

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. Como actividad secundaria la compra venta de Acciones.

En la actualidad, dentro de los proyectos inmobiliarios desarrollados está la Urbanización Portal al Sol Tercera Etapa, la cual está ubicada en el km 11 ½ Vía a la Costa y cuenta con una extensión de 9 hectáreas sobre los que se construyen 185 viviendas y los Condominios Altos del Sol.

B. BASE DE PREPARACION Y PRESETACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS:

Base de preparación: 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 2015, han sido preparados sobre la base de las NIIFs.

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

C. RESUMEN DE LAS POLITICAS CONTABLES MÁS IMPORTANTES:

A continuación, las políticas contables adoptadas en la preparación y presentación de estos estados financieros:

C. RESUMEN DE LAS POLITICAS CONTABLES MÁS IMPORTANTES: (continuación)

Efectivo y equivalentes al efectivo: Constituyen fondos de inmediata disponibilidad de la Compañía. El efectivo comprende tanto el efectivo como los depósitos a la vista. Los equivalentes al efectivo son inversiones a corto plazo inferiores a tres meses, de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo y están sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

Activos financieros: La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: Partidas por cobrar y su correspondiente pérdida por deterioro.

Cuentas y documentos por cobrar: Incluyen principalmente las cuentas por cobrar a clientes y corresponden a los montos adeudados por la venta de bienes inmuebles (terrenos, viviendas y departamentos) en el curso normal de operaciones. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, pues se espera recuperar en 12 meses, excepto por los de un vencimiento mayor contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

La Compañía reconoce un activo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación. Los activos son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que, de ser significativo, es reconocido como parte del activo financiero.

Provisión para cuentas incobrables: Periódicamente, la Administración de la Compañía realiza evaluaciones de sus cuentas por cobrar, para determinar si existen indicios del deterioro de su cartera, según lo establece el párrafo 64 de la norma internacional de contabilidad NIC 39. 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.

C. RESUMEN DE LAS POLITICAS CONTABLES MÁS IMPORTANTES: (continuación)

Inversiones en instrumento de patrimonio:

Inversiones en subsidiarias: Son las entidades sobre las que la Compañía tiene el poder para gobernar las políticas financieras y operativas a fin de percibir beneficios de sus actividades.

Inversiones en asociadas: Son las entidades sobre las que la cuales la Compañía ejerce una influencia significativa, pero no implica un control o control conjunto, por medio del poder para participar en las decisiones relacionadas con las políticas financieras y operativas de la Compañía en la que se invierte.

Método de la participación: Las inversiones se miden inicialmente al costo en el estado de situación financiera, y cualquier cambio (incremento o disminución) se reconocer en el resultado del periodo del inversor. Las distribuciones recibidas de la participada reducirán el importe en libros de la inversión.

Propiedades, plantas y equipos: Están registrados bajo el Modelo del costo de adquisición. Las erogaciones por mantenimiento y reparaciones se cargan a gastos al incurirse 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 incurirse en ellas, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan.

La Administración, luego de efectuar los análisis correspondientes, determinó 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.

C. **RESUMEN DE LAS POLITICAS CONTABLES MÁS IMPORTANTES:** (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

Pasivos financieros: Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: cuentas y documentos por pagar, que incluye principalmente cuentas por cobrar comerciales, anticipos a proveedores y préstamos. Se incluyen en el pasivo corriente, pues se espera cancelarlos en 12 meses, excepto por los de vencimiento mayor contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

La Compañía reconoce un pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y cuando se compromete a pagar el pasivo.

Los pasivos financieros son medidos a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo es reconocido como parte del pasivo financiero.

Se registran inicialmente a su valor nominal de no existir costos de transacciones significativos incurridos al momento de su contratación. Posteriormente se miden al costo amortizado utilizando las tasas de interés pactadas. Los intereses devengados que corresponden a préstamos utilizados en el financiamiento de sus operaciones se presentan en el estado de resultados integrales en el rubro gastos financieros.

C. RESUMEN DE LAS POLITICAS CONTABLES MÁS IMPORTANTES: (Continuación)

Un pasivo se elimina cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

Impuesto a la renta corriente: El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un anticipo mínimo de impuesto a la renta, cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

Participación de los trabajadores en las utilidades: Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente.

Vacaciones: Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.

