



Accountants &
business advisers

CONSTRUCTORA THALÍA VICTORIA S.A.

Informe sobre el examen
de los estados financieros

Año terminado al
31 de diciembre de 2015

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: INFORME SOBRE LA REVISIÓN POR PARTE DEL AUDITOR EXTERNO DE LAS MEDIDAS DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES ILÍCITAS

SECCIÓN I

INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas

CONSTRUCTORA THALÍA VICTORIA S.A.

Guayaquil, Ecuador

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **CONSTRUCTORA THALÍA VICTORIA S.A.**, los cuales incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2015, y los estados de resultados integrales, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo, por el año terminado en esa fecha 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, efectuada 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.

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 THALÍA VICTORIA S.A.** al 31 de diciembre de 2015, así como de los resultados de sus operaciones y de los flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Párrafo de énfasis:

5. Tal como se menciona en la Nota Y del presente informe, la Compañía ha sido requerida por parte de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros para que presente estados financieros consolidados por aquellas inversiones en otras compañías en las cuales es socionista mayoritario. Los estados financieros consolidados se presentan por separado.



21 de junio de 2016
Guayaquil, Ecuador



Edgar Naranjo L.
Licencia Profesional No. 16.486
Superintendencia de Compañías, Valores y
Seguros No. 015

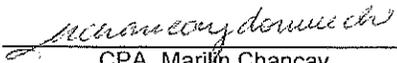
CONSTRUCTORA THALÍA VICTORIA S.A.**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA**

(Expresados en USDólares)

ACTIVOS	Al 31 de diciembre de	
	2015	2014
ACTIVOS CORRIENTES:		
Efectivo y equivalentes al efectivo (Nota G)	311,204	1,151,069
Cuentas y documentos por cobrar no relacionados (Nota H)	283,595	509,004
Cuentas y documentos por cobrar relacionados (Nota W)	121,142	168,498
Inventarios (Nota I)	4,026,823	3,898,169
Activos por impuestos corrientes (Nota J)	65,404	52,589
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	4,808,168	5,779,329
ACTIVOS NO CORRIENTES:		
Cuentas y documentos por cobrar no relacionados (Nota K)	554,992	554,992
Cuentas y documentos por cobrar relacionados (Nota W)	23,128	23,128
Inversiones en instrumento de patrimonio (Nota W)	1,358,152	2,417,534
Propiedades, maquinarias y equipos (Nota L)	368,109	257,064
Propiedades de inversión (Nota M)	292,850	292,850
Activos intangibles (Nota N)	30,411	18,726
Activos biológicos (Nota O)	160,402	114,106
Depositos en garantía	6,885	65,922
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	2,794,929	3,744,322
TOTAL DE ACTIVOS	7,603,097	9,523,651
PASIVOS Y PATRIMONIO		
PASIVOS CORRIENTES:		
Porción corriente de obligaciones bancarias (Nota S)	2,609,614	2,370,642
Cuentas y documentos por pagar no relacionados (Nota P)	550,667	895,923
Cuentas y documentos por pagar relacionados (Nota W)	10,519	5,334
Otras obligaciones corrientes (Nota Q)	127,049	155,468
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	3,297,849	3,427,367
PASIVOS NO CORRIENTES:		
Obligaciones bancarias (Nota S)		2,416,850
Cuentas y documentos por pagar no relacionados (Nota R)	125,000	216,442
Cuentas y documentos por pagar relacionados (Nota W)	244,593	247,585
Fondo de garantía	55,271	18,862
Provisión por beneficios a empleados (Nota T)	352,448	305,937
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES	777,312	3,205,676
PATRIMONIO: (Nota U)		
Capital social	1,445,000	1,445,000
Aporte para futuro aumento de capital	2,037,764	1,487,764
Reservas	123,119	72,992
Resultados acumulados provenientes de la adopción NIIF primera vez	(63,317)	(63,317)
Resultados acumulados	(14,630)	(51,831)
TOTAL PATRIMONIO	3,527,936	2,890,608
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	7,603,097	9,523,651



Ing. Carlos A. Henriques A.
Presidente

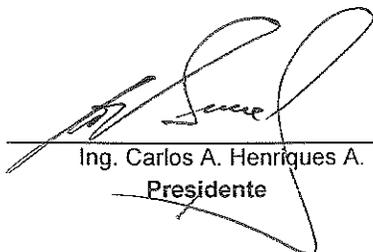


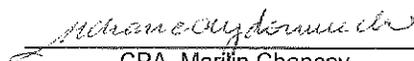
CPA. Marilín Chancay
Contadora General

CONSTRUCTORA THALÍA VICTORIA S.A.**ESTADOS DE RESULTADO INTEGRALES**

(Expresados en USDolares)

	Años terminados al 31 de diciembre de	
	2015	2014
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS:		
Venta de terrenos y viviendas	8,265,752	3,455,533
Venta de departamentos	170,000	84,683
Venta de condominios	477,553	
	<u>8,913,305</u>	<u>3,540,216</u>
COSTO DE VENTAS:		
Terrenos urbanizados, construcción de viviendas y departamentos	<u>6,287,608</u>	<u>2,274,290</u>
UTILIDAD BRUTA	2,625,697	1,265,926
GASTOS:		
Administrativos	1,531,089	1,616,749
Ventas	115,497	80,319
Financieros	9,854	14,367
	<u>1,656,440</u>	<u>1,711,435</u>
OTROS INGRESOS Y EGRESOS, NETOS	(853,688)	552,078
UTILIDAD ANTES DE LA PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA	<u>115,569</u>	<u>106,569</u>
Participación de los trabajadores en las utilidades (Nota V)	17,861	15,985
Impuesto a la Renta (Nota V)	122,351	52,274
UTILIDAD (PÉRDIDA) DEL EJERCICIO	<u>(24,643)</u>	<u>38,310</u>
UTILIDAD (PÉRDIDA) POR ACCIÓN	<u>(0.02)</u>	<u>0.03</u>


 Ing. Carlos A. Henríques A.
 Presidente


 CPA. Marilín Chancay
 Contadora General

CONSTRUCTORA THALÍA VICTORIA S.A.

ESTADOS DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO

AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014

(Expresados en US\$Dólares)

	Capital social	Aporte para futuro aumento de capital		Reservas		Valuación	Resultados acumulados provenientes de la adopción NIIF primera vez	Resultados acumulados
		Legal	63.867	Legal	63.867			
Saldo al 1 de enero de 2014	1.445.000					282	(63.317)	(61.278)
Aporte para futuro aumento de capital		1.467.764						
Utilidad del ejercicio				63.867				
Apropiación de reserva legal				8.563				38.310
Saldo al 31 de diciembre de 2014	1.445.000	1.467.764	72.730	8.563		282	(63.317)	(6.963)
Aporte para futuro aumento de capital		563.000						
Supervit por valuación de activos biológicos						46.296		(51.831)
Otros ajustes								
Pérdida del ejercicio				3.951				65.675
Apropiación de la reserva legal				78.561				(24.843)
Saldo al 31 de diciembre de 2015	1.445.000	2.037.764	78.561	3.951		46.558	(63.317)	(3.631)
								(14.630)



