



Accountants &  
business advisers

# CONSTRUCTORA THALÍA VICTORIA S.A.

Informe sobre el examen  
de los estados financieros

Años terminados al  
31 de diciembre de 2013 y 2012

**CONSTRUCTORA THALÍA VICTORIA S.A.**

**SECCIÓN I: INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE**

- Dictamen de los auditores independientes
- Estados de situación financiera
- Estados de resultados integrales
- Estados de cambios en el patrimonio
- Estados de flujos de efectivo
- Notas a los estados financieros

**SECCIÓN II: PROCEDIMIENTOS PARA LA REVISIÓN POR PARTE DEL AUDITOR EXTERNO DE LAS MEDIDAS DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS, FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMOS Y OTROS DELITOS**

SECCIÓN I

---

INFORME DE AUDITORÍA

**DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los Accionistas

**CONSTRUCTORA THALÍA VICTORIA S.A.**

Guayaquil, Ecuador

1. Hemos examinado los estados financieros adjuntos de la **CONSTRUCTORA THALÍA VICTORIA S.A.**, los cuales incluyen los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2013 y 2012, los estados de resultados integrales, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo, por los años terminados en esas fechas y un resumen de las políticas contables más significativas y otra información explicativa (Expresados en USDólares).

**Responsabilidad de la Administración sobre los Estados Financieros:**

2. La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros, en concordancia con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantenimiento del control interno que permita la elaboración de estados financieros libres de equivocaciones materiales, debido a fraude o error; la selección y aplicación de apropiadas políticas contables; y, la determinación de estimaciones contables que sean lo suficientemente razonables de acuerdo con las circunstancias.

**Responsabilidad del Auditor:**

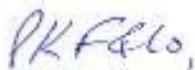
3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los mencionados estados financieros, basada en nuestra auditoría. Nuestros exámenes se efectuaron de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren el cumplimiento de disposiciones éticas, así como la planeación y ejecución de una auditoría que tenga como objetivo obtener una seguridad razonable, pero no absoluta, para determinar si los estados financieros se encuentran libres de errores materiales. Una auditoría implica la ejecución de procedimientos para obtener evidencia suficiente sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la valoración de riesgos por equivocaciones materiales que puedan afectar los estados financieros, debido a error o fraude. Al realizar la valoración de estos riesgos, el auditor considera el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, lo que le permite diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también evalúa las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de los estimados contables realizados por la Administración, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros tomados en conjunto. Nosotros creemos que la evidencia de auditoría obtenida es suficiente y apropiada para sustentar nuestra opinión.

PBX (593-4) 2453683 - 2450889 • Fax (593-4) 2450888 • E-mail [pkf@pkfecuador.com](mailto:pkf@pkfecuador.com) • [www.pkfecuador.com](http://www.pkfecuador.com)  
PKF & Co. • Av. 9 de Octubre 1911 y Los Rios, Edificio Finansur Piso 12 Of. 2 • P.O. Box: 09-06-2045 • Guayaquil • Ecuador

Tel (593-2) 2263959 - 2263960 • Fax (593-2) 2256814  
PKF & Co. • Av. República de El Salvador 838 y Portugal, Edificio Prisma Norte Piso 4 Of. 404 • Quito • Ecuador

**Opinión:**

4. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de **CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.** al 31 de diciembre de 2013 y 2012, así como de los resultados de sus operaciones y de los flujos de efectivo correspondientes a los ejercicios anuales terminados en dichas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.



25 de abril de 2014  
Guayaquil, Ecuador

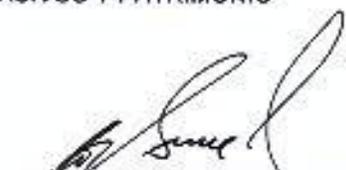


Edgar Naranjo L.  
Licencia Profesional No.16.485  
Superintendencia de Compañías No.015

CONSTRUCTORA THALÍA VICTORIA S.A.ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

(Expresados en USDólares)

