

**CONSTRUCTORA THALÍA
VICTORIA S.A.**

**Informe sobre el examen
de los estados financieros**

**Año terminado al 31 de
diciembre del 2005**

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas
CONSTRUCTORA THALÍA VICTORIA S.A.
Guayaquil, Ecuador

1. Hemos examinado el balance general de **CONSTRUCTORA THALÍA VICTORIA S.A.** al 31 de diciembre del 2005 y los estados conexos de resultados, inversión de los accionistas y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha (Expresados en USDólares). Estos estados son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los mencionados estados financieros basándonos en nuestra auditoria. Los estados financieros del año 2004 que se presentan en este informe con fines comparativos fueron auditados por otros auditores cuya opinión sin salvedades, se emitió el 12 de mayo del 2005.
2. Nuestro examen se efectuó de acuerdo con Normas de Ecuatorianas de Auditoria. Estas normas requieren de la planeación y ejecución de una auditoria que tenga como objetivo obtener una seguridad razonable y determinar si los estados financieros se encuentran libres de errores importantes. La auditoria incluyó aquellas pruebas de los registros de contabilidad y otros procedimientos de auditoria que respaldan las transacciones registradas y su revelación en los estados financieros. La auditoria también incluyó la determinación del uso de los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador y de las estimaciones importantes realizadas por la Administración, así como la evaluación en conjunto de la presentación de los estados financieros. Creemos que la auditoria efectuada establece bases razonables para nuestra opinión.
3. En nuestra opinión, los estados financieros anteriormente referidos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **CONSTRUCTORA THALÍA VICTORIA S.A.** al 31 de diciembre del 2005, los resultados de sus operaciones, inversión de los accionistas y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con los principios de contabilidad descritos en la Nota B.

PKF & Co.

19 de mayo del 2006
Guayaquil, Ecuador

Edgar Naranjo L.

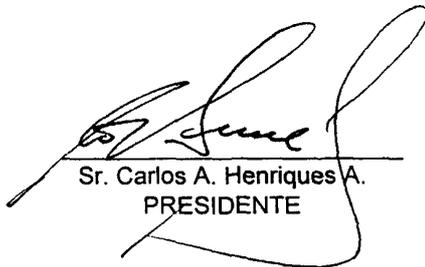
Edgar Naranjo L.
Licencia Profesional No.16.485
Superintendencia de Compañías No.015



CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.**BALANCES GENERALES**

(Expresados en USDólares)

<u>ACTIVO</u>	Al 31 de diciembre del	
	2005	2004
ACTIVO CORRIENTE:		
Efectivo (Nota C)	356.017	614.005
Inversiones Temporales (Nota D)	541.568	273.863
Cuentas por cobrar (Nota E)	2.260.604	380.200
Inventario (Nota F)	545.451	6.581.367
Gastos anticipados	19.866	6.300
TOTAL DEL ACTIVO CORRIENTE	3.723.506	7.855.735
ACTIVOS FIJOS (Nota G)	587.791	629.718
OTROS ACTIVOS	3.216	3.216
TOTAL DEL ACTIVO	4.314.513	8.488.669
<u>PASIVO E INVERSION DE LOS ACCIONISTAS</u>		
PASIVO CORRIENTE:		
Documentos y cuentas por pagar (Nota H)	2.580.613	7.562.742
Porción corriente de pasivo a largo plazo (Nota I)	1.056.878	391.282
TOTAL DEL PASIVO CORRIENTE	3.637.491	7.954.024
PASIVO A LARGO PLAZO (Nota I)	296.221	220.822
INVERSION DE LOS ACCIONISTAS (Nota J)		
Capital social	245.000	245.000
Reserva legal	11.879	2.995
Reserva especial	56.944	230
Resultados acumulados	66.978	65.598
TOTAL INVERSION DE LOS ACCIONISTAS	380.801	313.823
TOTAL DEL PASIVO E INVERSION DE LOS ACCIONISTAS	4.314.513	8.488.669



Sr. Carlos A. Henriques A.
PRESIDENTE

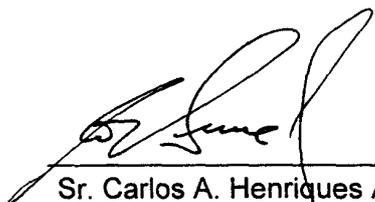


Italo Merchán Merchán
Contador

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

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre del	
	2005	2004
INGRESOS:		
Ventas netas	4.356.667	3.087.360
Costo de Ventas	(3.955.843)	(2.724.173)
Utilidad Bruta	400.824	363.187
GASTOS:		
Gastos administrativos y generales	154.205	170.529
Gastos financieros	167.211	125.062
Gastos de depreciación	73.567	73.028
	394.983	368.619
UTILIDAD (PERDIDA) EN OPERACIÓN	5.841	(5.432)
OTROS INGRESOS (Nota K)	85.618	94.271
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	91.459	88.839
Impuesto a la renta (Nota L)	24.481	23.240
UTILIDAD NETA	66.978	65.599


