

Guayaquil, 3 de julio de 2008



Señores  
**SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS**  
Guayaquil.

Estimados Señores:

Adjunto sírvase encontrar el informe de auditoría sobre el examen de los estados financieros de la siguiente compañía:

<u>COMPañÍA</u>	<u>Años Terminados</u>	<u>Expediente No.</u>
• CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.	Al 31 de diciembre de 2007 y 2006	5017

Muy atentamente,

PKF & Co.



Edgar Naranjo L.  
Socio Principal  
C.C. 170390950-5



# **CONSTRUCTORA THALÍA VICTORIA S.A.**

Informe sobre el examen  
de los estados financieros

Año terminado al 31 de  
diciembre del 2007 y 2006



**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 2007 y 2006, 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 2007 y 2006, 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.*

27 de mayo del 2008  
Guayaquil, Ecuador

*Edgar Naranjo*  
Edgar Naranjo L.  
Licencia Profesional No. 18.485  
Superintendencia de Compañías No.015



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

(Expresados en USDólares)

<b>ACTIVO</b>	<b>Al 31 de diciembre del</b>	
	<b>2007</b>	<b>2006</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE:</b>		
Efectivo (Nota C)	94,621	1,557,759
Inversiones Temporales (Nota D)	1,255,000	978,175
Cuentas por cobrar (Nota E)	1,816,491	1,432,791
Inventario		388,228
Gastos anticipados	30,578	20,743
<b>TOTAL DEL ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>3,196,690</b>	<b>4,377,696</b>
<b>ACTIVOS FIJOS (Nota F)</b>	<b>605,238</b>	<b>610,795</b>
<b>OTROS ACTIVOS (Nota G)</b>	<b>430,000</b>	
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>	<b>4,231,928</b>	<b>4,988,491</b>
<b><u>PASIVO E INVERSION DE LOS ACCIONISTAS</u></b>		
<b>PASIVO CORRIENTE:</b>		
Sobregiros Bancarios	7,280	4,998
Documentos y cuentas por pagar (Nota H)	1,535,197	1,317,313
Porción corriente de pasivo a largo plazo (Nota I)	5,184	330,895
<b>TOTAL DEL PASIVO CORRIENTE</b>	<b>1,547,661</b>	<b>1,653,206</b>
<b>PASIVO A LARGO PLAZO (Nota I)</b>	<b>2,154,765</b>	<b>2,863,783</b>
<b>INVERSION DE LOS ACCIONISTAS (Nota J)</b>		
Capital social	245,000	245,000
Reserva legal	31,713	11,879
Reserva especial	56,944	56,944
Resultados acumulados	195,845	157,679
<b>TOTAL INVERSION DE LOS ACCIONISTAS</b>	<b>529,502</b>	<b>471,502</b>
<b>TOTAL DEL PASIVO E INVERSION DE LOS ACCIONISTAS</b>	<b>4,231,928</b>	<b>4,988,491</b>

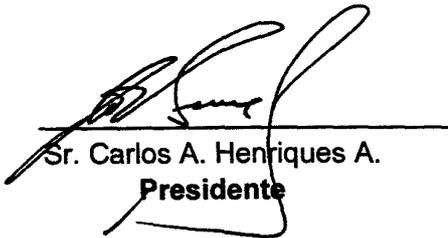
  
 Sr. Carlos A. Henriques A.  
 Presidente

  
 CPA Diana Jiménez  
 Contadora

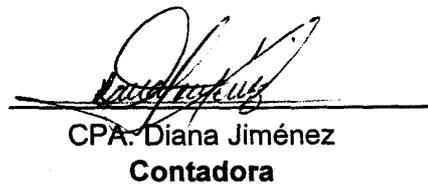
**CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.****ESTADOS DE RESULTADOS**

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre del	
	2007	2006
<b>INGRESOS:</b>		
Ventas netas (Nota K)	535,895	4,589,051
Costo de Ventas	(388,228)	(3,911,439)
Utilidad Bruta	147,667	677,612
<b>GASTOS:</b>		
Gastos administrativos y generales	400,524	263,442
Gastos financieros	264,552	321,267
Depreciación	77,240	87,156
	742,316	671,865
<b>UTILIDAD EN OPERACIÓN</b>	(594,649)	5,747
Otros Ingresos (Nota L)	713,861	84,954
<b>UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA</b>	119,212	90,701
Impuesto a la renta (Nota M)	34,439	23,024
<b>UTILIDAD NETA</b>	84,773	67,677



Sr. Carlos A. Henriques A.  
**Presidente**



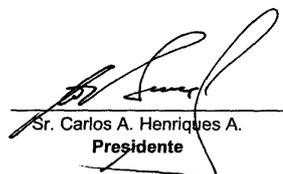
CPA. Diana Jiménez  
**Contadora**

**Vea notas a los estados financieros**

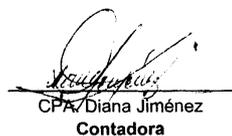
**CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.****ESTADOS DE INVERSION DE LOS ACCIONISTAS****AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 Y 2006**