<u>ACTIVOS</u>	<u>Al 31 de diciembre de</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>		
Efectivo y equivalentes al efectivo (Nota C)	191,279	523,233
Cuentas y documentos por cobrar (Nota D)	956,251	1,593,923
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>	<b>1,147,530</b>	<b>2,117,156</b>
<b>INVERSIONES PERMANENTES (Nota E)</b>	<b>2,454,428</b>	<b>1,535,168</b>
<b>INVERSIONES INMOBILIARIAS (Nota F)</b>	<b>292,850</b>	<b>424,889</b>
<b>PROPIEDADES, PLANTAS Y EQUIPOS (Nota G)</b>	<b>547,988</b>	<b>644,193</b>
<b>CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO (Nota H)</b>	<b>204,576</b>	<b>1,179,438</b>
<b>OBRAS EN EJECUCIÓN (Nota I)</b>	<b>2,672,831</b>	<b>133,874</b>
<b>OTROS ACTIVOS</b>	<b>6,705</b>	<b>7,137</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>7,326,908</b>	<b>6,041,855</b>
<b><u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u></b>		
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>		
Sobregiro bancario		121,439
Obligaciones financieras (Nota J)	100,000	
Obligaciones bancarias (Nota K)	1,900,000	
Cuentas y documentos por pagar (Nota L)	758,942	767,613
Gastos acumulados por pagar (Nota M)	49,603	48,764
Porción corriente de pasivo a largo plazo (Nota N)	153,736	116,018
<b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>	<b>2,962,281</b>	<b>1,053,834</b>
<b>PASIVOS A LARGO PLAZO (Nota N)</b>	<b>2,974,037</b>	<b>4,890,044</b>
<b>OTROS PASIVOS</b>	<b>26,056</b>	<b>14,684</b>
<b>PATRIMONIO (Nota O)</b>		
Capital social	1,445,000	245,000
Reserva legal	63,867	62,723
Reserva por valuación de activos	262	262
Ajustes por implementación NIIF primera vez	(63,317)	(63,317)
Resultados acumulados	(81,278)	(161,375)
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>1,364,534</b>	<b>83,293</b>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>	<b>7,326,908</b>	<b>6,041,855</b>

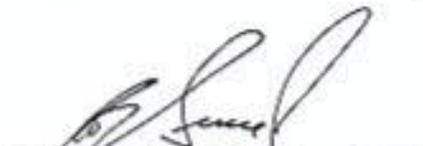
  
 Sr. Carlos A. Henriques A.  
 Presidente

  
 CPA. Marilín Chancay  
 Contadora

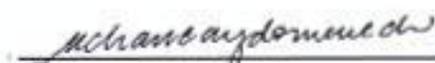
CONSTRUCTORA THALÍA VICTORIA S.A.ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre de	
	2013	2012
Ventas netas	3,544,697	4,291,955
Costo de ventas	(2,077,965)	(2,873,353)
<b>UTILIDAD BRUTA</b>	<b>1,466,732</b>	<b>1,418,602</b>
<b>EGRESOS Y GASTOS OPERACIONALES:</b>		
Gastos de comercialización	57,506	145,379
Gastos generales y administrativos (Nota P)	1,037,920	1,434,141
	<u>1,095,426</u>	<u>1,579,520</u>
<b>UTILIDAD OPERACIONAL</b>	<b>371,306</b>	<b>(160,918)</b>
<b>INGRESOS NO OPERACIONALES:</b>		
Venta de activos fijos	90,000	588,937
Ingresos financieros	3,534	88,882
Alquiler de bienes muebles	9,744	12,859
Ingresos varios	166,786	229,441
	<u>270,064</u>	<u>920,119</u>
<b>GASTOS NO OPERACIONALES:</b>		
Gastos financieros	70,032	63,412
Otros gastos (Nota Q)	410,614	579,773
	<u>480,646</u>	<u>643,185</u>
<b>UTILIDAD ANTES DE LA PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA</b>	<b>160,724</b>	<b>116,016</b>
Participación de los trabajadores en las utilidades (Nota R)	24,109	17,402
Impuesto a la renta (Nota R)	47,989	87,170
<b>UTILIDAD NETA</b>	<b>88,626</b>	<b>11,444</b>



Sr. Carlos A. Henriques A.  
Presidente



CPA. Marilín Chancay  
Contadora

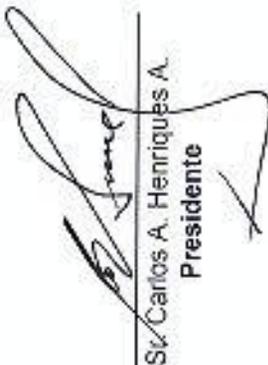
CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012

(Expresados en USDólares)

