

**A. BREVE RESEÑA DE LA COMPAÑÍA.:**

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 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. Entre los años 2009 hasta el 2011 se entregaron el 95% de las viviendas. A la fecha está en el proceso de su segunda etapa en la misma urbanización, así como el proyecto de condominios denominados Altos del Sol.

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

En el 2009, se realizó la escisión, de donde se creó la compañía KARTEXA S.A.

**B. POLITICAS CONTABLES PRACTICADAS.**

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.

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.

**B. POLITICAS CONTABLES PRACTICADAS.** (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:, la Administración de acuerdo a lo que establece el párrafo 64 de la NIC 39, Compañía, procedió a realizar evaluaciones de sus cuentas por cobrar, para determinar si existen indicios del deterioro de su cartera. 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. Cabe mencionar que por ser primera vez en el año 2011 solo se registro en dicha cuenta el ajuste de NIIF, pues en la revisión del período corriente no presenta saldos incobrables.

La Administración. Durante el 2011 se cargó US\$13,522 como provisión para cuentas incobrables.

Propiedades, plantas y equipos: Están registrados bajo el Modelo del 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.

La Administración, luego de efectuar los análisis correspondientes, determinó que no que manteniendo el método del costo con el valor razonable como "costo atribuido", según NIIF 1, se estima que la vida útil de los bienes ha sido estimada adecuadamente, por tanto no presenta ajustes.

**B. POLITICAS CONTABLES PRACTICADAS.** (Continuación):

La vida útil y el método de depreciación se revisaron a la fecha de cierre, para asegurar que el método y período de depreciación sean consistentes.

<u>ACTIVOS</u>	<u>AÑOS</u>
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.

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. EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO: CUENTA EN FORMULARIO 10101**

<u>Descripción</u>	<u>Saldo al 31, dic.2011</u>
Caja	100.00
Bancos (1)	411,676.12
	<b>411,776.12</b>

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

**CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**  
**(EXPRESADAS EN DOLARES)**

4

**D. INVERSIONES TEMPORALES: SEGÚN FORMULARIO CUENTA  
1010201**

<u>Institución financiera</u>	<u>Document o</u>	<u>Tasa de Interés</u>	<u>Emisión</u>	<u>Vencto.</u>	<u>Saldo al 31, dic.2011</u>
Banco Pichincha C.A.	CD	5.25%	28/12/2011	27/02/2012	307,843.53
		5.15%	9/12/2011	10/01/2012	183,065.11
		5.15%	11/11/2011	11/01/2012	300,000.00
		5.15%	14/12/2011	16/01/2012	301,254.57
Banco Guayaquil	CD	5.15%	14/12/2011	18/01/2012	201,833.26
		5.15%	18/11/2011	19/01/2012	407,048.45
		5.15%	26/12/2011	26/01/2012	307,843.52
		5.15%	20/12/2011	2/02/2012	152,391.88
					<b><u>2,161,280</u></b>
					<b><u>,32</u></b>

**CD: Certificado de depósito.**

**E. CUENTAS POR COBRAR:**

<u>Descripción</u>	<u>Cuenta según formular io</u>	<u>Saldo al 31, dic.2011</u>
Anticipos a proveedores y contratistas	1010208	548,674.30
Compañías relacionadas (Ver Nota N)	1010206	1,485,663.03
Clientes	1010205	58,499.36
Empleados	1010208	5,113.81
Otras	1010208	33,566.88
		<b><u>2,131,517.38</u></b>
Provisión para cuentas incobrables (1)	1010209	(13,522.02)
		<b><u>2,117,995.36</u></b>

(1) El movimiento de la provisión para cuentas de dudoso cobro corresponde al ajuste de NIIF, aplicado a inicios de años 2011, pero en el análisis posterior no amerita provisiones para dicho efecto, ya que las cuentas por cobrar corresponden a menos de un año y son recuperables.

**CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011  
(EXPRESADAS EN DOLARES)**

5

**F. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO:**

<b>Costo:</b>	<b>Saldo al 01-ene-11</b>	<b>Reclasificacion es y/o Adiciones</b>	<b>Saldo al 31-dic-11</b>
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)
	<u>896,174</u>	<u>224,409</u>	<u>1,120,583</u>

(1). Se realizó una reclasificación de terrenos que están ubicados en Vía al Sol, pero que están sin desarrollo urbanístico, excepto que funciona como bodega temporal.

