

1. OPERACIONES

La Compañía fue constituida en la ciudad de Guayaquil, provincia del Guayas, República del Ecuador el 14 de diciembre del 2012 e inscrita en el Registro Mercantil con fecha 19 de marzo de 2013 bajo la razón social “RETELEXSA S.A.”.

Su objeto social principal es la compra y venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados, como: edificios de apartamentos y viviendas; edificios no residenciales, alquiler de casas y apartamentos amueblados o sin amueblar por períodos largos, en general por meses o por años.

Composición accionaria:

Las acciones de RETELEXSA S.A. están distribuidas de la siguiente manera:

Nombre del accionista	País	N° de Acciones	% de Participación
Dipuglia Pulita Maria Teresa	Ecuador	400	50%
Kronfle Abud Edmundo	Ecuador	400	50%
Total		800	100%

2. IMPORTANCIA RELATIVA

La Compañía ha tomado en consideración circunstancias específicas que bajo su criterio cumplen sus propias consideraciones de importancia relativa, con el fin de asegurar que los estados financieros, políticas contables y notas, reflejan la preparación y revelación de todos los hechos y circunstancias relevantes.

3. ESTRUCTURA DE LAS NOTAS

Las notas a los estados financieros se encuentran presentadas de manera sistemática en función a su comprensibilidad y comparabilidad de acuerdo a lo establecido conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para Pymes), cada partida significativa del Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados y Otros Resultados Integrales, Estado de Cambios en el Patrimonio y Estado de Flujos del Efectivo se encuentran referenciadas a su nota. Cuando sea necesario una comprensión adicional a la situación financiera de la Compañía, se presentarán partidas adicionales, encabezados y subtotales en los estados financieros.

4. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Una descripción de las principales políticas contables utilizadas en la preparación de sus estados financieros se presenta a continuación:

4.1 Bases de preparación

Los presentes estados financieros han sido preparados íntegramente y sin reservas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para Pymes), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), vigentes al 31 de diciembre de 2019.

La preparación de los estados financieros conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para Pymes) requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración de la Compañía que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de sus políticas contables. En la Nota 6, se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o en las cuales las hipótesis y estimaciones son significativas para los estados financieros. Moneda funcional y moneda de presentación

Las cifras incluidas en estos estados financieros y en sus notas se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la Compañía opera. La moneda funcional y de presentación de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América.

4.2 Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

En el Estado de Situación Financiera, los saldos se presentan en función a su vencimiento, como corrientes cuando es igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corrientes cuando es mayor a ese período.

4.3 Efectivo

En este grupo contable se registra el efectivo en caja y/o bancos. Se miden inicial y posteriormente por su valor nominal.

4.4 Cuentas por cobrar clientes y otras cuentas por cobrar

En este grupo contable se registran los derechos de cobro a clientes relacionados y no relacionados originados en ingresos de actividades ordinarias. Se miden inicialmente, por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado, de acuerdo con el método de tasa de interés efectiva considerando como tal a: valor inicial, costo financiero y/o provisión por pérdidas por deterioro del valor (si los hubiere).

4.5 Propiedades de inversión

En este grupo contable se registra las propiedades (terrenos o edificios, considerados en su totalidad o en parte, o ambos) que se tienen (por parte del dueño o por parte del arrendatario que haya acordado un arrendamiento financiero) para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para: su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos; o su venta en el curso ordinario de las operaciones, cuando y sólo cuando: sea probable que los beneficios económicos futuros que estén asociados con tales propiedades de inversión fluyan hacia la entidad; y el costo de las propiedades de inversión pueda ser medido de forma fiable.

- Medición inicial.- las propiedades de inversión se miden a su costo, el cual incluye: el precio de compra y cualquier desembolso directamente atribuible a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la Administración.
- Medición posterior.- las propiedades de inversión se miden por su costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor.

4.6 Proveedores y otras cuentas por pagar

En este grupo contable se registran las obligaciones de pago en favor de proveedores relacionados y no relacionados adquiridos en el curso normal de negocio. Se miden inicialmente, por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado, de acuerdo con el método de tasa de interés efectiva.

