

CONSTRUCTORA THALÍA VICTORIA S.A.

Informe sobre el examen
de los estados financieros separados

Año terminado al
31 de diciembre de 2016

CONSTRUCTORA THALÍA VICTORIA S.A.

SECCIÓN I: INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE

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

SECCIÓN II: INFORME SOBRE LA REVISIÓN POR PARTE DEL AUDITOR EXTERNO DE LAS MEDIDAS DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO Y OTROS DELITOS

SECCIÓN I

INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas

CONSTRUCTORA THALÍA VICTORIA S.A.

Guayaquil, Ecuador

Opinión:

1. Hemos auditado los estados financieros separados adjuntos de **CONSTRUCTORA THALÍA VICTORIA S.A.**, los cuales incluyen el estado separado de situación financiera al 31 de diciembre de 2016, y los estados separados 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 financiera explicativa (Expresados en US Dólares).
2. En nuestra opinión, los estados financieros separados 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 2016, 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.

Base de la opinión:

3. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades con relación con esas normas se detallan más adelante en "Responsabilidades del auditor sobre la auditoría de los estados financieros". Somos independientes de la Compañía de acuerdo con las disposiciones del Código de Ética para Contadores Públicos emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Ética (IESBA, por sus siglas en inglés), y hemos cumplido nuestras otras responsabilidades éticas de conformidad con estos requerimientos. Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido constituye una base suficiente y apropiada para nuestra opinión de auditoría.

Otros asuntos:

4. La Compañía prepara, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2016, los cuales se presentan de forma separada de estos estados financieros.

Asuntos clave de auditoría:

5. Asuntos clave de auditoría son aquellos asuntos que, a nuestro juicio profesional, fueron de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros del período actual. Estos asuntos fueron cubiertos en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión al respecto, sin expresar una opinión por separado sobre los mismos.
6. No hemos identificado asuntos clave de auditoría que deban ser informados.

PBX +593 4 2367833 • Fax +593 4 2361056 • E-mail pkf@pkfecuador.com • www.pkfecuador.com
PKF & Co. • Av. 9 de Octubre 1911 y Los Ríos, Edif. Finansur, piso 12 Of. 2 • P.O. Box 09-04-763 • Guayaquil • Ecuador

Tel +593 2 2263959 - 2263960 • Fax +593 2 2256814 • E-mail pkfuio@pkfecuador.com
PKF & Co. • Av. República de El Salvador 836 y Portugal, Edif. Prisma Norte, piso 4, Of. 404 • Quito • Ecuador

Responsabilidades de la Administración sobre los Estados Financieros:

7. La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros, de conformidad 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 incorrecciones materiales, debido a fraude o error.
8. En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la entidad para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con el negocio en marcha, a menos que pretenda liquidar la empresa o cesar operaciones, o no tenga otra alternativa más realista que hacerlo.
9. La Administración es responsable de supervisar el proceso de generación de información financiera de la entidad.

Responsabilidades del Auditor sobre la Auditoría de los Estados Financieros:

10. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrecciones materiales, ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía de que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detectará una incorrección material cuando exista. Una incorrección puede surgir por fraude o error, y se considera material si, de forma individual o conjunta, es razonable esperar que influya en las decisiones económicas de los usuarios sobre los estados financieros.
11. Como parte de una auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos el juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. Asimismo:
 - 11.1 Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrecciones materiales en los estados financieros, ya sea por fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material por fraude es más alto que para una resultante de error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, tergiversaciones, o la anulación del control interno.
 - 11.2 Obtuvimos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad.
 - 11.3 Evaluamos la idoneidad de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas realizadas por la Administración.
 - 11.4 Concluimos sobre la idoneidad del uso del supuesto de negocio en marcha y, en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existe una incertidumbre significativa relacionada con eventos o condiciones que puedan aportar dudas significativas sobre la capacidad de la entidad para continuar como un negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre significativa, tenemos la obligación de llamar la atención en nuestro informe de auditoría de las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si tales revelaciones son insuficientes, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden causar que la entidad no pueda continuar como un negocio en marcha.

- 11.5 Evaluamos la presentación, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan razonablemente las transacciones y eventos subyacentes.
12. Hemos comunicado a la Administración, entre otros asuntos, el alcance previsto, el cronograma y los hallazgos significativos de auditoría, así como las deficiencias significativas de control interno que fueron identificadas durante nuestra auditoría.
13. También le hemos proporcionado a la Administración una declaración sobre el cumplimiento de los requerimientos éticos relevantes en relación con la independencia, y hemos comunicado todas las relaciones y otros asuntos que puedan razonablemente ser considerados para influir en nuestra independencia, y en su caso, las salvaguardas correspondientes.
14. De los asuntos comunicados a la Administración, determinamos aquellos asuntos que eran de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del período actual y, por lo tanto, los asuntos clave de auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría a menos que la ley o el reglamento impida la divulgación pública sobre el asunto o cuando, en circunstancias extremadamente inusuales, determinamos que un asunto no debe ser comunicado en nuestro informe, porque de hacerlo, sería razonable pensar que las consecuencias adversas serían mayores que los beneficios de interés público de dicha comunicación.