**G. PROPIEDADES DE INVERSION CUENTA SEGÚN FORMULARIO 10202**

<b>Descripción</b>	<b>Saldo al 31, diciembre 2011</b>
<b>Terrenos</b>	
Vía a Daule	527,060
Salinas	143,894
Laguna club	132,040
<b>Edificio Salinas</b>	148,955
	<u><b>952,060</b></u>

**H. INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS Y OTRAS INVERSIONES CUENTA  
SEGÚN FORMULARIO 10207**

**CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**  
**(EXPRESADAS EN DOLARES)**

6

<u>Compañía</u>	<u>Valor Invertido</u>	<u>Provisión Valuación de Inversiones</u>	<u>Saldo final de la inversión 31 dic.2011</u>
Eficensa S.A	55,000.00	(53,153.96)	1,846.04
Linkotel S.A	3,327,946.05	(1,835,567.41)	1,492,378.64
Thalarpa S.A	423,000.00	(299,614.32)	123,385.68
Plasinca C.A	200,000.00	-	200,000.00
	4,005,946.05	(2,188,335.69)	1,817,610.36
<b>Otras</b>			
Iltrasa (1)	125,000.00	-	125,000.00
	<b>4,130,946.05</b>	<b>(2,188,335.69)</b>	<b>1,942,610.36</b>

(1) Valores entregados con propósitos de aumento para futuro aumento de capital, en dicha compañía.

**I. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES:**

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 en 2008, no ha tenido incremento desde esa fecha el valor en libros es de US \$ 114,106.34.

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

<u>Descripción</u>	<u>Cuenta según formulario</u>	<u>Saldo al 31, dic.2011</u>
Proveedores (1)	2010301	1,287,964.34
Compañías Relacionadas (Ver nota N)	20108	16,459.49
Intereses por pagar	20105	13,769.92
Retenciones e Impuestos	2010701	53,198.17
IESS	2010701	4,835.37
Beneficios de Ley a empleados	2010704	32,261.05
Acreedores varios	20109	212,721.73
Jubilación Patronal y Desahucio (2)	20112	94,080.09
Anticipos a clientes (3)	20110	1,352,785.06
Depósitos en Garantía y otros	20113	2,126.61
		<b>3,070,201.83</b>

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

(2) Provisión en base a estudio actuarial realizado para propósitos del 2011

**CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**  
**(EXPRESADAS EN DOLARES)**

7

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

**K. PASIVO A LARGO PLAZO CUENTA SEGÚN FORMULARIO 202:**

	<b>Fecha</b>		<b>2011</b>
	<b>Emisión</b>	<b>Vencimiento</b>	
Banco Santander Central Hispano	16/04/2010	15/04/2011	550,000.00
Banco del Pichincha	06/07/2011	30/06/2012	300,000.00
Banco Bolivariano	20/09/2011	16/09/2013	262,500.00
South América Financial			4,572,164.07
Fodeva S.A.	15/02/2007	24/12/2016	18,322.62
<b>Subtotal</b>			<b>5,702,986.69</b>
<b>Porción Corriente</b>			
Banco Bolivariano			(187,500.00)
Banco del Pichincha			(300,000.00)
Fodeva S.A.			(3,284.00)
<b>Subtotal porción corriente</b>			<b>(490,784.00)</b>
<b>TOTAL PASIVO LARGO PLAZO</b>			<b><u>5,212,202.69</u></b>

**L. 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 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, despido intempestivo e impuesto a la renta diferido, calificados como los principales criterios al adoptar las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

**M. 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.

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

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

<b><u>Cuentas por Cobrar</u></b>	<b><u>2011</u></b>
Linkotel S.A.	1,239,504.32
Proplastic S.A	65,248.03
Ettven S.A.	161,584.21
Thalarpa S.A.	1,149.28
Eficensa S.A.	120.62
Inmobiliaria Cararpa S.A.	18,056.57
	<b><u>1,485,663.03</u></b>

<b><u>Cuentas por Pagar</u></b>	
Coprocarvi	10,527.97
Linkotel S.A.	
Servitin S.T. S.A.	5,931.52
	<b><u>16,459.49</u></b>

A continuación se detalla las transacciones de las relacionadas:

<b><u>Relacionadas</u></b>	<b><u>Préstamos</u></b>	<b><u>Compras</u></b>	<b><u>Ventas</u></b>
Linkotel S.A.	56,220.33	11,481.48	-
Iltrasa S.A.	-	127,000.00	-
Proplastic S.A	65.248.00	-	-
Ettven S.A.	97,587.21	13.463,80	66,600.00
	<b><u>285,655.54</u></b>	<b><u>151,945.28</u></b>	<b><u>66,600.00</u></b>

**O. 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.



**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.