

Guayaquil, Julio 18 del 2007

**Señor
INTENDENTE DE COMPAÑIAS DEL CANTON GUAYAQUIL
Ciudad,**

De mis consideraciones:

Adjunto a la presente sirvase en encontrar el informe sobre el examen de los estados financieros al 31 de Diciembre del 2006 de la compañía **CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S. A. (EXP. 5817-1975).**

Atentamente,



Ab. Alexandra Mendoza Muñoz
cc. 1308273661
CERTIFICADO DE VOTACION # 0533-186
Reg. 10918



PKF

Audidores &
Asesores Financieros

CONSTRUCTORA THALÍA VICTORIA S.A.

Informe sobre el examen
de los estados financieros

Año terminado al 31 de
diciembre del 2006 y 2005



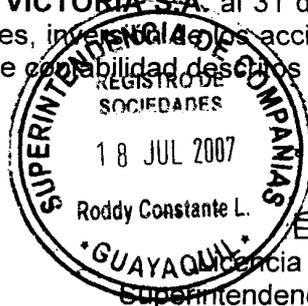
DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

1. Hemos examinado los balances generales de **CONSTRUCTORA THALÍA VICTORIA S.A.** al 31 de diciembre del 2006 y 2005, y los estados conexos de resultados, inversión de los accionistas y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas (Expresados en USDólares). Estos estados con sus notas explicativas son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los mencionados estados financieros basándonos en nuestra auditoría.
2. Nuestros exámenes se efectuaron de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Auditoría. Estas normas requieren de la planeación y ejecución de una auditoría que tenga como objetivo obtener una seguridad razonable y determinar si los estados financieros se encuentran libres de errores importantes. La auditoría incluyó aquellas pruebas de los registros de contabilidad y otros procedimientos de auditoría que respaldan las transacciones registradas y su revelación en los estados financieros. La auditoría 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 auditoría 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 2006 y 2005, los resultados de sus operaciones, inversión de los accionistas y los flujos de efectivo de conformidad con principios de contabilidad descritos en la nota B.

PKF & Co.

8 de junio del 2007
Guayaquil, Ecuador



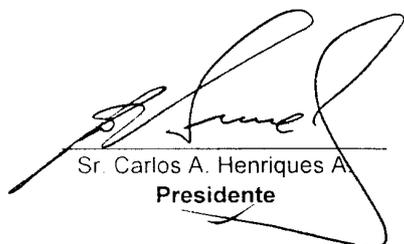
Edgar Naranjo L.

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

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

(Expresados en USDólares)

<u>ACTIVO</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2006</u>	<u>2005</u>
ACTIVO CORRIENTE:		
Efectivo (Nota C)	1.557.759	356.017
Inversiones Temporales (Nota D)	978.175	541.568
Cuentas por cobrar (Nota E)	1.432.791	2.260.604
Inventario (Nota F)	388.228	545.451
Gastos anticipados	20.743	19.866
TOTAL DEL ACTIVO CORRIENTE	4.377.696	3.723.506
ACTIVOS FIJOS (Nota G)	610.795	587.791
OTROS ACTIVOS		3.216
TOTAL DEL ACTIVO	4.988.491	4.314.513
<u>PASIVO E INVERSION DE LOS ACCIONISTAS</u>		
PASIVO CORRIENTE:		
Sobregiros Bancarios	4.998	
Documentos y cuentas por pagar (Nota H)	1.317.313	2.580.613
Porción corriente de pasivo a largo plazo (Nota I)	330.895	1.056.878
TOTAL DEL PASIVO CORRIENTE	1.653.206	3.637.491
PASIVO A LARGO PLAZO (Nota I)	2.863.783	296.221
INVERSION DE LOS ACCIONISTAS (Nota J)		
Capital social	245.000	245.000
Reserva legal	11.879	11.879
Reserva especial	56.944	56.944
Resultados acumulados	157.679	66.978
TOTAL INVERSION DE LOS ACCIONISTAS	471.502	380.801
TOTAL DEL PASIVO E INVERSION DE LOS ACCIONISTAS	4.988.491	4.314.513



Sr. Carlos A. Henriques A.
Presidente

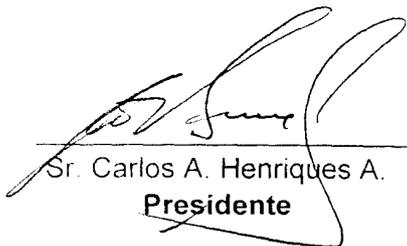


CPA. Diana Jiménez
Contadora

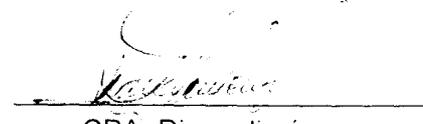
CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.**ESTADOS DE RESULTADOS**