	Capital social	Reserva legal	Reserva por valuación	Ajustes por implementación NIIF primera vez	Resultados acumulados
Saldo al 1 de enero de 2012	245,000	62,723	262	(63,317)	(172,819)
Utilidad del ejercicio					11,444
Saldo al 31 de diciembre de 2012	245,000	62,723	262	(63,317)	(161,375)
Utilidad del ejercicio					88,626
Aumento de capital social	1,200,000				
Apropiación de reserva legal		1,144			(1,144)
Ajustes a jubilación y desahucio					(7,385)
Saldo al 31 de diciembre de 2013	1,445,000	63,867	262	(63,317)	(81,278)

  
Sr. Carlos A. Henriques A.  
Presidente

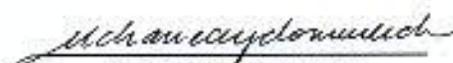
  
CPA. Marilín Chancay  
Contadora

**CONSTRUCTORA THALÍA VICTORIA S.A.****ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre de	
	2013	2012
<b>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
Utilidad neta	88,626	11,444
Ajustes por:		
Ajustes VPP	288,648	472,691
Provisión beneficios empleados	86,910	50,000
Depreciación	55,186	(112,019)
Reversión de jubilación patronal y desahucio	(19,809)	
Ajustes de jubilación patronal y desahucio	7,374	
	<u>507,115</u>	<u>422,116</u>
Variación en activos y pasivos corrientes		
Cuentas y documentos por cobrar	637,672	524,938
Obras en curso	(2,538,957)	(19,768)
Gastos pagados por anticipado		11,433
Otros activos	432	5,190
Sobregiro bancario	(121,439)	121,439
Gastos acumulados por pagar	839	16,503
Cuentas y documentos por pagar	(8,671)	(1,223,714)
	<u>(1,523,009)</u>	<u>(141,863)</u>
<b>EFECTIVO NETO USADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
<b>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>		
Incremento en inversiones permanentes	(1,207,908)	(65,248)
Venta de terreno	132,039	527,172
Adquisición de activos fijos	(33,950)	(4,101)
Venta de activos fijos	74,989	592,510
	<u>(1,034,830)</u>	<u>1,050,333</u>
<b>EFECTIVO NETO (USADO EN) PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
<b>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>		
Cuentas por cobrar a largo plazo	974,862	(1,179,438)
Préstamos bancarios	2,100,000	(300,000)
Préstamos financieros	100,000	
Pagos de obligaciones bancarias	(960,349)	(340,784)
Pago obligaciones con el exterior		(1,132,261)
Otros pasivos	11,372	(5,810)
	<u>2,225,885</u>	<u>(2,958,293)</u>
<b>EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (USADO EN) ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>		
<b>DISMINUCIÓN DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO</b>	(331,954)	(2,049,823)
<b>SALDO DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO</b>	<u>523,233</u>	<u>2,573,056</u>
<b>SALDO DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO</b>	<u>191,279</u>	<u>523,233</u>

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

  
 CPA. Marilin Chancay  
**Contadora**

Vea notas a los estados financieros

**CONSTRUCTORA THALÍA VICTORIA S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012**

(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 la Urbanización Portal al Sol II con una extensión de 9 hectáreas sobre los que se construyen 185 viviendas y los Condominios Altos del Sol situados en el km 11 ½ vía a la costa.

**B. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTE:**

La compañía mantiene sus registros contables en USDólares y, a partir del año 2011, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, las que han sido utilizadas en la preparación de los estados financieros.

A continuación mencionamos las prácticas contables más importantes que utilizó la Administración:

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).

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 de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor. Una inversión será equivalente al efectivo cuando tenga vencimiento en tres meses o menos desde la fecha de adquisición.

Activos financieros: La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: Partidas por cobrar y su correspondiente pérdida por deterioro. La compañía ha definido y valoriza sus activos financieros de la siguiente forma:

Partidas por cobrar: Incluyen principalmente las cuentas por cobrar a clientes y corresponden a los montos adeudados por la venta de 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, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde 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.

**CONSTRUCTORA THALÍA VICTORIA S.A.**

**B. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTE:**  
(Continuación)

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, como lo establece el párrafo 63 de la NIC 39.

Se determina en función de una estimación efectuada por la Administración. Durante el 2011 se cargó US\$13,522 como provisión para cuentas incobrables.

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, planta y equipo: 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, 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.

<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

Inventarios – Obras en ejecución: En ésta cuenta se cargan todos los costos incurridos en el desarrollo de las urbanizaciones.

Pasivos financieros: Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: "Otros pasivos financieros", que incluye principalmente: Cuentas por pagar proveedores y préstamos. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses 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 se reconocen cuando se compromete a pagar el pasivo.

