

**INMOBILIARIA ZABULU S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**  
(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

**NOTA 1 - OPERACIONES**

**INMOBILIARIA ZABULU S.A.** fue establecida bajo las leyes ecuatorianas, el 04 de noviembre del 2003, en la ciudad de Quito con el objeto dedicarse a la elaboración y venta de todo tipo de especialidades de confitería y pastelería, incluyendo productos elaborados por cuenta propia o de terceros.

**NOTA 2 - ESTIMACIONES, SUPUESTOS Y PROVISIONES CONTABLES MÁS IMPORTANTES**

La preparación de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), involucra la elaboración, por parte de la Gerencia de la Compañía, de estimaciones, suposiciones y provisiones contables que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados, así como la revelación de activos y pasivos contingentes. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Gerencia. La Gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.

**Estimaciones y Supuestos.** - Las estimaciones y supuestos contables más importantes utilizados por la Compañía en la elaboración de los estados financieros fueron las siguientes:

— **Vida útil de bienes de uso**

Las estimaciones de vida útil se basan principalmente en las proyecciones de uso futuro de los activos. En aquellos casos en los que se puedan determinar que la vida útil de los activos debería disminuirse, se deprecia el exceso entre el valor en libros netos y el valor de recuperación estimado, de acuerdo a la vida útil restante revisada. Factores tales como los cambios en el uso planificado de los distintos activos podrían hacer que la vida útil de los activos se viera disminuida o incrementada.

## NOTA 2 - ESTIMACIONES, SUPUESTOS Y PROVISIONES CONTABLES MÁS IMPORTANTES

(continuación)

### – **Deterioro del valor de los activos no financieros**

La Compañía evalúa los activos o grupos de activos por deterioro cuando eventos o cambios en las circunstancias indican que el valor en libros de un activo podría no ser recuperable. Frente a la existencia de activos, cuyos valores exceden su valor de mercado o capacidad de generación de ingresos netos, se practican ajustes por deterioro de valor con cargo a los resultados del período.

### – **Impuestos:**

La determinación de las obligaciones y gastos por impuestos requiere de interpretaciones a la legislación tributaria aplicable. Aun cuando la compañía considera que sus estimaciones en materia tributaria son prudentes, conservadoras y aplicadas en forma consistente en los períodos reportados, pueden surgir discrepancias con el organismo de control tributario (Servicio de Rentas Internas), en la interpretación de normas, que pudieran requerir de ajustes por impuestos en el futuro.

- **Provisiones.** - Debido a la subjetividad inherente en el proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Gerencia. La determinación de los valores a provisionar sobre los valores reales a pagar, está basada en la mejor estimación efectuada por la Gerencia de la Compañía considerando toda la información disponible a la fecha de la elaboración de los estados financieros, incluyendo opiniones de asesores y consultores.

## NOTA 3 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.

Las políticas de contabilidad que sigue la compañía están de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), las cuales requieren que la Gerencia efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos para determinar la valuación de algunas de las partidas incluidas en los estados financieros y para efectuar las revelaciones, que se requiere presentar en las mismas. La Gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en tales circunstancias.

### a. Preparación de los estados financieros

Los registros contables de la compañía de los cuales se fundamentan los estados financieros son llevados en dólares estadounidenses. La Compañía prepara sus estados financieros y llevan sus registros de contabilidad de acuerdo con las

NOTA 3 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.  
(continuación)

Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) emitidas por el International Accounting Standards Board ("IASB"). Están presentados en (US\$) dólares estadounidenses.

Esta presentación exige proporcionar la representación fiel de los efectos de las transacciones, así como los otros hechos y condiciones, de acuerdo con las definiciones y los criterios de reconocimiento de activos, pasivos, ingresos y gastos establecidos en el marco conceptual de las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES).

b. Efectivo y Equivalentes de Efectivo

La política es considerar el efectivo y equivalente del efectivo los saldos en caja, en bancos, los depósitos a plazos en entidades financieras y otras inversiones de corto plazo de gran liquidez, que pueden utilizarse de forma.

c. Propiedades y equipos

Las partidas de propiedades y equipos se encuentran valoradas al costo, neto de depreciación acumulada y las posibles pérdidas por deterioro de su valor. Las partidas de propiedades y equipos se deprecian desde el momento en que los bienes están condiciones de uso, distribuyendo linealmente el costo de los activos entre los años de vida útil estimada.

