

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012**

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 en bienes inmuebles.

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

La Administración de la compañía certifica que ha registrado los ingresos y gastos bajo el principio de devengado.

La compañía no mantiene trabajadores en relación de dependencia.

2 – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES.

2.1 Estado de cumplimiento y bases de preparación.

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades-NIIF para Pymes, de conformidad con la Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.011 emitida por la Superintendencia de Compañías.

La preparación de los estados financieros ha sido sobre la base del costo histórico. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contrapartida entregada en el intercambio de los activos.

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

2.2 Efectivo y bancos.

El efectivo incluye el efectivo en caja y depósitos a la vista en bancos de libre disponibilidad.

2.3 Clientes y otras cuentas por cobrar.

Las cuentas por cobrar son registradas a su valor razonable. Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar se clasifican en activos corrientes.

Las cuentas por cobrar a clientes se originan por el alquiler de los inmuebles. El valor razonable de las cuentas por cobrar comerciales se revelan en la Nota 4.

2.5 Propiedades y equipo.

Se registran al costo menos la depreciación acumulada y la pérdida acumulada por deterioro de valor. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición de esas partidas.

Los costos posteriores se incluyen en el valor en libros del activo o se reconocen como un activo separado, según corresponda, sólo cuando es probable que generen beneficios económicos futuros para la compañía, y el costo de estos activos se pueda medir razonablemente.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012**

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

La depreciación para distribuir el costo de los activos a lo largo de su vida útil estimada, se calcula por el método de línea recta, utilizando las siguientes tasas:

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

La compañía no considera el valor residual de activos fijos para la determinación del cálculo de depreciación, en virtud que los activos totalmente depreciados se dan de baja de acuerdo a políticas establecidas.

Al final de cada período, la compañía evalúa si sus activos no han sufrido alguna pérdida por deterioro.

2.6 Documentos por pagar a terceros

Son pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos, posteriormente se miden a su costo amortizado, los costos financieros se reconocen en los resultados durante la vigencia de la obligación utilizando el método de interés efectivo.

Los documentos por pagar se presentan como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

2.7 Cuentas por pagar.

Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos en el curso normal de los negocios, se presentan como pasivos corrientes si los pagos tienen vencimientos en un año o menos. De lo contrario se presentan como no corrientes.

Las cuentas por pagar se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se remiden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

2.8 Impuestos.

El gasto por impuesto a la renta comprende el impuesto a la renta corriente.

2.8.1 Impuesto a la renta corriente

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 23% (24% en 2011) de las utilidades gravables.

Durante el 2012 la Compañía registró como impuesto a la renta corriente el valor determinado sobre la base del 23% de las utilidades gravadas ya que este valor fue mayor al anticipo mínimo del impuesto a la renta.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012**

2.11 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos ordinarios se determinan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, considerando los descuentos entre otros aspectos comerciales que la compañía pueda conceder.

Se reconocen cuando la Compañía ha entregado sus servicios al cliente, el cliente ha aceptado los mismos y la cobranza de las cuentas por cobrar correspondiente está razonablemente asegurada.

2.12 Gastos

Se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya convenido el pago.

2.13 Compensación de saldos y transacciones.

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo los requeridos o permitidos por alguna norma.

2.14 Activos financieros

2.14.1 Clasificación

La compañía clasifica sus activos financieros en:

Cuentas por cobrar, son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación que se clasifican como no corrientes.

2.14.2 Deterioro de activos financieros

La compañía evalúa al final de cada periodo si hay evidencia objetiva de deterioro de un activo financiero. Si existe deterioro de un activo financiero la pérdida por deterioro se reconoce como resultado de uno o más eventos que ocurrieron después del reconocimiento inicial del activo y que el evento causante de la pérdida tenga un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero que pueden ser estimados con fiabilidad.

3.- Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

De acuerdo a la Resolución 05.08.6.010 emitida por la Superintendencia de Compañías en Noviembre 2008, la compañía está obligada a presentar sus estados financieros bajo NIIF en el 2012.

Hasta el año terminado en el 2011 la compañía emitió sus estados financieros según las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) por la cual las cifras de los estados financieros del año 2011 han sido reestructuradas para ser presentados con los mismos criterios y principios del año 2012.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2012 son los primeros estados financieros emitidos de acuerdo con NIIF para PYMES.

La fecha de transición es el 1 de enero del 2011. La compañía ha preparado su estado de situación financiera de apertura bajo NIIF a esa fecha.

La aplicación de las NIIF para PYMES supone, con respecto a las NEC que se encontraban vigentes al momento de prepararse los estados financieros correspondientes al año 2011:

- (a) Cambios en las políticas contables, criterios de medición y forma de presentación de estados financieros.
- (b) La incorporación de un nuevo estado financiero, el estado de resultado integral, y
- (c) Un aumento significativo de la información incluida en las notas a los estados financieros.

3.1 Conciliación entre Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC).

La conciliación que se presenta a continuación muestra la cuantificación del impacto de la transición a las NIIF para PYMES sobre la situación financiera, resultado integral, y flujos de efectivo previamente informados.

Conciliación del Patrimonio neto al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2011.

