



Accountants &  
business advisers

# CONSTRUCTORA THALÍA VICTORIA S.A.

Informe sobre el examen  
de los estados financieros

Años terminados al 31 de  
diciembre del 2011 y 2010



**DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los Accionistas  
**CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.**  
Guayaquil, Ecuador



1. Hemos examinado los estados financieros adjuntos de la **CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.**, los cuales incluyen los estados sobre la posición financiera por los años terminados al 31 de diciembre de 2011 y 2010, los estados de resultados integrales, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo, por los años terminados en esas fechas y un resumen de las políticas contables más significativas y otra información explicativa (Expresados en USDólares). Conforme lo exigido en la **Norma Internacional de Información Financiera NIIF 1**, se presenta estados financieros comparativos, tomando como referencia los saldos al 1 de enero del 2011, tal como lo dispone la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador.

**Responsabilidad de la Administración sobre los Estados Financieros:**

2. La Administración está representada por **CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.** que es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros, en concordancia con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y del control interno que la Administración determinó necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores significativos, debido a fraude o error.

**Responsabilidad del Auditor:**

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los mencionados estados financieros, basada en nuestra auditoría. Nuestros exámenes se efectuaron de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren el cumplimiento de disposiciones éticas, así como la planeación y ejecución de una auditoría que tenga como objetivo obtener una *seguridad razonable, pero no absoluta, para determinar si los estados financieros se encuentran libres de errores materiales*. Una auditoría implica la ejecución de procedimientos para obtener evidencia suficiente sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la valoración de riesgos por equivocaciones materiales que puedan afectar los estados financieros, debido a error o fraude. Al realizar la valoración de estos riesgos, el auditor considera el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, lo que le permite diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también evalúa las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de los estimados contables realizados por la Administración, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros tomados en conjunto. Nosotros creemos que la evidencia de auditoría obtenida es suficiente y apropiada para sustentar nuestra opinión.

PBX (593-4) 2453883 - 2450889 | Fax (593-4) 2450886

E-mail [pkf@pkfecuador.com](mailto:pkf@pkfecuador.com) | [www.pkfecuador.com](http://www.pkfecuador.com)

PKF & Co. | Av. 9 de Octubre 1911 y Los Ríos, Edificio Finansur Piso 12 Of. 2 | P.O. Box: 09-06-2045 | Guayaquil | Ecuador

Tel (593-2) 2263959 - 2263960 | Fax (593-2) 2256814

PKF & Co. | Av. República de El Salvador 836 y Portugal, Edificio Prisma Norte Piso 4 Of. 404 | Quito | Ecuador

**Opinión:**

4. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de la **CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.**, al 31 de diciembre del 2011 y 2010, su desempeño financiero, cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF descritas en la Nota B.

*PKF & Co.*

11 de mayo del 2012  
Guayaquil, Ecuador

*Edgar Naranjo L.*

Edgar Naranjo L.  
Licencia Profesional No.16.485  
Superintendencia de Compañías No.015

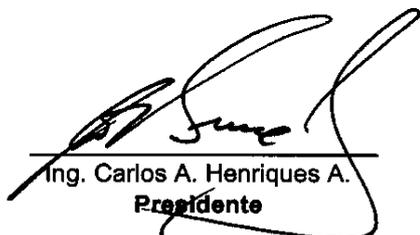


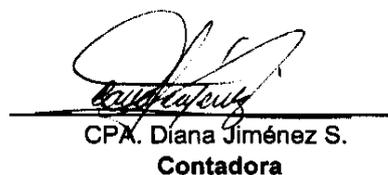
**CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.****ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**

(Expresados en USDólares)

