

**CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**  
**(EXPRESADAS EN DOLARES)**

---

1

**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.

**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).

Los estados financieros emitidos al 31 de diciembre del 2013, han sido preparados sobre la base de las NIIFs.

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.

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.

**CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**  
**(EXPRESADAS EN DOLARES)**

2

**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.

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.

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:** Cuenta en Formulario 10101

Descripción	Saldo al 31, dic.2013
Caja	100.00
Bancos	(1) 191,178.96
	191,278.96

(1) Incluye principalmente US\$134,901.67 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 2013**  
**(EXPRESADAS EN DOLARES)**

3

**D. CUENTAS POR COBRAR:**

Descripción		Cuenta según formulario	Saldo al 31, dic.2013
Cientes	(1)	1010205	71,914.53
Compañías relacionadas	(Ver Nota N)	1010206	28,185.07
Empleados		1010208	9,664.64
Otras Cuentas por Cobrar		1010208	36,075.12
			<b>145,839.36</b>
Provisión para cuentas incobrables		1010209	-13,522.02
			<b>132,317.34</b>

(1) Incluye principalmente cuentas por cobrar clientes de Urbanización Portal al Sol.

**E. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS:**

Descripción		Cuenta según formulario	Saldo al 31, dic.2013
Anticipo a Proveedores	(1)	1010403	321,540.04
Otros Anticipos Entregados	(2)	1010404	457,688.65
			<b>779,228.69</b>

(1) Incluye principalmente US\$122,537.23 entregados a proveedor Inproel S.A. para materiales eléctricos para equipamiento de obras.

(2) Incluye principalmente US\$206,688.65 entregados a Fideicomiso The Point.

**F. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO: Cuenta en Formulario 10201**

Coste:	Saldo inicial 01-01-13	Reclasificaciones y/o adiciones	Ventas	Saldo al 31-12-13
Terrenos	222,759.40			222,759.40
Depreciables				
Edificio	511,924.21		74,989.38	436,934.83
Muebles y enseres	18,406.90			18,406.90

**CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**  
**(EXPRESADAS EN DOLARES)**

4

**F. PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO (Continuación)**

Equipos de Oficina	19,734.63			19,734.63
Equipo de computación	201,410.02	20,392.02		221,803.04
Maquinarias	103,232.85			103,232.85
Vehículos	274,402.57	9,737.58		284,140.15
Otros	39,752.64	3,820.32		43,572.96
	<u>1,391,623.22</u>	<u>33,949.92</u>	<u>- 74,989.38</u>	<u>1,350,584.76</u>
Depreciación acumulada	- 747,430.02	- 55,166.30		- 802,596.32
	<u>644,193.20</u>	<u>- 21,216.38</u>	<u>- 74,989.38</u>	<u>547,988.44</u>

**G. PROPIEDADES DE INVERSION:** Cuenta en Formulario 10202

Descripción	Saldo al 31, diciembre 2013
Terrenos	
Salinas	143,894.36
Edificio Salinas	148,955.26
	<u>292,849.62</u>

**H. INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS Y OTRAS INVERSIONES:** Cuenta Según Formulario 10207

Compañía	Valor Invertido	Provisión Valuación de Inversiones	Saldo final de la inversión 31 dic.2013
Eficensa S.A	55,000.00	-53,153.96	1,846.04
Linkotel S.A (1)	4,527,616.46	-2,596,906.44	1,930,710.02
Thalarpa S.A	423,000.00	-299,614.32	123,385.68
Plasinca C.A	200,000.00		200,000.00
Storemax S.A	4,950.00		4,950.00
	<u>5,210,566.46</u>	<u>-2,949,674.72</u>	<u>2,260,891.74</u>
Otras			
Iltrosa	125,000.00		125,000.00
Proplastic S.A.	65,248.03		65,248.03
Prothalia S.A.	3,288.20		3,288.20
	<u>5,404,102.69</u>	<u>-2,949,674.72</u>	<u>2,454,427.97</u>

(1) Incluye incremento por US\$1,199,670.41 entregados con propósitos de aumento para futuro aumento de capital, en dicha compañía.

**CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**  
**(EXPRESADAS EN DOLARES)**

5

**I. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERA:** Cuenta según formulario 2010401

Fecha inicio	Fecha vencimiento	Tasa interés	Saldo al 31/12/2013
<b>Financiera de la República S.A. Firesa</b>			
27/12/2013	01/04/2014	11.23%	100,000.00
<b>Banco Guayaquil</b>			
21/08/2013	17/02/2014	9.96%	700,000.00
23/08/2013	19/02/2014	9.96%	300,000.00
11/09/2013	10/03/2014	9.96%	900,000.00
<b>Banco Bolivariano</b>			
09/08/2013	04/11/2014	11.18%	(1) 50,000.00
15/11/2013	10/11/2014	11.18%	(2) 100,000.00
<b>Banco Central del Ecuador - FODEVA S.A.</b>			
15/02/2007	24/12/2016		3,735.66
			<u>2,153,735.66</u>

(1) Corresponde a la porción Corriente de obligación otorgada en Agosto del 2013 por monto total de US\$100,000.00 vencimiento Agosto 3 del 2015

(2) Corresponde a la porción Corriente de obligación otorgada en Noviembre del 2013 por monto total de US\$200,000.00 vencimiento Noviembre 9 del 2015

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

Descripción	Cuenta según formulario	Saldo al 31, dic.2013
Proveedores	2010301	458,112.38
Compañías Relacionadas (Ver nota N)	20108	16,459.49
Retenciones e Impuestos	2010701	43,151.53
Impuesto a la Renta por Pagar	2010702	47,989.25
IESS	2010703	10,267.96
Participación Trabajadores	2010705	24,108.59
Depósitos en Garantía y otros	20113	14,028.09
		<u>614,117.29</u>



**K. PASIVO A LARGO PLAZO:** Cuenta Según Formulario 202

	Fecha		2013
	Emisión	Vencimiento	
Banco Santander Central Hispano	16/04/2010	16/04/2015	550,000.00
South América Financial			2,052,164.07
Banco Central de Ecuador-Fodeva S.A.	15/02/2007	24/12/2016	8,233.08
Jubilación Patronal y Desahucio			226,139.67
Instituciones Financieras (1)			137,500.00
Otros Pasivos No corrientes			371,350.94
<b>TOTAL PASIVO LARGO PLAZO</b>			<b>3,345,387.76</b>

(1) Corresponde a la porción no corriente de las obligaciones con el Banco Bolivariano vencimiento en el 2015.

**L. INVERSIÓN DE LOS ACCIONISTAS:**

**Capital social:** Representan 1,445,000 acciones - autorizadas y emitidas al valor nominal de US\$1 cada una.

Mediante resolución No SC.IJ.DJC.G.,13.0006151 del 23 de octubre de 2013, la Superintendencia de Compañías autorizó el aumento del capital social de la Compañía en la suma de US\$1,200,000. El aumento se inscribió en el Registro Mercantil el 31 de octubre de 2013.

**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.

**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.

**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.

**CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**  
**(EXPRESADAS EN DOLARES)**

7

**M. PARTICIPACION DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO  
A LA RENTA:**

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 22% sobre su base imponible para el año 2013.

Las leyes laborales vigentes establecen como beneficio para los trabajadores el pago del 15% de las utilidades liquidas de la sociedad, antes del cálculo del impuesto sobre la renta.

La base del cálculo para determinar la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía y la base imponible del impuesto a la renta de la Compañía, fue el siguiente:

<u>Descripción</u>	<u>31 Dic. 2013</u>
Utilidad (Pérdida) del ejercicio	160,723.91
15% Participación de los trabajadores en las utilidades	<b>(24,108.59)</b>
Gasto No deducibles	116,876.90
Amortización Pérdidas Tributarias de años anteriores	<u>35,359.26</u>
Base imponible impuesto a la renta	<u>218,132.96</u>
Impuesto a la renta	<u><b>47,989.25</b></u>

**CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013  
(EXPRESADAS EN DOLARES)**

8

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

	<u>al 31 dic.2013</u>
<b><u>Cuentas por cobrar a corto plazo</u></b>	
Iltrasa S.A.	2,201.58
Ettven S.A.	75.00
Thalarpa S.A.	2,780.30
Proplastic S.A.	4,297.42
Eficensa S.A.	120.62
Inmobiliaria Cararpa S.A.	18,710.15
	<u>28,185.07</u>

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

**O. EVENTOS SUBSECUENTES:**

De acuerdo a la información disponible a la fecha de presentación de los estados financieros por el periodo terminado el 31 de diciembre del 2013, no han ocurrido eventos o circunstancias que puedan afectar la presentación de los estados financieros a la fecha mencionada.

  
CPA. Marilín Chancay Domenech  
RUC 1308798659001  
REG 11166