El costo incluye tanto los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción de las propiedades y equipos, como también los intereses por financiamiento directa o indirectamente relacionados con ciertos activos calificados. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados a la inversión vayan a fluir a la compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenciones y son registrados en el estado de resultados integrales cuando son incurridos.

d. Activos intangibles

Los activos intangibles son programas informáticos, adquiridos o desarrollados que se expresan al costo menos la depreciación acumulada y las pérdidas por

NOTA 3 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.  
(continuación)

deterioro acumuladas. Se amortizan desde el momento en que las plataformas informáticas están condiciones de uso, distribuyendo linealmente el costo de los activos entre los años de vida útil estimada.

Si existe algún indicio de que se haya producido un cambio significativo en la tasa de amortización, vida útil o valor residual de un activo intangible se revisa la amortización de ese activo de forma prospectiva para reflejar las nuevas expectativas.

e. Deterioro del valor de los activos

Los activos que tienen una vida útil indefinida, terrenos, no están sujetos a depreciación y son evaluados anualmente en cuanto al deterioro o superávit de su valor. Los activos que están sujetos a amortización/depreciación son revisados en cuanto al deterioro de su valor siempre que existan eventos o cambios en las circunstancias que indiquen que el valor en libros sería no recuperable. Se reconoce una pérdida por deterioro cuando el valor en libros excede el valor recuperable.

El valor recuperable es el mayor entre el valor justo de un activo menos los costos de venta y su valor de utilización económica. Con el propósito de efectuar la evaluación en cuanto a su deterioro, los activos son agrupados considerando el menor nivel para el cual existen flujos de caja identificables en forma separada (“unidades generadoras de efectivo”). Los activos no financieros que han sufrido deterioros son revisados en cuanto a la posible reversión del deterioro en cada cierre contable.

En cada fecha sobre la que informa, se revisa las propiedades, y equipos para determinar si existen indicios de que esos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor.

De forma similar, en cada fecha sobre la que se informa, se evalúa si existe deterioro del valor de los inventarios comparando el importe en libros de cada partida del inventario (o grupo de partidas similares) con su precio de venta menos los costos de venta y distribución. Si una partida del inventario (o grupo de partidas similares) se ha deteriorado, se reduce su importe en libros al precio de venta menos los costos de venta y distribución, y se reconoce inmediatamente una pérdida por deterioro de valor en resultados. Si una pérdida por deterioro del

NOTA 3 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.  
(continuación)

valor se revierte posteriormente, el importe en libros del activo (o grupo de activos relacionados) se incrementa hasta la estimación revisada de su valor recuperable (precio de venta menos costos de venta y distribución, en el caso de inventarios), sin superar el importe que habría sido determinado si no se hubiera reconocido ninguna pérdida por deterioro del valor del activo (grupo de activos) en años anteriores. Una reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce inmediatamente en resultados.

f. Inventarios

Los inventarios se expresan al importe menor entre el costo y el precio de venta menos los costos de distribución y venta. El costo se calcula aplicando el método de primera entrada, primera salida (FIFO).

g. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Los activos y pasivos financieros cubiertos por la Sección 11. Se miden a su precio de transacción, salvo que el acuerdo constituya, en efecto, una transacción de financiación. Si el acuerdo constituye una transacción de financiación, la partida se medirá inicialmente al valor presente de los cobros futuros descontados a una tasa de interés de mercado para un instrumento de deuda similar.

Las ventas se realizan en condiciones de crédito normales y los importes de las cuentas por cobrar no tienen intereses. Cuando el crédito se amplía más allá de las condiciones de crédito normales, las cuentas por cobrar se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Al final de cada periodo sobre el que se informa, los importes en libros de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se revisan para determinar si existe evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro de valor.