<b>ACTIVO</b>	<b>Al 31 de diciembre del</b>	
	<b>2011</b>	<b>2010</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE:</b>		
Efectivo (Nota C)	411,776	77,005
Inversiones temporales (Nota D)	2,161,280	1,209,006
Cuentas por cobrar (Nota E)	2,131,189	1,880,570
Obras en ejecución (Nota F)	114,106	4,049,806
Gastos anticipados	11,433	8,021
<b>TOTAL DEL ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>4,829,784</b>	<b>7,224,408</b>
<b>PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO (Nota G)</b>	<b>1,120,583</b>	<b>896,174</b>
<b>INVERSIONES INMOBILIARIAS</b>	<b>952,060</b>	<b>-</b>
<b>INVERSIONES PERMANENTES Y OTROS ACTIVOS (Nota H)</b>	<b>1,942,610</b>	<b>2,339,947</b>
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>	<b>8,845,038</b>	<b>10,460,529</b>
<b><u>PASIVO E INVERSION DE LOS ACCIONISTAS</u></b>		
<b>PASIVO CORRIENTE:</b>		
Préstamos bancarios (Nota J)	487,500	-
Documentos y cuentas por pagar (Nota I)	2,943,861	4,677,031
Gastos acumulados por pagar	126,341	36,586
Porción corriente de pasivo a largo plazo (Nota J)	3,284	3,148
Participación a trabajadores e impuesto a la renta (Nota M)	-	48,453
<b>TOTAL DEL PASIVO CORRIENTE</b>	<b>3,560,986</b>	<b>4,765,218</b>
<b>PASIVO A LARGO PLAZO (Nota J)</b>	<b>5,212,203</b>	<b>5,240,249</b>
<b>INVERSION DE LOS ACCIONISTAS (Nota K)</b>		
Capital social	245,000	245,000
Reserva legal	62,723	46,381
Reserva por valuación de activos	262	262
Ajustes de NIIF's por primera vez	(63,317)	-
Resultados acumulados	(172,819)	163,419
<b>TOTAL INVERSION DE LOS ACCIONISTAS</b>	<b>71,849</b>	<b>455,062</b>
<b>TOTAL DEL PASIVO E INVERSION DE LOS ACCIONISTAS</b>	<b>8,845,038</b>	<b>10,460,529</b>



  
 Ing. Carlos A. Henriques A.  
 Presidente

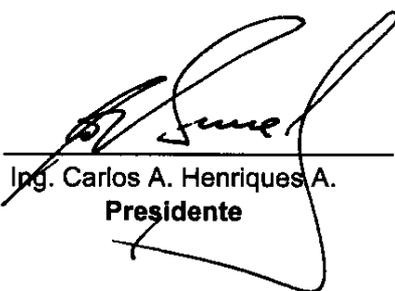
  
 CPA. Diana Jiménez S.  
 Contadora

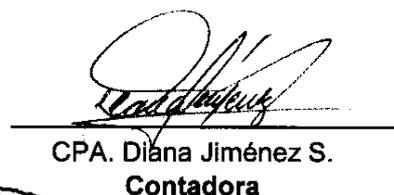
Vea notas a los estados financieros

**CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.**  
**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES**

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre del	
	2011	2010
<b>INGRESOS:</b>		
Ventas netas	8,994,276	11,115,121
Costo de ventas	7,204,770	9,416,427
Utilidad Bruta	1,789,506	1,698,694
<b>GASTOS:</b>		
Gastos administrativos y generales	2,078,310	1,298,476
Gastos financieros	35,562	123,688
Depreciación	65,945	70,821
	2,179,817	1,492,985
<b>UTILIDAD (PERDIDA) OPERACIONAL</b>	(390,311)	205,709
Otros Ingresos	217,492	116,963
<b>UTILIDAD ANTES DE LA PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA</b>	(172,819)	322,672
Participación de los trabajadores en las utilidades (Nota L)	-	48,401
Impuesto a la renta (Nota L)	-	110,852
<b>UTILIDAD NETA</b>	(172,819)	163,419

  
 Ing. Carlos A. Henriques A.  
 Presidente

  
 CPA. Diana Jiménez S.  
 Contadora

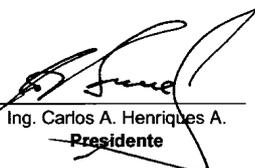


**CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.****ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO****AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010**

