF 11 Acuerdos conjuntos	1 de enero de 2019
NIC 12 Impuesto a las ganancias	1 de enero de 2019
NIC 23 Costos por préstamos	1 de enero de 2019
NIC 28 Participaciones de largo plazo en asociadas y negocios conjuntos	1 de enero de 2019

- b. Los siguientes pronunciamientos contables han sido emitidos por el IASB, pero no han entrado en vigencia y son de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

Nuevas normas	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 17 Contratos de seguros	1 de enero de 2021

GRUZENIT S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2019 y 2018

<u>Enmiendas a NIIF's</u>	<u>Fecha de aplicación obligatoria</u>
NIC 1 Presentación de Estados Financieros	1 de enero de 2020
NIC 8 Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores	1 de enero de 2020
NIIF 3 Combinación de negocios	1 de enero de 2020
NIIF 10 Estados financieros consolidados	Por determinar

2018

NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS PARA 2018

Los siguientes están vigentes por primera vez para periodos que comiencen el 1 de enero de 2018:

- Dos nuevas Normas: NIIF 9 Instrumentos Financieros; y la NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias procedentes de Contratos en Clientes (que incorpora las Aclaraciones a la NIIF 15);
- Una modificación a la NIIF 4: Aplicación de la NIIF 9 Instrumentos Financieros con la NIIF 4 Contratos de Seguro (Modificaciones la NIIF 4);
- Modificaciones a otras dos Normas: NIIF 2 Pagos basados en Acciones; y la NIC 40 Propiedades de Inversión;
- Un conjunto de Mejoras Anuales a las Normas NIIF, Ciclo 2014-2016; y,
- Una Interpretación: CINIIF 22 Transacciones en Moneda Extranjera y Contraprestaciones Anticipadas.

Además, un Documento de Práctica NIIF, Documento de Práctica de las NIIF N° 2 Realización de Juicios sobre Materialidad o Importancia Relativa, que fue publicado en septiembre de 2017.

La siguiente tabla proporciona la publicación y fechas de vigencia de los pronunciamientos enumerados anteriormente.

GRUZENIT S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2019 y 2018

Norma/Interpretación/Modificación/ Documento de Práctica	Cuando se emitió	Fecha de vigencia (aplicación anticipada a menos que se señala otra cosa)
NIIF 9 Instrumentos Financieros	Septiembre de 2015	1 de enero de 2018
NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias procedentes de Contratos con clientes, Fecha de vigencia de la NIIF 15, y Aclaraciones a la NIIF 15	Mayo de 2014 Septiembre de 2015 Abril de 2016	1 de enero de 2018
Clasificación y Medición de Transacciones con Pagos basados en Acciones (Modificaciones propuestas a la NIIF 2)	Junio de 2016	1 de enero de 2018
Aplicación de la NIIF 9 Instrumentos Financieros con la NIIF 4 Contratos de Seguro (Modificaciones a la NIIF 4)	Septiembre de 2016	1 de enero de 2018 (algunos aspectos pueden aplicarse de forma anticipada si se aplica de forma anticipada la NIIF 9)
Transfers of Investment Property (Modificaciones a la NIC 40)	Diciembre de 2016	1 de enero de 2018
Mejoras Anuales a las Normas NIIF, Ciclo 2014-2016: Modificaciones a la NIIF 1 Modificaciones a la NIC 28	Diciembre de 2016	1 de enero de 2018 1 de enero de 2018
CINIIF 22 Transacciones en moneda extranjera y contraprestaciones anticipadas	Diciembre de 2016	1 de enero de 2018
Documento de Prácticas de las NIIF N° 2 Realización de Juicios sobre Materialidad o Importancia Relativa	Septiembre de 2017	N/A

NORMAS NUEVAS

NIIF 9 Instrumentos Financieros

La NIIF 9 Instrumentos Financieros establece los requerimientos para el reconocimiento y medición de los activos financieros, pasivos financieros y algunos contratos de compra o venta de partidas no financieras.

GRUZENIT S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2019 y 2018

El Consejo ha pretendido siempre que la NIIF 9 sustituya a la NIC 39 en su totalidad. Sin embargo, en respuesta a las peticiones de las partes interesadas de que la contabilidad de instrumentos financieros deba mejorarse con rapidez, el Consejo dividió su proyecto para sustituir la NIC 39 en tres fases principales. A medida que el Consejo completó cada fase, creó capítulos en la NIIF 9 que sustituyeron los requerimientos correspondientes de la NIC 39.

En julio 2014 terminó ese trabajo cuando el Consejo emitió la versión completa de la NIIF 9, la cual incluye:

- (a) un modelo para clasificar los activos financieros que se basa en las características de los flujos de efectivo y el modelo de negocio en el que se mantienen;
- (b) un modelo para clasificar pasivos financieros, incluyendo el reconocimiento en otro resultado integral, en lugar de en el resultado del periodo, de las ganancias (o pérdidas) que se deben al deterioro (o mejora) en el riesgo crediticio propio de una entidad sobre los pasivos financieros que haya optado por medir al valor razonable.