Informe sobre otros requisitos legales y reglamentarios:

15. A la fecha de nuestro informe, de acuerdo al Certificado de Cumplimiento de Obligaciones Patronales generado por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, determinamos que el empleador tiene dos glosas impugnadas por un valor total de US\$11,984.
16. De conformidad con el artículo 102 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, estamos obligados a opinar sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la entidad en su calidad de sujeto pasivo. Nuestra opinión al respecto se emitirá en un informe por separado.



2 de junio de 2017
Guayaquil, Ecuador

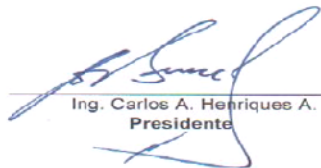


Edgar Naranjo L
Licencia Profesional No.16.485
Superintendencia de Compañías, Seguros y
Valores No.015

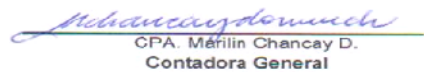
CONSTRUCTORA THALÍA VICTORIA S.A.**ESTADOS SEPARADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA**

(Expresados en USDólares)

	Al 31 de diciembre de	
	2016	2015
ACTIVOS		
ACTIVOS CORRIENTES:		
Efectivo y equivalentes al efectivo (Nota G)	1,197,960	311,204
Documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados (Nota H)	95,199	113,904
Documentos y cuentas por cobrar clientes relacionados (Nota EE)	262,748	121,142
Otras cuentas por cobrar (Nota I)	78,707	49,770
Inventarios (Nota J)	3,298,716	4,026,823
Activos por impuestos corrientes (Nota K)	114,246	65,404
Servicios y otros pagos por anticipado (Nota L)	117,524	119,921
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	5,165,100	4,808,168
ACTIVOS NO CORRIENTES:		
Documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados		554,992
Documentos y cuentas por cobrar clientes relacionados (Nota EE)	331,685	23,128
Inversiones en subsidiarias (Nota M)	496,099	964,616
Inversiones en asociadas (Nota N)		393,536
Propiedades, maquinarias y equipos (Nota O)	335,559	368,109
Propiedades de inversión (Nota P)	143,895	292,850
Activos intangibles (Nota Q)	22,027	30,411
Activos biológicos (Nota R)	160,402	160,402
Depositos en garantía	66	6,885
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	1,489,733	2,794,929
TOTAL DE ACTIVOS	6,654,833	7,603,097
PASIVOS Y PATRIMONIO		
PASIVOS CORRIENTES:		
Documentos y cuentas por pagar no relacionados (Nota S)	185,789	550,667
Documentos y cuentas por pagar relacionados (Nota EE)	178,768	10,519
Otras obligaciones corrientes (Nota T)	70,424	127,049
Obligaciones bancarias (Nota U)	1,403,667	2,609,614
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	1,838,648	3,297,849
PASIVOS NO CORRIENTES:		
Documentos y cuentas por pagar no relacionados (Nota V)	874,629	180,271
Documentos y cuentas por pagar relacionados (Nota EE)		244,593
Provisión por beneficios a empleados (Nota W)	360,005	352,448
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES	1,234,634	777,312
PATRIMONIO: (Nota X)		
Capital social	1,445,000	1,445,000
Aportes para futuras capitalizaciones	2,037,764	2,037,764
Reservas	123,119	123,119
Resultados acumulados provenientes de la adopción NIIF primera vez	(63,317)	(63,317)
Resultados acumulados	38,985	(14,630)
TOTAL PATRIMONIO	3,581,551	3,527,936
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	6,654,833	7,603,097



Ing. Carlos A. Henriques A.
Presidente

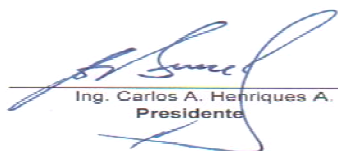


CPA. Márlin Chancay D.
Contadora General

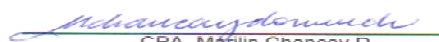
CONSTRUCTORA THALÍA VICTORIA S.A.**ESTADOS SEPARADOS DE RESULTADO INTEGRALES**

(Expresados en USDolares)

	Años terminados al 31 de diciembre de	
	2016	2015
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS:		
Venta de terrenos y viviendas	7,025,971	8,265,752
Venta de departamentos	111,529	170,000
Venta de condominios	934,967	477,553
Prestación de servicios	22,093	
	<u>8,094,560</u>	<u>8,913,305</u>
COSTO DE VENTAS (Nota Y)	<u>6,664,437</u>	<u>6,287,608</u>
UTILIDAD BRUTA	1,430,123	2,625,697
OTROS INGRESOS:		
Intereses ganados	979	13,938
Ingresos varios (Nota Z)	73,838	132,136
Arrendamientos de inmuebles		2,450
	<u>74,817</u>	<u>148,524</u>
GASTOS:		
Administrativos (Nota AA)	919,880	1,531,089
Ventas (Nota BB)		115,497
Financieros	5,194	9,854
	<u>925,074</u>	<u>1,656,440</u>
OTROS GASTOS (Nota CC)	468,517	1,002,212
UTILIDAD ANTES DE LA PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA	<u>111,349</u>	<u>115,569</u>
Participación de los trabajadores en las utilidades (Nota DD)	16,702	17,861
Impuesto a la Renta (Nota DD)		122,351
UTILIDAD (PÉRDIDA) DEL EJERCICIO	<u>94,647</u>	<u>(24,643)</u>
UTILIDAD (PÉRDIDA) POR ACCIÓN	<u>0.07</u>	<u>(0.02)</u>