**CONSTRUCTORA THALÍA VICTORIA S.A.****B. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTE:**  
(Continuación)

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. No existen 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.

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. Se registra con cargo a resultados y se presenta como parte de los costos de ventas, gastos administrativos o gastos de ventas en función de la labor de la persona beneficiaria de este beneficio.

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 para jubilación patronal y bonificación por desahucio: Se contabiliza sobre la base del estudio actuarial realizado por consultores especializados. Las provisiones se registran contra resultados.

Representa la provisión por jubilación patronal a que tienen derecho de acuerdo con la legislación laboral ecuatoriana, los empleados y trabajadores que han cumplido 25 años o más de servicio o que cumplieren ese tiempo en forma ininterrumpida dentro de la Compañía.

**CONSTRUCTORA THALÍA VICTORIA S.A.****B. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTE:**  
(Continuación)

La pensión patronal no podrá ser inferior al salario mínimo vital general decretado por el Gobierno. En el caso de doble jubilación, por parte del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS) y la Compañía, la pensión patronal, será como mínimo el equivalente al 50% del salario mínimo vital.

Según lo establecido en el Código del Trabajo, en aquellos casos en que la relación laboral termina por desahucio, el empleador bonificará al trabajador con una indemnización equivalente al 25% de la última remuneración mensual por cada año de servicio prestado.

Reconocimiento de ingresos: Los ingresos se registran cuando se efectúa la entrega de la obra.

Gastos: Los gastos que se relacionan con el período, se registran en resultados cuando se conocen.

Los intereses pagados se registrarán cuando se devenguen y se provisionarán en el período al que correspondan.

Administración de riesgos:

Factores de riesgos financieros: Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgo de cambio, riesgo de crédito, riesgo de liquidez, riesgo operacional, entre otros. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

La gestión del riesgo está controlada por la Administración de la Compañía siguiendo los lineamientos de las políticas aprobadas. El departamento financiero identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en estrecha colaboración con las unidades operativas de la Compañía.

La administración de riesgos incluye:

- Riesgo de cambio
- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable y los flujos de efectivo
- Riesgo operacional

Riesgo de cambio: Todas las transacciones que realiza la Compañía son pactadas en U.S. Dólares, por tanto no tiene exposición al riesgo cambiario.

Riesgo de crédito: Es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía en un instrumento financiero si la contraparte no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente de las cuentas por cobrar y el efectivo en bancos. Al 31 de diciembre de 2013, no se reporta un riesgo material de crédito.

**CONSTRUCTORA THALÍA VICTORIA S.A.****B. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTE:**  
(Continuación)

Riesgo de liquidez: Es el riesgo de que la Compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros, que son liquidados mediante la entrega de efectivo u otros activos financieros.

Riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable y los flujos de efectivo: La Compañía mantiene sus inversiones en acciones registradas a su valor nominal, por lo que no tiene exposición a este riesgo.

Riesgo operacional: Están asociados con las pérdidas monetarias que pueden surgir, por problemas de los sistemas, procedimientos no establecidos para los distintos procesos, fallas de las personas que manejan el proceso o por eventos externos. El objetivo de la Compañía es administrar el riesgo operacional para así limitar las pérdidas financieras y los daños a la reputación de la Compañía alcanzando su objetivo. La responsabilidad básica por el desarrollo y la implementación de controles para tratar el riesgo operacional está asignada a la Gerencia. Esta responsabilidad está respaldada por el desarrollo de normas generales para la administración del riesgo operacional, que incluye los controles y los procesos, tales como:

- Requerimientos de adecuada segregación de funciones entre varias funciones, roles y responsabilidades.
- Requerimientos de conciliación y monitoreo de transacciones.
- Cumplimiento de requerimientos regulatorios y legales.
- Documentación de controles y procedimientos.
- Requerimientos de evaluación periódica del riesgo operacional enfrentado, y la idoneidad de los controles y procedimientos para abordar los riesgos identificados.
- Planes de contingencia.
- Normas éticas y de negocios.
- Mitigación de riesgos.

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

**C. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO:**

	<u>Al 31 de diciembre de</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Caja	100	100
Bancos	(1) 191,179	121,113
Inversiones corrientes		402,020
	<u>191,279</u>	<u>523,233</u>

(1) Incluye principalmente US\$134,902 mantenido en la cuenta corriente del Banco Pichincha C.A.

