

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

1 – INFORMACION GENERAL

La compañía fue constituida en la ciudad de Guayaquil en el año 2005 de acuerdo con leyes de la República del Ecuador, con el nombre de TELROSA S.A. Tiene como actividad principal la inversión y alquiler de bienes inmuebles.

Los estados financieros de la compañía por el año terminado el 31 de diciembre de 2016 fueron aprobados y autorizados por la Administración para su emisión el 10 de febrero del 2017.

2 – BASE DE PRESENTACION Y RESUMEN DE PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

2.1 Declaración de cumplimiento y Base de medición.

Los estados financieros adjuntos y sus notas son responsabilidad de la Administración de la Compañía y han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Medianas y Pequeñas Empresas (NIIF para PYMES) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Los presentes estados financieros han sido preparados en base del costo histórico. El costo histórico está generalmente basado en el valor razonable de la contraprestación originada a cambio de bienes y servicios. El valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por cancelar un pasivo. Los estados financieros se presentan en dólares de los E.U.A. El dólar de los E.U.A. es la moneda de curso legal en Ecuador y moneda funcional de presentación de la compañía.

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación.

2.2 Instrumentos financieros.

Representa cualquier contrato que dé lugar a un activo o pasivo financiero en la compañía, o a un instrumento de patrimonio en otra compañía.

El efectivo y equivalente de efectivo, así como las cuentas por cobrar comerciales constituyen los activos financieros de la compañía. Se incluye caja y bancos, y si lo hubiere inversiones temporales con vencimientos menores a tres meses, así como otros valores de alta liquidez.

Las cuentas por cobrar a clientes se originan por el alquiler de bienes inmuebles. Al cierre del ejercicio económico sobre el que se informa, los saldos de cuentas por cobrar comerciales se revisan para determinar si existe evidencia de no recuperabilidad, a efecto de reconocer en resultados una pérdida por deterioro.

2.4 Propiedades, planta y equipo.

Las propiedades y equipos son activos tangibles mantenidos por más de un periodo contable que se utilizan en la producción de bienes y servicios, o para la administración, tal como lo establece la NIC 16. Las propiedades y equipos se presentan a su valor razonable, y están registrados al precio de adquisición más todos los costos necesarios para su funcionamiento, menos la depreciación acumulada.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

Los gastos de reparación y mantenimiento se cargan a los resultados del año en el que éstos se incurren.

La compañía no considera el valor residual de activos fijos para la determinación del cálculo de la depreciación. La depreciación de los activos se registra en los resultados del año, utilizando tasas de depreciación basadas en la vida útil estimada de los bienes, siguiendo el método de línea recta.

Edificios	5 %
Muebles enseres y equipos de oficina	10 %
Vehículos	20 %

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de un activo de propiedad, planta y equipo, es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y es reconocida en los resultados del año.

En caso de venta o retiro posterior de propiedades revaluadas, el saldo de la reserva por revaluación es transferido directamente a resultados acumulados.

2.5 Inversiones

La compañía registra sus inversiones en acciones al costo de adquisición. Los dividendos se reconocen en los resultados del año cuando surja el derecho a recibirlo.

2.6 Impuesto a las ganancias.

Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos exentos de impuesto a la renta o de gastos no considerados deducibles.

Se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% de las utilidades gravables.

A la fecha de la situación financiera, la compañía no presenta diferencias temporales o pérdidas tributarias trasladables a periodos futuros que originen el reconocimiento de impuestos diferidos activos o pasivos.

2.7 Participación a los trabajadores.

Se calcula aplicando la tasa del 15%. El 10% será destinado para todos los trabajadores y el 5% restante será entregado al trabajador en proporción a sus cargas familiares. El reconocimiento, medición y presentación de este beneficio a los trabajadores es tratado como un beneficio a corto plazo, de acuerdo con la NIC 19.

La compañía no tiene trabajadores en relación de dependencia.

2.8 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se determinan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, tomando en cuenta el valor correspondiente de cualquier descuento comercial que se otorga.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

Los ingresos ordinarios procedentes del alquiler de bienes inmuebles son reconocidos cuando se transfieren los riesgos y beneficios de tipo significativo.

2.9 Costo y Gastos

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.

2.10 Mejoras y modificaciones en las Normas Internacionales de Información Financiera para las medianas y pequeñas empresas (NIIF para PYMES).

Las mejoras y modificaciones con la excepción de las tres modificaciones siguientes, cada modificación individual solo afecta a unos pocos párrafos, de las NIIF para las PYMES y en muchos casos solo a unas pocas palabras de dicha Norma.

- (a) Permitir una opción para usar el modelo de revaluación para propiedades, planta y equipo en la Sección 17 Propiedades, Planta y Equipo;
- (b) Alinear los requerimientos principales para reconocimiento y medición de impuestos diferidos con la NIC 12 Impuestos a las Ganancias; y
- (c) Alinear los requerimientos principales para el reconocimiento y medición de activos para exploración y evaluación con la NIIF 6 Exploración y Evaluación de Recursos Minerales.

Se requiere que las entidades que informen utilizando la NIIF para las PYMES apliquen las modificaciones a los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2017. Se permite su aplicación anticipada.

3 – ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES

En aplicación de las políticas de la empresa, que son descritas en la nota 2, requiere que la Administración realice juicios, estimaciones y supuestos del valor en libros de los activos y pasivos. Las estimaciones y criterios usados 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 con las circunstancias, y lo efectúa considerando un modelo de negocio en marcha. La compañía no ha identificado indicios de pérdidas por deterioro de sus activos.