Ing. Carlos A. Henriques A.
Presidente

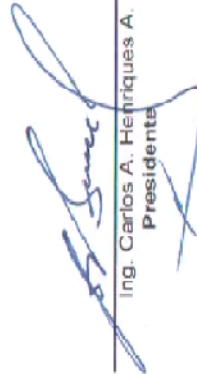


CPA. Marilin Chancay D.
Contadora General

CONSTRUCTORA THALÍA VICTORIA S.A.
ESTADOS SEPARADOS DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO
AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015

(Expresados en USDólares)

	Capital social	Aportes para futuras capitalizaciones	Reservas		Resultados acumulados provenientes de la adopción NIIF primera vez	Resultados acumulados
			Legal	Valuación		
Saldo al 31 de diciembre de 2014	1,445,000	1,487,764	72,730	262	(63,317)	(51,831)
Aporte para futuro aumento de capital		550,000				
Superavit por valuación de activos biológicos				46,296		
Otros ajustes						
Pérdida del ejercicio						65,675
Apropiación de la reserva legal			3,831			(24,643)
Saldo al 31 de diciembre de 2015	1,445,000	2,037,764	76,561	46,558	(63,317)	(3,831)
Utilidad del ejercicio						(14,630)
Ajuste por pago Impuesto a la renta 2015						94,647
Saldo al 31 de diciembre de 2016	1,445,000	2,037,764	76,561	46,558	(63,317)	(41,032)
						38,985

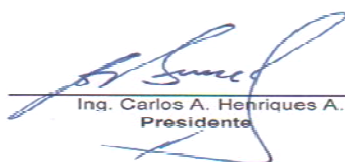

 Ing. Carlos A. Henriques A.
 Presidente


 CPA. Matilín Chancay D.
 Contadora General

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

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre de	
	2016	2015
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Efectivo recibido de clientes	7,684,367	9,186,070
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(6,067,512)	(9,251,933)
Otros egresos e ingresos, neto	(393,700)	1,002,212
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	1,223,155	936,349
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adquisiciones de maquinarias y equipos	(16,411)	(157,080)
Adquisiciones de activos intangibles		(13,440)
Cobro por venta de inversión en subsidiaria		19,991
Venta de propiedades de inversión	148,955	
Cancelación por fideicomiso por adquisición de inmueble	110,608	
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (USADO EN) LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	243,152	(150,529)
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Préstamos bancarios	1,612,000	244,157
Préstamos con accionistas	702,740	
Pago de obligaciones bancarias	(2,817,947)	(2,416,850)
Pago de obligaciones con accionistas	(76,344)	
Pago de otras obligaciones no corrientes		(2,992)
Aportes para futuras capitalizaciones		550,000
EFFECTIVO NETO USADO EN LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	(579,551)	(1,625,685)
AUMENTO (DISMINUCIÓN) DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	886,756	(839,865)
Efectivo y equivalentes al efectivo al inicio del año	311,204	1,151,069
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	1,197,960	311,204



Ing. Carlos A. Henriques A.
Presidente

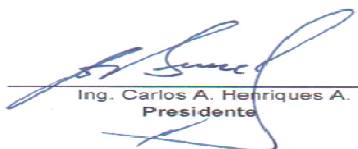


CPA. Márlin Chancay D.
Contadora General

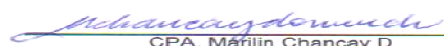
CONSTRUCTORA THALÍA VICTORIA S.A.**ESTADOS SEPARADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**

(Expresado en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre de	
	2016	2015
CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD (PÉRDIDA) DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO USADO EN LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
UTILIDAD (PÉRDIDA) DEL EJERCICIO:	94,647	(24,643)
Ajustes por:		
Valor patrimonial proporcional	468,517	1,039,391
Depreciación y amortización	57,345	47,790
Provisión para jubilación patronal	49,186	69,379
Provisión para bonificación por desahucio	16,796	22,859
Reversión de jubilación patronal	(43,153)	(34,797)
Reversión de bonificación por desahucio	(15,272)	(10,930)
Otros	84,978	65,675
	<u>713,044</u>	<u>1,174,724</u>
VARIACIÓN EN ACTIVOS Y PASIVOS CORRIENTES:		
Documentos y cuentas por cobrar, neto	(410,193)	272,765
Inventarios	728,107	(128,654)
Otros activos	(39,626)	46,222
Documentos y cuentas por pagar	329,480	(400,289)
Otras obligaciones corrientes	(97,657)	(28,419)
	<u>510,111</u>	<u>(238,375)</u>
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u><u>1,223,155</u></u>	<u><u>936,349</u></u>



Ing. Carlos A. Henriques A.
Presidente



CPA. Marilin Chancay D.
Contadora General

CONSTRUCTORA THALÍA VICTORIA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

(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 separados por el año terminado al 31 de diciembre de 2016, han sido emitidos con autorización 2 de mayo de 2017, 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 SEPARADOS:

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

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 2016), 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 SEPARADOS: (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, 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.