Ing. Carlos A. Hernández A.
Presidente



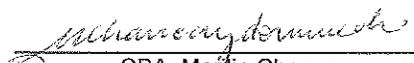
CPA Marlin Charcosy
Contadora General

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

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al	
	31 de diciembre de	
	2015	2014
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Efectivo recibido de clientes	272,765	(147,564)
Efectivo pagado a proveedores y empleados	1,562,999	(828,473)
Otros egresos e ingresos	(853,688)	552,078
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	982,076	(423,959)
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adquisiciones de maquinarias y equipos	(157,080)	(267,963)
Adquisiciones de activos intangibles	(13,440)	
Cobro por venta de inversión en subsidiaria	19,991	
Incremento en inversiones de subsidiaria y asociadas		36,894
EFFECTIVO NETO USADO EN LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	(150,529)	(231,069)
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Cuentas y documentos por cobrar		
Préstamos bancarios	244,157	4,400,000
Pago de obligaciones bancarias	(2,416,850)	(2,445,702)
Pago de otras obligaciones no corrientes	(2,992)	(502,324)
Otras obligaciones con accionistas		188,900
Aporte para futuro aumento de capital	550,000	
Otros pasivos	(45,727)	(26,056)
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (USADO EN) LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	(1,671,412)	1,614,818
AUMENTO (DISMINUCIÓN) DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	(839,865)	959,790
Efectivo y equivalentes al efectivo al inicio del año	1,151,069	191,279
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	311,204	1,151,069


 Ing. Carlos A. Henriques A.
 Presidente

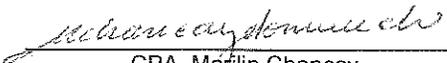

 CPA. Maílin Chancay
 Contadora General

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

(Expresado en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre de	
	2015	2014
CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD (PÉRDIDA) DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO USADO EN LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
UTILIDAD (PÉRDIDA) DEL EJERCICIO:	(24,643)	38,310
Ajustes por:		
Valor patrimonial proporcional	1,039,391	
Depreciación y amortización	47,790	57,402
Provisión para jubilación patronal	69,379	75,515
Provisión para bonificación por desahucio	22,859	25,788
Otros	65,675	
	<u>1,220,451</u>	<u>197,015</u>
VARIACIÓN EN ACTIVOS Y PASIVOS CORRIENTES:		
Cuentas y documentos por cobrar	272,765	(147,564)
Inventarios	(128,654)	(856,685)
Otros activos	46,222	(59,037)
Cuentas y documentos por pagar	(436,698)	435,179
Otras obligaciones corrientes	(28,419)	7,133
Otros pasivos	36,409	
	<u>(238,375)</u>	<u>(620,974)</u>
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (USADO EN) LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>982,076</u>	<u>(423,959)</u>


 Ing. Carlos A. Henriques A.
 Presidente


 CPA. Marilin Chancay
 Contadora General

CONSTRUCTORA THALÍA VICTORIA S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015**

(Expresadas en USDólares)

A. CONSTRUCTORA THALÍA VICTORIA S.A.:

La Compañía fue constituida inicialmente con la denominación de INMOBILIARIA THALÍA VICTORIA S.A. en la ciudad de Guayaquil mediante Escritura Pública otorgada el 30 de mayo de 1973 e inscrita en el Registro de la Propiedad el 24 de enero de 1975. Su actividad principal es la adquisición, promoción, explotación, urbanización, construcción y venta de terrenos y viviendas.

Posteriormente, luego de algunos aumentos de capital, la Compañía reformó su estatuto social y cambió la denominación a CONSTRUCTORA THALÍA VICTORIA S.A. mediante Escritura Pública celebrada el 7 de febrero de 1995 e inscrita en el Registro Mercantil el 18 de agosto del mismo año.

El 1 de noviembre de 2008, las Compañías ADRIANCORP S.A., AGRÍCOLA ALMAGRANO S.A., RELENOS Y MAQUINARIAS RELLEMA S.A., VIOBADE S.A., MULTIEMPRESAS SPEARROW S.A. E INMOBILIARIA BARCELONA SOIEDAD ANÓNIMA (IBSA) se fusionaron con CONSTRUCTORA THALÍA VICTORIA en virtud del cual esta última absorbió en bloque y a título universal la totalidad de los patrimonios de las referidas Compañías, que por efecto de la fusión quedaron disueltas de forma anticipada. La Compañía absorbente al ser la única accionista de las Compañías absorbidas, mantuvo su capital suscrito y autorizado en US\$245,000 y 490,000, respectivamente. No obstante, la Junta General Universal de Accionistas de la Compañía en sesión celebrada el día 31 de agosto de 2013 aprobó el aumento de capital suscrito.

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.

Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2015, han sido emitidos con autorización 21 de marzo de 2016, por parte del Gerente General de la Compañía, y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta de Accionistas para su aprobación definitiva.

B. BASE DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS:

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

Declaración de cumplimiento: La Compañía mantiene sus registros contables de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el Comité Internacional sobre Normas de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés) vigentes a la fecha de los estados financieros adjuntos (31 de diciembre del 2015), que también han sido utilizadas en la preparación de los estados financieros.

CONSTRUCTORA THALÍA VICTORIA S.A.

B. BASE DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS: (Continuación)

Base de preparación: Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por las partidas de propiedades, maquinarias y equipos, donde se aplicó el modelo de revaluación; por los activos biológicos, que se registran al valor razonable; por las inversiones en subsidiarias y asociadas, que se registran al método de la participación y, por las obligaciones por beneficios a empleados no corrientes, que son valorizadas en base a métodos actuariales. En el caso del costo histórico, los activos se registran por el importe del efectivo y otras partidas pagadas; los pasivos se registran al importe de los productos recibidos a cambio de incurrir en la obligación, y por las cantidades de efectivo y equivalentes al efectivo que espera pagar para satisfacer el pasivo en el curso normal de la operación.

Moneda local: A partir del 10 de enero de 2000, el Dólar de Estados Unidos de América (USD) es la moneda de uso local en la República del Ecuador y moneda funcional de presentación de la Compañía.

C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS IMPORTANTES:

A continuación, los principios y prácticas contables más importantes que utilizó la Administración:

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. La Compañía ha definido y valoriza sus activos financieros de la siguiente forma:

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.

CONSTRUCTORA THALÍA VICTORIA S.A.

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

Se determina en función de una estimación efectuada por la Administración. A la fecha de los estados financieros, la Compañía registró provisión para cuentas incobrables.

Inventarios: Los inventarios son presentados al costo o al valor neto realizable, el menor. El costo de los inventarios comprende los terrenos, su urbanización y los insumos, materiales y mano de obra utilizada para la construcción de viviendas y departamentos, así como otros costos en los que se haya incurrido para darle su ubicación y condicionar actual. El valor neto realizable representa el precio de venta estimado menos todos los costos de terminación y los costos necesarios para la venta.

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 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 reconoce en el resultado del periodo del inversor. Las distribuciones recibidas de la participada reducirán el importe en libros de la inversión.

