

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013**

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.11.010 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 2013**

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 establecida.

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 22% (23% en 2012) de las utilidades gravables.

Durante el 2013 la Compañía registró como impuesto a la renta corriente el valor determinado sobre la base del 22% 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 2013**

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 – 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 2013

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 2013, 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.

4. EFECTIVO Y BANCOS

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, un resumen de efectivo y bancos es como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Bancos locales	<u>44.007.71</u>	<u>45.541.57</u>

5. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, el saldo de cuentas por cobrar está compuesto por:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Cliente	12.028.47	11.893.47
Bardetticorp S.A.	491.782.51	195.030.45
Compañía relacionada	133.733.57	133.733.57
Fideicomiso Salvador Plaza		102.600.00
Funcionarios que no genera intereses		27.592.45
Constructora Hidalgo y Ernesto Hidalgo	349.641.28	348.853.33
Otras cuentas por cobrar		<u>17.769.46</u>
Total	<u>987.185.73</u>	<u>837.472.73</u>

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

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

6 PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, propiedades, planta y equipo, muestra la siguiente composición:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Edificio	1.066.578.28	963.978.28
Vehículo	128.211.26	128.211.26
Equipo de oficina	<u>3.527.36</u>	<u>3.527.36</u>
	1.198.316.90	1.095.716.90
Depreciación acumulada	<u>(433.845.83)</u>	<u>(380.164.09)</u>
Total	<u>764.471.07</u>	<u>715.552.81</u>

En años anteriores se invirtió \$ 102.600 en la adquisición de un bien inmueble mediante un Fideicomiso. En el presente año se ha transferido la propiedad a la compañía.

7. CUENTAS POR PAGAR

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Anticipo recibidos	143.643.12	166.405.12
Garantía por arriendo	<u>3.300.00</u>	<u>3.300.00</u>
Total	<u>146.943.12</u>	<u>169.705.12</u>

8. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, activos y pasivos por el año corriente se desglosa de la siguiente manera:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Activos por impuestos corrientes:		
Crédito fiscal impuesto a la renta	<u>14.542.37</u>	<u>11.509.06</u>
Pasivos por impuestos corrientes:		
Impuesto a la renta del ejercicio	13.152.60	9.903.96
Impuesto al valor agregado	165.41	447.87
Retenciones en la fuente		<u>34.93</u>
Total	<u>13.318.01</u>	<u>10.386.75</u>

De acuerdo con disposiciones legales, el impuesto a la renta se calcula a la tasa del 22% sobre las utilidades gravables (23% para el año 2012). La utilidad contable del año no estuvo sujeto a conciliación tributaria para determinar la utilidad gravable, por lo tanto sobre la utilidad contable se determinó el impuesto a la renta del año.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

El impuesto a la renta causado en el año 2013 por \$ 13.152.60 fue superior al anticipo determinado para este año que fue de \$ 7.477.17 calculado en base a disposición legal y consignada en la declaración de impuesto a la renta del año 2012. El mayor valor se constituye en el impuesto a la renta del ejercicio presente.

Comportamiento tributario de los últimos tres años:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Utilidad gravable	<u>59.784.54</u>	<u>43.060.70</u>	<u>44.058.53</u>
Impuesto a la renta corriente	13.152.60	9.903.96	10.574.05
Menos.- Retenciones en la fuente del año	(12.439.70)	(11.509.06)	(11.071.62)
Menos.- Créditos tributarios años anteriores	<u>(2.102.67)</u>	<u>(497.57)</u>	<u>-----</u>
Saldo a pagar o crédito fiscal	<u>(1.389.70)</u>	<u>(2.102.67)</u>	<u>(497.57)</u>

9. OBLIGACIONES A LARGO PLAZO

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Créditos externos, renovables cada 2 años	1.180.000.00	1.180.000.00
Inversión en acciones en compañía extranjera	258.644.00	
Inversión en acciones en Bardetticorp	200.00	
Préstamos a terceros que no generan intereses	<u>319.785.00</u>	<u>129.985.00</u>
Total	<u>1.758.629.00</u>	<u>1.309.985.00</u>

10. 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.

11. GASTOS POR NATURALEZA

AL 31 de diciembre del 2013 y 2012, un resumen de los gastos, es como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>Gastos operacionales:</u>		
Honorarios profesionales	5.152.00	6.097.43
Servicios básicos	7.835.96	4.702.24
Mantenimiento de activos	1.007.20	12.219.58
Gastos de expensas	18.623.98	16.656.66
Depreciaciones	53.681.74	48.551.74
Otros gastos	<u>9.410.73</u>	<u>12.574.64</u>
Total	<u>95.711.61</u>	<u>100.802.99</u>

12. EVENTOS SUBSECUENTES

Hasta la fecha de la emisión de estos estados financieros (Febrero 26, 2014) no se produjeron eventos, en la opinión de la Administración, que pudiera tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no hayan sido ajustados o revelados en los mismos.