Estados financieros consolidados: De acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), los estados financieros de una entidad que posee subsidiarias se preparan de manera consolidada. La Compañía prepara estados financieros consolidados con Linkotel S.A. y Eficensa S.A., empresas controladas. 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 en concordancia con lo establecido en la Norma Internacional de Información Financiera (NIIF) 10. Los presentes estados financieros separados reflejan la actividad individual de la Compañía, sin incluir los efectos de la consolidación de estos con los de dichas entidades.

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 SIGNIFICATIVAS:

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.

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

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. Se determina en función de una estimación efectuada por la Administración.

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 condici3na actual. El valor neto realizable representa el precio de venta estimado menos todos los costos de terminaci3n y los cotos necesarios para la venta.

Servicios y otros pagos por anticipado: Incluyen principalmente recursos entregados a contratistas y proveedores que hacen posible el desarrollo de los proyectos de la Compañía. Son activos financieros que no cotizan en un mercado activo.

Inversiones en subsidiarias: Son las entidades controlada por la Compañía, pues tiene el poder sobre la participada, tiene derecho a rendimientos variables procedentes de su implicaci3n en la participaci3n y tiene la capacidad de utilizar su poder para influir en el importe de los rendimientos del inversor. Estas inversiones se miden inicialmente al costo en el estado de situaci3n financiera, y cualquier cambio (incremento o disminuci3n) se ajusta anualmente en base al m3todo de la participaci3n contra los resultados del per3odo. Las distribuciones o dividendos recibidos de la subsidiaria, de existir, reducen el importe en libros de la inversi3n.

Propiedades, maquinarias y equipos: Se miden inicialmente al costo de adquisici3n incluyendo los costos de ubicaci3n y de puesta en condiciones de funcionamiento. Despu3s del reconocimiento inicial son registradas al costo menos la depreciaci3n acumulada y el importe acumulado de las p3rdidas 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 depreciaci3n se calcula por el m3todo de l3nea 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 a3o al cierre de cada ejercicio econ3mico, tal como requieren los párrafos 51 y 60 de la NIC 16, respectivamente. A continuaci3n, un detalle de las vidas útiles:

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

Activos	Años
Edificio	20
Muebles y enseres	10
Equipos de oficina	10
Equipo de computación	3
Maquinarias	5
Vehículos	5
Otros	10

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 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 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.

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

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

La Compañía reconoce un pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y cuando se compromete a pagar el pasivo. Los pasivos financieros son medidos a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo es reconocido como parte del pasivo financiero.

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

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.

CONSTRUCTORA THALÍA VICTORIA S.A.

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

Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias: Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar de la venta de bienes inmuebles en el curso normal de sus operaciones. Debido al giro del negocio de la Compañía, los ingresos de actividades ordinarias se reconocen aplicando el método de obra terminada, esto es, una vez que las viviendas totalmente urbanizadas y terminadas son entregadas a sus propietarios, mediante la firma de la escritura pública de compra – venta; en este momento se cruzan los valores recibidos de clientes en calidad de anticipos con la entrega de la obra terminada.

Costo de venta: Se acumulan todos los costos directamente atribuibles a la ejecución de los proyectos inmobiliarios de la Compañía, que incluye terrenos, intereses financieros, gastos legales, materiales, mano de obra y depreciación. Se reconocen cuando se transfiere la propiedad de los inmuebles.

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

Gastos financieros: Se originan en préstamos otorgados por instituciones financieras locales y extranjeras, 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 2016 y 2015, la Compañía no tiene instrumentos financieros con efecto dilutivo por lo que las utilidades (pérdidas) básica y diluida por acción son las mismas.

Reclasificación de cuentas: Para mantener la comparabilidad al 31 de diciembre de 2016, presentados al 31 de diciembre de 2015, se reclasificaron las siguientes cifras: de otros ingresos y egresos netos a otros gastos por US\$1,002,212; de documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados a servicios y otros pagos por anticipado por US\$119,921 y otras cuentas por cobrar por US\$49,770; y de inversiones en instrumento de patrimonio por US\$1,358,152 a inversiones en subsidiarias por US\$964,616 y documentos y cuentas por cobrar relacionados por US\$393,536.

Normas internacionales de información financiera emitidas - Nuevas 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 2016 entraron en vigencia las siguientes modificaciones a las normas internacionales de información financiera:

- NIIF 5 – Activos no Corrientes Mantenedos para la Venta y Operaciones Discontinuas: Las modificaciones aclaran que un cambio en la clasificación de un activo no corriente o grupo de activos para su disposición, se considera una continuación del plan de disposición original, y consecuentemente, no cambia la fecha de clasificación como “disponible para la venta”.

CONSTRUCTORA THALÍA VICTORIA S.A.