**CONSTRUCTORA THALÍA VICTORIA S.A.****D. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR:**

		<b>Al 31 de diciembre de</b>	
		<b>2013</b>	<b>2012</b>
Cientes	(1)	66,731	70,670
Anticipos a contratistas		87,764	54,716
Compañías relacionadas (Ver Nota S)		28,185	576,791
Empleados		9,665	6,174
Alquileres		5,183	4,442
Intereses por cobrar-inversiones			
Anticipos a terceros	(2)	465,689	476,689
Anticipo a proveedores		233,776	294,823
Otras		21,370	34,996
Crédito tributario con el Servicio de Rentas Internas	(3)	51,410	88,144
		<u>969,773</u>	<u>1,607,445</u>
Provisión para cuentas incobrables		<u>(13,522)</u>	<u>(13,522)</u>
		<u>956,251</u>	<u>1,593,923</u>

- (1) Incluye principalmente cuentas por cobrar a clientes de Urbanización Portal al Sol II.
- (2) Incluye principalmente valores entregados a Ángel Luis Velasco Viteri por US\$251,000 (US\$262,000 en el 2012) y al Fideicomiso The Point por US\$206,689.
- (3) Incluye principalmente anticipo del Impuesto a la Renta por US\$50,706 (US\$84,778 en el 2012).

**E. INVERSIONES PERMANENTES:**

Compañía	No. de acciones	Precio unitario	Valor nominal	<b>Al 31 de diciembre de</b>		% de Partic.
				<b>2013</b>	<b>2012</b>	
Compañía Productos Plásticos PROPLASTIC S.A.				65,248	65,248	
Eficensa S.A.	55,000	1	55,000	1,846	1,846	99.99
Iltasa S.A.			45,000	125,000	125,000	
Linkotel S.A.	3,327,948	1	3,321,063 (1)	1,930,710	1,019,688	99.99
Thalarpa S.A. Plásticos Internacionales PLASINCA C.A.			423,000	123,386	123,386	99.99
Prothalia S.A.				(2) 3,288		
Storemax S.A.				(3) 4,950		
			<u>4,044,063</u>	<u>2,454,428</u>	<u>1,535,166</u>	

- (1) Corresponde a Aporte para futura capitalización aprobada en acta de Junta General de Accionistas celebrada el 29 de diciembre de 2013.

**CONSTRUCTORA THALÍA VICTORIA S.A.****F. INVERSIONES INMOBILIARIAS:**

A continuación el detalle:

<u>Terrenos</u>	<u>Al 31 de diciembre de</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Salinas	143,895	143,895
Laguna club (1)		132,039
Edificio Salinas	148,955	148,955
	<u>292,850</u>	<u>424,889</u>

(1) Corresponde a la venta de Laguna Club Mz. 14 Solar 7 a Manresacorp S.A.

**G. PROPIEDADES, PLANTAS Y EQUIPOS:**

	<u>Saldos al</u> <u>01/01/2013</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Ventas</u>	<u>Saldos al</u> <u>31/12/2013</u>
Terrenos	222,760			222,760
<b>Depreciables:</b>				
Edificios y otros locales	511,924		(74,989)	436,935
Maquinarias	103,233			103,233
Muebles y enseres	18,407			18,407
Equipos de oficina	19,735			19,735
Vehículos	274,403	9,737		284,140
Equipos de computación	201,410	20,393		221,803
Otros activos	39,752	3,820		43,572
	<u>1,391,624</u>	<u>33,950</u>	<u>(74,989)</u>	<u>1,350,585</u>
Depreciación acumulada	<u>(747,431)</u>	<u>(55,166)</u>		<u>(802,597)</u>
	<u>644,193</u>	<u>(21,216)</u>	<u>(74,989)</u>	<u>547,988</u>

**H. CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO:**

	<u>Al 31 de diciembre de</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Compañías relacionadas (Ver Nota S)		974,862
Varios	204,576	204,576
	<u>204,576</u>	<u>1,179,438</u>

**I. OBRAS EN EJECUCIÓN:**

	<u>Al 31 de diciembre de</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b>Costos por aplicar</b>		
Portal al Sol		19,768
Otros costos (1)	2,558,725	
<b>Otros costos de obra</b>		
Cultivo de Teca Almagro (2)	97,872	97,872
Cultivo de Teca Inmobiliaria Barc.	16,234	16,234
	<u>2,672,831</u>	<u>133,874</u>

**CONSTRUCTORA THALÍA VICTORIA S.A.****I. OBRAS EN EJECUCIÓN: (Continuación)**

- (1) Corresponde a los costos directamente relacionados con los trabajos de construcción de la Urbanización Portal al Sol segunda etapa y condominios.
- (2) 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.