(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 2006	245,000	11,879	56,944	66,978
Utilidad del ejercicio				90,701
Saldo al 31 de diciembre del 2006	245,000	11,879	56,944	157,679
Utilidad del ejercicio				84,773
Constitución de reserva legal años 2007, 2006 y 2005		19,834		(19,834)
Pago de impuesto a la renta año 2006				(26,773)
Saldo al 31 de diciembre del 2007	<u>245,000</u>	<u>31,713</u>	<u>56,944</u>	<u>195,845</u>



Sr. Carlos A. Henriques A.  
Presidente



CPA Diana Jiménez  
Contadora

Vea notas a los estados financieros

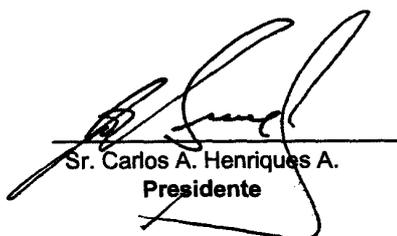
**CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.**

5

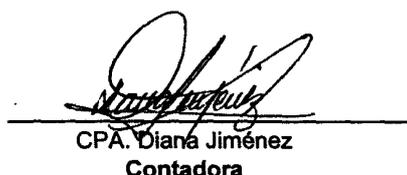
**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre del	
	2007	2006
<b>CONCILIACION DE LA UTILIDAD CON EL EFECTIVO NETO USADO EN LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
<b>UTILIDAD NETA</b>	84,773	67,677
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto usado en actividades de operación		
Depreciación	77,240	87,156
	<u>162,013</u>	<u>154,833</u>
<b>CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS CORRIENTES:</b>		
Documentos y cuentas por cobrar	(4,994,492)	3,841,710
Inversiones temporales	(276,825)	(436,607)
Inventarios	388,228	157,223
Gastos pagados por anticipado	(9,836)	(877)
Otros activos		3,216
Cuentas por pagar	4,371,904	(4,249,175)
	<u>(521,021)</u>	<u>(684,510)</u>
<b>EFECTIVO NETO USADO EN LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<u>(359,008)</u>	<u>(529,677)</u>
<b>ACTIVIDADES DE INVERSION:</b>		
Adquisición de activos fijos	(71,683)	(14,261)
<b>EFECTIVO NETO USADO EN LAS ACTIVIDADES DE INVERSION</b>	<u>(71,683)</u>	<u>(14,261)</u>
<b>ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>		
Pagos de obligaciones bancarias	(1,034,729)	(1,056,878)
Préstamos bancarios recibidos	2,282	2,802,558
Efectivo proveniente de las actividades de financiamiento	<u>(1,032,447)</u>	<u>1,745,680</u>
<b>(DISMINUCION) AUMENTO DEL EFECTIVO</b>	<u>(1,463,138)</u>	<u>1,201,742</u>
Saldo del efectivo al inicio del año	<u>1,557,759</u>	<u>356,017</u>
<b>SALDO DEL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO</b>	<u>94,621</u>	<u>1,557,759</u>



Sr. Carlos A. Henriques A.  
Presidente



CPA. Diana Jiménez  
Contadora

**CONSTRUCTORA THALÍA VICTORIA S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 Y 2006**

(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.

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.

**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.

Los activos fijos están registrados al costo de adquisición. Las erogaciones por mantenimiento y reparaciones se cargan a gastos al incurriarse 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

**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 períodos de construcción y llevados a resultados cuando se efectúa la transferencia de dominio de los inmuebles.

A partir del mes de agosto del 2007 la compañía no reconoce ingresos por venta de villas sino una provisión por entrega de obra.

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. EFECTIVO:**

Incluye principalmente US\$94,541 en cuentas bancarias aperturadas en instituciones locales. Los saldos son de libre disponibilidad, no están sujetos a ningún tipo de restricción.

**D. INVERSIONES TEMPORALES:**

		<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2007</u>	<u>2006</u>
Produbanco			7,175
Banco Internacional	(1)	600,000	971,000
Banco de Guayaquil	(2)	635,000	
Banco del Austro	(3)	20,000	
		<u>1,255,000</u>	<u>978,175</u>

(1) Corresponde a certificado de depósito a plazo al 5.50% de interés con vencimiento el 7 de enero del 2008.

(2) Corresponde a póliza de acumulación al 6.50% de interés con vencimiento el 4 de febrero del 2008.

(3) Corresponde a certificado de depósito a plazo con una tasa de interés del 5.15% con vencimiento el 9 de enero del 2008.

**E. CUENTAS POR COBRAR:**

		<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2007</u>	<u>2006</u>
Anticipos a contratistas	(1)	521,526	327,952
Compañías relacionadas (Ver Nota N)		1,112,765	1,104,839
Otras	(2)	182,200	
		<u>1,816,491</u>	<u>1,432,791</u>

**E. CUENTAS POR COBRAR** (Continuación):

- (1) Incluye US\$131,150 entregados a Productos Eléctricos Generales S.A. y US\$85,246 entregados a DOLMEN S.A.. (En el 2006 incluyó principalmente US\$91,222.30 entregados a Inmobiliaria Guayaquil y US\$85,506.86 a Industria de Concreto).
- (2) Incluye principalmente US\$153,451 correspondiente a cuenta por cobrar accionistas.