	<u>Diciembre 31, 2011</u>	<u>Enero 1, 2011</u>
Total patrimonio de acuerdo a NEC anteriormente informado.	21.686.52	9.240.99
<u>Ajuste por la conversión a NIIF:</u>		
Cuentas por cobrar, Gastos operacionales e intereses por pagar	(530.658.97)	(530.658.97)
Regularización retenciones en la fuente		(21.038.95)
Transferencia deuda largo plazo	<u>600.000.00</u>	<u>600.000.00</u>
Total patrimonio de acuerdo a NIIF	<u>91.027.55</u>	<u>57.543.07</u>

4 – ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRITICOS

En la aplicación de las políticas contables de la Compañía, las cuales se describen en la Nota 2, la Administración debe hacer juicios, estimaciones y presunciones sobre los importes en libros de los activos y pasivos que aparentemente no provienen de otras fuentes.

Las estimaciones y juicios asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran como relevantes.

Los resultados reales podrían diferir de dichas estimaciones.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012**

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables son reconocidas en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos posteriores.

A continuación se presentan estimaciones y juicios contables críticos que la Administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables.

Deterioro de activos

A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro.

En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo.

Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Durante el año 2012, Telrosa S.A., no ha reconocido pérdidas por deterioro en sus rubros de activos.

Vida útil de mobiliario y equipo

Como se describe en la Nota 2, la Compañía revisa la vida útil estimada de propiedades y equipos al final de cada período anual.

5. EFECTIVO Y BANCOS

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, un resumen de efectivo y bancos es como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Bancos locales	<u>45.541.57</u>	<u>61.756.63</u>

6. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, el saldo de cuentas por cobrar está compuesto por:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Cliente	11.893.47	
Compañía relacionada	133.733.57	133.733.57
Fideicomiso Salvador Plaza	102.600.00	51.300.00
Funcionarios que no genera intereses	27.592.45	
Préstamos a terceros	543.883.78	250.000.00
Otras cuentas por cobrar	<u>17.769.46</u>	<u>27.000.00</u>
Total	<u>837.472.73</u>	<u>462.033.57</u>

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012**

Los préstamos a terceros están respaldados por documentos. La compañía no requiere efectuar provisión para cuentas incobrables.

7. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, propiedades, planta y equipo, muestra la siguiente composición:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Edificio	963.978.28	963.978.28
Vehículo	128.211.26	128.211.26
Equipo de oficina	<u>3.527.36</u>	<u>3.527.36</u>
	1.095.716.90	1.095.716.90
Depreciación acumulada	<u>(380.164.09)</u>	<u>(331.612.35)</u>
Total	<u>715.552.81</u>	<u>764.104.55</u>

8. CUENTAS POR PAGAR

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Anticipo recibidos	166.405.12	
Garantía por arriendo	<u>3.300.00</u>	<u>3.300.00</u>
Total	<u>169.705.12</u>	<u>3.300.00</u>

9. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, activos y pasivos por el año corriente se desglosa de la siguiente manera:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Activos por impuestos corrientes:		
Crédito fiscal impuesto a la renta	<u>11.509.06</u>	<u>17.520.48</u>
Pasivos por impuestos corrientes:		
Impuesto a la renta del ejercicio	9.903.96	10.574.05
Impuesto al valor agregado	447.87	
Retenciones en la fuente	<u>34.93</u>	<u>528.37</u>
Total	<u>10.386.75</u>	<u>11.102.42</u>

De acuerdo con disposiciones legales, el impuesto a la renta se calcula a la tasa de 23% sobre las utilidades gravables (24% para el año 2011). Una reconciliación entre la utilidad contable y la utilidad gravable, es como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	<u>43.060.70</u>	<u>44.058.53</u>
Impuesto a la renta causado	<u>9.903.96</u>	<u>10.574.05</u>

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012**

El impuesto a la renta causado en el año 2012 por \$ 9.903.96 fue superior al anticipo determinado para este año que fue de \$ 9.130.21, calculado en base a disposición legal y consignada en la declaración de impuesto a la renta del año 2011. El mayor valor se constituye en el impuesto a la renta del ejercicio presente.

10. OBLIGACIONES A LARGO PLAZO

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Créditos externos, renovables cada 2 años	1.180.000.00	1.780.000.00
Préstamos a terceros que no generan intereses	<u>129.985.00</u>	<u>19.985.00</u>
Total	<u>1.309.985.00</u>	<u>1.799.985.00</u>

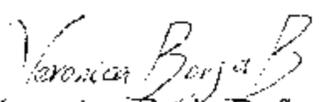
11. PATRIMONIO

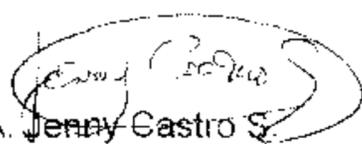
Capital social.- Está representado por 800 acciones ordinarias y nominativas con un valor unitario de US\$ 1,00 que representa un valor de \$ 800.

12. GASTOS POR NATURALEZA

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, un resumen de los gastos, es como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<u>Gastos operacionales:</u>		
Honorarios profesionales	6.097.43	3.479.71
Servicios básicos	4.702.24	4.207.16
Mantenimiento de activos	12.219.58	18.471.70
Impuestos municipales	3.466.72	1.547.58
Depreciaciones	48.551.74	48.551.76
Gastos de expensas	16.656.66	11.366.88
Otros gastos	<u>9.107.92</u>	<u>6.711.90</u>
Total	<u>100.802.29</u>	<u>94.336.70</u>


Veronica Borja Baños
Gerente General


C.P.A. Jenny Castro S.
Contadora