

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas y Junta de Directores de
TELROSA S.A.

Hemos auditado el balance general adjunto de **TELROSA S.A.**, Al 31 de Diciembre del 2011 y los correspondientes estados de resultado, de patrimonio de los accionistas y de flujos de caja por el año terminado a esa fecha, así como el resumen de políticas contables importantes y otras notas aclaratorias.

Responsabilidad de la gerencia sobre los estados financieros

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno adecuados para la preparación y presentación razonable de los estados financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debido a fraude o error; la selección y aplicación de apropiadas políticas de contabilidad, y haciendo estimaciones contables que sean razonables de acuerdo a las circunstancias.

Responsabilidad de los Auditores

Nuestra responsabilidad es la de expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos, basados en nuestras auditorías. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Auditoría, las cuales requieren que cumplamos con requerimientos éticos, planifiquemos y realicemos una auditoría para obtener certeza razonable sobre si los estados financieros están libres de representación errónea de importancia relativa.

Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas selectivas, de la evidencia que sustentan las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de las normas y prácticas contables utilizadas y de las estimaciones importantes hechas por la Gerencia, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideremos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Bancres Cia. Ltda

Auditores & Consultores Independientes

Colón 602 y Boyacá
Email: bancres@hotmail.es
Telefax: 2-306234 - Telf.: 2-207873
Guayaquil - Ecuador

Opinión

En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **TELROSA S.A.**, al 31 de diciembre del 2011, los resultados de sus operaciones y los flujos de caja por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Asunto de Énfasis

El presente informe se emite sólo para información y uso de los accionistas de **TELROSA S.A.** y de los organismos de control. No debe utilizarse para ningún otro propósito.



SC. RNAE 039
Agosto 7, 2012



Ing. Carlos Bejar Morales
GERENTE GENERAL
Registro 10.715

TELROSA S.A.

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

(Expresado en U.S. \$)

ACTIVOS

ACTIVOS CORRIENTES

Caja y Bancos	3	61.756,37
Cuentas y Documentos por Cobrar	4	<u>837.150,23</u>
Total		898.906,60

PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS	5	764.104,55
-----------------------------	---	------------

OTROS ACTIVOS	6	<u>430.977,94</u>
---------------	---	-------------------

TOTAL ACTIVOS		<u>2.093.989,09</u>
---------------	--	---------------------

PASIVOS

PASIVOS CORRIENTES

Cuentas y documentos por Pagar	7	272.317,57
--------------------------------	---	------------

PASIVO A LARGO PLAZO	8	1.799.985,00
----------------------	---	--------------

PATRIMONIO

Capital Social	9	800,00
Aporte de capital		102.000,00
Resultados acumulados		(114.597,96)
Utilidad (Pérdida) del ejercicio		<u>33.484,48</u>
Total		<u>21.686,52</u>

TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		<u>2.093.989,09</u>
----------------------------	--	---------------------

Ver notas a los estados financieros

TELROSA S.A.

ESTADO DE RESULTADOS
TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

(Expresado en U.S. \$)

INGRESOS

Arriendo de inmuebles	138.395,23
-----------------------	------------

GASTOS OPERACIONALES

Administrativos	45.784,94
Depreciaciones	<u>48.551,76</u>
Total	94.336,70

UTILIDAD (PERDIDA) ANTES DE IMPUESTO	44.058,53
--------------------------------------	-----------

Impuesto a la renta 24%	<u>10.574,05</u>
-------------------------	------------------

UTILIDAD (PERDIDA) NETA	<u>33.484,48</u>
-------------------------	------------------

ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

(Expresado en U.S. \$)

	Capital Social	Aporte Capital	Resultados Acumulados
Saldo a Enero, 2011	800,00	102.000,00	(114.597,96)
Utilidad del Ejercicio, neto de impuesto			33.484,48
Saldo a Diciembre 31, 2011	<u>800,00</u>	<u>102.000,00</u>	<u>(81.113,48)</u>

Ver nota a los estados financieros

TELROSA S.A.

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

(Expresado en U.S. \$)

Flujo de Efectivo proveniente en actividades de Operación:	
Utilidad del Ejercicio	33.484,48
Más: Depreciaciones	48.551,76
Provisión impuesto a la renta	<u>10.574,05</u>
	92.610,29
Cambios en activos y pasivos de operación:	
Cuentas por cobrar	(60.525,22)
Cuentas por pagar	<u>(12.450,83)</u>
Neto de Efectivo proveniente en actividades de operación	<u>19.634,24</u>
Aumento (Disminución) en efectivo	19.634,24
Efectivo al principio del año	<u>42.122,13</u>
Efectivo al final del año	<u>61.756,37</u>

Ver notas a los estados financieros

TELROSA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

Descripción de la Compañía.- La compañía fue constituida en la ciudad de Guayaquil en Enero del año 2005 con el nombre de TELROSA S.A. de acuerdo con las leyes de la República del Ecuador y tiene como principal actividad la inversión en bienes inmuebles. El domicilio principal de la compañía es la ciudad de Guayaquil, pudiendo establecer agencias o sucursales en cualquier parte del país.

1. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES Y BASE DE PRESENTACION

Las políticas contables de la compañía son las determinadas por las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), siendo el Organismo Técnico de la Federación Nacional de Contadores con la participación de delegados de la Superintendencia de Compañías y del Servicio de Rentas Internas, quienes elaborarán las Normas Ecuatorianas de Contabilidad o sus reformas, las mismas que serán publicadas en el Registro Oficial.

Normas Internacionales de Información Financiera.- Por disposiciones legales de la Superintendencia de Compañías y de acuerdo con la Resolución No.08.G.DSC.010 de fecha Noviembre 20 de 2008 y publicada en el R.O. 498 de Diciembre 31,2008, se establece el cronograma de aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera " NIIF", que a partir de los años 2010, 2011 y 2012 deben implementar las compañías sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías. La compañía está obligada a presentar sus estados financieros de acuerdo con NIIF para PYMES a partir del 1 de enero de 2012.

Valuación.- Los rubros no monetarios del balance general están valuados de la siguiente manera:

Propiedades y Equipos.- Están registrados al costo de adquisición. Los costos son depreciados de acuerdo al método de línea recta en función de los años de vida útil estimada en 20 años para inmuebles, 10 años para muebles y equipos de oficina, 5 años para vehículos.

Impuesto a la renta.- La tarifa impositiva es del 25% sobre la base imponible o utilidad contable o utilidad gravable después de conciliación tributaria. Si el impuesto causado aplicado a la base imponible o utilidad contable o utilidad gravable después de conciliación tributaria, es inferior al anticipo calculado o determinado de impuesto a la renta para el ejercicio fiscal corriente, de acuerdo a lo estipulado en el Art.41 numeral 2 literal (b), este último se convierte en el impuesto a la renta del año, al que se aplicará los pagos anticipados de impuesto y las retenciones en la fuente del año. El valor del impuesto a la renta se aplica a en el siguiente año en que se efectúa la declaración del impuesto anual y se debita de los resultados acumulados.

2.- INDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

El porcentaje de variación en los índices de precios al consumidor, preparada por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, es como sigue:

TELROSA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

2.- INDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

La información relacionada con el porcentaje de variación en los índices de precios al consumidor, preparada por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, es como sigue:

Año terminado Diciembre 31	Variación Porcentual
2008	8,83
2009	4,31
2010	3,33
2011	5,41

3. CAJA Y BANCOS

Banco local	<u>61.756,37</u>
-------------	------------------

4. CUENTAS POR COBRAR

Compañía relacionada	133.733,57
Fideicomiso Salvador Plaza	51.300,00
Funcionarios, que no generan intereses	357.596,18
Constructora Hidalgo	250.000,00
Retenciones en la fuente año 2011	11.071,62
Crédito fiscal años anteriores	6.448,86
Otras cuentas por cobrar	<u>27.000,00</u>
TOTAL	<u>837.150,23</u>

5. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Costo de Adquisición:	
Saldo a Diciembre 31, 2010	1.095.716,90
En el año 2011 no hubo adquisiciones.	

Depreciación:	
Saldo a Enero 1, 2011	283.060,59
Depreciación del año	<u>48.551,76</u>
Saldo a Diciembre 31, 2011	<u>331.612,35</u>
NETO	<u>764.104,55</u>

TELROSA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

6. OTROS ACTIVOS

Gastos pre-operacionales está constituido por intereses de créditos externos provisionados por valor de \$ 402.125,99 por los años 2008-2009. También se activó depreciaciones por los años 2008 y 2009 por \$ 28.851,95.

430.977,94

7. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR

Intereses por préstamos	257.915,15
Garantía por arriendo	3.300,00
Impuesto a la renta 2011	10.574,05
Retenciones por pagar al SRI	<u>528,37</u>
TOTAL	<u>272.317,57</u>

8. PASIVO A LARGO PLAZO

Crédito externo con vencimiento en Marzo 2012, renovable a 2 años plazo.	400.000,00
Crédito externo con vencimiento en Abril del 2012 renovable a 2 años plazo.	20.000,00
Crédito externo con vencimiento en Julio del 2012, renovable a 2 años plazo.	600.000,00
Crédito externo con vencimiento en Septiembre del 2012, renovable a 2 años plazo.	175.000,00
Crédito externo con vencimientos en: Diciembre del 2012, \$ 225.000; Diciembre 2011 \$ 60.000 y en Diciembre 2012 \$ 300.000, todos renovables a 2 años plazo.	585.000,00
Préstamo de tercero que no genera intereses	<u>19.985,00</u>
TOTAL	<u>1.799.985,00</u>

9. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de Diciembre del 2011, el capital suscrito esta representado por 800 acciones ordinarias de US\$ 1.00 de valor nominal unitario.