Décimo tercer y décimo cuarto sueldos: Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

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.

C. RESUMEN DE LAS POLITICAS CONTABLES MÁS IMPORTANTES: (Continuación)

El ajuste a la provisión se registra contra resultados del período, según el párrafo 61 de NIC 19.

Reconocimiento de Ingresos de actividades ordinarias: Los ingresos se contabilizan en base al método de devengado, según lo establece el párrafo 27 de la NIC 18 y se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta los descuentos o rebajas comerciales que la Compañía pueda otorgar, y sin incluir impuestos.

Los ingresos de actividades ordinarias procedentes de la prestación de servicios se reconocen en la medida que los servicios han sido prestados, independientemente del momento en que se produzca el cobro en efectivo o financiamiento derivado de ello.

Costos y gastos ordinarios: Se registran cuando se conocen sobre la base del devengado contable.

Gastos financieros: Se originan en préstamos al Banco de Guayaquil S.A., Banco Bolivariano C.A., Banco Pichincha C.A. y Banco General Rumiñahui para capital de trabajo.

Los gastos por intereses se contabilizan como gastos en el período en que se incurren.

Utilidad (pérdida) por acción: La utilidad (pérdida) por acción ha sido calculada sobre la base del promedio ponderado de las acciones comunes en circulación a la fecha del estado de situación financiera.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, la Compañía no tiene instrumentos financieros con efecto dilutivo por lo que las utilidades (pérdidas) básica y diluida por acción son las mismas.

D. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO:

Descripción	Saldo al 31, dic.2015
Caja	100.00
Bancos (1)	311,104.01
	311,204.01

(1) Incluye principalmente US\$98,988.53 en la cuenta corriente del Banco Bolivariano, y US\$74,929.64 en la cuenta corriente del Banco Guayaquil.

E. CUENTAS POR COBRAR:

Descripción	Saldo al 31, dic.2015
Compañías relacionadas (Ver Nota O)	100,609.40
Clientes (1)	127,226.56
Empleados	39,616.83
Otras Cuentas por Cobrar	21,722.94
	289,175.73
Provisión para cuentas incobrables	-13,522.02
	275,653.71

(1) Incluye principalmente cuentas por cobrar clientes de Urbanización Portal al Sol, correspondiente a las alícuotas pendientes de cancelar para la adjudicación final de terrenos, las viviendas y departamentos.

F. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS:

Descripción	Saldo al 31, dic.2015
Anticipo a Proveedores (1)	286,118.63

(1) Incluye principalmente US\$55,000.00 entregados a la Compañía Distribuidora Henriques S.A. por US\$55,000 para la adquisición de materiales de construcción.

G. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO:

TIPO DE BIEN	Saldo inicial 01/01/2015	Adiciones	Ventas	gasto de depreciación 2015	Saldo al 31/12/2015
Terrenos	482,759.40				482,759.40
	<u>482,759.40</u>	-	-	-	<u>482,759.40</u>
Edificio (1)	436,934.83	149,978.49			586,913.32
Muebles y enseres	18,406.90				18,406.90
Equipos de oficina	19,734.63				19,734.63
Equipo de computación	229,766.84	14,409.92			244,176.76
Maquinarias	103,232.85				103,232.85
Vehículos	284,140.15				284,140.15
Otros	43,572.96	6,131.14			49,704.10
	<u>1,135,789.16</u>	<u>170,519.55</u>	-	-	<u>1,306,308.71</u>
Depreciación acumulada	-859,999.34			-47,789.12	-907,788.46
TOTAL ACTIVO FIJO	<u>758,549.22</u>				<u>881,279.65</u>

(1) Corresponde a una propiedad restituida por la cancelación de un contrato de comodato que se suscribió a favor de las Compañías relacionadas Adriacorp S.A. y Linkotel S.A. El edificio está situado en el sector Kennedy Norte.