**F. ACTIVOS FIJOS:**

	Saldo inicial 01-01-07	Adiciones	Saldo al 31-12-2007
Edificio	615,000		(1) 615,000
Edificio - Parqueaderos		(2) 44,298	44,298
Muebles y enseres	17,987	420	18,407
Equipos de oficina	14,866	4,069	18,935
Equipo de computación	148,635	22,104	170,739
Maquinarias	103,679		103,679
Vehículos	185,251		185,251
Otros	36,217	792	37,009
	<u>1,121,635</u>	<u>71,683</u>	<u>1,193,318</u>
Depreciación acumulada	<u>(510,840)</u>	<u>(77,240)</u>	<u>(588,080)</u>
	<u>610,795</u>	<u>(5,557)</u>	<u>605,238</u>

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

(2) Corresponde a la compra mediante subasta del Banco Central del Ecuador de los parqueaderos No. 20, 31 y 40 del Edificio Solbanco.

**G. OTROS ACTIVOS:**

Corresponde a valores entregados a la relacionada Rellema S.A. en calidad de aportes.

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

		Al 31 de diciembre	
		2007	2006
Proveedores	(1)	413,666	25,609
Compañías Relacionadas (Ver Nota N)		51,731	44,255
Retenciones e Impuestos		49,819	11,914
Fondo de Garantía		15,008	
Anticipos de clientes	(2)	837,881	1,040,913
Acreedores varios	(3)	167,092	194,622
		<u>1,537,204</u>	<u>1,317,313</u>

(1) Incluye principalmente US\$101,695, US\$102,127 y US\$74,843 correspondiente a cuentas por pagar a la Cooperativa de consumo y venta de la Cámara de la construcción, Proeléctrica S.A. e Iltrasa S.A., respectivamente.

**H. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR (Continuación):**

- (2) Corresponde a las entregas efectuadas por clientes como abonos a convenios de reservación de viviendas.
- (3) Incluye principalmente US\$125,000.00 a favor de la Sra. Alicia Jalon de Torbay.

**I. PASIVO A LARGO PLAZO:**

Institución	Capital	Tasa de interés	Vigencia de		Saldo al	
			Emisión	Vcto.	31-dic-07	31-dic-06
<u>Banco del Pichincha</u> (1)	200,000	10.09%	16-feb-05	06-feb-07		27,286
<u>Banco del Pacífico</u>	250,000	9%	13-sep-05	14-dic-07		67,667
	804,170	9%	28-jun-06	12-jun-09	616,439	804,170
<u>Banco Internacional</u>	500,000	10.5%	15-mar-05	5-mar-07		133,935
	500,000	9.50%	31-may-05	21-may-07		68,313
	2,000,000	9%	22-ago-06	09-dic-08	1,478,713	2,000,000
(2)	72,507	9.25%	01-nov-06	16-oct-09	64,797	93,307
					2,159,949	3,194,678
					(5,184)	(330,895)
					<u>2,154,765</u>	<u>2,863,783</u>

- (1) Respaldo por la hipoteca de bienes de accionistas.
- (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.

**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. INGRESOS VENTAS NETAS:**

Corresponde a las ventas facturadas hasta julio del 2007.

**L. OTROS INGRESOS:**

Incluye principalmente US\$538,530.67 correspondiente a provisión por entrega de obras. (En el 2006 fue US\$25,015 de rendimiento financieros).

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

	<b>Al 31 de diciembre del</b>	
	<b>2007</b>	<b>2006</b>
Utilidad contable	119,212	90,701
<u>Más</u>		
Gastos no deducibles	18,543	16,390
Base Imponible	137,755	107,091
25% Impuesto a la Renta	34,439	26,773
<u>Menos:</u>		
Retenciones que le han sido efectuadas	(2,091)	(249)
	32,348	26,524
Anticipos pagados	(15,583)	(11,551)
Impuesto a pagar	16,765	14,973

La compañía no tiene empleados en relación de dependencia.

**N. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS:**

		<b>Al 31 de diciembre del</b>	
		<b>2007</b>	<b>2006</b>
<b><u>Cuentas por Cobrar</u></b>			
Linkotel S.A.	(1)	1,112,765	1,104,839
		1,112,765	1,104,839
<b><u>Cuentas por Pagar</u></b>			
Iltrasa S.A.	(2)	51,080	44,255
Linkotel S.A.	(1)	651	
		51,731	44,255

(1) Incluye principalmente US\$975,000.00 por la construcción del edificio donde funcionan las oficinas de Linkotel, pagaderos en 174 meses plazos, contados a partir del 30 de junio del 2003, en la forma en que lo permita el flujo de ingresos netos de Linkotel S.A..

(2) La compañía no tiene empleados en relación de dependencia, sus recursos humanos son tercerizados a través de esta compañía relacionada.

**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 2007, no han ocurrido eventos o circunstancias que puedan afectar la presentación de los estados financieros a la fecha mencionada.