(Expresados en USDólares)

	<u>Capital Social</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Reserva Rev. Patrimonio</u>	<u>Ajustes NIIF's Primera Vez</u>	<u>Resultados Acumulados</u>
Saldo al 1 de enero del 2010	245,000	46,381	262		8,984
Distribucion de utilidades a accionistas 2009					(8,984)
Utilidad neta					163,419
Saldo al 31 de diciembre del 2010	245,000	46,381	262		163,419
Aplicación Reserva Legal		16,342			(16,342)
Ajustes de NIIF por primera vez				(63,317)	
Distribucion de utilidades a accionistas 2010					(147,077)
Perdida del ejercicio					(172,819)
Saldo al 31 de diciembre del 2011	<u>245,000</u>	<u>62,723</u>	<u>262</u>	<u>(63,317)</u>	<u>(172,819)</u>



  
Ing. Carlos A. Henriques A.  
Presidente

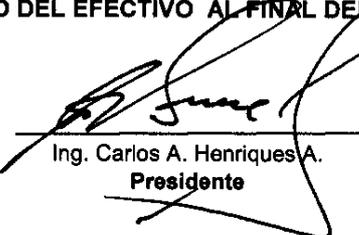
  
CPA. Diana Jiménez S.  
Contadora

Vea notas a los estados financieros

**CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.****ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre del	
	2011	2010
<b>CONCILIACION DE LA UTILIDAD CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE EN LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
<b>PERDIDA/ UTILIDAD NETA</b>	(172,819)	163,419
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto proveniente en actividades de operación		
Ajustes VPP	537,750	167,711
Ajustes activos fijos	-	13,841
Provisión Beneficios empleados	94,080	-
Depreciación	75,569	80,445
	<u>534,580</u>	<u>425,416</u>
<b>CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS CORRIENTES:</b>		
Documentos y cuentas por cobrar	(260,879)	370,367
Inversiones temporales	(952,274)	(60,554)
Obras en curso	4,639,484	(724,045)
Gastos pagados por anticipado	(3,412)	3,160
Otros activos		1
Gastos Acumulados por pagar	(52,136)	2,652
Cuentas por pagar	(2,721,007)	1,702,832
	<u>649,776</u>	<u>1,294,413</u>
<b>EFECTIVO NETO PROVENIENTE EN LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<u>1,184,356</u>	<u>1,719,829</u>
<b>ACTIVIDADES DE INVERSION:</b>		
Adquisición de inversiones permanentes y aportes	(200,000)	(86,883)
Adquisición de inversiones inmobiliarias	(952,060)	
Adquisición de activos fijos	(10,038)	(129,329)
	<u>(1,162,098)</u>	<u>(216,212)</u>
<b>EFECTIVO NETO USADO EN LAS ACTIVIDADES DE INVERSION</b>		
<b>ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>		
Prestamos bancarios	562,500	-
Pagos de obligaciones bancarias	(102,911)	(1,574,641)
Devolución a accionistas	(147,076)	(8,984)
	<u>312,513</u>	<u>(1,583,625)</u>
<b>EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>		
<b>AUMENTO / DISMINUCION DEL EFECTIVO</b>	334,771	(80,008)
Saldo del efectivo al inicio del año	<u>77,005</u>	<u>157,013</u>
<b>SALDO DEL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO</b>	<u>411,776</u>	<u>77,005</u>

  
 Ing. Carlos A. Henriques A.  
 Presidente



  
 CPA Diana Jiménez S.  
 Contadora

**CONSTRUCTORA THALÍA VICTORIA S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010**

(Expresadas en USDólares)

**A. CONSTRUCTORA THALÍA VICTORIA S.A.:**

La Compañía se constituyó el 30 de mayo de 1973 en la ciudad de Guayaquil. Su actividad principal es la promoción, urbanización, construcción y venta de terrenos y viviendas. En la actualidad está desarrollando las siguientes urbanizaciones:

Urbanización Vía al Sol con una extensión de 15 hectáreas sobre los que se construyen 251 viviendas situadas en el Km. 14 ½ vía a la costa. Durante el 2010 no se entregó ninguna vivienda.