En las cuentas por pagar proveedores con vencimientos no superiores a un año, que no poseen un interés contractual (explícito) y cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, no se incluye costo financiero ya que el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

4.7 Impuestos

- Activos por impuestos corrientes.- se registran los créditos tributarios de impuesto al valor agregado e impuesto a la renta, así como los anticipos de impuesto a la renta que no han sido compensados.
- Pasivos por impuestos corrientes.- se registran las obligaciones con la Administración Tributaria por impuesto al valor agregado, así como las retenciones en la fuente por pagar por impuesto al valor agregado e impuesto a la renta e ISD sobre todas las operaciones transacciones monetarias que se realicen al exterior con o sin intervención de las instituciones del sistema financiero incluyendo compensaciones internacionales.

- Impuesto a las ganancias.- se registra el impuesto a las ganancias corriente más el efecto de la actualización (liberación o constitución) de los activos y pasivos por impuestos diferidos.
- ✓ Impuesto a las ganancias corriente.- se determina sobre la base imponible calculada de acuerdo con las disposiciones legales y tributarias vigentes al cierre del ejercicio contable. La tasa de impuesto a la renta para los años 2019 y 2018 asciende a 22%. Se mide a su valor nominal y se reconoce en los resultados del período en el que se genera.
- ✓ Impuesto a las ganancias diferido.- se determina sobre las diferencias temporales que existen entre las bases tributarias de activos y pasivos con sus bases financieras; las tasas impositivas y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos importes son vigentes al cierre del ejercicio contable. Se mide al monto que se estima recuperar o pagar a las autoridades tributarias y se reconoce en el resultado del período o en otros resultados integrales, dependiendo de la transacción que origina la diferencia temporaria.

4.8 Patrimonio

- Capital social. - en este grupo contable se registra el monto aportado del capital. Se miden a su valor nominal.
- Resultados acumulados. - en este grupo contable se registran las utilidades / pérdidas netas retenidas y del ejercicio, sobre las cuales la Compañía no ha determinado un destino definitivo.

4.9 Ingresos de actividades ordinarias

Los ingresos surgen en el curso de las actividades ordinarias de la Compañía, son reconocidos cuando su importe puede medirse con fiabilidad; es probable que la entidad reciba beneficios económicos asociados con la transacción; y los costos incurridos o por incurrir en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad.

- Venta de servicios. - en este grupo contable se registran las ventas por alquiler de locales comerciales; surgen cuando se han transferido los riesgos y ventajas de tipo significativo de propiedad de los servicios al comprador; la Compañía no conserva para sí ninguna implicación en la gestión de los bienes ni retiene el control efectivo sobre los mismos. Se miden al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir neta de devoluciones, rebajas y descuentos.

4.10 Gastos

En este grupo contable se registran los gastos, provisiones y pérdidas por deterioro de valor que surgen en las actividades ordinarias de la Compañía; se reconocen de acuerdo a la base de

acumulación o devengo y son clasificados de acuerdo a su función como: de administración, de venta, financieros y otros.

4.11 Medio ambiente

Las actividades de la Compañía no se encuentran dentro de las que pudieren afectar al medio ambiente. Al cierre de los presentes estados financieros no existen obligaciones para resarcir daños y/o restauración de ubicación actual.

4.12 Estado de flujo de efectivo

Los flujos de efectivo de actividades de operación incluyen todas aquellas actividades relacionados con el giro del negocio, además de ingresos y egresos financieros y todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento.

4.13 Cambios en políticas y estimaciones contables

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2018, no presentan cambios en políticas y estimaciones contables respecto a los estados financieros al 31 de diciembre de 2017.

4.14 Otra información a revelar

Una entidad revelará, en el resumen de las políticas contables significativas o en otras notas, los juicios, diferentes de aquéllos que involucren estimaciones que la gerencia haya realizado en el proceso de aplicación de las políticas contables de la entidad y que tengan un efecto significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros.