 Sr. Carlos A. Henriques A.
 Presidente


 Italo Merchán Merchán
 Contador

Vea notas a los estados financieros

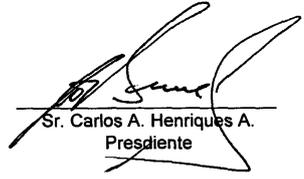
CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.

ESTADO DE INVERSION DE LOS ACCIONISTAS

AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 Y 2004

(Expresados en USDólares)

	<u>Capital Social</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Reserva Especial</u>	<u>Resultados Acumulados</u>
Saldo al 01 de enero del 2004	134.200	7.994	41.203	64.828
Transferencia a Reserva Legal		7.805		(7.805)
Aumento de capital	110.800	(12.804)	(40.973)	(57.023)
Utilidad Neta				65.598
Saldo al 31 de diciembre del 2004	245.000	2.995	230	65.598
Transferencia a Reserva Legal		8.884		(8.884)
Transferencia a Reserva Especial			56.714	(56.714)
Utilidad Neta				66.978
Saldo al 31 de diciembre del 2005	<u>245.000</u>	<u>11.879</u>	<u>56.944</u>	<u>66.978</u>


 Sr. Carlos A. Henriques A.
 Presidente


 Italo Merchán Merchán
 Contador

Vea notas a los estados financieros

CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.

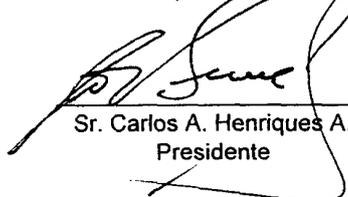
5

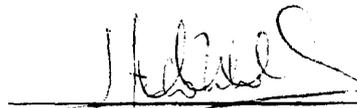
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre del	
	2005	2004
CONCILIACION DE LA UTILIDAD CON EL EFECTIVO NETO USADO EN LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
UTILIDAD NETA	66.978	65.598
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto provisto por actividades de operación		
Depreciación	73.567	73.028
	<u>140.545</u>	<u>138.626</u>
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS CORRIENTES:		
Inversiones Temporales	(267.705)	
Documentos y cuentas por cobrar	(1.880.404)	84.440
Inventarios	18.987.724	(3.139.377)
Gastos pagados por anticipado	(13.566)	554
Cuentas por pagar	(17.901.099)	3.167.424
Impuestos por pagar	(32.838)	13.023
	<u>(1.107.888)</u>	<u>126.064</u>
EFECTIVO NETO (USADO EN) PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>(967.343)</u>	<u>264.690</u>
ACTIVIDADES DE INVERSION:		
Adquisición de activos fijos	(31.640)	(11.028)
EFECTIVO NETO USADO EN LAS ACTIVIDADES DE INVERSION	<u>(31.640)</u>	<u>(11.028)</u>
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Pagos de obligaciones bancarias	(391.282)	
Préstamos bancarios recibidos	1.132.277	125.018
Efectivo proveniente de las actividades de financiamiento	<u>740.995</u>	<u>125.018</u>
(DISMINUCION) AUMENTO DEL EFECTIVO	(257.988)	378.680
Saldo del efectivo al inicio del año	<u>614.005</u>	<u>509.189</u>
SALDO DEL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	<u>356.017</u>	<u>(1) 887.869</u>

(1) El Estado de Flujo de Efectivos al 31 de diciembre del 2004 incluyó en el saldo de efectivo al final del año las inversiones temporales por US\$273,863


Sr. Carlos A. Henriques A.
Presidente


Italo Merchán Merchán
Contador

CONSTRUCTORA THALÍA VICTORIA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 Y 2004

(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 los Samanes VII Etapa, con una extensión de 30 hectáreas, sobre los que se construyen 900 viviendas al pie de la Av. Francisco de Orellana.

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.

B. PRINCIPIOS CONTABLES ECUATORIANOS:

La Compañía mantiene sus registros contables en USDólares de acuerdo con los principios contables del Ecuador, que son los mismos utilizados en la preparación de los estados financieros. A continuación mencionamos los principios contables más importantes que se han utilizado:

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

Provisión para cuentas incobrables: la administración no estima necesario efectuar una provisión para cuentas de dudoso cobro.