Urbanización Portal al Sol con una extensión de 25 hectáreas sobre los que se construyen 535 viviendas situadas en el km 11 ½ vía a la costa. Durante el 2010 se entregaron y registraron en ventas de 135 viviendas.

Durante el 2008 la Compañía absorbió a las compañías ADRIACORP S.A., AGRICOLA ALMAGRANO S.A., RELLENOS Y MAQUINAS RELLEMA S.A., VIOWADE S.A., MULTIEMPRESAS SPEAROW S.A. e INMOBILIARIA BARCELONA SOCIEDAD ANÓNIMA (IBSA).

**B. PRINCIPIOS CONTABLES ECUATORIANOS:**

La compañía mantiene sus registros contables en USDólares y, a partir del año 2011, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera, que son los principios contables en el Ecuador, de conformidad con la Resolución de la No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto del 2006, emitida por la Superintendencia de Compañías.

A continuación mencionamos las prácticas contables más importantes que utilizó la Administración:

Base de preparación y presentación: Por disposición de la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador, la Administración de la Compañía adoptó para el ejercicio 2011, las normas internacionales de información financiera (NIIF) emitidas por el Comité Internacional sobre normas de contabilidad (IASB) de la Federación Internacional de Contadores (IFAC).

Adopción de las normas internacionales de información financiera (NIIF): El marco conceptual que utilizó la Administración de la compañía desde el período 2010 hacia atrás, se basaba en las normas ecuatorianas de contabilidad (NEC), que eran la traducción de las normas internacionales de contabilidad (NIC), vigentes en el año 1999, consecuentemente, las prácticas contables que utilizó la Administración de la compañía, eran compatibles con las NIC (ahora NIIF) del año 1999. Los estados financieros emitidos al 31 de diciembre del 2011, han sido preparados sobre la base de las NIIFs.



**CONSTRUCTORA THALÍA VICTORIA S.A.****B. PRINCIPIOS CONTABLES ECUATORIANOS:** (Continuación)

Consecuentemente, los estados financieros cumplen con las normas internacionales de información financiera aplicables a los períodos que inician el 1 de enero del 2011, como se describen en estas políticas contables. En la preparación de los estados financieros, la Administración de la Compañía adoptó como período de transición, las transacciones registradas desde el 1 de enero del 2010.

Las inversiones temporales: Se registran a su valor de adquisición y los intereses que generan se reconocen sobre la base del devengado.

Inversiones en acciones están registradas a valor de adquisición, más los ajustes a Valor Patrimonial Proporcional en aquellas inversiones en las cuales la compañía tiene más del 40% de participación y la información está disponible. En el registro del ajuste de revalorización se establece la ganancia o pérdida de las inversiones en acciones, se reconocen contra los resultados del ejercicio correspondiente.

Provisión para cuentas incobrables: Periódicamente, la Administración de la Compañía realiza evaluaciones de sus cuentas por cobrar, para determinar si existen indicios del deterioro de su cartera, según lo establece el párrafo 64 de la norma internacional de contabilidad NIC 39. El deterioro de la cartera establecido en el análisis y valoración, se carga a resultados contra una cuenta de Provisión para cuentas de dudosa recuperación, como lo establece el párrafo 63 de la NIC 39.

Se determina en función de una estimación efectuada por la Administración. Durante el 2011 se cargó US\$13,522 como provisión para cuentas incobrables.

Inventarios – Obras en ejecución: En ésta cuenta se cargan todos los costos incurridos en el desarrollo de las urbanizaciones.