Norma/Interpretación/Modificación/Documento de Práctica	Cuándo se emitió	Fecha de vigencia (aplicación anticipada a menos que se señala otra cosa)
Ventas o Aportaciones de Activos (Modificaciones a las NIIF 10 y NIC 28)	Septiembre de 2014	Pospuesta indefinidamente
NIIF 16 Arrendamientos	Enero de 2016	1 de enero de 2019 (puede aplicarse de forma anticipada si se aplica la NIIF 15)
NIIF 17 Contratos de Seguro	Mayo de 2017	1 de enero de 2021
CINIIF 23 La Incertidumbre frente a los Tratamientos del Impuesto a las Ganancias	Junio de 2017	1 de enero de 2019
Características de Cancelación Anticipada con Compensación Negativa (Modificaciones a la NIIF 9)	Octubre de 2017	1 de enero de 2019
Participaciones de Largo Plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos (Modificaciones a la NIC 28)	Octubre de 2017	1 de enero de 2019
Mejoras Anuales a las Normas NIIF, Ciclo 2015-2017 Modificaciones a la NIIF 3 y a la NIIF 11 Modificaciones a la NIC 12 Modificaciones a la NIC 23	Diciembre de 2017	1 de enero de 2019 1 de enero de 2019 1 de enero de 2019

GRUZENIT S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2019 y 2018

5. Efectivo y equivalentes de efectivo

Conformado por:

	<u>2019</u>	<u>US\$</u>	<u>2018</u>
Caja	15.759		16.296
Bancos	105.446		26.868
Total	<u>121.205</u>		<u>43.164</u>

6. Cuentas por Cobrar

Conformado por:

	<u>2019</u>	<u>US\$</u>	<u>2018</u>
Cientes	15.846		3.553
Cuentas por Cobrar Relacionadas (Nota 23)	-		25.291
Empleados	-		12.024
Otras cuentas por cobrar	886		680
Crédito Tributario	15.271		6.278
Total	<u>32.003</u>		<u>47.826</u>

7. Propiedades de Inversión

Conformado por:

2019

	<u>COSTO Y REVALUO</u>	<u>DEPRECIACIÓN ACUMULADA</u>	<u>NETO</u>
		<u>US\$</u>	
Terrenos (a)	1.401.068	-	1.401.068
Edificios (a)	778.680	99.533	679.147
Obras en proceso (b)	82.247	-	82.247
TOTALES	<u>2.261.995</u>	<u>99.533</u>	<u>2.162.462</u>

a) Al 31 de Diciembre los terrenos y edificios se descomponen de la siguiente manera:

		<u>Costo en libros</u>	
Propiedades	Código Catastral	Terreno	Edificio
Lotización Hacienda Prosperina	77-0004-002-0-0-0-1	54.768	39.776
Luque y Rumichaca y Lorenzo de Garaicoa	03-0057-011-0000-0-0	156.560	524.882
Rumichaca y Luque	03-0057-011-0000-0-0	171.805	214.022
Vía Punitlla - Samborondón	4.1.22.1.5.0.0.0.0.0	1.017.935	-
		<u>1.401.068</u>	<u>778.680</u>

GRUZENIT S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2019 y 2018

- b) Corresponde a pagos realizados por diferentes conceptos que realizo la Compañía para la adquisición de un inmueble ubicado en las calles Quisquis entre Ximena y Riobamba, el cual se está gestionando con la Compañía Importadora de Llantas Julio Guerra Accini Cía. Ltda.

2018

	COSTO Y REVALUO	DEPRECIACIÓN ACUMULADA	NETO
		US\$	
Terrenos	1.175.041	-	1.175.041
Edificios	1.057.423	49.867	1.007.556
Obras en proceso	82.247	-	82.247
TOTALES	2.314.711	49.867	2.264.844

El movimiento de las propiedades de inversión, fue como sigue:

	COSTO	2019	US\$	2018
Saldo inicial		2.314.711		185.480
Aporte accionista		-		5.415.094
Transferencia a disponibles para la venta		-		(3.318.209)
Adiciones		-		32.346
Revalorización		(52.716)		-
Saldo final		2.261.995		2.314.711

	DEPRECIACION ACUMULADA	2018	US\$	2017
Saldo inicial		49.867		4.121
Gasto del año		49.666		45.746
Saldo final		99.533		49.867

8. Activos no corrientes disponibles para la venta

Al 31 de Diciembre del 2019 y 2018 corresponde a uno de los inmuebles que aportó el accionista Inversiones y Negocios Cía. Ltda., ubicado en la Av. Juan Tanca Marengo Mz 118 SL 1 parroquia Tarqui en la ciudad de Guayaquil, por un monto de US\$ 3'318.209.

