

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

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 2019 fueron aprobados y autorizados por la Administración para su emisión el 28 de febrero del 2020.

Aspectos económicos en el Ecuador. - En el mes de octubre 2019 (11 días) el país vivió manifestaciones, que llevaba consigo la eliminación del subsidio de los combustibles y la creación de nuevos impuestos para reducir la brecha fiscal, que el gobierno había promulgado en el Decreto 883. Manifestaciones que conllevaron a causar daños significativos en edificios públicos y medios de comunicación, básicamente en la capital de la república y otras ciudades de la sierra. Esto originó que el gobierno suspenda la aplicación de las medidas que había decretado, lo que produjo que, en el mes de octubre 2019, según analistas, se hayan reducido ventas estimadas del sector formal de la economía por alrededor de \$ 1.000 millones; así como la producción petrolera también se afectó por la toma y cierre de en la Amazonía de pozos petroleras durante el paro.

La eliminación del Decreto 883, conllevó al gobierno enviar a la Asamblea Nacional un Proyecto de Ley denominado de Crecimiento Económico con el carácter de urgencia, que contenía reformas en el ámbito tributario, así como al funcionamiento del Banco Central del Ecuador, al Código Orgánico Monetario y Financiero y al Código de Planificación y Finanzas Públicas, a fin de poder cumplir con los compromisos firmados con el Fondo Monetario Internacional. Este proyecto no fue aprobado por la Asamblea.

Finalmente, el Ejecutivo remitió un nuevo Proyecto de Ley denominado de "Simplicidad y Progresividad Tributaria", entre los principales aspectos de carácter tributaria se estableció un impuesto especial por 3 años para las empresas con ventas anuales de más de \$ 1.000.000; la Ley también contempla la eliminación del anticipo del impuesto a la renta. La creación de esta Ley estima una recaudación de tributos para el año 2020 por \$ 620 millones.

En febrero del 2019, el gobierno llegó a un acuerdo con el Fondo Monetario Internacional y organismos multilaterales para recibir préstamos por \$ 10.200 millones.

A diciembre 31 de 2019, la inflación anual se ubicó en el -0.07% (2018: 0.27%), según el INEC.

CIFRAS DEL BANCO CENTRAL:

El producto interno bruto fue de \$ 107.349 millones, que representó con respecto al año 2018, un decrecimiento del 0.2%.

La balanza comercial a diciembre 31 del 2019 se ubicó en \$ 855.2 millones, originando un crecimiento del 297.7% con respecto al año 2018(-475.9 millones).

El precio del barril del petróleo se situó a diciembre 31 del 2019 en \$ 54 a diciembre 31, 2019

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

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 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 período 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.

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 %

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

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.

Los ingresos ordinarios procedentes del alquiler de bienes inmuebles son reconocidos cuando se transfiere 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.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

2.10 Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). - Al 31 de diciembre del 2019, se han publicado nuevas normas, enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia.

Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir del 2020

Al 31 de diciembre del 2019, se han publicado nuevas normas, enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia.

- Enmienda NIC 1(Presentación de los estados financieros): Definición de material o con Importancia Relativa.
- Enmienda NIC 8 (Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores): Definición de material o con importancia relativa.
- Enmienda NIIF 3: Combinación de negocios.
- CINIIF 23: Las incertidumbres frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias.
- NIIF 9, NIC 39 Y NIIF 7: Reformas relacionadas a las tasas de interés referenciales.
- Enmienda Marco Conceptual: Revisado

Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir del 2021:

- NIIF 17: Norma que reemplazara a la NIIF 4 “Contratos de Seguros”

La compañía estima que la adopción de las nuevas normas, enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros.

-

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. EFFECTIVO Y BANCOS

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, 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 2019**

5. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de cuentas por cobrar está compuesto por:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Bardetticorp S.A.	537.500,00	537.500,00
Constructora Hidalgo y Ernesto Hidalgo	79.494,34	79.494,34
Anticipo a constructor	-	332.536,00
Otras cuentas por cobrar	<u>96.962,57</u>	<u>46.342,81</u>
Total	<u>713.956,91</u>	<u>995.873,15</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 2019 y 2018, propiedades, planta y equipo, muestra la siguiente composición:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Terreno	110.211,00	-
Edificio	2.392.267,04	1.085.963,58
Revalúo de edificios según avalúo catastral	364.142,90	120.084,95
Vehículo	206.952,51	128.211,26
Equipo de oficina	<u>3.527,36</u>	<u>3.527,36</u>
	3.077.100,81	1.337.787,15
Depreciación acumulada	<u>(981.457,06)</u>	<u>(648.013,95)</u>
Total	<u>2.095.643,75</u>	<u>689.773,21</u>