Propiedades, plantas y equipos: Están registrados al costo de adquisición. Las erogaciones por mantenimiento y reparaciones se cargan a gastos al incurrirse en ellas, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan. La depreciación se calcula por el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos, la que se detalla a continuación: Al inicio se registran al costo. Las erogaciones por mantenimiento y reparaciones se cargan a gastos al incurrirse en ellas, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan.

ACTIVOS	AÑOS
Edificio	20
Muebles y enseres	10
Equipos de oficina	10
Equipo de computación	3
Maquinarias	5
Vehículos	5
Otros	10



Obligaciones laborales: Se originan en disposiciones laborales vigentes y se registran, contra resultados, las partes proporcionales de las obligaciones devengadas.

**CONSTRUCTORA THALÍA VICTORIA S.A.****B. PRINCIPIOS CONTABLES ECUATORIANOS:** (Continuación)

Provisión por jubilación: Es un pasivo contable que no tiene una provisión financiera real, lo que no está prohibido en la legislación ecuatoriana. El valor al final del período lo determinan peritos actuariales especializados, según lo permite el párrafo 57 de NIC 19. El ajuste a la provisión se registra contra resultados del período, según el párrafo 61 de NIC 19.

Reconocimiento de ingresos: Los ingresos se registran cuando se efectúa la entrega de la obra.

Moneda local: A partir del 10 de enero del 2000 el USDólar es la moneda de uso local en la República del Ecuador.

**C. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO:**

	Al 31 de diciembre	
	2011	2010
Caja	100	100
Bancos	(1) 411,676	76,905
	<u>411,776</u>	<u>77,005</u>

(1) Incluye principalmente US\$241,876.29 (US\$37,577 en el 2010) mantenido en la cuenta corriente del Banco del Pichincha C.A.

**D. INVERSIONES TEMPORALES:**

Institución financiera	Documento	Tasa de Interés	Emisión	Vencto.	Al 31 de diciembre del	
					2011	2010
Banco General						
Rumiñahui	CD	3.50%	20/12/2010	20/01/2011		300,000
Banco Bolivariano	CD	3.25%	21/12/2010	21/01/2011		240,000
Banco Pichincha C.A.	CD	5.15%	28/12/2011	27/02/2012	307,844	
		5.15%	9/12/2011	10/01/2012	183,064	
		5.15%	11/11/2011	11/01/2012	300,000	
		5.15%	14/12/2011	16/01/2012	301,254	
		5.15%	14/12/2011	18/01/2012	201,833	
		5.15%	18/11/2011	19/01/2012	407,049	
		5.15%	26/12/2011	26/01/2012	307,844	
Banco Guayaquil S.A.	CD	5.15%	20/12/2011	2/02/2012	152,392	
Banco Guayaquil S.A.	REPO	0.25%				369,006
Banco Guayaquil S.A.	POLIZA	3.80%	16/12/2010	17/01/2011		300,000
					<u>2,161,280</u>	<u>1,209,006</u>

CD: Certificado de depósito.

**E. CUENTAS POR COBRAR:**

	Al 31 de diciembre del	
	2011	2010
Anticipos a contratistas	403,633	460,790
Compañías relacionadas (Ver Nota N)	1,485,663	1,203,493
Clientes	58,499	57,298
Otras	(2) 196,916	156,631
	<u>2,144,711</u>	<u>1,878,212</u>
Provisión para cuentas incobrables	(13,522)	(13,522)
	<u>2,131,189</u>	<u>1,864,690</u>



**CONSTRUCTORA THALÍA VICTORIA S.A.****E. CUENTAS POR COBRAR:** (Continuación)

- (1) Incluye los anticipos a los maestros contratistas, proveedores entre otros. Para el 2011 incluye principalmente entregados a Velasco Viteri Ángel Luis US\$251,000 (US\$120,000 en el 2010).
- (2) Incluye US\$153,041 (US\$87,329 en el 2010) de anticipos entregados al Fideicomiso The Point.
- (3) El movimiento de la provisión para cuentas de dudoso cobro es como sigue:

	Al 31 diciembre de	
	2011	2010
Saldo al inicio del año	13,522	
Provisiones		13,522
Castigo		
Saldo al final del año	13,522	13,522

**F. OBRAS EN EJECUCIÓN:**

	Al 31 de diciembre del	
	2011	2010
Terrenos para construcciones		3,935,700
Cultivo de Teca Almagro (1)	97,872	97,872
Cultivo de Teca Inmobiliaria Barc.	16,234	16,234
	114,106	4,049,806

- (1) Corresponde a cultivos de teca, que eran de propiedad de Almagrano S.A. e Inmobiliaria Barcelona S.A. y que la compañía registró en sus libros como resultado de la fusión.

**G. PROPIEDADES, PLANTAS Y EQUIPOS:**

Costo:	Saldo al 01-ene-11	Adiciones	Saldo al 31-dic-11
Terrenos (1)	52,819	289,941	342,760
<b>Depreciables</b>			
Edificios y otros locales	984,434		984,434
Muebles -enseres/ equipos de oficina	38,142		38,142
Vehículos	266,282	8,121	274,403
Maquinarias	103,233		103,233
Equipos de Computación	195,392	1,917	197,309
Otros Activos Fijos	39,752		39,752
	1,680,054	299,979	1,980,033
Depreciación acumulada	(783,880)	(75,570)	(859,450)
	896,174	224,409	1,120,583

- (1) Corresponde a terrenos que se venden a terceros para la construcción.

**CONSTRUCTORA THALÍA VICTORIA S.A.****H. INVERSIONES PERMANENTES Y OTROS ACTIVOS:**

		Al 31 de diciembre del	
		2011	2010
Inversiones permanentes	(1)	1,942,611	2,280,360
Inversiones inmobiliarias	(2)	952,060	
Depósitos en garantías	(3)	6,705	
Otros activos		5,621	5,622
		<u>2,906,999</u>	<u>2,285,982</u>

(1) Un movimiento de las inversiones, a continuación:

Compañía	No. De acciones	Precio Unitario	Valor nominal	Al 31 de diciembre del		% de Partic.
				2011	2010	
Eficensa S.A	55,000	1,00	55,000	1,846	1,846	99.99%
Iltrasa S.A			45,000	125,000	125,000	
Linkotel S.A	3,327,946	1,00	3,321,063	1,492,379	2,030,128	99.99%
Thalarpa S.A			423,000	123,386	123,386	99.99%
Plasinca C.A			200,000	200,000		10.00%
			<u>3,844,063</u>	<u>1,942,611</u>	<u>2,280,360</u>	

VPP= Valor Patrimonial Proporcional

(2) A continuación el detalle:

	Al 31 de diciembre del	
	2011	2010
Terrenos		
Vía a Daule	527,060	
Salinas	143,894	
Laguna club	132,040	
Edificio Salinas	148,955	
	<u>952,060</u>	



(3) Corresponden a US\$3,489 de Eléctrica de Guayaquil, US\$3,150 de la Empresa Eléctrica del Ecuador y US\$66 de FID Global de Administración BCE Uno.

**I. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR:**

		Al 31 de diciembre	
		2011	2010
Proveedores	(1)	1,269,544	1,106,918
Compañías Relacionadas (Ver Nota N)		16,460	67,979
Retenciones e Impuestos		53,198	34,290
Intereses por pagar		13,770	
Fondo de Garantía		18,420	39,810
Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social		4,835	
Acreedores varios		214,849	315,076
Obligaciones con terceros			4,846
Anticipos a clientes	(2)	1,352,785	3,101,584
		<u>2,943,861</u>	<u>4,670,503</u>

(1) Incluye principalmente US\$1,062,039.60 por concepto de compra de terreno .

(2) Corresponde a anticipos recibidos por los clientes por compra de viviendas.