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre del	
	2006	2005
INGRESOS:		
Ventas netas	4.589.051	4.356.667
Costo de Ventas	(3.911.439)	(3.955.843)
Utilidad Bruta	<u>677.612</u>	<u>400.824</u>
GASTOS:		
Gastos administrativos y generales	263.442	154.205
Gastos financieros	321.267	167.211
Depreciación	87.156	73.567
	<u>671.865</u>	<u>394.983</u>
UTILIDAD EN OPERACIÓN	5.747	5.841
OTROS INGRESOS (Nota K)	<u>84.954</u>	<u>85.618</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	90.701	91.459
Impuesto a la renta (Nota L)	23.024	24.481
UTILIDAD NETA	<u><u>67.677</u></u>	<u><u>66.978</u></u>



Sr. Carlos A. Henriques A.
Presidente



CPA: Diana Jiménez
Contadora

Vea notas a los estados financieros

CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.

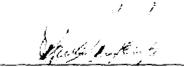
ESTADOS DE INVERSION DE LOS ACCIONISTAS

AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005

(Expresados en USDólares)

	<u>Capital Social</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Reserva Especial</u>	<u>Resultados Acumulados</u>
Saldo al 1 de enero del 2005	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	245.000	11.879	56.944	66.978
Utilidad del ejercicio				90.701
Saldo al 31 de diciembre del 2006	<u>245.000</u>	<u>11.879</u>	<u>56.944</u>	<u>157.679</u>


 Sr. Carlos A. Henriques A.
Presidente


 CPA. Diana Jiménez
Contadora

Vea notas a los estados financieros

CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.

5

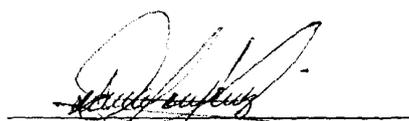
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al	
	2006	2005
CONCILIACION DE LA UTILIDAD CON EL EFECTIVO NETO USADO EN LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
UTILIDAD NETA	90.701	66.978
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto provisto por actividades de operación		
Depreciación	87.156	73.567
	<u>177.857</u>	<u>140.545</u>
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS CORRIENTES:		
Inversiones Temporales	(436.607)	(267.705)
Documentos y cuentas por cobrar	3.841.710	(1.880.404)
Inventarios	157.223	18.987.724
Gastos pagados por anticipado	(877)	(13.566)
Otros activos	3.216	
Cuentas por pagar	(4.272.199)	(17.901.099)
Impuestos por pagar		(32.838)
	<u>(707.534)</u>	<u>(1.107.888)</u>
EFFECTIVO NETO (USADO EN) PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>(529.677)</u>	<u>(967.343)</u>
ACTIVIDADES DE INVERSION:		
Adquisición de activos fijos	(14.261)	(31.640)
EFFECTIVO NETO USADO EN LAS ACTIVIDADES DE INVERSION	<u>(14.261)</u>	<u>(31.640)</u>
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Pagos de obligaciones bancarias	(1.056.878)	(391.282)
Préstamos bancarios recibidos	2.802.558	1.132.277
Efectivo proveniente de las actividades de financiamiento	<u>1.745.680</u>	<u>740.995</u>
AUMENTO (DISMINUCION) DEL EFECTIVO	1.201.742	(257.988)
Saldo del efectivo al inicio del año	<u>356.017</u>	<u>614.005</u>
SALDO DEL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	<u>1.557.759</u>	<u>356.017</u>



Sr. Carlos A. Henriques A.
Presidente



C.R.A. Diana Jiménez
Contadora

CONSTRUCTORA THALÍA VICTORIA S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005**

(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 construyeron 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 y 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 efectúa la transferencia de dominio de 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:

Corresponde principalmente a cuentas bancarias aperturadas en instituciones locales. Los saldos son de libre disponibilidad, no están sujetos a ningún tipo de restricción.

D. INVERSIONES TEMPORALES:

		<u>31 de diciembre del</u>	
		<u>2006</u>	<u>2005</u>
Produbanco	(1)	7,175	
Banco Internacional	(2)	971,000	
Banco Guayaquil			30,829
Unibanco			305,953
Banco Territorial			204,786
		<u>978,175</u>	<u>541,568</u>

(1) Corresponde a una póliza de acumulación al 5% de interés y con vencimiento el 31 de enero del 2007. Incluye US\$175 de intereses acumulados.

(2) Corresponde a certificados de depósito a plazo con un interés del 5.5% por US\$865,000 con vencimiento el 24 de enero del 2007 y US\$106,000 con vencimiento el 26 de enero del 2007.

E. CUENTAS POR COBRAR:

		<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2006</u>	<u>2005</u>
Anticipos a contratistas	(1)	327,952	371,515
Compañías relacionadas	(2)	1,104,839	1,757,056
Otras	(3)		132,033
		<u>1,432,791</u>	<u>2,260,604</u>

E. CUENTAS POR COBRAR (Continuación):

- (1) Incluye principalmente US\$91,222.30 entregados a Inmobiliaria Guayaquil y US\$85,506.86 a Industria de Concreto. (En el 2005 incluyó 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) En el 2005 incluyó principalmente US\$91,222 por cobrar a la compañía Inmobiliaria Guayaquil 84, por la entrega de materiales de construcción en préstamo.