5. POLÍTICA DE GESTIÓN DE RIESGO

La Administración de la Compañía es la responsable de establecer, desarrollar y dar seguimiento a las políticas de gestión de riesgos con el objetivo de identificar, analizar, controlar y monitorear los riesgos enfrentados por la Compañía. La Compañía revisa regularmente las políticas y sistemas de administración de riesgo a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en sus actividades, logrando la obtención de un ambiente de control disciplinado y constructivo, en el cual todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

La Compañía clasifica y gestiona los riesgos de instrumentos financieros de la siguiente manera:

a) Riesgo de crédito.

Es el riesgo de que una de las partes de un instrumento financiero cause una pérdida financiera a la otra parte por incumplir una obligación, y se origina principalmente en las cuentas por cobrar

a clientes no relacionados Nota 8, cuyo importe en libros es la mejor forma de representar la máxima exposición al riesgo de crédito sin tener en cuenta ninguna garantía colateral tomada ni otras mejoras crediticias. La concentración del riesgo de crédito es limitada debido a que la base de clientes es larga e independiente; la calidad crediticia de los activos financieros que no están en mora ni deteriorados depende de las calificaciones de riesgo (cuando estén disponibles), referencias bancarias, etc.

b) Riesgo de liquidez.

Es el riesgo de que una entidad encuentre dificultad para cumplir con obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero.

El enfoque de la Compañía para administrar la liquidez es contar con los recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la Compañía.

c) Riesgos de mercado.

Es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en los precios de mercado. El riesgo de mercado comprende tres subtipos de riesgo: riesgo de tasa de cambio, riesgo de tasa de interés y otros riesgos de precio. La Compañía clasifica y gestiona el riesgo de mercado en los siguientes subtipos de riesgo:

- **Riesgo de tasa de interés.** - es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en las tasas de interés de mercado.

6. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

La Compañía efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro; por definición, muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. Estas estimaciones y supuestos 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 a las circunstancias. La Compañía en el presente periodo no ha registrado estimaciones contables que sean significativas en los Estados Financieros presentados en el periodo actual, según análisis de la administración.

7. EFECTIVO

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Al 31 de diciembre	
	2019	2018
Efectivo		
Banco Bolivariano	6.611	10.383
Total banco nacionales	6.611	10.383
Total efectivo	6.611	10.383

Al 31 de diciembre del 2019, representan valores disponibles en el Banco Bolivariano, los cuales no tienen ninguna restricción para su utilización inmediata.

8. CLIENTES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR NO RELACIONADOS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Al 31 de diciembre	
	2019	2018
Clientes y otras cuentas por cobrar no relacionados		
Cuentas por cobrar clientes locales (1)	185.887	176.809
Otras cuentas por cobrar	257.860	7.325
Anticipo a proveedores	1.500	1.500
Total, clientes y otras cuentas por cobrar no relacionados	445.247	185.634

(1) Al 31 de diciembre de 2019, corresponden a facturas pendientes de cobro por alquiler de locales comerciales y otras cuentas por cobrar.

9. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	2019	2018
Propiedades de inversión		
Terreno	142.189	142.189
Edificios	426.566	426.566
Total propiedades de Inversión	568.754	568.754

Los movimientos de propiedades de inversión, fueron como sigue:

	Al 31 de diciembre 2019	2018
Costo:		
Saldos al 1 de enero	568.754	568.754
Saldo final	568.754	568.754

10. INVERSIONES NO CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2019 representa inversiones en subsidiaria por US\$.1.600. Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Compañías	Valor nominal	Porcentaje de participación al 31 dediciembre		Al 31 de diciembre	
		2019	2018	2019	2018
Inversiones en subsidiarias:					
Infiteca S.A.	800	100%	100%	800	800
Colbimonteblanco S.A.	800	100%	100%	800	800
Total inversiones no corrientes				1.600	1.600

11. PROVEEDORES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR NO RELACIONADOS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Al 31 de diciembre 2019	2018
Proveedores locales y otras cuentas por pagar no relacionados			
Proveedores locales	(1)	227.424	36.369
Anticipos de clientes	(2)	49.427	55.329
Total proveedores locales y otras cuentas por pagar no relacionados		276.851	91.698

Notas a los Estados financieros

- (1) Corresponden principalmente provisiones de facturas sobre diversos proveedores locales, por la adquisición de bienes y servicios relacionados con la actividad del negocio los cuales serán canceladas dentro del período corriente.
- (2) Representan anticipos provenientes de clientes, por concepto de alquiler de locales comerciales, que corresponden al año 2019.

12. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Relación	Transacción	Al 31 de diciembre 2019
Otras cuentas por pagar relacionados			
No Corriente			
Total Otrascuentasporpagarrelacionados			\$ 597.722,06

13. IMPUESTOS**13.1 Pasivos por impuestos corrientes**

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Al 31 de diciembre	
	2019	2018
Pasivos por impuestos corrientes		
Impuesto a la renta causado (1)	8.246	5.525
Impuesto al valor agregado por pagar	2.370	1.909
Retenciones en la fuente de IVA por pagar	7.738	6.079
Retenciones en la fuente de IR por pagar	2.651	2.198
Total pasivos por impuestos corrientes (2)	21.005	15.711

- (1) Corresponde al Impuesto a la renta del periodo 2019 por \$3.865,31; impuesto a la renta del 2018 \$2.213,53 y la diferencia es del anticipo al impuesto a la renta del periodo 2016.
- (2) Corresponden a los valores pendientes de pago por concepto de IVA en ventas, retenciones en la fuente de IVA, retenciones en la fuente de impuesto a la renta e impuesto a la renta por pagar al cierre de los periodos 2019 y 2018.

13. Conciliación tributaria – Impuesto a la renta

La conciliación del impuesto a la renta calculada de acuerdo a la tasa impositiva legal y el impuesto a la renta afectado a operaciones, fue como sigue:

	Al 31 de diciembre	
	2019	2018
Utilidad antes de impuesto a la renta	65.333	80.199
Más (menos) partidas de conciliación:		
(+) Gastos no deducibles	6.599	19.118
Utilidad gravable	71.932	99.317
Impuesto a la renta causado 22%	15.825	19.118
Menos:		
Retenciones en la fuente que le realizaron en el ejercicio	(11.960)	(15.761)
Impuesto a la Renta por Pagar	3.865	3.357

Los movimientos del impuesto a la renta, fueron como sigue:

	Al 31 de diciembre	
	2019	2018
Impuesto a la renta por Pagar al inicio del período	5.525	8.258
Provisión del período	15.825	19.118
Pagos	(1.144)	(6.090)
Compensación con retenciones en la fuente	(11.960)	(15.761)
Impuesto a la renta por pagar al final del período	8.246	5.525

14. Tasa efectiva

La conciliación de la tasa efectiva de impuesto a la renta, fue como sigue:

Tasa impositiva legal	22%	22%
<u>Efectos fiscales por partidas conciliatorias</u>		
Gastos no deducibles	2,22%	1,84%
Tasa efectiva del impuesto	24,22%	23,84%

15. Tarifa del impuesto a la renta

13.1.1 Provisión para los años 2019 y 2018

La provisión para el impuesto a la renta por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018, ha sido calculada aplicando la tasa del 22%.

El artículo 37 de la Ley de Régimen Tributario Interno establece que la tarifa del Impuesto a la Renta para sociedades es del 22%; sin embargo, si los accionistas, socios, partícipes, constituyentes o beneficiarios de una sociedad son residentes o están establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición en una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad, la tarifa del Impuesto a la Renta será del 25%. Si la relación indicada es inferior al 50%, la tarifa del Impuesto a la Renta será del 25% sobre la proporción de la base imponible que pertenezca a dicha participación en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición.

Así mismo una sociedad deberá aplicar la tarifa del 25% sobre la porción de las participaciones de sus accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares que no informe a la Administración Tributaria en los términos definidos para la presentación del anexo de accionistas.