**J. OBLIGACIONES FINANCIERAS:**

Corresponde a pagaré emitido por Financiera de la Republica S.A. Firesa a 95 días con una tasa de interés del 11.23% con fecha de inicio el 27 de diciembre de 2013.

**K. OBLIGACIONES BANCARIAS:**

Corresponde a los siguientes pagaré emitidos por el Banco de Guayaquil S.A.:

Fecha inicio	Fecha vencimiento	Tasa interés	Saldo al	
			31/12/2013	31/12/2012
21/08/2013	17/02/2014	9.96%	700,000	
23/08/2013	19/02/2014	9.96%	300,000	
11/09/2013	10/03/2014	9.96%	900,000	
			<u>1,900,000</u>	

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

		Al 31 de diciembre de	
		2013	2012
Proveedores	(1)	458,112	346,883
Compañías Relacionadas (Ver Nota S)		16,459	93,239
Obligaciones con el Servicio de Rentas Internas	(2)	91,141	144,521
Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social		7,591	5,962
Acreedores varios		185,639	177,008
		<u>758,942</u>	<u>767,613</u>

(1) Incluye principalmente US\$107,038 (US\$57,378 en el 2012) y US\$62,102 (US\$67,730 en el 2012) por pagar a la Empresa Eléctrica Pública de Guayaquil e International Water Services B.V. Interagua C. Ltda. respectivamente.

(2) Incluye principalmente US\$47,989 (US\$87,170 en el 2012) por concepto de Impuesto a la Renta.

**M. GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR:**

	Al 31 de diciembre de	
	2013	2012
Participación de los trabajadores en las utilidades	24,109	17,402
Beneficios sociales	25,494	31,362
	<u>49,603</u>	<u>48,764</u>

**CONSTRUCTORA THALÍA VICTORIA S.A.****N. PASIVOS A LARGO PLAZO:**

	Al 31 de diciembre de	
	2013	2012
Banca nacional	287,500	112,500
Banca internacional	550,000	550,000
Obligaciones con terceros (1)	11,969	947,318
Obligaciones con el exterior (2)	2,052,164	3,252,164
Provisiones laborales (3)	226,140	144,080
	3,127,773	5,006,062
Porción corriente	(153,736)	(116,018)
	<u>2,974,037</u>	<u>4,890,044</u>

(1) En el 2012, correspondía US\$932,040 a Ignacio Vidal Maspons, el cual se compenso con la venta del condominio Laguna Club a Manresacorp S.A.

(2) Corresponde a convenio privado firmado con South América Financial que no tiene fecha de vencimiento y no genera intereses.

(3) El movimiento de estas cuentas fue como sigue:

**Provisión para jubilación patronal**

	Al 31 de diciembre de	
	2013	2012
Saldo al inicio del año	110,289	75,289
Provisión	64,551	35,000
Ajustes	13,264	
Reversión	(15,517)	
Saldo al final del año	<u>172,587</u>	<u>110,289</u>

**Provisión para desahucio**

	Al 31 de diciembre de	
	2013	2012
Saldo al inicio del año	33,791	18,791
Provisión	22,359	15,000
Ajustes	1,495	
Reversión	(4,092)	
Saldo al final del año	<u>53,553</u>	<u>33,791</u>

**O. PATRIMONIO:**

**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.

**CONSTRUCTORA THALÍA VICTORIA S.A.****O. PATRIMONIO:** (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 por valuación de activos:** Corresponde Reserva por Valuación de Terrenos realizada en marzo del 2009.

**Ajustes por implementación NIIF primera vez:** 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.

**P. GASTOS GENERALES Y ADMINISTRATIVOS:**

	Años terminados al	
	31/12/2013	31/12/2012
Gastos de personal	541,517	501,932
Otros beneficios	17,935	15,494
Gastos generales	206,589	208,324
Asesoría profesional	158,846	634,409
Impuestos y contribuciones	74,176	70,824
Otros gastos administrativos	38,857	3,158
	<u>1,037,920</u>	<u>1,434,141</u>

**Q. OTROS GASTOS:**

Incluye principalmente el ajuste del valor patrimonial proporcional de las inversiones permanentes con Linkotel S.A. por US\$288,648 (US\$472,691 en el 2012).