GRUZENIT S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2019 y 2018

9. Inversiones en subsidiarias

Conformado por:

		<u>US\$</u>	
		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Hotesan Cía. Ltda.	(a)	1.117.402	1.117.402
Fideicomiso Acciones Gruzenit 2019		1.000	-
Deterioro de acciones	(a)	(506.744)	(674.520)
Total		<u>611.658</u>	<u>442.882</u>

(a) Al 31 de Diciembre del 2019 y 2018 corresponden a las acciones que posee de la Compañía Hotesan Hotel Internacional C. Ltda. (Ver Nota 23), las cuales fueron adquiridas mediante escritura pública de cesión de participaciones con fecha Diciembre 24 del 2014 y registradas bajo el método de costo. Posteriormente la Compañía decidió acogerse al método de valor patrimonial VPP, teniendo un efecto retrospectivo tal como se indica en la normativa NIC 8 afectando los estados financieros al cierre del ejercicio 2017 y los resultados del año anterior (Ver Nota 19).

10. Cuentas por cobrar largo plazo

Al 31 de Diciembre del 2019 corresponde a cuenta por cobrar con su Compañía Relacionada Alessa S.A. por un monto de US\$ 3.500.000, la cual tiene fecha de vencimiento Julio 2020 sin tasa de interés pactada. (Ver Nota 23)

11. Cuentas por Pagar

Conformado por:

		<u>US\$</u>	
		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Proveedores		1.091	3.110
Depósitos en garantía	(a)	34.903	30.099
Arriendos pagados por anticipado	(b)	3.500.000	-
Compañías Relacionadas	(Nota 23)	6.714	-
Otras cuentas por pagar		-	1.804
Total		<u>3.542.708</u>	<u>35.013</u>

a) Al 31 de Diciembre del 2019 y 2018 corresponde a depósitos en garantías por arriendos entregados por clientes.

GRUZENIT S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2019 y 2018

b) Con fecha Febrero 19 del 2019 mediante Acta de Junta General de Accionistas, se autorizan al Representante Legal de Gruzenit S.A. para que procedan a enajenar el bien inmueble ubicado en la Av. Juan Tanca Marengo y con fecha Marzo 1 del 2019 se 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 que serán canceladas de la siguiente manera:

- i. Primer pago de capital por un monto de US\$ 3'500.000 el 1 de Marzo del 2019, fecha de otorgamiento de la escritura pública de promesa de compraventa.
- ii. Segundo pago de capital por un monto de US\$ 2'750.000 mediante la entrega de un pagaré con vencimiento en Marzo 1 del 2020.
- iii. Tercer pago de capital por un monto de US\$ 2'750.000 mediante la entrega de un pagaré con vencimiento en Marzo 1 del 2021.
- iv. Cuarto y último pago de capital por un monto de US\$ 2'000.000 mediante la entrega de un pagaré con vencimiento en Marzo 1 del 2022.

La promitente compradora se compromete a reconocer una tasa de interés del 8.20% anual por el crédito de 3 años, el mismo que asciende a US\$ 1'168.500, valor total de intereses que serán canceladas de la siguiente manera:

- i. Primer pago de intereses por un monto de US\$ 615.000 mediante la entrega de un pagaré con vencimiento en Marzo 1 del 2020.
- ii. Segundo pago de intereses por un monto de US\$ 389.500 mediante la entrega de un pagaré con vencimiento en Marzo 1 del 2021.
- iii. Tercer y último pago de intereses por un monto de US\$ 164.000 mediante la entrega de un pagaré con vencimiento en Marzo 1 del 2022.

12. Pasivos Acumulados

Conformado por:

	<u>2019</u>	<u>US\$</u>	<u>2018</u>
Impuestos por Pagar	6.545		2.613
Beneficios Sociales	-		3.894
Total	<u>6.545</u>		<u>6.507</u>

El siguiente es el detalle del movimiento durante el período y los saldos al 31 de Diciembre del 2019 de las cuentas de provisiones:

	<u>Saldo al inicio</u>	<u>Incrementos</u>	<u>Pagos y/o utilizaciones</u>	<u>Saldo al final</u>
Impuestos por Pagar (a)	2.613	48.097	44.165	6.545
Beneficios Sociales (b)	3.894	6.060	9.954	-

(a) Incluye el Impuesto al valor agregado y retenciones en la fuente.

(b) Incluye beneficios de ley tales como: Décimo tercero, Décimo cuarto y Vacaciones.