C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:

(Continuación)

- NIIF 7 – Instrumentos Financieros: Información a Revelar: Las modificaciones aclaran bajo qué circunstancias una entidad tendrá “implicación/involucración continuada” en un activo financiero transferido a efectos de un contrato de servicios de administración. Además, aclaran la aplicación de anteriores cambios a la NIIF 7 emitida en diciembre 2011 en relación con la compensación de activos y pasivos financieros en estados financieros interinos preparados de acuerdo con NIC 34.
- NIIF 10 – Estados Financieros Consolidados: Las modificaciones a las NIIF 10, NIIF 12 y NIC 28, aclaran los requerimientos de consolidación para las entidades de inversión, y también “suavizan” circunstancias particulares, lo que reducirá el costo de aplicar la norma. Las modificaciones abordan el conflicto entre los requerimientos de NIIF 10 y NIC 28 (2011), al contabilizar la venta o aportación de activos entre inversor y asociada.
- NIIF 11 – Acuerdos Conjuntos: Las modificaciones incorporan nuevas guías sobre la forma de contabilizar la adquisición de una participación en una operación conjunta que constituye un negocio.
- NIIF 12 – Información a Revelar sobre Participaciones en Otras Entidades: Las modificaciones a las NIIF 10, NIIF 12 y NIC 28, aclaran los requerimientos de consolidación para las entidades de inversión, y también “suavizan” circunstancias particulares, lo que reducirá el costo de aplicar la norma.
- NIIF 14 – Cuentas de Diferimientos de Actividades Reguladas: La NIIF 14 permite a una entidad que adopta por primera vez las NIIF continuar reconociendo y midiendo sus saldos de las cuentas de diferimientos de actividades reguladas en sus primeros y posteriores estados financieros según las NIIF de acuerdo con sus PCGA anteriores. Sin embargo, para efectos de comparabilidad con entidades que aplican NIIF y que no reconocen esos valores, la norma requiere que el efecto de la regulación de las tarifas se presente por separado. Una entidad que ya presentó estados financieros bajo NIIF no es elegible para aplicar esta norma.
- NIC 1 – Presentación de Estados Financieros: Modificaciones diseñadas para incentivar que las entidades apliquen juicio profesional para determinar qué información deben revelar en los estados financieros. Por ejemplo, las modificaciones aclaran que la materialidad aplica a los estados financieros en su conjunto y que la inclusión de información inmaterial puede mermar la utilidad de las revelaciones financieras. Igualmente, las modificaciones aclaran que las entidades deben aplicar el juicio profesional para determinar dónde y en qué orden debe presentarse la información financiera.

CONSTRUCTORA THALÍA VICTORIA S.A.

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

- NIC 16 – Propiedad, Planta y Equipo: Las modificaciones a las NIC 16 y NIC 38 establecen que el principio base para la depreciación y amortización es el “patrón esperado de consumo de los beneficios económicos futuros incorporados al activo”, aclarando que no es apropiado un método que se base en los ingresos de actividades ordinarias que se generan por una actividad que incluye el uso de un activo, pues generalmente, reflejan factores distintos del consumo de los beneficios económicos de dicho activo. Las modificaciones a las NIC 16 y NIC 41 definen “plantas productoras” y las incluyen en el alcance de la NIC 16, en lugar de la NIC 41, permitiendo que dichos activos se midan de acuerdo con la NIC 16 después de su reconocimiento inicial.
- NIC 19 - Beneficios de los Empleados: Se aclaran los requerimientos para determinar la tasa de descuento en un mercado regional que comparte la misma moneda (por ejemplo, la Eurozona).
- NIC 27 – Estados Financieros Separados: Las modificaciones permiten que las entidades utilicen el método de la participación en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas en sus estados financieros separados.
- NIC 28 – Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos: Las modificaciones a las NIIF 10, NIIF 12 y NIC 28, aclaran los requerimientos de consolidación para las entidades de inversión, y también “suavizan” circunstancias particulares, lo que reducirá el costo de aplicar la norma. Además, abordan el conflicto entre los requerimientos de NIIF 10 y NIC 28 (2011), al contabilizar la venta o aportación de activos entre inversor y asociada.
- NIC 34 – Información Financiera Intermedia: Aclaración de información a revelar “en alguna otra parte de los estados financieros intermedios”.

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

Normas internacionales de información financiera emitidas - 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	Fecha de entrada en vigencia
NIIF 12 “Información a Revelar sobre Participaciones en Otras Entidades”: Aclaración del alcance de los requerimientos de divulgación.	1 de enero de 2017
NIC 7 “Estado de Flujos de Efectivo”: Nuevas enmiendas con el propósito de mejorar la información proporcionada a los usuarios de los estados financieros.	1 de enero de 2017
NIC 12 “Impuesto a las Ganancias”: Cambios en el reconocimiento de pérdidas no utilizadas derivadas de instrumentos de deuda medidos a su valor razonable y al costo.	1 de enero de 2017
NIIF 9 “Instrumentos Financieros” – Nueva versión que reemplaza la versión previa de NIIF 9 y va a reemplazar la NIC 39 “Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición”	1 de enero de 2018

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

Normas	Fecha de entrada en vigencia
NIIF 12 "Información a Revelar sobre Participaciones en Otras Entidades": Aclaración del alcance de los requerimientos de divulgación.	1 de enero de 2017
NIIF 15 "Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes": Nueva normativa sobre reconocimiento de ingresos e información a relevar sobre ingresos de contratos con clientes.	1 de enero de 2018
NIC 28 "Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos": Medición de asociadas al valor razonable con cambios en resultados sobre una base de inversión por inversión.	1 de enero de 2018
NIC 40 "Propiedades de Inversión": Aclaraciones sobre la transferencia de propiedades de inversión.	1 de enero de 2018
NIIF 16 "Arrendamientos": Implementación de una nueva normativa.	1 de enero de 2019

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 período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes. A continuación, se presentan las estimaciones y juicios contables que la Administración ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

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 períodos 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 la NIC 19. La tasa de descuento utilizada es el rendimiento de los bonos corporativos de alta calidad en el Ecuador.