Propiedades, maquinaria y equipos: Se miden inicialmente al costo de adquisición incluyendo los costos de ubicación y de puesta en condiciones de funcionamiento. Después del reconocimiento inicial son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor. 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 y se la reconoce en el resultado del periodo, de acuerdo al párrafo 48 de la NIC 16, tomando como base la vida útil estimada de los activos, misma que es revisada una vez por año al cierre de cada ejercicio económico, tal como requieren los párrafos 51 y 60 de la NIC 16, respectivamente. A continuación, un detalle de las vidas útiles:

<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

CONSTRUCTORA THALÍA VICTORIA S.A.

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

La Administración no estableció un valor residual al costo de las maquinarias y equipos, considerando que su valor recuperable al término de la vida útil, no es significativo.

Las pérdidas y ganancias por la venta de propiedades, maquinarias y equipos, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados integrales.

Los intereses y otros costos de endeudamiento se capitalizan siempre y cuando estén relacionados con la construcción de activos calificables.

Propiedades de inversión: Los terrenos y edificios son mantenidos para producir rentas, plusvalías o ambas (inclusive las propiedades de inversión en construcción para dichos propósitos) y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor. La vida útil estimada de los edificios es de veinte años.

Activos intangibles: Se registra al costo menos la amortización acumulada y cualquier pérdida por deterioro acumulada. La amortización se reconoce con base en el método de línea recta sobre su vida útil estimada. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

Activos biológicos: Son medidos tanto en el momento de su reconocimiento inicial como al final del periodo sobre el que se informa a su valor razonable menos los costos de venta, tal como lo establece en el párrafo 12 de la NIC 41.

Deterioro del valor de los activos no financieros: El valor de un activo se deteriora cuando su valor en libros excede a su valor recuperable (el mayor entre su valor razonable menos los costos de disposición y su valor en uso). La Compañía evalúa al final de cada ejercicio económico anual, si existe algún indicio de deterioro del valor de algún activo. De existir, estima el valor recuperable del activo mediante un análisis de los flujos futuros estimados, descontados a su valor presente usando una tasa de descuento que refleja la evaluación actual del mercado del valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo.

Tal como requiere el párrafo 60 de la NIC 36, la pérdida por deterioro del valor se reconoce en el resultado del periodo, a menos que el activo se contabilice por su valor revaluado de acuerdo con otra norma. Cualquier pérdida por deterioro del valor en los activos revaluados se trata como un decremento de la revaluación efectuada de acuerdo con esa otra norma.

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.

CONSTRUCTORA THALÍA VICTORIA S.A.**C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS IMPORTANTES:**
(Continuación)

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.

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.

Beneficios de empleados no corrientes: Comprenden las provisiones por jubilación patronal y bonificación por desahucio, que se contabilizan según estudio preparado por un perito actuarial. El valor presente de las obligaciones por beneficios definidos y el costo del servicio presente relacionado se determina en base al método de la unidad de crédito proyectada. Las provisiones se registran contra resultados del periodo.

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.

CONSTRUCTORA THALÍA VICTORIA S.A.

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

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 periodo 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.

Normas internacionales de información financiera y enmiendas vigentes: Las políticas contables adoptadas son consistentes con aquellas utilizadas el año anterior. A partir del 1 de enero de 2014 entraron en vigencia las siguientes modificaciones a las normas internacionales de información financiera:

<u>Normas</u>	<u>Enmiendas</u>
NIC 36	Información a revelar sobre el importe recuperable de activos no financieros
NIC 39	Novación de derivados y continuación de la contabilidad de coberturas
NIC 19	Planes de beneficios definidos: Aportaciones de los empleados
NIIF 12	Pagos basados en acciones: Definición de condición necesaria para la irrevocabilidad de la concesión
NIIF 3	Combinaciones de negocios: Contabilidad de contraprestaciones contingentes en una combinación de negocios
NIIF 8	Segmentos de operación: Agregación de segmentos de operación y conciliación del total de los activos de los segmentos sobre los que se deba informar con los activos de la entidad
NIIF 13	Medición del valor razonable: Cuentas comerciales por cobrar y por pagar a corto plazo
NIC 16	Propiedades, planta y equipo: Método de revaluación – reexpresión proporcional de la depreciación acumulada
NIC 24	Información a revelar sobre partes relacionadas: Personal clave de la gerencia
NIC 38	Activos intangibles: Método de revaluación – reexpresión proporcional de la amortización acumulada
NIIF 1	Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera: Significada de "NIIF vigentes"
NIIF 3	Combinaciones de negocios: Excepciones al alcance para negocios conjuntos
NIIF 13	Medición del valor razonable: Alcance del párrafo 52 (excepción de cartera)
NIC 40	Propiedades de inversión: Aclaración de la interrelación entre la NIIF 3 y la NIC 40 al clasificar una propiedad como propiedad de inversión o propiedad ocupada por el propietario

CONSTRUCTORA THALÍA VICTORIA S.A.

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

La adopción de estas normas no tuvo un impacto significativo para las operaciones de la Compañía.

Normas internacionales de información financiera y enmiendas emitidas aun no vigentes: A continuación, se enumeran las normas internacionales de información financiera y enmiendas emitidas pero que no se encontraban en vigencia a la fecha de emisión de los estados financieros de la Compañía:

Normas / Enmiendas	Fecha de entrada en vigencia
Enmienda a la NIIF 11 "Acuerdos conjuntos", con relación a la contabilización de adquisiciones en operaciones conjuntas	1 de enero de 2016
Enmiendas a la NIC 16 "Propiedades, plantas y equipo" y NIC 38 "Activos intangibles", con relación a la aclaración de los métodos aceptables de depreciación y amortización	1 de enero de 2016
Enmienda a la NIC 41 "Agricultura", con relación a las plantas productoras	1 de enero de 2016
Enmienda a la NIC 27 "Estados financieros separados", con relación al método de la participación en los estados financieros separados	1 de enero de 2016
Enmiendas a la NIIF 10 "Estados financieros consolidados" y NIC 28 "Inversiones en asociadas y negocios conjuntos", con relación a la venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto	1 de enero de 2016
Enmiendas a las NIIF 10 "Estados financieros consolidados", NIIF 12 "Información a revelar sobre participación en otras entidades" y NIC 28 "Inversiones en asociadas y negocios conjuntos", con relación a la aplicación de la excepción de consolidación en las entidades de inversión	1 de enero de 2016
Enmienda a la NIC 1 "Presentación de los estados financieros", con relación a la iniciativa sobre información a revelar	1 de enero de 2016
NIIF 9 "Instrumentos financieros"	1 de enero de 2018
NIIF 14 "Cuentas de diferimientos de actividades reguladas": Esta norma tiene vigencia por entidades cuyos primeros estados financieros conforme a las NIIF correspondan a un periodo que comience a partir del 1 de enero de 2016.	1 de enero de 2016
NIIF 15 – Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes	1 de enero de 2017

A la fecha, la Administración de la Compañía se encuentra analizando el impacto que las normas y enmiendas tendrán en sus operaciones; sin embargo, prevé que la adopción de estas normas y enmiendas no resultará en cambios significativos.

D. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES:

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan regularmente. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el periodo de la revisión y periodos futuros si la revisión afecta tanto al periodo actual como a periodos subsecuentes. A continuación, se presentan las estimaciones y juicios contables que la Administración ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

CONSTRUCTORA THALÍA VICTORIA S.A.

D. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES: (Continuación)

Deterioro de activos: A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo. Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en periodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su valor recuperable incrementando el valor del activo con cargo a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

Provisiones para jubilación patronal y desahucio: El valor presente de las provisiones para obligaciones por beneficios definidos a trabajadores depende de varios factores que son determinados en función de un cálculo actuarial basado en varios supuestos. Estos supuestos utilizados para determinar el valor presente de estas obligaciones incluyen una tasa de descuento. Cualquier cambio en los supuestos impacta en el valor en libros de las provisiones de estos beneficios.

El actuario contratado por la Compañía para realizar el cálculo actuarial, utiliza la tasa de descuento, la tasa de mortalidad y de rotación al final de cada año, según lo establece el párrafo 78 de la NIC 19. La tasa de descuento utilizada es el rendimiento de los bonos emitidos por el Gobierno.

Estimación de vidas útiles de edificios, maquinarias y equipos: La estimación de las vidas útiles y el valor residual se efectúan de acuerdo a lo mencionado en la parte pertinente en la Nota C.

E. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS:

Tal como requiere el párrafo 31 de la Norma Internacional de Información Financiera NIIF 7, a continuación, se revela la naturaleza y el alcance de los riesgos que surgen de los instrumentos financieros a los que la Compañía está expuesta a la fecha de los estados financieros:

Riesgo de crédito: El 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. A la fecha de los estados financieros, no existen otras cuentas por cobrar que pudieran incrementar el riesgo de pérdidas por el propio giro del negocio de la Compañía.

De igual manera, el efectivo en bancos se mantiene en entidades financieras cuya calificación otorgada por un tercero independiente es de "AAA-".

Riesgo de mercado: El riesgo de mercado es el riesgo a las pérdidas del valor de un activo asociado a la fluctuación de su precio en el mercado, y está asociado al riesgo de tasa de interés, al riesgo de tasa de cambio, y a otros riesgos de precio. A la fecha de los estados financieros, la principal exposición al riesgo de mercado está relacionada con las obligaciones financieras que devengan intereses (riesgo de tasa de interés). Por otro lado, todas las transacciones se realizan en Dólares de los Estados Unidos de América.

CONSTRUCTORA THALÍA VICTORIA S.A.**E. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS: (Continuación)**

Riesgo de liquidez: El 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.

La Compañía monitorea el riesgo de un déficit de liquidez utilizando un flujo de caja proyectado a corto y largo plazo, y tiene como objetivo mantener el equilibrio entre la continuidad y la flexibilidad del financiamiento a través del uso de préstamos. El acceso a fuentes de financiamiento está suficientemente asegurado y la deuda con vencimiento a menos de doce meses podría ser refinanciada, si esto fuera necesario.

F. GESTIÓN DE CAPITAL:

El objetivo principal de la gestión de capital de la Compañía es asegurar una calificación de crédito sólida e índices de capital saludables para sustentar su negocio y maximizar el valor para los accionistas. La Compañía gestiona su estructura de capital y realiza ajustes en función a los cambios en las condiciones económicas. A fin de mantener y ajustar su estructura de capital, la Compañía puede modificar pagos de dividendos a los accionistas. Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, no han existido cambios en las actividades y políticas de manejo de capital en la Compañía.

G. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO:

		<u>Al 31 de diciembre de</u>	
		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Caja		100	100
Bancos locales	(1)	311,104	649,465
		<u>311,204</u>	<u>649,565</u>

(1) Corresponde a los saldos conciliados que se mantienen en las siguientes cuentas bancarias:

		<u>Al 31 de diciembre de</u>	
<u>No. Cuenta</u>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Banco Pichincha C.A.	4649901	32,594	119,476
Banco Pichincha C.A.	3978946700	267	267
Banco de Guayaquil S.A.	30445444	38	38
Banco de Guayaquil S.A.	30426827	74,930	303,797
Banco de Machala S.A.	1110073670	40,487	27,738
Banco del Pacífico S.A.	132586	5,112	36,628
Banco Internacional S.A.	14000601978	533	34,207
Banco Bolivariano C.A.	25006409	98,989	64,854
Banco General Rumifahui S.A.	8017558104	58,154	62,460
		<u>311,104</u>	<u>649,465</u>

CONSTRUCTORA THALÍA VICTORIA S.A.**H. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR NO RELACIONADOS:**

		Al 31 de diciembre de	
		2015	2014
Cientes	(1)	127,226	69,553
Empleados		39,970	20,554
Préstamos a terceros		10,000	5,270
Anticipo a proveedores	(2)	119,921	427,149
		<u>297,117</u>	<u>522,526</u>
Menos: Provisión para cuentas incobrables		13,522	13,522
		<u>283,595</u>	<u>509,004</u>

- (1) Corresponde principalmente a las alícuotas pendientes de cancelar para la adjudicación final de los terrenos, viviendas y departamentos de la Urbanización Portal al Sol. A continuación, el detalle de los clientes:

		Al 31 de diciembre de	
		2015	2014
Montenegro Patrel Mauricio Daniel		9,637	9,637
Varela Coronel Tannya Gioconda		13,796	13,796
Barrionuevo Cela Mario Enrique		11,357	11,357
López Ibarra Elsa Yolanda		5,250	5,250
Bohórquez Patiño Jacinto Héctor		20,488	20,488
Arguello Bajaña Daniel Alfredo		26,550	
Zhunio Maldonado Daniel Alberto		5,058	
Albán Campbell María Denys		5,184	
Cabrera Díaz Christian Adolfo		5,216	
Cubillos Andrade Liliam		6,742	
Hernández Sánchez Francisco González		6,219	
Otros		11,729	9,025
		<u>127,226</u>	<u>69,553</u>

- (2) Al 31 de diciembre de 2015, incluye principalmente un anticipo entregado a la Compañía Distribuidora Henriques S.A. por US\$55,000 para la adquisición de materiales de construcción.

I. INVENTARIOS:

		Saldo			Saldo
		01/01/2015	Adiciones	Costo de venta	31/12/2015
Terrenos	(1)	482,759			482,759
Construcciones	(2)	3,415,410	6,548,969	6,420,315	3,544,064
		<u>3,898,169</u>	<u>6,548,969</u>	<u>6,420,315</u>	<u>4,026,823</u>

- (1) Corresponde al costo del terreno más los capitalizados por su urbanización (sistemas de electricidad subterránea, alumbrado público, redes de tuberías de agua potable, alcantarillado, asfalto).
- (2) Corresponde a los costos de insumos y materiales, mano de obra y otros gastos incurridos necesarios para la construcción de viviendas, departamentos y el Condominio Altos del Sol.