GRUZENIT S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2019 y 2018

13. Pasivo a largo plazo

Al 31 de Diciembre del 2019 y 2018, corresponde a cuenta por pagar con Zeniths Group Inmuebles S.A. por un monto de US\$ 1.310.042, la cual no tiene fecha de vencimiento ni tasa de interés pactada. (Ver Nota 23)

14. Capital Social

Al 31 de Diciembre del 2019 y 2018 está constituido por 5'415.894 acciones ordinarias y nominativas e indivisibles a un valor de US\$ 1,00 cada una. La Composición de Accionistas de la Compañía al 31 de Diciembre del 2019 y 2018, es como sigue:

Accionistas	% de Acciones		Capital Social		Nacionalidad
	2019	2018	2019	2018	
Inmobiliaria Sanchez S.A.	0,0%	0,01%	-	800	Ecuador
Inversiones y Negocios Cía. Ltda.	38,7%	100%	2.097.681	5.415.094	Ecuador
Bucheli Sanchez Jose Estuardo	2,0%	-	110.712	-	Ecuador
Bucheli Sanchez Kristell Elizabeth	2,0%	-	110.555	-	Ecuador
Bucheli Sanchez Maria Paulette	2,0%	-	110.555	-	Ecuador
Sanchez Burgos Deisy Rosario	6,1%	-	331.821	-	Ecuador
Sanchez de la Torre Xavier Estuardo	6,1%	-	331.821	-	Ecuador
Sanchez Gaibor Estuardo Andres	6,1%	-	331.821	-	Ecuador
Sanchez Garcia Estuardo Alcides	9,2%	-	497.810	-	Ecuador
Sanchez Robayo Alcides Estuardo	6,1%	-	331.821	-	Ecuador
Sanchez Robayo Maria Elena	6,1%	-	331.821	-	Ecuador
Sanchez Urquiza Juan Xavier	7,7%	-	414.738	-	Ecuador
Sanchez Urquiza Rocio de los Angeles	7,7%	-	414.738	-	Ecuador
Total	100%	100%	5.415.894	5.415.894	

15. 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 puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía.

Con fecha Febrero 25 del 2019 mediante Acta de Sesión de la Junta General Extraordinaria de Accionistas, la Compañía decide por unanimidad que los resultados del ejercicio año 2018 por US\$ 61 sean transferidos a esta cuenta.

16. Reserva Facultativa

2019

Con fecha Febrero 25 del 2019 mediante Acta de Sesión de la Junta General Extraordinaria de Accionistas, la Compañía decide por unanimidad que los resultados del ejercicio año 2018 por US\$ 546 sean transferidos a esta cuenta.

GRUZENIT S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2019 y 2018

2018

Con fecha Abril 23 del 2018 mediante Acta de Sesión de la Junta General Extraordinaria de Accionistas, la Compañía decide por unanimidad que los resultados del ejercicio año 2017 por US\$ 17.024 sean transferidos a esta cuenta.

17. Deterioro por Revaluación de propiedades de inversión

En los meses de Octubre y Noviembre del 2019 se realizó la revalorización de los terrenos y edificios de la Compañía por parte de un perito independiente, determinando este valor en relación al valor en libros en dicha fecha.

18. Resultados Acumulados Adopción por NIIF

Incluye a valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. Este 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.

19. Utilidad/pérdida de años anteriores

Esta cuenta corresponde a los ajustes por aplicación del método de valor patrimonial VPP a las acciones que posee de la Compañía Hotesan Hotel Internacional C. Ltda. Que se mantenían registradas bajo el método de costo y las cuales fueron posteriormente ajustadas, teniendo un efecto retrospectivo tal como se indica en la normativa NIC 8 afectando los estados financieros al cierre del ejercicio 2017 y los resultados de años anteriores.

20. Impuesto a la Renta

La conciliación del impuesto a la renta, aplicándole la tasa impositiva legal y la determinación del importe afectado a operaciones, al 31 de Diciembre del 2019 y 2018, está constituida como sigue:

GRUZENIT S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2019 y 2018

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Utilidad del ejercicio	7.524	1.237
Partidas conciliatorias		
Ingresos exentos	-	(4.183)
Más gastos no deducibles	<u>226</u>	<u>5.810</u>
Utilidad Gravable	<u>7.750</u>	<u>2.864</u>
22% Impuesto a la renta	1.705	630
Anticipo de Impuesto a la renta	<u>-</u>	<u>535</u>

21. Ingresos

Conformado por:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ingreso por arriendos	200.478	115.847
Ingreso por alcuotas	15.180	9.142
Servicios administrativos	-	12.000
Otros Ingresos	<u>7.047</u>	<u>17.174</u>
Total	<u>222.705</u>	<u>154.163</u>

22. Gastos Operacionales

Conformado por:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Gastos Operacionales		
Sueldos y beneficios sociales	53.974	41.610
Mantenimiento y reparaciones	15.254	7.072
Honorarios y comisiones	36.880	15.841
Impuestos, contribuciones	45.865	28.902
Depreciación	49.666	45.747
Servicios básicos	6.321	3.871
Suministros y materiales	3.401	1.211
Guardianía	-	5.739
Otros gastos menores	<u>3.820</u>	<u>2.933</u>
Total	<u>215.181</u>	<u>152.926</u>