13.1.2 Pago mínimo de impuesto a las ganancias

Conforme a las reformas introducidas a la Ley de Régimen Tributario Interno, publicadas en el Suplemento del Registro Oficial Suplemento No. 94, del 23 de diciembre de 2009, si el anticipo mínimo determinado en el ejercicio respectivo no es acreditado al pago del impuesto a la renta causado, o no es autorizada su devolución por parte de la Administración Tributaria, se constituirá en pago definitivo de impuesto a la renta sin derecho a crédito tributario posterior.

El Servicio de Rentas Internas podrá disponer la devolución del anticipo mínimo a las sociedades por un ejercicio económico cada trienio se considerará como el primer año el primer trienio al período fiscal 2010 cuando, por caso fortuito o fuerza mayor, se haya visto afectada gravemente la actividad económica del sujeto pasivo en el ejercicio económico respectivo. Para el efecto, el contribuyente deberá presentar su petición debidamente justificada a la Administración Tributaria, para que realice las verificaciones que correspondan.

De acuerdo a lo dispuesto en el Art. 30 del Código Civil, fuerza mayor o caso fortuito se definen como el imprevisto que no es posible resistir como naufragio, un terremoto, el apresamiento de enemigos, los actos de la autoridad ejercidos por un funcionario público, etc. Si el contribuyente no puede demostrar el caso fortuito o fuerza mayor ante la Administración Tributaria, el anticipo mínimo determinado en el ejercicio respectivo, deberá ser contabilizado como gasto del impuesto a la renta.

Además, a partir del ejercicio fiscal 2019 cuando se haya visto afectada significativamente la actividad económica de un contribuyente, el mayor valor entre el anticipo determinado y el impuesto a la renta causado puede ser recuperado en la parte que exceda el tipo impositivo efectivo promedio de los contribuyentes en general definido por la Administración Tributaria.

16. Ejercicios fiscales sujetos a revisión de la Administración Financiera

Las declaraciones de impuesto a la renta no han sido revisadas por las autoridades tributarias desde la fecha de su constitución y son susceptibles de revisión las declaraciones de los años 2014 al 2019.

14. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 está constituido por 800 acciones ordinarias, nominativas, autorizadas, suscritas y en circulación respectivamente con un valor nominal de US\$1 cada una.

15. RESULTADOS ACUMULADOS**16.1 Utilidades retenidas**

Al 31 de diciembre del 2019, el saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos, capitalización de la Compañía y ciertos pagos tales como reliquidación de impuestos, entre otros.

16. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Al 31 de diciembre	
	2019	2018
Ingresos de actividades ordinarias		
Servicios de alquiler (1)	300.452	313.207
Total ingresos de actividades ordinarias	300.452	313.207

(1) Al 31 de diciembre del 2019, corresponde a la facturación mensual por arrendamiento de locales comerciales.

17. GASTOS OPERACIONALES Y FINANCIEROS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Al 31 de diciembre	
	2019	2018
Gastos operacionales y financieros		
Gastos de administración	232.661	216.884
Gastos de ventas	-	777
Gastos financieros	2.458	2.166
Total, gastos operacionales y financieros	235.119	219.827

18. Estado de Evolución del Patrimonio de los accionistas

El Estado de Evolución de Patrimonio al 31 de diciembre del 2019 presente su variación correspondiente a la utilidad del periodo considerando que los aportes, reserva se mantiene.

19. Estado de Flujos de Efectivo

El flujo de efectivo corresponde a las actividades de operación.

20. Propiedad Intelectual

La Compañía ha cumplido con lo establecido en la ley de Propiedad Intelectual Derechos de Autor.

21. Aprobación de los Estados Financieros

Estos estados financieros fueron aprobados por la Junta General de Accionistas el 14 de abril del 2020.

SERVICIOS DE CONTABILIDAD E IMPUESTOS S.A.
SERVICONTSA

FIRMA AUTORIZADA

Servicios de Contabilidad e impuestos Servicontsa S.A.