CONSTRUCTORA THALÍA VICTORIA S.A.**J. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES:**

	Al 31 de diciembre de	
	2015	2014
Anticipo de Impuesto a la Renta	65,149	52,274
Retenciones en la fuente	255	315
	<u>65,404</u>	<u>52,589</u>

K. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR NO RELACIONADOS:

		Al 31 de diciembre de	
		2015	2014
Terceros	(1)	204,576	204,576
Ex-empleados		11,190	11,190
Anticipos a terceros	(4)	339,226	339,226
		<u>554,992</u>	<u>554,992</u>

(1) El detalle de esta cuenta es como sigue:

		Al 31 de diciembre de	
		2015	2014
Gerelcommerce S.A.	(2)	112,320	112,320
Kleinvit S.A.	(3)	92,256	92,256
		<u>204,576</u>	<u>204,576</u>

(2) Testimonio de la Escritura "Solares de Segunda Etapa de la Urbanización Los Samanes":

Objetivo	:	Dación en pago de varios terrenos (propiedad horizontal).		
Dador	:	Constructora Thalía Victoria S.A.		
Beneficiario	:	Gerelcommerce S.A.		
Fecha	:	20 de diciembre del 2012		
Cuantía	:	US\$112,320		
No. Factura	:	S-001-001-2745		
Código	:	90-0872-008-0-0-0	US\$12,960	Solar vacío
avalúo y descripción	:	90-0872-006-0-0-0	US\$12,960	Solar vacío
	:	90-0872-009-0-0-0	US\$43,200	Solar vacío
	:	90-0872-005-0-0-0	US\$43,200	Solar vacío

(3) Testimonio de la Escritura "Bienes Inmuebles Albocentro Cinco D2":

Objetivo	:	Dación en pago de varios terrenos y edificaciones.			
Dador	:	Constructora Thalía Victoria S.A.			
Beneficiario	:	Kleinvit S.A.			
Fecha	:	20 de diciembre del 2012			
Cuantía	:	US\$92,256			
No. Factura	:	S-001-001-2744			
Código,	:	90-0521-003-0-3-8	US\$55,483	Edificio	residencial
avalúo y descripción	:	90-0522-001-0-4-1	US\$33,626	Edificación	Centro Comercial.

CONSTRUCTORA THALÍA VICTORIA S.A.**K. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR NO RELACIONADOS:**
(Continuación)

(4) El detalle de esta cuenta es como sigue:

		Al 31 de diciembre de	
		2015	2014
Fidusa S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles	(5)	206,689	206,689
Inproel S.A.	(6)	122,537	122,537
Gavilanes Medina Víctor		8,000	8,000
Velasco Viteri Ángel		2,000	2,000
		<u>339,226</u>	<u>339,226</u>

(5) Fideicomiso "The Point":

Objetivo : Promesa de compra venta de tres oficinas con parqueos en el denominado proyecto inmobiliario The Point.
Fiduciaria : Fiducia S.A. Administradora de Fondo y Fideicomisos Mercantiles
Beneficiario : Constructora Thalía Victoria S.A.
Fecha : 10 de diciembre del 2009
Cuantía : US\$318,000

(6) Contrato "Instalaciones Eléctricas":

Objetivo : Promesa de compra venta de 400 kits de materiales para instalaciones eléctricas.
Deudor : Inproel S.A.
Beneficiario : Constructora Thalía Victoria S.A.
Fecha : 28 de febrero del 2012
Cuantía : US\$247,051
Observación : Desde el año 2012 hasta la fecha, existe inconformidad por parte de la beneficiaria de los bienes y servicios entregados por el deudor, sin embargo, se concedieron varios anticipos que netos totalizan el saldo de la presente cuenta. Actualmente, la beneficiaria pretende cruzar los anticipos con cuentas por pagar con otras Compañías del Grupo de Inproel S.A.

L. PROPIEDADES, MAQUINARIAS Y EQUIPOS:

	Saldo		Saldo
	01/01/2015	Adiciones	31/12/2015
Edificios	(1) 436,935	149,979	586,914
Muebles y enseres	18,407		18,407
Equipos de oficina	19,734		19,734
Vehículos	284,140		284,140
Maquinarias	103,233		103,233
Equipos de computación	167,381	970	168,351
Otros activos fijos	43,573	6,131	49,704
	<u>1,073,403</u>	<u>157,080</u>	<u>1,230,483</u>
Menos: Depreciación acumulada	816,339	46,035	862,374
	<u>257,064</u>	<u>111,045</u>	<u>368,109</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.

CONSTRUCTORA THALÍA VICTORIA S.A.**M. PROPIEDADES DE INVERSIÓN:**

	Al 31 de diciembre de	
	2015	2014
Terrenos	143,895	143,895
Edificios	148,955	148,955
	<u>292,850</u>	<u>292,850</u>

Corresponde a propiedades explotadas en el cantón Salinas provincia de Santa Elena.

N. ACTIVOS INTANGIBLES:

	Saldo 01/01/2015	Adiciones	Saldo 31/12/2015
Software y licencias	62,386	13,440	75,826
	<u>62,386</u>	<u>13,440</u>	<u>75,826</u>
Menos: Amortización acumulada	43,660	1,755	45,415
	<u>18,726</u>	<u>11,685</u>	<u>30,411</u>

O. ACTIVOS BIOLÓGICOS:

	Saldo 01/01/2015	Superávit	Saldo 31/12/2015
Plantación de teca (1)	114,106	46,296	160,402
	<u>114,106</u>	<u>46,296</u>	<u>160,402</u>

(1) Corresponde a la plantación de teca que era de propiedad de Agrícola Almagrano S.A. e Inmobiliaria Barcelona S.A., que la Compañía registró en sus libros como resultado de la fusión (Ver Nota A). El incremento al final del periodo se debe a su importe revaluado según informe del perito al 31 de diciembre del 2015.

P. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR NO RELACIONADOS:

		Al 31 de diciembre de	
		2015	2014
Proveedores	(1)	546,034	884,945
Préstamos de terceros		4,633	8,416
Otros deudores varios			2,562
		<u>550,667</u>	<u>895,923</u>

(1) Corresponde por las adquisiciones de materiales de construcción, sistemas y redes eléctricas, y de agua potable. A continuación, el detalle de los proveedores:

	Al 31 de diciembre de	
	2015	2014
Corporación Nacional de Electricidad	156,879	131,273
Instalaciones Electromecánicas S.A	79,689	75,929
Interagua Cía Ltda.	70,951	91,139
Hormipisos Cía. Ltda.		147,125
Keramicos S.A.		36,069
Otros	238,515	403,410
	<u>546,034</u>	<u>884,945</u>

CONSTRUCTORA THALÍA VICTORIA S.A.**Q. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES:**

	Al 31 de diciembre de	
	2015	2014
Con la administración tributaria	11,061	48,344
Impuesto a la renta por pagar del ejercicio (Ver Nota V)	57,202	52,327
Con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social	9,527	8,013
Finiquitos por pagar	2,261	
Beneficios sociales	29,137	30,799
Participación de los trabajadores en las utilidades (Ver Nota V)	17,861	15,985
	<u>127,049</u>	<u>155,468</u>

R. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR NO RELACIONADOS:

		Al 31 de diciembre de	
		2015	2014
Préstamos de terceros	(1)	125,000	125,000
South American Financial, LLC			91,442
		<u>125,000</u>	<u>216,442</u>

(1) Corresponde a préstamos de la Sra. Alicia Jalon de Torbay.