GRUZENIT S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2019 y 2018

23. Transacciones y saldos con partes relacionadas

Al 31 de Diciembre del 2019 y 2018, la Compañía mantenía los siguientes saldos con partes relacionadas:

		<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Cuentas por Cobrar</u>	(Nota 6)		
Inversiones y Negocios Cía. Ltda.		-	12.091
Hotesan Hotel Internacional C. Ltda.		-	13.200
 <u>Inversiones en subsidiarias</u>			
Hotesan Hotel Internacional C. Ltda.	(Nota 9)	610.658	442.882
 <u>Cuentas por cobrar largo plazo</u>			
Alessa S.A.	(Nota 10)	<u>3.500.000</u>	<u>-</u>
 Total		<u><u>4.110.658</u></u>	<u><u>468.173</u></u>
 <u>Cuentas por Pagar</u>			
Alessa S.A.	(Nota 11)	6.714	-
 <u>Cuentas por Pagar Largo Plazo</u>	(Nota 13)		
Zeniths Group Inmuebles S.A.		<u>1.310.042</u>	<u>1.310.042</u>
 Total		<u><u>1.316.756</u></u>	<u><u>1.310.042</u></u>

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Ingresos por servicios administrativos</u>		
Inversiones y Negocios Cía. Ltda.	-	12.091
Hotesan	-	13.200
 Total	<u><u>-</u></u>	<u><u>25.291</u></u>
 <u>Préstamo otorgado</u>		
Alessa S.A.	<u>3.500.000</u>	<u>-</u>
 Total	<u><u>3.500.000</u></u>	<u><u>-</u></u>

GRUZENIT S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2019 y 2018

24. Nueva Normatividad Relevante

2019

Mediante Registro Oficial No. 111 de fecha 31 de diciembre de 2019, se publica la Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria, de la cual se extraen los aspectos más significativos:

RÉGIMEN DE REMISIONES NO TRIBUTARIAS

1. Remisión del 100% de multas, intereses de mora y gastos administrativos de las obligaciones pendientes de pago o en convenio de pago hasta el 31 de agosto de 2019, derivadas de créditos educativos y becas.
2. Remisión de pago de intereses, de intereses por mora y costas judiciales en operaciones de crédito en obligaciones contraídas con la Corporación Financiera del Ecuador y BANECUADOR hasta el monto de USD 100.000.

REFORMAS TRIBUTARIAS

A) IMPUESTO A LA RENTA

1. Se incluye como ingreso gravado a las “provisiones efectuadas para atender el pago de jubilaciones patronales o desahucio que hayan sido utilizadas como gasto deducible”, en cuanto estas provisiones no se las haya pagado efectivamente a los beneficiarios de tal provisión.
2. Se elimina la exención de impuesto a la renta, a los dividendos que se distribuyan a sociedades y personas naturales extranjeras.
3. Se establece que la capitalización de utilidades no será considerada como distribución de dividendos, inclusive cuando se genere por reinversión de utilidades en los términos del artículo 37 de la ley.
4. Se incluye como ingreso exento de impuesto a la renta:
 - a. A las utilidades, rendimientos o beneficios de las sociedades, fondos y fideicomisos de titularización en el Ecuador, cuya actividad sea la inversión y administración de activos inmuebles.
 - b. A los pagos parciales de rendimientos financieros por depósitos a plazo fijo en instituciones financieras nacionales, así como por inversiones en valores en renta fija previstos en el numeral 15.1 del artículo 9 de la LRTI, que sean acreditados en vencimientos o pagos graduales anteriores al plazo mínimo de tenencia.

GRUZENIT S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2019 y 2018

- c. A los ingresos derivados directa y exclusivamente en la ejecución de proyectos financiados en su totalidad con créditos o fondos, de carácter no reembolsable de gobierno a gobierno, percibidos por empresas extranjeras de nacionalidad del país donante.
 - d. Servicios de infraestructura hospitalaria e. Servicios educativos f. Servicios culturales y artísticos.
5. Se agrega como deducción un 50% adicional los pagos de seguros de crédito contratados para la exportación.
6. Solo podrán deducir gastos personales, las personas naturales con ingresos netos inferiores a USD 100.000. Sin embargo, aunque perciban ingresos superiores a los USD 100.000, sí se podrán deducir gastos de salud por enfermedades catastróficas, raras o huérfanas, así como dichos gastos de su sus padres, cónyuge o pareja o unión de hecho e hijos que no perciban ingresos gravados y que dependan del contribuyente que haga uso de dichos gastos.
7. Se podrá deducir el 100% adicional de los gastos de publicidad y patrocinio realizado a favor de deportistas, programas y proyectos deportivos.
8. Se podrá deducir hasta un 150% de los gastos por organización de eventos deportivos y culturales.
9. Serán deducibles los recursos y/o donaciones que se destinen a carreras de pregrado y postgrado afines a las Ciencias de la Educación, entregados a instituciones de Educación Superior, hasta el 1% del ingreso gravado.
10. Se establece un impuesto a la renta único a los ingresos provenientes de actividades agropecuarias, conforme las siguientes tablas:

