

## 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 2010 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 2010, 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  
Julio 4, 2011

Ing. Carlos Béjar Morales  
GERENTE GENERAL  
Registro 10.715



**TELROSA S.A.**

**BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010**

(Expresado en U.S. \$)

**ACTIVOS**

**ACTIVOS CORRIENTES**

Caja y Bancos	3	42.122,13
Cuentas y Documentos por Cobrar	4	810.788,32
Pagos y Gastos Anticipados	5	<u>15.353,71</u>
Total		<b>868.264,16</b>

<b>PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS</b>	6	<u>812.656,31</u>
------------------------------------	---	-------------------

<b>OTROS ACTIVOS</b>	7	<u>454.184,10</u>
----------------------	---	-------------------

<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b><u>2.135.104,57</u></b>
----------------------	--	----------------------------

**PASIVOS**

**PASIVOS CORRIENTES**

Cuentas y Documentos por Pagar	8	<u>325.878,58</u>
--------------------------------	---	-------------------

<b>PASIVO A LARGO PLAZO</b>	9	<u>1.799.985,00</u>
-----------------------------	---	---------------------

**PATRIMONIO**

Capital Social	10	800,00
Aporte de capital		102.000,00
Resultados acumulados		(98.748,72)
Utilidad (Pérdida) del ejercicio		<u>5.189,71</u>
Total		<u>9.240,99</u>

<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>		<b><u>2.135.104,57</u></b>
-----------------------------------	--	----------------------------

**Ver notas a los estados financieros**

**TELROSA S.A.**

**ESTADO DE RESULTADOS  
TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010**

(Expresado en U.S. \$)

<b>INGRESOS</b>	
Arriendo de inmuebles	136.266,00
<b>COSTOS Y GASTOS OPERACIONALES</b>	
Administrativos	37.608,80
Depreciaciones	<u>84.878,42</u>
Total	122.487,22
<b>UTILIDAD (PERDIDA) OPERACIONAL</b>	<b>13.778,78</b>
<b>OTROS( EGRESOS)INGRESOS</b>	
Gastos Bancarios	(1.060,94)
Intereses ganados	<u>1.376,72</u>
Total	<u>315,78</u>
<b>UTILIDAD (PERDIDA) ANTES DE IMPUESTO</b>	<b>14.094,56</b>
Impuesto a la renta, constituido por el anticipo mínimo determinado en el año 2009	<u>8.904,85</u>
<b>UTILIDAD (PERDIDA) NETA</b>	<b><u>5.189,71</u></b>

**ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS  
TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010**

(Expresado en U.S. \$)

	<b>Capital Social</b>	<b>Aporte Capital</b>	<b>Resultados Acumulados</b>
Saldo a Enero, 2010	800,00	102.000,00	(94.954,64)
Ajustes			(3.794,08)
Utilidad del Ejercicio			5.189,71
<b>Saldo a Diciembre 31, 2010</b>	<b><u>800,00</u></b>	<b><u>102.000,00</u></b>	<b><u>(93.559,01)</u></b>

Ver nota a los estados financieros

TELROSA S.A.

**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO  
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010**

(Expresado en U.S. \$)

<b>Flujo de Efectivo proveniente en actividades de Operación:</b>	
Utilidad del Ejercicio	5.189,71
<b>Más:</b> Depreciaciones	84.878,42
Provisión impuesto a la renta	<u>8.904,85</u>
	<b>98.972,98</b>
<b>Cambios en activos y pasivos de operación:</b>	
Aumento en cuentas por cobrar	(102.645,54)
Aumento en pagos y gastos anticipados	2.372,52
Aumento en cuentas por pagar	<u>52.699,09</u>
<b>Neto de Efectivo proveniente en actividades de operación</b>	<b><u>51.399,05</u></b>
<b>Flujo de efectivo proveniente de Actividades de inversión:</b>	
Intereses financieros	<u>(50.000,00)</u>
Aumento (Disminución) en efectivo	1.399,09
Efectivo al principio del año	<u>40.723,08</u>
<b>Efectivo al final del año</b>	<b><u>42.122,13</u></b>

**Ver notas a los estados financieros**

## TELROSA S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010

---

**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.

**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 los resultados del ejercicio económico.

#### 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:

<b>Año terminado Diciembre 31</b>	<b>Variación Porcentual</b>
2007	3,32
2008	8,83
2009	4,31
2010	3,33

TELROSA S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010**

---

**3. CAJA Y BANCOS**

Banco local 42.122,13

**4. CUENTAS POR COBRAR**

Venta de terreno 110.321,20  
Fideicomiso 51.300,00  
Funcionarios, que no generan intereses 457.965,67  
Otras cuentas por cobrar 191.201,45  
**TOTAL** 810.788,32

**5. GASTOS ANTICIPADOS**

Retenciones en la fuente impuesto a la renta año 2010 10.901,28  
Anticipo mínimo año 2010 4.452,43  
**TOTAL** 15.353,71

**6. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO**

**Costo de Adquisición:**  
Saldo a Diciembre 31, 2009. 1.095.716,90  
En el año 2010 no hubo adquisiciones.

**Depreciación:**  
Saldo a Enero 1, 2010 198.182,17  
Depreciación del año 84.878,42  
Saldo a Diciembre 31, 2010 283.060,59  
**NETO** 812.656,31

**7. OTROS ACTIVOS**

Gastos pre-operacionales está constituido por intereses de créditos externos provisionados por valor de \$ 158.427,48 por el año 2008; \$ 143.370,20 por el año 2009 y \$ 100.328,31 por el año 2010. También se activó depreciaciones por los años 2008 y 2009 por \$ 52.040,11. 454.184,10

TELROSA S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010**

---

**8. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR**

Intereses por préstamos	257.915,15
Impuesto a la renta 2010	8.904,85
Garantía por arriendo	3.300,00
Retenciones por pagar al SRI	2.552,53
Otras cuentas por pagar	<u>53.206,05</u>
<b>TOTAL</b>	<b><u>325.878,58</u></b>

**9. PASIVO A LARGO PLAZO**

Crédito externo con vencimiento en Marzo 2012 a una tasa de interés del 9% anual, pagaderos trimestralmente.	400.000,00
Crédito externo con vencimiento en Abril del 2012 a una tasa de interés del 9% anual, pagaderos mensualmente.	20.000,00
Crédito externo con vencimiento en Julio del 2012, a una tasa de Interés del 9% anual, pagaderos trimestralmente.	600.000,00
Crédito externo con vencimiento en Septiembre del 2012, a una tasa de interés del 10% anual, pagaderos trimestralmente.	175.000,00
Crédito externo con vencimiento en Diciembre del 2012, a una tasa de interés del 10% anual (\$ 225.000); Diciembre 2011 a una tasa de interés del 9% anual (\$ 60.000) y Diciembre 2012 a una tasa de interés del 9% anual (\$ 300.000). Los intereses se cancelan trimestralmente.	585.000,00
Préstamo de tercero que no genera intereses	<u>19.985,00</u>
<b>TOTAL</b>	<b><u>1.799.985,00</u></b>

**10. CAPITAL SOCIAL**

Al 31 de Diciembre del 2010, el capital suscrito esta representado por 800 acciones ordinarias de US\$ 1.00 de valor nominal unitario.