**R. PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA:**

La Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, establecen 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, están sujetas a la tarifa impositiva del 24%, 23% y 22%, sobre su base imponible para los años 2011, 2012 y 2013, respectivamente.

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.

**CONSTRUCTORA THALÍA VICTORIA S.A.****R. PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA:** (Continuación)

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>2013</u>	<u>2012</u>
Utilidad del ejercicio	160,724	116,016
Menos: Participación de los trabajadores en las utilidades	24,109	17,402
Menos: Amortización de pérdidas tributarias	35,359	
Más: Gastos no deducibles	116,877	280,386
Base imponible Impuesto a la Renta	<u>218,133</u>	<u>379,000</u>
Impuesto a la Renta	<u>47,989</u>	<u>87,170</u>

**S. SALDOS Y TRANSACCIONES CON RELACIONADAS:**

	<u>Al 31 de diciembre de</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b><u>Cuentas por cobrar a corto plazo</u></b>		
Linkotel S.A.		310,343
Proplastic S.A.	4,297	
Ettven S.A.	75	245,339
Thalarpa S.A.	2,780	2,213
Prothalia S.A.		65
Eficensa S.A.	121	121
Inmobiliaria Cararpa S.A.	18,710	18,710
Iltrasa S.A.	2,202	
	<u>28,185</u>	<u>576,791</u>
<b><u>Cuenta por cobrar a largo plazo</u></b>		
Linkotel S.A.		974,862
<b><u>Cuentas por Pagar</u></b>		
Coprocarvi	10,528	10,528
Linkotel S.A.		76,780
Servitin S.T. S.A.	5,931	5,931
	<u>16,459</u>	<u>93,239</u>

A continuación se detalla las transacciones de las relacionadas:

	<u>Préstamos</u>	<u>Compras</u>
Linkotel S.A.	80,433	19,173
Iltrasa S.A.	2,202	359,223
Ettven S.A.	145	577,114
Inmobiliaria Cararpa S.A.	3,355	
Prothalia S.A.	4,297	
Thalarpa S.A.	568	
	<u>91,000</u>	<u>955,510</u>

**CONSTRUCTORA THALÍA VICTORIA S.A.****T. CONTROL SOBRE PRECIOS DE TRANSFERENCIA:**

La normativa para Precios de Transferencia vigente en Ecuador dispone que los contribuyentes del Impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a US\$3 millones, deben presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, que simplemente es una revelación de las transacciones de ingresos y gastos por compañía relacionada.

Aquellos contribuyentes que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a los US\$6 millones deben presentar adicionalmente al Anexo, el Informe Integral de Precios de Transferencia.

La Administración Tributaria, en ejercicio de sus facultades legales, podrá solicitar mediante requerimientos de información a los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas al interior del país o en el exterior, la presentación de la información conducente a determinar si en dichas operaciones se aplicó el principio de plena competencia, de conformidad con la Ley.

Las reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno que entraron en vigencia desde el 1 de enero de 2010 determinan que los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas quedarán exentos de la aplicación del régimen de precios de transferencia, siempre que:

- Tengan un impuesto causado superior al 3% de sus ingresos gravables.
- No realicen operaciones con residentes en países fiscales preferentes, y
- No mantengan suscrito con el Estado contrato para la exploración y explotación de recursos no renovables.

**U. CONSOLIDACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS:**

Mediante Resolución No. SC.ICI.DCCP.G.14.003 del 14 de febrero de 2014, la Superintendencia de Compañías expidió las normas para la preparación y presentación de los estados financieros consolidados de las compañías y otras entidades integrantes de los grupos económicos establecidos por el Servicio de Rentas Internas.

El segundo párrafo del artículo tercero, exceptúa de la mencionada consolidación a la información financiera de las personas naturales, las empresas del exterior, las personas jurídicas que no estén bajo el control de la Superintendencia de Compañías y aquellas empresas que hayan sido excluidas de los Grupos Económicos por el Servicio de Rentas Internas.

En vista que la Compañía no está considerada por el Servicio de Rentas Internas como Grupo Económico, no tiene que presentar estados financieros consolidados, según el artículo tercero de la Resolución indicada.

**CONSTRUCTORA THALÍA VICTORIA S.A.****V. 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 de 2013, no han ocurrido eventos o circunstancias que puedan afectar la presentación de los estados financieros a la fecha mencionada.