Producción y comercialización local			
Ingresos desde	Ingresos hasta	Impuesto fracción básica	% Impuesto sobre fracción excedente
-	20.000,00	-	0,00%
20.000,01	300.000,00	-	1,00%
300.000,01	1.000.000,00	2.800,00	1,40%
1.000.000,01	5.000.000,00	12.600,00	1,60%
5.000.000,01	En adelante	76.600,00	1,80%

GRUZENIT S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2019 y 2018

Exportación			
Ingresos desde	Ingresos hasta	Impuesto fracción básica	% Impuesto sobre fracción excedente
-	300.000,00	-	1,3%
300.000,01	1.000.000,00	3.900,00	1,6%
1.000.000,01	5.000.000,00	15.100,00	1,8%
5.000.000,01	En adelante	87.100,00	2,0%

Se pueden acoger a esta tarifa, las actividades que se mantengan en su estado natural, es decir que no hayan sido objeto de elaboración, proceso o tratamiento que implique modificación de su naturaleza. La sola refrigeración, enfriamiento o congelamiento para conservarlos, el pilado, desmote, trituración, extracción por medios mecánicos o químicos, el faenamiento, cortado y empaque no se considerarán procesamiento. En caso el sujeto pasivo tenga partes relacionadas dedicadas a la producción y/o exportación de estos bienes, calculará el impuesto a pagar, sobre la totalidad de ingresos del sujeto pasivo y sus partes relacionadas.

11. Estarán sujetos a impuesto a la renta los dividendos o utilidades que distribuyan las sociedades residentes o establecimientos permanentes en el Ecuador, en el ejercicio fiscal en que se produzca dicha distribución, al impuesto a la renta, conforme las siguientes disposiciones:

- Se considerará como ingreso gravado toda distribución a todo tipo de contribuyente, independiente de su residencia fiscal, excepto la distribución que se haga a una sociedad residente en el Ecuador o a un establecimiento permanente en el país de una sociedad no residente conforme lo previsto en esta Ley;
- El ingreso gravado será igual al cuarenta por ciento (40%) del dividendo efectivamente distribuido;
- En el caso que la distribución se realice a personas naturales residentes fiscales en el Ecuador, el ingreso gravado referido en el numeral anterior formará parte de su renta global. Las sociedades que distribuyan dividendos actuarán como agentes de retención del impuesto aplicando una tarifa de hasta el veinte y cinco por ciento (25%) sobre dicho ingreso gravado, conforme la resolución que para el efecto emita el Servicio de Rentas Internas;
- Las sociedades que distribuyan dividendos a personas naturales o sociedades no residentes fiscales en el Ecuador, actuarán como agentes de retención del impuesto aplicando la tarifa general prevista para no residentes en esta Ley;
- En el caso de que la distribución se realice a no residentes fiscales en Ecuador y el beneficiario efectivo sea una persona natural residente fiscal en el Ecuador se aplicará lo dispuesto en el literal c; y,

GRUZENIT S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2019 y 2018

- f) En el caso de que la sociedad que distribuye los dividendos incumpla el deber de informar sobre su composición societaria, se procederá a la retención del impuesto a la renta, sobre los dividendos que correspondan a dicho incumplimiento, con la máxima tarifa de impuesto a la renta aplicable a personas naturales.
- g) Cuando una sociedad otorgue a sus beneficiarios de derechos representativos de capital, préstamos de dinero, o a alguna de sus partes relacionadas préstamos no comerciales, esta operación se considerará como pago de dividendos anticipados y, por consiguiente, la sociedad deberá efectuar adicionalmente la retención correspondiente a la tarifa prevista para sociedades sobre el monto de la operación. Tal retención será declarada y pagada al mes siguiente de efectuada dentro de los plazos previstos en el reglamento y constituirá crédito tributario para la sociedad en su declaración del impuesto a la renta. Lo dispuesto en el presente artículo no obsta la aplicación de las respectivas disposiciones de los convenios tributarios de la materia suscritos por el Ecuador y vigentes, según corresponda.

12. Se elimina la obligación del pago del anticipo de impuesto a la renta.

Se sustituye el cálculo del anticipo del impuesto a la renta por un régimen de pago del anticipo voluntario, equivalente al 50% del impuesto a la renta causado del ejercicio fiscal anterior, menos las retenciones en la fuente efectuadas en dicho ejercicio fiscal.