Este método se aplica en los instrumentos financieros básicos, excepto las inversiones en acciones preferentes no convertibles y sin opción de venta y en acciones ordinarias sin opción de venta que cotizan en bolsa o cuyo valor razonable se puede medir de otra forma con fiabilidad. Para dichas inversiones, esta sección exige una medición tras el reconocimiento inicial al valor razonable con cambios en el valor razonable reconocido en los resultados.

NOTA 3 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.  
(continuación)

h. Acreedores comerciales

Los acreedores comerciales son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses. Los importes de acreedores comerciales denominados en moneda extranjera se convierten a dólares estadounidenses (US\$) usando la tasa de cambio vigente en la fecha sobre la que se informa.

i. Sobregiros y préstamos bancarios

Los gastos por intereses se reconocen sobre la base del método del interés efectivo y se incluyen en los costos financieros.

j. Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos

El impuesto corriente por pagar está basado en la ganancia fiscal del año. La provisión para impuesto a la renta se calcula utilizando la tasa del impuesto vigente para el año 2019 que es del 25% sobre la utilidad gravable (menos la rebaja de tres puntos porcentuales para los exportadores habituales y pequeñas empresas, véase nota de reformas tributarias).

El impuesto a la renta diferido es registrado para reconocer el efecto de las diferencias temporales entre la base tributaria de los activos y sus respectivos saldos en los estados financieros, aplicando la legislación y la tasa del impuesto vigente. Para determinar el impuesto diferido se utiliza la tasa de impuesto que, de acuerdo con la legislación tributaria vigente, se debe aplicar en el año en que los pasivos por impuestos diferidos serán realizados o liquidados.

En consecuencia, los efectos futuros de cambios en la legislación tributaria vigente o en las tasas de impuestos deberán ser reconocidos en los impuestos diferidos a partir de la fecha en que la ley que aprueba dichos cambios sea publicada.

Los pasivos por impuestos diferidos por diferencias temporarias imponibles corresponden las obligaciones de pagar los correspondientes impuestos en futuros periodos. A medida que la entidad recupere el importe en libros del activo, la diferencia temporaria deducible se ira revirtiendo y, por tanto, la entidad tendrá una ganancia imponible. Esto hace probable que los beneficios económicos salgan de la entidad en forma de pagos de impuestos.

NOTA 3 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.  
(continuación)

k. Reconocimiento de Ingresos

La entidad mide los ingresos de actividades ordinarias al valor razonable de la contraprestación recibida y por recibir. El valor razonable tiene en cuenta el importe de descuentos comerciales y cualquier otro de similar naturaleza aplicado por la compañía. La entidad incluye en los ingresos de actividades ordinarias solamente las entradas brutas de beneficios económicos recibidos y por recibir. Se reconoce ingresos por venta de bienes cuando la entidad ha transferido al comprador los riesgos y ventajas derivados de la propiedad de los bienes, la empresa no retiene control efectivo sobre los bienes, el importe de los bienes puede medirse con fiabilidad y cuando sea probable que la entidad obtenga beneficios económicos asociados a la transacción y los costos incurridos o por incurrir en relación con la transacción pueden medirse con fiabilidad.

Cuando el resultado de una transacción que involucra la prestación de servicios puede ser estimado con fiabilidad, la entidad reconocerá los ingresos de actividades

ordinarias asociadas con la transacción, por referencia al grado de terminación de la transacción al final del periodo sobre el que se informa (método del porcentaje de terminación).

Cuando se difieren las entradas de efectivo o equivalentes de efectivo y el acuerdo constituye efectivamente una transacción financiera, el valor razonable de la contraprestación es el valor presente de todos los cobros futuros utilizando una tasa de interés imputada. Cuando el resultado de la transacción que involucre la prestación de servicios no pueda estimarse de forma fiable, una entidad reconocerá los ingresos de actividades ordinarias solo en la medida de los gastos reconocidos que se consideren recuperables.

NOTA 4 - REFORMAS TRIBUTARIAS

- 1) La Ley reformativa para la equidad tributaria adicionalmente establece como deducciones para determinar la base imponible del impuesto a la renta:
  - a. El 100% adicional de las remuneraciones y beneficios sociales sobre los que se aporte al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social originadas, por incremento neto de empleos, por el primer ejercicio económico en que se produzcan y

NOTA 4 - REFORMAS TRIBUTARIAS  
(continuación)

siempre que se hayan mantenido como tales seis meses consecutivos o más dentro del respectivo ejercicio.