Inventarios – Obras en ejecución: en ésta cuenta se cargan todos los costos incurridos en el desarrollo de las urbanizaciones. Esta cuenta disminuye cuando se cargan a costos de ventas de acuerdo a las estimaciones de la administración.

Los activos fijos 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 relacionados, las que se detallan a continuación:

<u>ACTIVOS</u>	<u>AÑOS</u>
Edificio	20
Muebles y enseres	10
Equipos de oficina	10
Equipo de computación	5
Maquinarias	5
Vehículos	5
Otros	10

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

Reconocimiento de Ingresos por obras: los ingresos derivados de la ejecución de contratos para la construcción son diferidos durante los periodos de construcción y llevados a resultados cuando se transfieren los derechos, obligaciones y riesgos sobre los inmuebles.

Reconocimiento de costos y gastos por obra: son llevados a resultados de acuerdo a las estimaciones de la administración.

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

C. EFFECTIVO:

	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Caja	40	40
Bancos locales:		
Banco Pacifico	25,864	41,162
Pacific National Bank	19,509	20,928
Banco del Pichincha	130,007	31,514
Banco Bolivariano	20,292	45,438
Banco Internacional	21,335	16,328
Bco.Pichincha Cta.Ahorros #3978946700	137,153	342,236
Cta.Cte.Bco.Territorial #201020856	1,296	15,290
Cta.Aho Bco.Territorial	0	100,000
Banco MM Jaramillo Arteaga	521	1,069
	<u>356,017</u>	<u>614,005</u>

D. INVERSIONES TEMPORALES:

	<u>31 de diciembre del</u>	
	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Banco del Progreso		78,821
Banco del Pacifico		80,000
Banco Bolivariano		11,954
Administradora de Fondos Banco Bolivariano		100,000
Filanbanco		3,088
Banco Guayaquil	30,829	
Unibanco	305,953	
Banco Territorial	204,786	
	<u>541,568</u>	<u>273,863</u>

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

			Al 31 de diciembre del	
			2005	2004
Anticipos a contratistas	(1)	371,515	159,939	
Compañías relacionadas	(2)	1,757,056	206,365	
Otras	(3)	132,033	13,896	
		2,260,604	380,200	

(1) Incluye principalmente US\$96,897 entregados a Industria de Concreto Roca, US\$90,150 a Luis Paredes Hinostriza y US\$150,000 a Distribuidora Henriquez.

(2) Ver Nota M.

(3) Incluye principalmente US\$91,222 por cobrar a la compañía Inmobiliaria Guayaquil 84 por la entrega de materiales de construcción en préstamo.

F. INVENTARIOS:

			Al 31 de diciembre del	
			2005	2004
Obras en ejecución:				
Urbanización Vía al Sol				3,030,882
Urbanización Samanes VII				1,055,652
Portal al Sol				
Otros				
Otras Obras				2,045,913
Materiales		545,451	448,920	
		545,451	6,581,367	

En el 2004 corresponde a los solares disponibles para la venta e incluye 28 solares separados para futuros trueques con proveedores.

G. ACTIVOS FIJOS:

		Saldo al			Saldo al	
		01/01/2005	Adiciones			31/12/2005
Edificio	(1)	615,000			615,000	
Muebles y enseres		16,727			16,727	
Equipos de oficina		11,360	3,506		14,866	
Equipo de computación		110,696	26,837		137,532	
Maquinarias		7,780			7,780	
Vehículos		185,252			185,252	
Otros		33,020	1,297		34,318	
		979,835	31,640		1,011,475	
Menos: Depreciación acumulada		(350,117)	(73,567)		(423,684)	
		629,718	(41,927)		587,791	

CONSTRUCTORA THALÍA VICTORIA S.A.**G. ACTIVOS FIJOS:** (continuación)

(1) Existe una hipoteca abierta a favor del Banco del Pichincha. (Ver Nota I)

H. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR:

		Al 31 de diciembre	
		2005	2004
Proveedores		75,541	54,847
Compañías Relacionadas	(1)		39,037
Retenciones e Impuestos		46,940	
Fondo de Garantía		12,326	27,546
Anticipos de clientes	(2)	1,349,090	7,269,453
Impuestos			32,838
Acreedores varios	(3)	1,096,716	139,021
		<u>2,580,613</u>	<u>7,562,742</u>

(1) Ver Nota M

(2) Corresponde a las entregas efectuadas por clientes como abonos a convenios de reservación de viviendas. La conciliación de ésta cuenta a al 31 de diciembre fue:

Anticipos de clientes	14,297,992
Obras en ejecución	<u>(12,948,902)</u>
	<u>1,349,090</u>

(3) Corresponde principalmente a las Reservaciones de Trueques con materiales de construcción.