B) IMPUESTO AL VALOR AGREGADO (IVA)

- 1. Se incluye como bienes tarifa 0% de IVA a las flores, follajes y ramas cortadas en estado fresco, tinturadas y preservadas.
- 2. Se incluyen como bienes tarifa 0% a:
 - a. Los tractores hasta 300hp, que inclusive se dediquen a los cultivos agrícolas o actividades agropecuarias.
 - b. Glucómetros, lancetas, tiras reactivas para medición de glucosa, bombas de insulina, marcapasos.
 - c. Papel periódico. D. Embarcaciones, maquinaria, equipos de navegación y materiales para sector pesquero artesanal.
- 3. Se incluyen como servicios gravados de IVA a los servicios digitales.
- 4. Se incluyen como servicios gravados con IVA 0% a:
 - a. El suministro de dominios de páginas web, hosting, computación en la nube.
 - b. El servicio de carga eléctrica de vehículos 100% eléctricos.
 - c. Los servicios prestados por artesanos calificados continuarán tarifa 0% en cuanto sus ingresos no superen los límites establecidos para llevar contabilidad.

GRUZENIT S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2019 y 2018

C) IMPUESTO A LA SALIDA DE DIVISAS (ISD)

1. Se amplía la exoneración de ISD a las operaciones de financiamiento con un plazo de 180 días calendario, en los pagos al exterior por concepto de amortización de capital e intereses generados sobre créditos otorgados por instituciones financieras internacionales, o entidades no financieras especializadas calificadas por los entes de control correspondientes en Ecuador.
2. No se aplicará la exención por pagos al exterior en concepto de dividendos, cuando las sociedades extranjeras a favor de quien se distribuye el dividendo, sean poseídas directa o indirectamente por personas naturales o sociedades residentes o domiciliadas en el Ecuador, que sean accionistas de la sociedad que distribuye el dividendo.
3. Se amplía la exoneración de ISD a los pagos por rendimientos financieros, ganancias de capital y capital de aquellas inversiones provenientes del exterior, ingresadas al mercado de valores del Ecuador, sin el plazo de permanencia mínimo de 360 días antes previsto.
4. Se amplía la exoneración de ISD a los pagos por rendimientos financieros, ganancias de capital y capital de aquellas inversiones provenientes del exterior, destinadas al financiamiento de vivienda, sin el plazo de permanencia mínimo de 360 días antes previsto.
5. Se amplía la exoneración de ISD a los pagos por rendimientos financieros, ganancias de capital y capital de aquellas inversiones provenientes del exterior, destinadas a depósitos a plazo fijo o inversiones, sin el plazo de permanencia mínimo de 360 días antes previsto.

RÉGIMEN IMPOSITIVO A MICROEMPRESAS.

1. Se sujetarán a este régimen: los contribuyentes considerados microempresas, incluidos los emprendedores considerados como microempresas, excepto aquellos que realicen actividades de construcción, lotización, urbanización, y aquellos cuya actividad económica sea: de servicios profesionales, ocupación liberal, relación de dependencia, y rentas pasivas de capital. El impuesto a la renta será del 2% sobre los ingresos brutos del respectivo periodo fiscal.
2. Quienes se acojan a éste régimen determinarán una tarifa del 2% sobre los ingresos brutos del periodo fiscal.
3. Presentarán declaraciones de IVA e ICE en forma semestral.

GRUZENIT S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2019 y 2018

IMPUESTO ÚNICO Y TEMPORAL A LOS INGRESOS DE LAS SOCIEDADES.

1. Las sociedades que realicen actividades económicas y que hayan generado gravados iguales o superiores a US \$1'000.000 en el ejercicio fiscal 2018, deberán aportar el impuesto progresivo conforme la siguiente tabla:

Ingresos gravados desde	Ingresos gravados hasta	Tarifa
1.000.000,00	5.000.000,00	0,10%
5.000.000,01	10.000.000,00	0,15%
10.000.000,01	En adelante	0,20%

2. En ningún caso la contribución será superior al 25% del impuesto a la renta causado
3. La contribución no podrá ser utilizada como crédito tributario, ni como gasto deducible.
4. La declaración y el pago de la contribución se realizará hasta el 31 de marzo de cada ejercicio fiscal.
5. La contribución podrá estar sujeta a facilidades de pago por un plazo máximo de hasta tres (3) meses.

III OTROS

A) PAGO EXCEPCIONAL IMPUESTOS RETENIDOS O PERCIBIDOS.

1. Respecto de impuestos retenidos o percibidos de periodos vencidos, se tendrá un plan excepcional de pagos de hasta doce (12) meses, en cuotas mensuales iguales.
2. El sujeto pasivo tendrá hasta el 14 de febrero de 2020 para presentar la solicitud.
3. Una vez aceptado el plan de pagos, se suspenden las acciones de cobro, e interrumpen los plazos de prescripción.