7. INVERSIONES

	<u>PARTICIPACION</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Muebles El Bosque S.A.(Nota 10)	10,76 %	595.012,92	595.012,92
Bardetticorp S.A.	25,00 %	<u>2.753,59</u>	<u>2.753,59</u>
Total		<u>597.766,51</u>	<u>597.766,51</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.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

8. CUENTAS POR PAGAR

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Compañía relacionada, no genera intereses	-	138.843,26
Garantía por arriendo y otros	<u>38.036,20</u>	<u>24.300,00</u>
Total	<u>38.036,20</u>	<u>163.143,26</u>

9. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, activos y pasivos por el año corriente se desglosa de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Activos por impuestos corrientes:</u>		
Crédito fiscal impuesto a la renta	-	11.478,49
Crédito tributario impuesto al valor agregado	<u>13.215,77</u>	<u>1.873,73</u>
Total	<u>13.352,22</u>	<u>13.352,22</u>
<u>Pasivos por impuestos corrientes:</u>		
Impuesto a la renta del ejercicio	-	11.422,48
Retenciones IVA / Impuesto al valor agregado	1.861,55	-
Retenciones en la fuente	<u>1.337,33</u>	<u>1.909,94</u>
Total	<u>3.198,88</u>	<u>13.332,42</u>

Una conciliación entre la utilidad contable y tributaria, es como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Utilidad gravable, después de conciliación tributaria	<u>71.659,02</u>	<u>45.689,93</u>
Impuesto a la renta causado	15.764,98	11.422,48
Menos.- Retenciones en la fuente del año	(14.753,18)	(11.102,95)
Menos.- Crédito tributario años anteriores	-	(375,54)
Saldo a pagar o crédito fiscal	<u>1.011,18</u>	<u>(56,01)</u>

Disposición interpretativa del Art. 94 del Código Tributario. - Interpretese el art. 94 del Código Tributario en el sentido de que en los casos en que los contribuyentes hayan sustentado costos o gastos inexistentes y/o en facturas emitidas por empresas inexistentes, fantasmas o supuestas, se entenderá que se ha dejado de declarar en parte el tributo, y por lo tanto se aplicará la caducidad de 6 años respecto de la facultad determinadora de la Administración Tributaria.

Disposición Interpretativa del Art.429 de la Ley de Compañías. - Mientras las compañías tenedoras de acciones no tengan actividades económicas, entendiéndose por tales las actividades comerciales, industriales, financieras, inmobiliarias o profesionales gravadas con impuesto a la renta, las mismas no tendrán la calidad de sujeto pasivo de los impuestos de Patentes municipales y del 1.5 por mil sobre los activos totales.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

10. OBLIGACIONES A LARGO PLAZO

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Créditos externos, renovables cada 2 años	989.985,00	989.985,00
Accionistas	<u>1.220.437,84</u>	<u>473.644,00</u>
Total	<u>2.210.422,84</u>	<u>1.463.629,00</u>

11. PATRIMONIO

Capital social.- Está representado por 1598 acciones ordinarias y nominativas con un valor unitario de US\$ 1,00 que representa un valor de \$ 1598,00.

Superávit revalúo activos fijos.- El superávit de revaluación de propiedades, planta y equipo, incluido en el patrimonio podrá ser transferido directamente a ganancias acumuladas, cuando se produzca la baja en cuentas del activo. Esto podría implicar la transferencia total del superávit cuando la empresa disponga del activo. No obstante, parte del superávit podría transferirse a medida que el activo fuera utilizado por la empresa. En ese caso, el importe transferido sería igual a la diferencia entre la depreciación calculada según el importe en libros revaluado del activo y la calculada según su costo original. Las transferencias desde la cuentas de Superávit de Revaluación a ganancias acumuladas no pasarán por el resultado del período.

Los saldos acreedores del superávit por revaluaciones de activos fijos provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF, así como los de la medición posterior, no podrán ser capitalizados.

Revaluó Inversiones en acciones. - Por disposición de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros la compañía ajustó las inversiones a valor patrimonial

12. GASTOS POR NATURALEZA

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, un resumen de los gastos, es como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Gastos operacionales:</u>		
Honorarios profesionales	21.474,53	15.896,38
Servicios básicos	11.716,02	6.809,36
Mantenimiento de activos	44.693,75	20.967,59
Impuestos y contribuciones	15.810,53	5.609,50
Gastos de expensas	18.362,36	9.613,19
Depreciaciones	59.184,91	35.551,68
Otros gastos	<u>44.136,87</u>	<u>22.238,16</u>
Total	<u>215.378,97</u>	<u>116.685,86</u>

12. HECHOS POSTERIORES

Entre el 31 de diciembre del 2019 y la fecha de la emisión de estos estados financieros adjuntos 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.