H. PROPIEDADES DE INVERSION:

Descripción	Saldo al 31, diciembre 2015
Terrenos	
Salinas	143,894.36
Edificio Salinas	148,955.26
	<u>292,849.62</u>

CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
(EXPRESADAS EN DOLARES)

I. INVERSIONES EN ACCIONES:

Compañía	Valor Invertido	Provisión Valuación de Inversiones	Saldo final de la inversión 31 dic.2015
SUBSIDIARIAS			
Eficensa S.A.	55,000.00	53,153.96	1,846.04
Linkotel S.A.	4,561,887.87	3,599,117.74	962,770.13
TOTAL	4,616,887.87	3,652,271.70	964,616.17
ASOCIADAS			
Iltrasa	125,000.00		125,000.00
Prothalia S.A.	3,288.20		3,288.20
Proplastic S.A.	65,248.03		65,248.03
Plasinca C.A.	200,000.00		200,000.00
TOTAL	393,536.23		393,536.23
	5,010,424.10	-3,652,271.70	1,358,152.40

J. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERA:

Fecha inicio	Fecha vencimiento	Tasa Interés	Saldo al 42369
Banco Guayaquil			
19/06/2014	17/02/2016	8.95%	1,074,592.09
Banco Bolivariano			
28/05/2014	23/05/2016	9.63%	250,000.00
08/09/2015	07/03/2016	11.08%	315,000.00
Banco Pichincha			
21/04/2015	15/04/2016	9.74%	200,000.00
21/04/2015	15/04/2016	9.74%	100,000.00
21/04/2015	15/04/2016	9.74%	100,000.00
Banco General Rumiñahui S A			
15/09/2014	15/09/2016	8.95%	81,637.51
30/09/2014	30/09/2016	8.95%	287,151.20
08/10/2014	08/10/2016	8.95%	124,125.16
10/11/2014	10/11/2016	8.95%	77,107.41
Banco Central del Ecuador - FODEVA S.A.			
15/02/2007	24/12/2016		4,633.20
			<u>2,614,246.57</u>

Corresponde a la porción corriente de las obligaciones bancarias a corto plazo.

K. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR: Corto Plazo

Descripción		Saldo al 31, dic.2015
Proveedores	(1)	592,053.31
Retenciones e Impuestos		11,061.27
Impuesto a la Renta por Pagar		57,201.95
IESS		9,526.33
Participación Trabajadores		17,861.03
Beneficios sociales Empleados	(2)	125,157.86
		812,861.75

(1) Proveedores por las adquisiciones de materiales de construcción, sistemas y redes eléctricas, y de agua potable, Corporación Nacional de Electricidad US\$156,878.79, Inesa US\$79,689.18 entre otros.

(2) Beneficios sociales empleados: incluye US\$96,020.55 de provisión Jubilación Patronal menores a 10 años.

L. PASIVO A LARGO PLAZO:

DESCRIPCION		2015
Jubilación Patronal y Desahucio		256,427.65
Otros Pasivos No corrientes	(1)	389,023.13
TOTAL PASIVO LARGO PLAZO		645,450.78

(1) Incluye principalmente cuenta por pagar Accionista mayoritario por US\$209,093.40

M. INVERSIÓN DE LOS ACCIONISTAS:

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

Aporte de socios o accionistas para futuras capitalizaciones: Corresponde al aporte realizado por el Accionista mayoritario a partir de deudas asumidas.

	Al 31 de diciembre de <u>2015</u>
Saldo al inicio del año	1,487,764.07
Más: Aporte	550,000.00
Saldo al final del año	<u>2,037,764.07</u>

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; y a los estudios de valoración de las Plantaciones de Teca.

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.

N. 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 2014.

Las leyes laborales vigentes establecen como beneficio para los trabajadores el pago del 15% de las utilidades líquidas 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:

Descripción	31 Dic. 2015
Utilidad (Pérdida) del ejercicio	115,569.28
15% Participación de los trabajadores en las utilidades	17,335.39
Gasto No deducibles	595,366.97
Base imponible impuesto a la renta	556,141.49
Impuesto a la renta por Pagar	122,351.13

O. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS:

**CUENTAS POR COBRAR
al 31 Diciembre 2015**

	C/Plazo
Proplastic S.A.	4,297.42
Prothalia S.A.	31,000.61
Eficensa S.a.	120.62
Ettven S.A.	3,893.95
Inmobiliaria Cararpa S.A.	18,710.15
Linkolel	15.00
Iltira S.A.	42,571.65
	<u>100,609.40</u>

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 2015, no han ocurrido eventos o circunstancias que puedan afectar la presentación de los estados financieros a la fecha mencionada.


Marilyn Chancay Domenech, Mgs

RUC 1308798659001

REG 11166