**CONSTRUCTORA THALÍA VICTORIA S.A.****J. PASIVO A LARGO PLAZO:**

	<u>Fecha</u>		<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>Emisión</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Banco Santander Central Hispano	16/04/2010	15/04/2011	550,000	550,000
Banco del Pichincha	06/07/2011	30/06/2012	300,000	
Banco Bolivariano South América Financial	20/09/2011	16/09/2013	262,500	
Fodeva S.A.	15/02/2007	24/12/2016	4,572,164	4,672,163
			18,323	21,234
			<u>5,702,987</u>	<u>5,243,397</u>
<b>Porción Corriente</b>				
Banco Bolivariano			(187,500)	
Banco del Pichincha			(300,000)	
Fodeva S.A.			(3,284)	(3,148)
			<u>5,212,203</u>	<u>5,240,249</u>

**K. INVERSIÓN DE LOS ACCIONISTAS:**

**Capital social:** Representan 245,000 acciones – autorizadas y emitidas al valor nominal de US\$1 cada una.

**Reserva legal:** De acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador, la Compañía debe transferir el 10% de las utilidades liquidas y realizadas a la reserva legal, hasta completar el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para cubrir pérdidas futuras o para aumentar el capital.

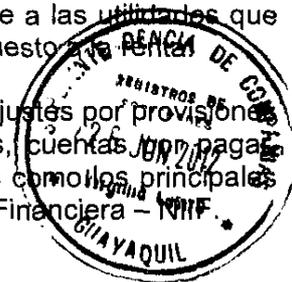
**Reserva por valuación de activos:** Corresponde Reserva por Valuación de Terrenos realizada en marzo del 2009.

**Resultados acumulados:** El saldo de esta cuenta corresponde a las utilidades que luego de las deducciones de participación a trabajadores e impuesto a la renta.

**Reserva por aplicación NIIF:** En esta cuenta se registran los ajustes por provisiones de cuentas incobrables, reserva por valuación de inversiones, cuentas por pagar por despido intempestivo e impuesto a la renta diferido, calificados como los principales criterios al adoptar las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF.

**L. IMPUESTO A LA RENTA:**

Hasta el año 2010, el impuesto a la renta se determinó sobre la base del 25% de las utilidades tributables. El Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, emitido en noviembre de 2010, contemplaba la reducción de un punto porcentual del impuesto a la renta durante los siguientes tres años a partir de la emisión del Código, por lo que se modificó la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, estableciendo que las sociedades constituidas en el Ecuador así como las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas que obtengan ingresos gravables, estén sujetas a la tarifa impositiva del 24% sobre su base imponible para el año 2011. Para los años 2012 y 2013, la tarifa del impuesto a la renta será de 23% y 22%, respectivamente.



**CONSTRUCTORA THALÍA VICTORIA S.A.****L. IMPUESTO A LA RENTA:** (Continuación)

La Compañía obtuvo pérdidas en el ejercicio económico 2011, por lo que no generó base imponible para el cálculo del impuesto a la renta:

	Al 31 de diciembre del	
	2011	2010
Utilidad/Pérdida contable	(172,817)	322,672
Participación de los trabajadores en las utilidades		(48,401)
Gastos no deducibles		169,138
Base imponible impuesto a la renta	(172,817)	443,409
Impuesto a la Renta		110,852
Retenciones que le han sido efectuadas		(1,790)
Anticipos pagados		(109,009)
Impuesto a pagar		53

**M. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS:**

	Al 31 de Diciembre del	
	2011	2010
<b>Cuentas por Cobrar</b>		
Linkotel S.A.	1,239,504	1,183,284
Proplastic S.A.	65,248	
Ettven S.A.	161,584	
Thalarpa S.A.	1,149	
Iltrasa S.A.		1,762
Eficensa S.A.	121	121
Inmobiliaria Cararpa S.A.	18,057	18,057
Tuermotor S.A.		248
Inmobiliaria Vicxi S.A.		21
	1,485,663	1,203,493
<b>Cuentas por Pagar</b>		
Coprocarvi	10,528	10,528
Linkotel S.A.		51,517
Servitin S.T. S.A.	5,932	5,931
	16,460	67,976