F. INVENTARIOS:

Corresponde a los materiales de construcción que se mantienen en las bodegas de las urbanizaciones.

G. ACTIVOS FIJOS:

	<u>Saldo al</u> <u>1-ene-06</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Saldo al</u> <u>31-dic-06</u>
Edificio	615,000	(1) 615,000	615,000
Muebles y enseres	16,727	1,260	17,987
Equipos de oficina	14,866		14,866
Equipo de computación	137,532	11,103	148,635
Maquinarias	7,780 (2)	95,899	103,679
Vehículos	185,252		185,252
Otros	34,318	1,898	36,216
	<u>1,011,475</u>	<u>110,160</u>	<u>1,121,635</u>
Menos: Depreciación acumulada	<u>(423,684)</u>	<u>(87,156)</u>	<u>(510,840)</u>
	<u>587,791</u>	<u>23,004</u>	<u>610,795</u>

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

(2) Corresponde a la compra de una retroexcavadora mediante contrato de Leasing (Ver Nota I)

H. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR:

	<u>Al 31 de diciembre</u>	
	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Proveedores	25,609	75,541
Compañías Relacionadas (1)	44,255	
Retenciones e Impuestos	11,914	46,940
Fondo de Garantía		12,326
Anticipos de clientes (2)	1,040,913	1,349,090
Acreeedores varios (4)	194,622	1,096,716
	<u>1,317,313</u>	<u>2,580,613</u>

CONSTRUCTORA THALÍA VICTORIA S.A.**H. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR (Continuación):**

- (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 al 31 de diciembre fue:

	Al 31 de diciembre	
	2006	2005
Anticipos de clientes	20,129,361	14,297,992
Obras en ejecución	(16,074,551)	(12,948,902)
Rellema S.A. (3)	(3,013,897)	
	<u>1,040,913</u>	<u>1,349,090</u>

- (3) Corresponde a los pagos por cuenta de su relacionada Rellema S.A. que se encuentran pendiente de facturación.
- (4) Corresponde principalmente a las Reservaciones de Trueques con materiales de construcción.

I. PASIVO A LARGO PLAZO:

Institución	Capital	Tasa de interés	Vigencia de		Saldo al	
			Emisión	Vcto.	31-dic-06	31-dic-05
<u>Banco del Pichincha</u> (1)	300.000	10.19%	20-may-05	11-nov-06		204,867
	125.000	13.43%	20-feb-04	09-feb-06		17,599
	200.000	10.09%	16-feb-05	06-feb-07	27,286	129,645
<u>Banco del Pacífico</u>	250.000	9%	13-sep-05	14-dic-07	67,667	191,608
	No Disponible					101,190
	804,170	9%	28-jun-06	12-jun-09	804,170	
<u>Banco Internacional</u>	500.000	10.5%	15-mar-05	5-mar-07	133,935	324,531
	500.000	9.50%	31-may-05	21-may-07	68,313	383,659
	2,000,000	9%	22-ago-06	09-dic-08	2,000,000	
(2)	72,507.46	9.25%	01-nov-06	16-oct-09	93,307	
					3,194,678	1,353,099
					(330,895)	(1,056,878)
					<u>2,863,783</u>	<u>296,221</u>

- (1) Respaldo por la hipoteca del edificio.
- (2) Contrato de Leasing por la compra de una retroexcavadora cuya opción de compra es US\$2,324

J. INVERSIÓN DE LOS ACCIONISTAS:

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

J. INVERSIÓN DE LOS ACCIONISTAS (Continuación):

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\$25,015 de rendimientos financieros (En el 2005 fue US\$30,826).

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. En el 2006 la compañía no efectuó la provisión correspondiente. A continuación los cálculos de la base imponible:

	31 de diciembre del	
	2006	2005
Utilidad contable	90,701	91,459
<u>Más</u>		
Gastos no deducibles	2,392	6,466
Base Imponible	93,093	97,925
25% Impuesto a la Renta	23,273	24,481
<u>Menos:</u>		
Retenciones que le han sido efectuadas	(249)	(1,555)
	23,024	22,926
Anticipos pagados	(11,551)	(11,620)
Impuesto a pagar	11,473	11,306

La compañía no tiene empleados en relación de dependencia.

M. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS:

	31 de diciembre del	
	2006	2005
<u>Cuentas por Cobrar</u>		
Rellema S.A. (1)		722,377
Linkotel S.A. (1)	1,104,839	1,034,679
	1,104,839	1,757,056
<u>Cuentas por Pagar</u>		
Iltrasa S.A. (2)	44,255	
	44,255	

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

- (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 esta compañía relacionada.

N. 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 2006, no han ocurrido eventos o circunstancias que puedan afectar la presentación de los estados financieros a la fecha mencionada.