CONSTRUCTORA THALÍA VICTORIA S.A.

D. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES: (Continuación)

Estimación de vidas útiles de propiedades, 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.

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 2016 y 2015, no han existido cambios en las actividades y políticas de manejo de capital en la Compañía.

CONSTRUCTORA THALÍA VICTORIA S.A.**G. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO:**

		Al 31 de diciembre de	
		2016	2015
Caja		100	100
Bancos locales	(1)	1,197,860	311,104
		<u>1,197,960</u>	<u>311,204</u>

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

		Al 31 de diciembre de	
		2016	2015
	No. Cuenta		
Banco Pichincha C.A.	4649901	224,831	32,594
Banco Pichincha C.A.	3978946700	265	267
Banco Guayaquil S.A.	30445444	38	38
Banco Guayaquil S.A.	30426827	451,497	74,930
Banco de Machala S.A.	1110073670	3,154	40,487
Banco del Pacífico S.A.	132586	104,687	5,112
Banco Internacional S.A.	14000601978	1,389	533
Banco Bolivariano C.A.	25006409	394,102	98,989
Banco General Rumiñahui S.A.	8017558104	17,897	58,154
		<u>1,197,860</u>	<u>311,104</u>

H. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR CLIENTES NO RELACIONADOS:

		Al 31 de diciembre de	
		2016	2015
Clientes	(1)	108,521	127,226
		108,521	127,226
(-) Provisión para cuentas incobrables	(2)	13,322	13,322
		<u>95,199</u>	<u>113,904</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	
		2016	2015
Montenegro Patrel Mauricio Daniel		9,520	9,637
Varela Coronel Tannya Gioconda		13,796	13,796
Barrionuevo Cella Mario Enrique		11,226	11,357
López Ibarra Elsa Yolanda		5,350	5,250
Bohórquez Patiño Jacinto Héctor		20,488	20,488
Arguello Bazaña Daniel Alfredo			26,550
Zhunio Maldonado Daniel Alberto		5,011	5,058
Albán Campbell María Denys		5,894	5,184
Cabrera Díaz Christian Adolfo		5,274	5,216
Cubillos Andrade Liliam		6,587	6,742
Hernández Sánchez Francisco González		6,219	6,219
Otros		19,156	11,729
		<u>108,521</u>	<u>127,226</u>

(2) La Administración de la Compañía no consideró necesario aumentar la provisión para cuentas incobrables en los ejercicios económicos 2016 y 2015.

CONSTRUCTORA THALÍA VICTORIA S.A.**I. OTRAS CUENTAS POR COBRAR:**

	Al 31 de diciembre de	
	2016	2015
Empleados	57,625	39,970
Préstamos a terceros	21,282	10,000
	78,907	49,970
(-) Provisión para otras cuentas incobrables	200	200
	78,707	49,770

J. INVENTARIOS:

		Al 31 de diciembre de	
		2016	2015
Terrenos	(1)	482,759	482,759
Construcciones	(2)	2,815,957	3,544,064
		3,298,716	4,026,823

(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 para la construcción de viviendas, departamentos y el Condominio Altos del Sol, de acuerdo al siguiente movimiento:

	Al 31 de diciembre de	
	2016	2015
Saldo inicial	3,544,064	3,415,410
Adiciones	5,780,590	6,548,969
(-) Costo de venta	6,508,697	6,420,315
Saldo final	2,815,957	3,544,064

K. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES:

		Al 31 de diciembre de	
		2016	2015
Anticipo de Impuesto a la Renta		89,235	65,149
Retenciones en la fuente			255
Crédito tributario IVA		2,398	
Impuesto a la Salida de Divisas	(1)	22,613	
		114,246	65,404

(1) Con fecha 22 de abril de 2016, la Compañía Plásticos Internacionales Plasinca C.A., cedió los derechos de la nota de crédito otorgada a su favor por el Servicio de Rentas Internas, por concepto de Impuesto a la Salida de Divisas N°0200373 por US\$79,560, a favor de Constructora Thalía Victoria S.A. Este documento fue utilizado para el pago del Impuesto a la Renta de la Compañía correspondiente al ejercicio económico 2015.

L. SERVICIOS Y OTROS PAGOS POR ANTICIPADO:

Incluye principalmente anticipo entregado a proveedor Distribuidora Henriques S.A. por US\$55,000 el 29 de diciembre de 2015, para la adquisición de materiales de construcción. Este anticipo fue devuelto a la Compañía por parte del proveedor el 9 de marzo de 2017, ya que finalmente no se completó el proceso de compra.

CONSTRUCTORA THALÍA VICTORIA S.A.**M. INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS:**

Un detalle de la cuenta es como sigue:

Participada	No. acciones	Valor nominal por acción	%	Particip.	Al 31 de diciembre de	
					2016	2015
Eficensa S.A.	55,000	1.00	99.00		1,846	1,846
Linkotel S.A.	3,327,946	1.00	99.99	(1)	494,253	962,770
					<u>496,099</u>	<u>964,616</u>

(1) Corresponde al siguiente movimiento:

	Al 31 de diciembre de	
	2016	2015
Saldo al inicio del año	962,770	2,002,161
(-) Ajuste al Valor Patrimonial Proporcional	468,517	1,002,212
(-) Otros ajustes, netos		37,179
Saldo al final del año	<u>494,253</u>	<u>962,770</u>

N. INVERSIONES EN ASOCIADAS:

Un detalle de la cuenta es como sigue:

	Al 31 de diciembre de	
	2016	2015
Prothalía S.A.		3,288
Productos Plásticos Proplastic S.A.		65,248
Iltrasa S.A.		125,000
Plásticos Internacionales Plasınca C.A.		200,000
(1)		<u>393,536</u>

(1) Corresponde a reclasificación efectuada a otras cuentas por cobrar a accionistas, puesto que la Compañía no tiene los derechos sobre estas acciones, que están a favor del accionista principal de la Compañía y relacionados (Ver Nota EE).