- b. El 150% adicional de las remuneraciones y beneficios sociales sobre los que se aporte al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, por pagos a discapacitados o a trabajadores que tengan cónyuge o hijos con discapacidad, dependientes suyos. En el mes de septiembre del 2012 se emite la Ley Orgánica de Discapacidades, y con respecto a este beneficio establece que se mantiene siempre y cuando este personal discapacitado no haya sido contratado para cumplir con la exigencia del personal mínimo con discapacidad fijado en el 4% de conformidad con esta Ley.
- 2) El 29 de diciembre del 2017 se publicó Ley de Reactivación Económica y se aplica a partir del 1 de enero del 2018, entre sus principales aspectos se menciona:
- a. Las nuevas microempresas que inicien su actividad económica a partir de la vigencia de la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera, gozarán de la exoneración del impuesto a la renta durante tres (3) años contados a partir del primer ejercicio fiscal en el que se generen ingresos operacionales, siempre que generen empleo neto e incorporen valor agregado nacional en sus procesos productivos, de conformidad con los límites y condiciones que para el efecto establezca el reglamento a esta ley.
  - b. Son Deducibles para efectos de impuesto a la renta los pagos efectuados por concepto de desahucio y de pensiones jubilares patronal conforme a lo dispuesto en el Código del Trabajo, que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios fiscales anteriores", sin perjuicio de la obligación del empleador de mantener los fondos necesarios para el cumplimiento de su obligación de pago de la Bonificación por desahucio y de jubilación patronal."
  - c. Los sujetos pasivos que adquieran bienes o servicios a organizaciones de la economía popular y solidaria, incluidos los artesanos que sean parte de dicha forma de organización económica, que se encuentren dentro de los rangos para ser consideradas como microempresas, podrán aplicar una deducción adicional de hasta 10% respecto del valor de tales bienes o servicios. Las condiciones para la aplicación de este beneficio se establecerán en el Reglamento a esta Ley.

NOTA 4 - REFORMAS TRIBUTARIAS  
(continuación)

- d. Las sociedades, las sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad y las personas naturales obligadas a llevar contabilidad no considerarán en el cálculo del anticipo, exclusivamente en el rubro de costos y gastos, los sueldos y salarios, la decimotercera y decimocuarta remuneración, así como los aportes patronales al seguro social obligatorio.
- e. El incremento de tres puntos porcentuales de 22 a 25% en el Impuesto a la Renta.
- f. La tarifa impositiva será la correspondiente a sociedades más tres (3) puntos porcentuales cuando: La sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares, sobre cuya composición societaria dicha sociedad haya incumplido su deber de informar de acuerdo con lo establecido en

la presente Ley; o, dentro de la cadena de propiedad de los respectivos derechos representativos de capital, exista un titular residente, establecido o amparado en un paraíso fiscal, jurisdicción de menor imposición o régimen fiscal preferente y el beneficiario efectivo es residente fiscal del Ecuador.

La adición de tres (3) puntos porcentuales aplicará a toda la base imponible de la sociedad, cuando el porcentaje de participación de accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares, por quienes se haya incurrido en cualquiera de las causales referidas en este artículo sea igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad. Cuando la mencionada participación sea inferior al 50%, la tarifa correspondiente a sociedades más tres (3) puntos porcentuales aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación, de acuerdo a lo indicado en el reglamento.

- g. Rebaja de la tarifa impositiva para micro y pequeñas empresas o exportadoras habituales. Las sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas, así como aquellas que tengan condición de exportadores habituales, tendrán una rebaja de tres (3) puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta.

Para exportadores habituales, esta tarifa se aplicará siempre que en el correspondiente ejercicio fiscal se mantenga o incremente el empleo. El

NOTA 4 - REFORMAS TRIBUTARIAS  
(continuación)

procedimiento para la aplicación de este beneficio será establecido por el Comité de Política Tributaria."