I. PASIVO A LARGO PLAZO:

		Al 31 de diciembre	
		2005	2004
Banco del Pacifico	(1)	292,798	426,860
Banco del Pichincha	(2)	352,111	185,244
Banco Internacional	(3)	708,190	
		<u>1,353,099</u>	<u>612,104</u>
Menos: Porción Corriente		1,056,878	391,282
Total Pasivo a Largo Plazo	(4)	<u>296,221</u>	<u>220,822</u>

(1) Préstamo hipotecario con vencimientos semestrales hasta diciembre del 2009 e interés del 8%. Préstamo con firma, vencimientos trimestrales hasta mayo del 2006 e interés del 13.5%.

(2) Préstamo con vencimientos trimestrales hasta septiembre del 2005 e interés del 16%. Prestamos con vencimientos trimestrales hasta noviembre del 2005 e interés del 14.66%.

CONSTRUCTORA THALÍA VICTORIA S.A.**I. PASIVO A LARGO PLAZO:** (Continuación)

(3) Los vencimientos de estas obligaciones son:

2006	126,655
2007	27,810
2008	31,247
2009	35,110
	<u>220,822</u>

J. INVERSIÓN DE LOS ACCIONISTAS:

Capital Social: Representan 245,000 acciones – autorizadas y emitidas al valor nominal de US\$1.00 cada una.

Reserva Legal: De acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador, la Compañía debe transferir el 10% de las utilidades líquidas 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 Especial: Corresponde a reservas no contempladas en la Ley efectuadas por los accionistas para fortalecer el patrimonio.

Resultados Acumulados: El saldo de esta cuenta corresponde a las utilidades que luego de las deducciones legales están a disposición de los accionistas.

K. OTROS INGRESOS

Incluye principalmente US\$30,826 de rendimientos financieros.

L. IMPUESTO A LA RENTA:

El impuesto a la renta se determina sobre la base del 25% de las utilidades tributables o del 15% cuando se capitaliza las utilidades. La compañía efectúa registro en el momento del pago. A continuación los cálculos de la base imponible para los dos últimos ejercicios:

	31 de diciembre del	
	2005	2004
Utilidad contable	91,459	88,839
Más gastos no deducibles	6,466	4,122
Base Imponible	97,925	92,961
25% Impuesto a la Renta	24,481	23,240
Menos:		
Retenciones que le han sido efectuadas	(1,555)	
	<u>22,926</u>	<u>23,240</u>

La compañía no tiene empleados en relación de dependencia.

CONSTRUCTORA THALÍA VICTORIA S.A.**M. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS:**

		31 de diciembre del	
		2005	2004
<u>Cuentas por Cobrar</u>			
Rellema S.A.	(1)	722,377	55,350
Linkotel S.A.	(1)	1,034,679	151,015
		<u>1,757,056</u>	<u>206,365</u>
<u>Cuentas por Pagar</u>			
Iltrasa S.A.	(2)		39,037
		<u>1,757,056</u>	<u>245,402</u>

(1) Estas cuentas no generan intereses, ni tienen fecha de vencimiento.

(2) La compañía no tiene empleados en relación de dependencia, sus recursos humanos son tercerizados a través de la compañía relacionada Iltrasa S.A., durante el año 2005 la compañía pagó por servicios de personal técnico y administrativo US\$138,818 (US\$119,068 en el 2004).

N. PRECIOS DE TRANSFERENCIA:

Con fecha 31 de diciembre del 2004, se publicó en el Registro Oficial Suplemento No. 494 la Reforma al Reglamento para la aplicación de la Ley de Régimen Tributario y sus Reformas. El mencionado Decreto establece las normas que se deben observar para ajustar los precios de transferencia, entre partes relacionadas, para la aplicación del principio de plena competencia. Este Decreto se aplicará desde el ejercicio fiscal 2005 y de su cumplimiento se encargará el Servicio de Rentas Internas.

La Resolución No. NAC-DGER2005-0640 publicada en el Registro Oficial No. 188 del 16 de enero del 2006 determina "Solo presentaran un informe de Precios de Transferencia cuando en el periodo fiscal, las operaciones con partes relacionadas del exterior sean superiores a US\$300,000.00".

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 2005, no han ocurrido eventos o circunstancias que puedan afectar la presentación de los estados financieros a la fecha mencionada.