**SECCIÓN II**

---

**PROCEDIMIENTOS PARA LA REVISIÓN POR PARTE DEL AUDITOR EXTERNO  
DE LAS MEDIDAS DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS,  
FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO Y OTROS DELITOS**

**REVISIÓN POR PARTE DEL AUDITOR EXTERNO DE LAS MEDIDAS DE  
PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS.FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO Y  
OTROS DELITOS**

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

1. Por disposición expresa de la Superintendencia de Compañías mediante Resolución SC.DSC.G.13.010 publicada en el Registro Oficial No. 112 de 30 de octubre de 2013, en la cual se establecieron mecanismos de prevención para prevenir el lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos que deben aplicar las empresas de los sectores de venta de vehículos, construcción y sector inmobiliario. Según lo establecido en el artículo 38 de esta Resolución, en calidad de auditores externos, debemos verificar el cumplimiento de las políticas, procedimientos y mecanismos internos implementados por el sujeto obligado.
2. Las medidas dispuestas por la Superintendencia de Compañías incluyen nombrar un Oficial de Cumplimiento, definir políticas para conocer a los clientes y empleados, definir perfiles de riesgo, crear un código de ética, implementar un manual de prevención, entre otros. Como en todo proceso de implementación, el Organismo de control se ha establecido plazos los mismos que se detallan a continuación:

Procesos de Implementación	Plazo para cumplimiento
Designación de oficial de cumplimiento	30 días
Someter a calificación de la Superintendencia de Compañías al oficial de cumplimiento.	60 días
Definición de políticas, procedimientos y mecanismos de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo y otros delitos.	90 días
Implementación de los procesos para el conocimiento del cliente (identificación, aceptación de clientes, debida diligencia reforzada, personas políticamente expuestas); del mercado (segmentación), del colaborador/empleo (levantamiento de información) y del corresponsal (levantamiento de información).	120 días
Procesos de monitoreo, definición de alertas, sistemas de análisis, reporte y software para la aplicación de la normativa.	150 días
Emisión del Código de Ética y del Manual para la prevención de lavado de activos y de financiamiento del terrorismo y otros delitos.	180 días

PBX (593-4) 2453883 - 2450889 • Fax (593-4) 2450886 • E-mail [pkd@pkfecuador.com](mailto:pkd@pkfecuador.com) • [www.pkfecuador.com](http://www.pkfecuador.com)  
PKF & Co. • Av. 9 de Octubre 1911 y Los Ríos, Edificio Finansur Piso 12 Of. 2 • P.O. Box: 09-06-2045 • Guayaquil • Ecuador

Tel (593-2) 2263959 - 2263060 • Fax (593-2) 2256814  
PKF & Co. • Av. República de El Salvador 836 y Portugal, Edificio Prisma Norte Piso 4 Of. 404 • Quito • Ecuador

3. **CONSTRUCTORA THALÍA VICTORIA S.A.**, tiene como actividad principal construcción de obras civiles, por lo cual está sujeta al cumplimiento de las disposiciones de la Resolución SC.DSC.G.13.010 antes referida.
4. En base a instrucción indicada, verificamos el cumplimiento de las políticas, procedimientos y mecanismos internos implementados por la empresa para la prevención del lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos. Según lo establecido, la empresa está en la obligación de implementar hasta el cierre de los estados financieros los dos primeros procesos. A continuación nuestros comentarios:
  - La Compañía ha designado como Oficial de Cumplimiento principal a Esther Samantha Abad Reyes y suplente a Jimena Farrah Zambrano Zambrano, cuyo registro en la Superintendencia de Compañías se efectuó el 11 de febrero de 2014, mediante oficio DSC.DNPLA.OC.G13.0089. Actualmente se encuentran en proceso de cambio para designar a Jimena Farrah Zambrano Zambrano como Oficial de Cumplimiento principal.
  - La Compañía ha iniciado el proceso de implementación, ha elaborado un cronograma, mediante el cual pueda medirse el nivel de cumplimiento de todos los requerimientos de la Superintendencia de Compañías.
  - Mediante comunicación del 8 de abril de 2014, la Compañía envió a la Superintendencia de Compañías el Plan Anual, para su aprobación.
5. Este informe tiene como único propósito lo mencionado en el primer párrafo y ha sido preparado exclusivamente para uso de la Superintendencia de Compañías y la Administración de la Compañía y no puede ser distribuido por ningún concepto a terceras personas o entidades.

*PKF & Co.*  
25 de abril de 2014  
Guayaquil, Ecuador

*Edgar Naranjo L.*  
Edgar Naranjo L.  
Licencia Profesional No. 16.485  
Superintendencia de Compañías No. 015