S. OBLIGACIONES BANCARIAS:

Institución financiera	Fecha de emisión	Fecha de vencimiento	Tasa de interés	Monto (US\$)	Al 31 de diciembre de	
					2015	2014
Banco Guayaquil S.A.	15/07/2014	15/12/2016	8.95%	1,900,000	1,074,592	1,900,000
Banco Bolivariano C.A.	09/08/2013	03/08/2015	11.18% (1)	100,000		37,500
Banco Bolivariano C.A.	15/11/2013	09/11/2015	11.18% (1)	200,000		100,000
Banco Bolivariano C.A.	28/05/2014	23/05/2016	9.63% (1)	1,000,000	250,000	750,000
Banco Bolivariano C.A.	08/09/2015	07/03/2015	11.08%	315,000	315,000	
Banco Bolivariano C.A.	28/08/2014	05/01/2015	8.83% (1)	100,000		50,000
Banco Pichincha C.A.	22/04/2014	17/04/2015	9.74% (2)	200,000	200,000	200,000
Banco Pichincha C.A.	12/05/2014	07/04/2015	9.74% (2)	100,000	100,000	100,000
Banco Pichincha C.A.	24/07/2014	16/04/2015	9.74% (2)	100,000	100,000	100,000
Banco General Rumiñahui S.A.	15/09/2014	15/09/2016	8.95% (3)	158,000	81,638	157,997
Banco General Rumiñahui S.A.	30/09/2014	30/09/2016	8.95% (3)	502,000	287,152	501,997
Banco General Rumiñahui S.A.	08/10/2014	08/10/2016	8.95% (3)	217,000	124,125	216,998
Banco General Rumiñahui S.A.	10/11/2014	10/11/2016	8.95% (3)	123,000	77,107	122,999
Banco Santander	16/04/2012	15/04/2016	3.50% (4)	550,000		550,000
					2,609,614	4,787,491
				(-) Porción corriente:	2,609,614	2,053,736
						<u>683,764</u>

(1) Estas obligaciones están garantizadas con hipotecas sobre los siguientes bienes inmuebles:

Propiedad	Propietario	Superficie/Área (metros cuadrados)	Descripción	Valor neto de realización (US\$) (*)
Terreno	Constructora Thalia Victoria S.A.	14,245.85	Urbanización Portal al Sol, Etapa II, Solar 2, Guayaquil, Guayas	1,709,502
Departamento, estacionamientos y bodega	Cararpa S.A.	284.17	Edificio Santorini, Santa Elena, Cantón Salinas	360,422

CONSTRUCTORA THALÍA VICTORIA S.A.**S. OBLIGACIONES BANCARIAS: (Continuación)**

(*) Según informes de reavalúo con fecha septiembre de 2014. En el año 2015 no se efectuó reavalúo.

- (2) Estas obligaciones están garantizadas con las siguientes hipotecas: US\$66,647, US\$204,633 y US\$312,312.
- (3) Estas obligaciones están garantizadas con hipotecas sobre los siguientes bienes inmuebles:

Propiedad	Propietario	Superficie/Área (metros cuadrados)	Descripción	Valor neto de realización (US\$) (*)
Edificio y lote	Constructora Thalía Victoria S.A.	2,724.49	Urbanización Portal al Sol, Etapa II, Solar 18-19, Guayaquil, Guayas	704,000
Terreno	ND	ND	ND	222,012
Terreno	Constructora Thalía Victoria S.A.	ND	Urbanización Portal al Sol, Etapa II, Lote No. 3, Guayaquil, Guayas	303,963
Terreno	Constructora Thalía Victoria S.A.	569.63	Urbanización Portal al Sol, Etapas III y IV, Solar 17, Guayaquil, Guayas	74,166
Terreno y galpón	Constructora Thalía Victoria S.A./Orbeni S.A.	1,373.98	Urbanización Portal al Sol, Etapas III y IV, Solar 20, Guayaquil, Guayas	189,388

(*) Según informes de reavalúo con fecha agosto y octubre de 2014. En el año 2015 no se efectuó reavalúo.

ND: No disponible

- (4) La deuda fue cancelada por el Accionista principal de CONSTRUCTORA THALÍA VICTORIA S.A. y lo destino como un aporte para futuro aumento de capital (Ver Nota U).

T. PROVISIÓN POR BENEFICIOS A EMPLEADOS:

		Al 31 de diciembre de	
		2015	2014
Provisión por jubilación patronal	(1)	267,167	232,585
Provisión por bonificación de desahucio	(2)	85,281	73,352
		<u>352,448</u>	<u>305,937</u>

- (1) El movimiento de esta cuenta es como sigue:

		Al 31 de diciembre de	
		2015	2014
Saldo al inicio del año		232,585	172,587
Provisión		69,379	75,515
Menos: Ajuste		8,802	
Menos: Pago		34,797	15,517
Saldo al final del año		<u>267,167</u>	<u>232,585</u>

CONSTRUCTORA THALÍA VICTORIA S.A.**T. PROVISIÓN POR BENEFICIOS A EMPLEADOS:** (Continuación)

(2) El movimiento de esta cuenta es como sigue:

	Al 31 de diciembre de	
	2015	2014
Saldo al inicio del año	73,352	53,553
Provisión	22,859	25,788
Menos: Pago	10,930	5,989
Saldo al final del año	85,281	73,352

Para determinar el pasivo por jubilación patronal y bonificación por desahucio, se consideró una tasa anual de descuento del 6.31% (6.54% en el 2014), tasa de incremento salarial del 4.00% (3.00% en el 2014), tasa de incremento de pensiones del 2.00% (2.50% en el 2014), tasa de rotación del 11.80% (11.80% en el 2014) y tasa de mortalidad o invalidez de acuerdo a tabla estadísticas del IESS 2002.

U. PATRIMONIO:

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

Aporte para futuro aumento de capital: El movimiento de esta cuenta es como sigue:

	Al 31 de diciembre de	
	2015	2014
Saldo al inicio del año	1,487,764	
Más: Aporte	550,000	1,487,764
Saldo al final del año	(1) 2,037,764	1,487,764

(1) Corresponde a aportes efectuados por el accionista principal de CONSTRUCTORA THALÍA VICTORIA S.A., a partir de deudas asumidas con las siguientes Compañías del exterior:

Compañía	Acta de Junta de Accionistas	Aportes
South American Financial LLC	8 de octubre de 2014	1,487,764
Banco Santander	12 de noviembre de 2015	550,000
		2,037,764

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: Corresponde a la reserva por valuación de terrenos realizada en marzo del 2009; y a los estudios de valoración de las Plantaciones de Teca (Ver Nota O).

CONSTRUCTORA THALÍA VICTORIA S.A.

U. PATRIMONIO: (Continuación)

Resultados acumulados provenientes de la adopción 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.

De acuerdo con la Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.007 emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros el 9 de septiembre de 2011, el saldo deudor de esta subcuenta puede ser absorbido por los resultados acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

Resultados acumulados: La Ley de Régimen Tributario Interno permite la amortización de pérdidas obtenidas en el ejercicio, con las ganancias que obtuvieran dentro de los cinco periodos impositivos siguientes, sin que exceda en cada período del 25% de dichas ganancias.

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

De acuerdo al artículo 37 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, 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, estarán sujetas a la tarifa impositiva del 22% sobre su base imponible.

La Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, establecen que las sociedades que reinviertan sus utilidades en el país podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del Impuesto a la Renta sobre el monto reinvertido en activos productivos, siempre y cuando lo destinen a la adquisición de maquinarias nuevas o equipos nuevos, activos para riego, material vegetativo, plántulas y todo insumo vegetal para producción agrícola, forestal, ganadera y de floricultura, que se utilicen para su actividad productiva, así como para la adquisición de bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren productividad, generen diversificación productiva e incremento de empleo, para lo cual deberán efectuar el correspondiente aumento de capital y cumplir con los requisitos que se establecerán en el Reglamento de la Ley. El aumento de capital debe inscribirse en el respectivo Registro Mercantil hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo posterior a aquel en que se generaron las utilidades materia de la reinversión.

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:

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

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Utilidad del ejercicio	115,569	106,569
Menos: Participación de los trabajadores en las utilidades	17,335	15,985
Utilidad gravable	98,234	90,583
Menos: Amortización de pérdidas tributarias	137,459	
Más: Gastos no deducibles (1)	595,367	126,384
Base para el cálculo del Impuesto a la Renta	556,141	216,967
Impuesto a la renta causado	122,351	47,733
Anticipo correspondiente al ejercicio fiscal corriente	65,149	52,274
Impuesto causado mayor al anticipo determinado	57,202	52,274
Más: Saldo anticipo pendiente de pago	315	
Menos:		
Retenciones en la fuente	255	315
Anticipo pagado		51,570
Impuesto a la renta por pagar	<u>57,262</u>	<u>389</u>

(1) Un detalle de la cuenta es como sigue:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Costos y gastos no sustentados en comprobantes de venta	45.627	88.137
Depreciaciones, amortizaciones, provisiones y reservas que excedan los límites establecidos por la Ley		38.247
Multas e intereses por infracciones o mora tributara o por obligaciones con los institutos de seguridad social y las multas impuestas por actividad pública (2)	549.740	
	<u>595.367</u>	<u>126.384</u>

(2) Corresponde a la determinación de pago de Impuesto a la Renta de los periodos 2009 y 2010 por el Servicio de Renta Internas (SRI).

W. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS:

	<u>Al 31 de diciembre de</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Cuentas y documentos por cobrar:		
Préstamos a compañías y partes relacionados (1)	144,270	191,626
Menos: Porción corriente (2)	121,142	168,498
(3)	<u>23,128</u>	<u>23,128</u>

(1) Los préstamos no tienen fecha de vencimiento y tampoco generan ningún tipo de interés.

CONSTRUCTORA THALÍA VICTORIA S.A.**W. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS: (Continuación)**

(2) Un detalle de la cuenta es como sigue:

Compañías	País	Tipo transacción	Al 31 de diciembre de	
			2015	2014
Prothalia S.A.	Ecuador	Préstamos	31,001	7,251
Ettven S.A.	Ecuador	Préstamos	5,894	1,312
Iltrasa S.A.	Ecuador	Préstamos	84,232	2,657
Linkotel S.A.	Ecuador	Préstamos	15	153,656
Thalarpa S.A.	Ecuador	Préstamos		3,622
			<u>121,142</u>	<u>168,498</u>

(3) Un detalle de la cuenta es como sigue:

Compañías	País	Tipo transacción	Al 31 de diciembre de	
			2015	2014
Compañía Productos Plásticos Proplastic S.A.	Ecuador	Préstamos	4,297	4,297
Eficensa S.A.	Ecuador	Préstamos	121	121
Inmobiliaria Cararpa S. A.	Ecuador	Préstamos	18,710	18,710
			<u>23,128</u>	<u>23,128</u>

Inversiones en instrumento de patrimonio

		Al 31 de diciembre de	
		2015	2014
Inversiones en subsidiarias	(1)	964,616	2,023,998
Inversiones en asociadas	(3)	393,536	393,536
		<u>1,358,152</u>	<u>2,417,534</u>

(1) Un detalle de la cuenta es como sigue:

Emisor (*)	No. acciones	Valor nominal	% Partic.	Al 31 de diciembre de	
				2015	2014
Eficensa S.A.	55,000	55,000	99	1,846	1,846
Linkotel S.A.	3,327,946	3,327,946	99.99	962,770	2,002,161
Thalarpa S.A.	792	792	99	(2)	19,991
				<u>964,616</u>	<u>2,023,998</u>

(*) El precio unitario de las acciones a de US\$1.

(2) Corresponde a los derechos accionarios cedidos a la Compañía del exterior Road Anderson, LLC por dación en pago del préstamo que se mantenía vigente con la Compañía también del exterior South American Financial, LLC por US\$91,442

(3) Un detalle de la cuenta es como sigue:

Emisor	Valor nominal	% Partic.	Al 31 de diciembre de	
			2015	2014
Prothalia S.A.	ND	ND	3,288	3,288
Compañía Productos Plásticos Proplastic S.A.	ND	ND	65,248	65,248
Iltrasa S.A.	45,000	ND	125,000	125,000
Plásticos internacionales Plasınca C.A.	200,000	10	200,000	200,000
			<u>393,536</u>	<u>393,536</u>

CONSTRUCTORA THALÍA VICTORIA S.A.**W. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS:** (Continuación)

<u>Cuentas y documentos por pagar:</u>		<u>Al 31 de diciembre de</u>	
		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Préstamos de compañías y partes relacionados	(1)	255,112	252,919
Menos: Porción corriente	(2)	10,519	5,334
	(3)	<u>244,593</u>	<u>247,585</u>

(1) Los préstamos no tienen fecha de vencimiento y tampoco generan ningún tipo de interés.

(2) Un detalle de la cuenta es como sigue:

<u>Compañías y partes</u>	<u>País</u>	<u>Transacción</u>	<u>Al 31 de diciembre de</u>	
			<u>2015</u>	<u>2014</u>
Linkotel S.A	Ecuador	Préstamos	10,519	5,148
Aycart Sotomayor Carlos Gabriel Francisco	Ecuador	Préstamos		93
Piero Aycart Vincenzini	Ecuador	Préstamos		93
			<u>10,519</u>	<u>5,334</u>

(3) Un detalle de la cuenta es como sigue:

<u>Accionista</u>	<u>País</u>	<u>Transacción</u>	<u>Al 31 de diciembre de</u>	
			<u>2015</u>	<u>2014</u>
Henriques Aycart Carlos	Ecuador	Préstamos	244,593	247,585
			<u>244,593</u>	<u>247,585</u>

X. 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.

Para efectos de calcular el monto acumulado para la presentación tanto del anexo como del informe, se sumarán los montos de operaciones con partes relacionadas, excepto las que correspondan a:

- Aportes patrimoniales en efectivo, en dólares de los Estados Unidos de América.