4. EFECTIVO Y BANCOS

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el saldo de efectivo o equivalente de efectivo, es el efectivo en bancos es de libre disponibilidad. Incluye caja y bancos, y si lo hubiere inversiones con vencimientos menores a tres meses, desde la fecha de origen, así como otros valores de alta liquidez.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

5. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el saldo de cuentas por cobrar está compuesto por:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Bardetticorp S.A.	537.500,00	500.000,00
Constructora Hidalgo y Ernesto Hidalgo	79.494,34	121.571,87
Anticipo a constructor	332.386,00	232.374,00
Otras cuentas por cobrar	40.000,00	40.000,00
Total	<u>989.380,34</u>	<u>893.945,87</u>

La administración considera que las cuentas por cobrar a relacionadas u otras no requieren provisión para cuentas incobrables, por cuanto son deudores con un buen nivel de liquidez y solvencia.

6. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, propiedades, planta y equipo, muestra la siguiente composición:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Edificio	1.066.578,28	1.066.578,28
Vehículo	128.211,26	128.211,26
Equipo de oficina	<u>3.527,36</u>	<u>3.527,36</u>
	1.198.316,90	1.198.316,90
Depreciación acumulada	<u>(576.997,06)</u>	<u>(541.209,25)</u>
Total	<u>621.319,84</u>	<u>657.107,65</u>

7. INVERSIONES

	<u>PARTICIPACION</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Muebles El Bosque S.A.	10,76 %	258.644,00	258.644,00
Bardetticorp S.A.	25,00 %	<u>200,00</u>	<u>200,00</u>
Total		<u>258.844,00</u>	<u>258.844,00</u>

La compañía registra sus inversiones en acciones al costo de adquisición. Los dividendos se reconocen en los resultados del año cuando surja el derecho a recibirlo.

8. CUENTAS POR PAGAR

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Compañía relacionada	138.843,26	155.000,00
Muebles El Bosque	66.055,48	-
Servicio de Rentas Internas	1.302,71	1.121,76
Garantía por arriendo y otros	<u>21.540,00</u>	<u>21.540,00</u>
Total	<u>227.741,45</u>	<u>177.661,76</u>

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

9. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, activos y pasivos por el año corriente se desglosa de la siguiente manera:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Activos por impuestos corrientes:		
Crédito fiscal impuesto a la renta	11.093,50	10.232,30
Crédito tributario impuesto al valor agregado	<u>1.111,90</u>	<u>985,23</u>
	<u>12.205,40</u>	<u>11.217,53</u>
'Pasivos por impuestos corrientes:		
Impuesto a la renta del ejercicio	<u>11.629,26</u>	<u>8.312,02</u>

De acuerdo con disposiciones legales, el impuesto a la renta se calcula a la tasa del 22% sobre las utilidades gravables.

El impuesto a la renta causado para el año 2016 es de \$ 11.629,26; el anticipo mínimo determinado para el año 2016 fue determinado en \$ 6.820,53 calculado en base a disposición legal y consignada en la declaración de impuesto a la renta del año 2015. El mayor valor se constituye en el impuesto a la renta del ejercicio presente.

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Utilidad gravable, después de conciliación tributaria	<u>46.517,05</u>	<u>30.210,21</u>
Impuesto a la renta corriente	11.629,26	8.312,02
Menos.- Retenciones en la fuente del año	(11.093,50)	(8.120,74)
Menos.- Créditos tributarios años anteriores		<u>(2.111,56)</u>
Saldo a pagar o crédito fiscal	<u>535,76</u>	<u>(1.920,28)</u>

10. OBLIGACIONES A LARGO PLAZO

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Créditos externos, renovables cada 2 años	970.000,00	1.037.000,00
Accionistas	477.644,00	437.644,00
Préstamos a terceros que no generan intereses	<u>19.985,00</u>	<u>19.985,00</u>
Total	<u>1.467.629,00</u>	<u>1.494.629,00</u>

Accionistas, incluye adquisición de acciones realizada en el 2014. Ver nota 7 a los estados financieros.

11. PATRIMONIO

Capital social.- Está representado por 800 acciones ordinarias y nominativas con un valor unitario de US\$ 1,00 que representa un valor de \$ 800.

TELROSA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

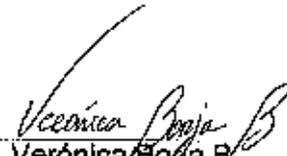
12. GASTOS POR NATURALEZA

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, un resumen de los gastos, es como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Gastos operacionales:</u>		
Honorarios profesionales	-	2.757,00
Servicios básicos	7.230,21	12.041,09
Mantenimiento de activos	1.793,28	2.956,72
Impuestos y contribuciones	5.957,74	3.831,96
Gastos de expensas	4.026,44	4.529,70
Depreciaciones	35.787,81	53.681,68
Otros gastos	<u>23.766,79</u>	<u>12.949,05</u>
Total	<u>78.562,27</u>	<u>92.747,20</u>

12. EVENTOS SUBSECUENTES

Hasta la fecha de la emisión de estos estados financieros auditados no se produjeron eventos, que en la opinión de la Administración, pudiera tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no hayan sido ajustados o revelados en los mismos.


Srta. Verónica Boja B.
Gerente


Ing. Holanda Palma A.
Contadora