O. PROPIEDADES, MAQUINARIAS Y EQUIPOS:

	Saldo 01/01/2016	Adiciones	Saldo 31/12/2016
Edificios	586,914		586,914
Muebles y enseres	18,407		18,407
Equipos de oficina	19,734		19,734
Vehículos	284,140	16,411	300,551
Maquinarias	103,233		103,233
Equipos de computación	168,351		168,351
Otros activos fijos	49,704		49,704
	<u>1,230,483</u>	<u>16,411</u>	<u>1,246,894</u>
(-) Depreciación acumulada	862,374	48,961	911,335
	<u>368,109</u>	<u>(32,550)</u>	<u>335,559</u>

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

		Al 31 de diciembre de	
		2016	2015
Terrenos	(1)	143,895	143,895
Edificios	(2)		148,955
		<u>143,895</u>	<u>292,850</u>

(1) Corresponde a propiedades ubicadas en Punta Carnero, parroquia Los Geranios en el cantón Salinas, Provincia de Santa Elena.

(2) Estos bienes fueron vendidos en el ejercicio económico 2015, cuando se registró el ingreso correspondiente, contra una cuenta por cobrar que se liquidó en el mismo período. Debido a que no se disponía con anterioridad de los respectivos documentos de soporte, la baja en cuentas se efectuó el 31 de enero de 2016 con cargo a resultados del período, declarado como gasto no deducible para fines tributarios (Ver Nota DD).

Q. ACTIVOS INTANGIBLES:

	Saldo 01/01/2016	Adiciones	Saldo 31/12/2016
Software y licencias	75,826		75,826
(-) Amortización acumulada	45,415	8,384	53,799
	<u>30,411</u>	<u>(8,384)</u>	<u>22,027</u>

R. ACTIVOS BIOLÓGICOS:

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).

S. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR NO RELACIONADOS:

		Al 31 de diciembre de	
		2016	2015
Proveedores	(1)	185,789	546,034
Préstamos de terceros			4,633
		<u>185,789</u>	<u>550,667</u>

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

		Al 31 de diciembre de	
		2016	2015
Corporación Nacional de Electricidad			156,879
Instalaciones Electromecánicas S.A.			79,689
Interagua Cía. Ltda.			70,951
Exportadora e Importadora Ferridalgo S.A.		21,183	
Garzón Medina Manuel Aurelio		14,400	
Pinturas Unidas S.A.		12,121	
Sircus S.A.		21,505	
Otros		116,580	238,515
		<u>185,789</u>	<u>546,034</u>

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

	Al 31 de diciembre de	
	2016	2015
Con la administración tributaria	25,308	11,061
Impuesto a la Renta por pagar del ejercicio (Ver Nota DD)		57,202
Con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social	4,733	9,527
Finiquitos por pagar	571	2,261
Beneficios sociales	23,110	29,137
Participación de los trabajadores en las utilidades (Ver Nota DD)	16,702	17,861
	<u>70,424</u>	<u>127,049</u>

U. OBLIGACIONES BANCARIAS:

Institución financiera	Fecha de emisión	Fecha de vencimiento	Tasa de interés	Monto (US\$)	Al 31 de diciembre de	
					2016	2015
Banco Guayaquil S.A.	15/07/2014	15/12/2016	8.95%	1,900,000		1,074,592
Banco Bolivariano C.A.	28/05/2014	23/05/2016	9.63%	1,000,000		250,000
Banco Bolivariano C.A.	08/09/2015	07/03/2015	11.08%	315,000		315,000
Banco Pichincha C.A.	22/04/2014	17/04/2015	9.74%	200,000		200,000
Banco Pichincha C.A.	12/05/2014	07/04/2015	9.74%	100,000		100,000
Banco Pichincha C.A.	24/07/2014	16/04/2015	9.74%	100,000		100,000
Banco General Rumiñahui S.A.	15/09/2014	15/09/2016	8.95%	158,000		81,638
Banco General Rumiñahui S.A.	30/09/2014	30/09/2016	8.95%	502,000		287,152
Banco General Rumiñahui S.A.	08/10/2014	08/10/2016	8.95%	217,000		124,125
Banco General Rumiñahui S.A.	10/11/2014	10/11/2016	8.95%	123,000		77,107
Banco Pichincha Panamá S.A.	18/03/2016	27/03/2017	6.50%	(1) 300,000	300,000	
Banco Bolivariano C.A.	15/07/2016	17/07/2017	8.83%	(2) 500,000	291,667	
Banco Pichincha C.A.	09/11/2016	07/05/2017	9.74%	(3) 300,000	300,000	
Banco Guayaquil S.A.	08/09/2016	06/01/2017	9.88%	(4) 512,000	512,000	
					<u>1,403,667</u>	<u>2,609,614</u>