A continuación se detalla las transacciones de las relacionadas:

Relacionadas	Préstamos	Compras	Ventas
Linkotel S.A.	56,256	11,481	
Iltrasa S.A.	-	127,000	
Eficensa S.A.	84,123		66,600
	140,379	138,481	66,600

**CONSTRUCTORA THALÍA VICTORIA S.A.****N. IMPLEMENTACIÓN DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA NIIF:**

El 21 de agosto del 2006, mediante Resolución de la Superintendencia de Compañías No. 06.Q.ICI.004, se exige la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera a partir del año 2009 a las compañías y entidades sujetas al control y vigilancia de la referida Superintendencia. El 20 de noviembre del 2008, con resolución de la Superintendencia de Compañías No. 08.G.DSC, se estableció el cronograma para la adopción del cuerpo de Normas Internacionales de Información Financiera, en reemplazo de las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, el que comenzó en el año 2010 y concluye en el 2012.

Conforme lo exigido por la Superintendencia de Compañías, la información contenida al 1 de enero del 2011 se presenta ajustada para efectos comparativos con la información al 31 de diciembre del 2011.

Los principales criterios adoptados en el periodo de transición son los siguientes:

	Saldo al 31/12/2010 NEC	Efecto 2010 NIIF	Saldo al 01/01/2011 NIIF
<b><u>ACTIVO</u></b>			
<b>ACTIVO CORRIENTE:</b>			
Efectivo	77,005		77,005
Inversiones temporales	1,209,006		1,209,006
Cuentas por cobrar	1,880,570	(15,880)	1,864,690
Obras en ejecución	4,049,806		4,049,806
Gastos anticipados	8,021		8,021
<b>TOTAL DEL ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>7,224,408</b>	<b>(15,880)</b>	<b>7,208,528</b>
<b>PROPIEDADES, PLANTAS Y EQUIPOS</b>	<b>896,174</b>		<b>896,174</b>
<b>INVERSIONES PERMANENTES Y OTROS ACTIVOS</b>	<b>2,339,947</b>	<b>(53,965)</b>	<b>2,285,982</b>
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>	<b>10,460,529</b>	<b>(69,845)</b>	<b>10,390,684</b>
<b><u>PASIVO E INVERSION DE LOS ACCIONISTAS</u></b>			
<b>PASIVO CORRIENTE:</b>			
Documentos y cuentas por pagar	4,677,031	(6,528)	4,670,503
Gastos acumulados por pagar	36,586		36,586
Porción corriente de pasivo a largo plazo	3,148		3,148
Participación a trabajadores e impuesto a la renta	48,453		48,453
<b>TOTAL DEL PASIVO CORRIENTE</b>	<b>4,765,218</b>	<b>(6,528)</b>	<b>4,758,690</b>
<b>PASIVO A LARGO PLAZO</b>	<b>5,240,249</b>		<b>5,240,249</b>
<b>INVERSION DE LOS ACCIONISTAS</b>			
Capital social	245,000		245,000
Reserva legal	46,381		46,381
Reserva por valuación de activos	262		262
Reserva por aplicación NIIF		(63,317)	(63,317)
Resultados acumulados	163,419		163,419
<b>TOTAL INVERSION DE LOS ACCIONISTAS</b>	<b>455,062</b>	<b>(63,317)</b>	<b>391,745</b>
<b>TOTAL DEL PASIVO E INVERSION DE LOS ACCIONISTAS</b>	<b>10,460,529</b>	<b>(69,845)</b>	<b>10,390,684</b>



**CONSTRUCTORA THALÍA VICTORIA S.A.****O. EVENTOS SUBSECUENTES:**

De acuerdo a la información disponible a la fecha de presentación de los estados financieros por el período terminado el 31 de diciembre del 2011, no han ocurrido eventos o circunstancias que puedan afectar la presentación de los estados financieros a la fecha mencionada.