- h. Para establecer la base imponible de sociedades consideradas microempresas, se deberá deducir adicionalmente un valor equivalente a una (1) fracción básica gravada con tarifa cero (0) de impuesto a la renta para personas naturales.
  - i. Se establece el concepto de reinversión de utilidades, con una reducción de diez (10) puntos porcentuales de la tarifa del impuesto a la renta sobre el monto reinvertido en activos productivos, para sociedades exportadores habituales, de turismo receptivo y sociedades dedicadas a producción de bienes, que posean 50% o más de componente nacional.
  - j. En la ley de compañías se tipifica que la nómina de los administradores, representantes legales y socios o accionistas, que se envía anualmente a la superintendencia de compañías debe incluir tanto los propietarios legales como los beneficiarios efectivos, atendiendo a estándares internacionales de transparencia en materia tributaria y de lucha contra actividades ilícitas.
- 3) El 20 de diciembre de 2018 se expide el Reglamento para la Aplicación de la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal con el cual se sustituye el Art 79 del Reglamento a la Ley de Régimen Tributario Interno por el siguiente: Art. 79 Solicitud de devolución de pago en exceso o reclamo por pago indebido.- Para el caso de los contribuyentes definidos en los literales a) o b) del artículo 41 de la Ley de Régimen Tributario Interno, si no existiese impuesto a la renta causado o si el impuesto causado en el ejercicio corriente fuere inferior al anticipo pagado más las retenciones, el contribuyente tendrá derecho a presentar un reclamo de pago indebido, o una solicitud de devolución de pago en exceso, o a utilizar dicho monto directamente como crédito tributario sin intereses para el pago del impuesto a la renta que cause en los ejercicios impositivos posteriores y hasta dentro de 3 años contados desde la fecha de la declaración.
- 4) El 31 de diciembre de 2019 se expide la Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria con el cual modifica la Ley de Régimen Tributario Interno por el siguiente:

**NOTA 4 - REFORMAS TRIBUTARIAS**  
(continuación)

- a. Art 41 El pago del impuesto a la renta podrá anticiparse de forma voluntaria, y será equivalente al cincuenta por ciento (50%) del impuesto a la renta causado del ejercicio fiscal anterior, menos las retenciones en la fuente efectuadas en dicho ejercicio fiscal. El valor anticipado constituirá crédito tributario para el pago del impuesto a la renta.
- b. Art 39.2 Distribución de dividendos o utilidades que realicen las sociedades permanentes en el Ecuador tomaran en cuenta las siguientes disposiciones: es ingreso gravado toda distribución a todo tipo de contribuyente, con independencia de su residencia fiscal, excepto la distribución que se haga a una sociedad residente en Ecuador o a un establecimiento permanente conforme establezca el reglamento a la ley.

El ingreso gravado será igual al cuarenta por ciento (40%) del dividendo efectivamente distribuido. Si la distribución se realiza a personas naturales residentes fiscales en el Ecuador, el ingreso gravado formará parte de su renta global. Las sociedades que distribuyan dividendos actuaran como agentes de retención aplicando la tarifa de veinte y cinco por ciento (25%) sobre el ingreso gravado.

Cuando una sociedad otorgue a sus beneficiarios de derechos representativos de capital, préstamo de dinero, o a alguna de sus partes relacionadas prestamos no comerciales, esta operación se considerará como pago de dividendos anticipados

y, por consiguiente, la sociedad deberá efectuar la retención correspondiente a la tarifa prevista para sociedades.

**NOTA 5 - EVENTOS OCURRIDOS DESPUES DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA**

Hasta la fecha de emisión de los estados financieros no se han presentado eventos que se conozca que, en opinión de la administración, puedan afectar la información presentada en sus estados financieros.

**NOTA 6 - APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2019 han sido entregados y aprobados por la Gerencia de la Compañía el 22 de marzo de 2020 y son presentados a los Accionistas para su aprobación en 27 de marzo 2020, aprobados por unanimidad por la junta de socios, sin modificaciones.



---

**CONTADORA GENERAL**  
ALEXANDRA ALBAN