B) DOMICILIO Y ESTABLECIMIENTO DE SOCIEDADES

1. Para efectos del pago impuesto de patentes municipales y metropolitanas, y del 1.5 por mil sobre los activos totales, se entenderá como domicilio al señalado en la escritura de constitución de la compañía.
2. Se entenderá por establecimiento, los que se encuentren registrados como sucursales, agencias y/o establecimientos permanentes en el Registro Único de Contribuyentes.

GRUZENIT S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2019 y 2018

2018

Mediante Registro Oficial N° 309 del 21 de agosto del 2018, Suplemento, se publica la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de empleo y Estabilidad y Equilibrio Fiscal.

De esta Ley, se resaltan los siguientes aspectos significativos:

- Normas de remisiones y reducciones, para deudas tributarias o fiscales internas con el servicio de Rentas Internas, deudas por obligaciones aduaneras con el Servicio Nacional de Aduanas del Ecuador, deudas por impuesto vehiculares, matriculación vehicular e infracciones de tránsito, deudas por obligaciones patronales con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social y deudas con otras instituciones.
- Incentivos específicos para la atracción de inversiones privadas, como son: exoneración de impuesto a la renta, exoneración del Impuesto a Salida de Divisas para las nuevas inversiones productivas, tratamiento para inversiones en industrias básicas y normas comunes a los incentivos.
- Reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno, relativa a exenciones, exoneración de impuesto a la Renta para el desarrollo de inversiones nuevas y productivas, deducciones, tarifa del impuesto a la renta para sociedades, utilidad en la enajenación de acciones, ingresos de no residentes, distribución de dividendos o utilidades, pago del impuesto (anticipo), impuesto al Valor Agregado, entre otros.

Mediante Registro Oficial N° 312 del 24 de agosto del 2018, se publica el Reglamento a la Ley de Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera.

De este Reglamento a la Ley, se resaltan los siguientes aspectos significativos:

- Se define para efectos tributarios la Actividad empresarial.
- Se define Exportador habitual.
- Se define Debida diligencia tributaria.
- Se establecen los criterios para establecer la Residencia fiscal de sociedades.
- Se establecen condiciones para la exoneración del pago de impuesto a la renta para microempresas.
- Se definen transacciones inexistentes.
- Se aclara la deducibilidad de provisiones de años anteriores.
- Se reforman algunos aspectos de los gastos personales deducibles.
- Se reconoce el derecho a solicitar la devolución del anticipo mayor al impuesto a la renta.

Mediante Registro Oficial N° 392 del 20 de diciembre del 2018, Suplemento, se publica el Reglamento a la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de empleo y Estabilidad y Equilibrio Fiscal.

GRUZENIT S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2019 y 2018

De este Reglamento a la Ley, se resaltan los siguientes aspectos significativos:

¿Incentivos específicos para la atracción de inversiones privadas, como son:

- Exoneración del impuesto a la renta a nuevas inversiones productivas en sectores priorizados y en industrias básicas.
- Exoneración del ISD para las nuevas inversiones productivas que suscriban contratos de inversión.
- Exoneración por reinversión de utilidades.
- Criterios de transparencia y sustancia económica.
- Reformas al Reglamento de la Ley de Régimen Tributario Interno, y,
- Reformas al reglamento para la aplicación del Impuesto a la Salida de Divisas.

25. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros al 31 de Diciembre del 2019 ,fueron aprobados mediante acta de Junta General de Accionistas de fecha Marzo 4 del 2020. .

Los estados financieros al 31 de Diciembre del 2018, se encuentran aprobados mediante Acta de Junta de Accionista de fecha Febrero 25 del 2019.

26. Eventos subsecuentes

Con fecha Marzo 2 del 2020 mediante Resolución SCVS-INC-DNASD-2020-00000534 de la Superintendencia de Compañías la Compañía Hotesan Hotel Internacional C. Ltda , compañía en la cual Gruzenit S.A mantiene una inversión permanente del 100% de su patrimonio, fue absorbida por fusión por la Inmobiliaria Sanchez , Inmosanchez S.A.

Entre el 31 de Diciembre del 2019 y la fecha de emisión de estos estados financieros adjuntos se ha producido el siguiente evento posterior: El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud OMS declaró al COVID-19 (Corona virus) como una pandemia y a partir de dicha fecha el Gobierno de Ecuador ha decretado el estado de excepción y de emergencia sanitaria en el territorio nacional, adoptando varias medidas de prevención relacionadas principalmente con cierre de sus fronteras, restricciones de movilidad interna, suspensión de ciertas actividades productivas, educativas y eventos masivos, entre otras medidas. El brote de COVID-19 ha traído incertidumbre a las empresas y economías a nivel mundial, esperándose un impacto significativo en la economía global dentro del primer semestre de 2020. El impacto general en las operaciones de la Compañía dependerá en gran medida de qué tan rápido se reanude la actividad económica en el país y a nivel mundial. La administración de la Compañía se encuentra realizando un monitoreo permanente sobre esta situación a fin minimizar los impactos en sus operaciones.