CONSTRUCTORA THALÍA VICTORIA S.A.**X. CONTROL SOBRE PRECIOS DE TRANSFERENCIA: (Continuación)**

- Compensaciones o reclasificaciones de cuantas contables de activo, pasivo o patrimonio, siempre que no afecten a resultados;
- Pagos en efectivo, en dólares de los Estados Unidos de América, de rendimientos patrimoniales (dividendos) o pasivos;
- Ingresos señalados en los artículos 27 y 31 de la Ley de Régimen Tributario Interno, así como activos, pasivos o egresos del sujeto pasivo imputable a la actividad generadora de tales ingresos.
- Operaciones con otras partes relacionadas locales con referencias al período fiscal analizado, siempre que no se presenten algunas de las siguientes condiciones:
 - a. La parte relacionada con la que el sujeto pasivo realiza tales operaciones obtenga ingresos provenientes de los casos señalados en los artículos 27 o 31 de la Ley de Régimen Tributario Interno.
 - b. El sujeto pasivo:
 - Declare una base imponible de impuesto a la renta menor a cero;
 - Haya aprovechado cualquier tipo de beneficios o incentivos tributarios, incluidos los establecidos en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversión;
 - Se acoja a la reducción de la tarifa por reinversión de utilidades;
 - Sea administrador u Operador de una Zona Especial de Desarrollo Económico;
 - Se dedique a la exploración o explotación de recursos naturales no renovables;
 - Tengan titulares de derechos representativos de su capital que sean residentes o estén establecidos en paraísos fiscales.

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.

Y. CONSOLIDACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS:

Mediante Resolución No. SC.ICI.DCCP.G.14.003 del 14 de febrero de 2014, la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros 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.

CONSTRUCTORA THALÍA VICTORIA S.A.**Y. CONSOLIDACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS: (Continuación)**

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 Valores y Seguros y aquellas empresas que hayan sido excluidas de los Grupos Económicos por el Servicio de Rentas Internas.

La Compañía no es considerada parte de un Grupo Económico por parte del Servicio de Rentas Internas. Sin embargo, la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros, mediante Oficio No. SCVS-INC-DNICAI-SIC-15-082-0004281 del 26 de febrero de 2015, hizo notar a la Compañía que debe presentar estados financieros consolidados por las inversiones en otras compañías en las cuales es accionista mayoritario: Thalarpa S.A., Eficensa S.A., y Linkotel S.A.

Posteriormente, mediante Oficio No. SCVS-INC-DNICAI-15-0004583 del 28 de febrero de 2015, el ente regulador solicitó, entre otros asuntos, la presentación del estado de situación financiera consolidado auditado de Constructora Thalia Victoria del año 2013.

Z. EVENTOS SUBSECUENTES:

Entre el 31 de diciembre de 2015 y la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, no han ocurrido eventos o circunstancias que, en opinión de la Administración de la Compañía, puedan afectar la presentación de los estados financieros o que requieran ser revelados.

SECCIÓN II

**INFORME SOBRE 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, Valores y Seguros mediante Resolución SCVS.DNPLA.15.008 del 26 de mayo de 2015 publicada en el Registro Oficial No. 521 del 12 de junio de 2015, 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 32 de las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y el artículo 37, Sección VIII, Capítulo VIII, Título VII Disposiciones Generales, de la Codificación de la Resoluciones del Consejo Nacional de Valores en calidad de auditores externos, debemos verificar el cumplimiento de las políticas, procedimientos y mecanismos internos implementados por el sujeto obligado con los siguientes procedimientos:

- 1.1 Verificar la calificación del Oficial de Cumplimiento y el código de registro en la Unidad de Análisis Financiero.

Resultados: Mediante Resoluciones No. SCV-DNPLA-14-1235-0004492 y SCV-DNPLA-14-1237-0004494 ambas de fecha 10 de julio de 2014, de la Superintendencia de Compañías y Valores (actual Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros) se designó a la señorita Jimena Farrah Zambrano Zambrano como titular y al Ing. Juan Carlos Cedeño Alcívar como suplente, respectivamente.

- 1.2 Verificar que las normas y procedimientos de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo establecido por la Compañía se encuentren definidos en el Manual de Prevención del Lavado de Activo.

Resultados: La Compañía posee el documentado denominado "Definición de Políticas, Procedimientos, y Mecanismos de Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo" el cual contiene las políticas, los procedimientos de control y los mecanismos que adoptó la Compañía para cumplir con tal finalidad; fue aprobado mediante Junta General de Accionistas el 18 de abril de 2014.

- 1.3 En el caso de los grupos empresariales o holding, verificar que el manual de prevención abarque las compañías que lo conformen, siempre y cuando hayan decidido tener un solo manual y/o oficial de cumplimiento único.

Resultados: La Compañía pertenece a un grupo empresarial; sin embargo, cada empresa posee de forma independientes sus políticas, procedimientos, y mecanismos de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo y otros delitos.

- 1.4 Confirmar que el Oficial de Cumplimiento haya cumplido con la preparación del informe anual y su presentación ante la Junta de Socios o Accionistas y/o Directorio.

Resultados: El plan (informe) anual correspondiente al año 2015 fue presentado al Comité de Cumplimiento de sesión según acta el 26 de enero de 2015 y aprobado por la Junta General de la Compañía el 23 de enero del año en mención.

- 1.5 Seleccionar aleatoriamente 6 meses de año para realizar lo siguiente:

- a) Consolidar la información mensual de las operaciones o transacciones, individuales o conjuntas cuyos montos sean iguales o superen el umbral legal (US\$10,000), originadas en los pagos efectuados por los clientes de la Compañía, a través de los medios de pago que se encuentran definidos en la estructura de reporte de la Unidad de Análisis Financiero.

Resultados: Obtuvimos y consolidamos las transacciones mensuales de los clientes cuyos montos fueron iguales o superaron el umbral legal y dentro de la revisión no se determinaron hallazgos que debamos revelar.

- b) Solicitar el reporte mensual (RESU) enviado por la Compañía a la Unidad de Análisis Financiero en los meses escogidos para la muestra.

Resultados: La Compañía nos proporcionó todos los reportes mensuales enviados a la Unidad de Análisis Financiero durante el año.

- c) Cotejar que los clientes que superaron el umbral legal han sido reportados a la Unidad de Análisis Financiero en el mes correspondiente.

Resultados: Cotejamos que todos los clientes que superaron el umbral fueron reportados a la Unidad de Análisis Financiero

- d) Para cada uno de los meses seleccionados, tomar aleatoriamente el 5% de los clientes para revisar el cumplimiento de las políticas de debida diligencia conforme a lo requerido en la normativa correspondiente.

Resultados: Nuestra revisión de la selección de clientes, no reveló incumplimiento de las políticas de prevención de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos conforme a la normativa vigente.

- 1.6 Determinar si el proceso utilizado por la Compañía, en cuanto a la custodia y confidencialidad de los expedientes proporciona la seguridad necesaria de la información física y digital.

Resultados: La Compañía proporciona la seguridad necesaria a la custodia y confidencialidad de la información física y digital.

- 1.7 Verificar la existencia de la matriz de riesgo, así como la documentación, soporte de su aplicación como herramienta de mitigación de posibles procesos de delito de lavado de activos.

Resultados: La Compañía cuenta con una matriz de riesgo. La misma que está detallada dentro de las políticas, procedimientos, y mecanismos de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo, y que brinda los procedimientos necesarios para mitigar los posibles efectos negativos, dentro de sus operaciones.

2. Este informe tiene como único propósito lo mencionado en el primer párrafo y ha sido preparado exclusivamente para uso de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, y la Administración de la Compañía y no puede ser distribuido por ningún concepto a terceras personas o entidades.

PKF Co.

21 de junio de 2016
Guayaquil, Ecuador



Edgar Naranjo L.
Licencia Profesional No. 16.485
Superintendencia de Compañías, Valores y
Seguros No. 015