- (1) Corresponde a préstamo para capital de trabajo registrado en el Banco Central del Ecuador con fecha 18 de marzo de 2016.
- (2) Corresponde a préstamo para capital de trabajo, cuya tasa de interés variará con los reajustes de la tasa pasiva referencial publicada por el Banco Central del Ecuador.
- (3) Corresponde a préstamo para capital de trabajo, garantizado con hipotecas por US\$457,767, US\$76,978 y US\$67,295.
- (4) Corresponde a pagaré a la orden No. 0180006 a favor de Banco Guayaquil S.A., por concepto de crédito comercial prioritario empresarial. Esta obligación está garantizada con hipoteca sobre los siguientes bienes inmuebles:

Propiedad	Fecha	Descripción	Monto (US\$)
Terreno y Edificación	06/08/2013	Solar y edificación signado con el No.1, manzana 109	1,007,710
Terreno	23/08/2013	Solar 13, ubicado en el antiguo predio "Delia", sector Expotek	2,299,565

CONSTRUCTORA THALÍA VICTORIA S.A.**V. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR NO RELACIONADOS:**

		Al 31 de diciembre de	
		2016	2015
Préstamos de terceros			125,000
Telconet S.A.	(1)	350,000	
Orbeni S.A.	(2)	459,327	
Fondos de garantías		65,302	55,271
		<u>874,629</u>	<u>180,271</u>

- (1) Corresponde al efectivo recibido en calidad de anticipo por concepto de venta de paquete accionario de Linkotel S.A., según acuerdo privado entre las partes.
- (2) Se origina en el acuerdo suscrito con dicha compañía, donde se definió que la Urbanización "Portal al Sol" se edifique indistintamente sobre los predios de propiedad de cada compañía, que se encuentran situados en el Km. 11.5 de la Vía a la Costa.

W. PROVISIÓN POR BENEFICIOS A EMPLEADOS:

		Al 31 de diciembre de	
		2016	2015
Provisión por jubilación patronal	(1)	273,200	267,167
Provisión por bonificación de desahucio	(2)	86,805	85,281
		<u>360,005</u>	<u>352,448</u>

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

		Al 31 de diciembre de	
		2016	2015
Saldo al inicio del año		267,167	232,585
Provisión		49,186	69,379
(-) Transferencia de reservas de empleados de 9 a 10 años de servicio			8,802
(-) Reversión	(3)	43,153	34,797
Saldo al final del año		<u>273,200</u>	<u>267,167</u>

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

		Al 31 de diciembre de	
		2016	2015
Saldo al inicio del año		85,281	73,352
Provisión		16,796	22,859
(-) Reversión	(3)	15,272	10,930
Saldo al final del año		<u>86,805</u>	<u>85,281</u>

- (3) Los empleados cesados que tienen provisiones contabilizadas inicialmente como gasto deducible o gasto no deducible, se reversan afectando al pasivo y otros ingresos, en base a la recomendación del actuario.

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

Para determinar el pasivo por jubilación patronal y bonificación por desahucio, se consideró una tasa anual de descuento del 4.00% (6.31% en el 2015), tasa de incremento salarial del 4.00%, tasa de incremento de pensiones del 4.00% (2.00% en el 2015), tasa de rotación del 30.77% (22.22% en el 2015) y tasa de mortalidad e invalidez de acuerdo a tabla estadísticas del IESS 2002.

X. PATRIMONIO:

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

Aportes para futuras capitalizaciones: Corresponde a aportes en efectivo efectuados por los accionistas para incrementar el capital pagado de la Compañía, el cual está a disposición de los mismos.

Reserva legal: De acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador, la Compañía debe transferir el 10% de las utilidades liquidas y realizadas a la reserva legal, hasta completar el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para cubrir pérdidas futuras o para aumentar el capital.

Reserva por valuación: 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 R).

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: El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas y puede ser utilizado para el pago de dividendos.

Y. COSTO DE VENTAS:

	Años terminados al	
	31/12/2016	31/12/2015
Terrenos	1,953,230	1,842,789
Depreciación	6,784	9,625
Intereses financieros	219,613	322,038
Gastos legales	118,815	65,461
Materiales / Mano de obra	4,365,995	4,047,695
	<u>6,664,437</u>	<u>6,287,608</u>

CONSTRUCTORA THALÍA VICTORIA S.A.**Z. INGRESOS VARIOS:**

	Años terminados al	
	31/12/2016	31/12/2015
Alícuotas		16,581
Reverso por beneficios a empleados	58,425	45,727
Multas a empleados	1,862	1,999
Multas a contratistas	298	
Materiales	574	
Resciliaciones	9,440	
Utilidad en compra de acciones		67,829
Varios	3,239	
	73,838	132,136

AA. GASTOS ADMINISTRATIVOS:

	Años terminados al	
	31/12/2016	31/12/2015
Sueldos y salarios	391,534	456,575
Beneficios sociales	81,255	72,152
Beneficios a empleados	65,982	92,238
Aportes al IESS	38,882	32,041
Honorarios profesionales	69,925	91,926
Servicios básicos	17,109	17,854
Representación	28,289	5,433
Publicaciones y suscripciones	1,118	3,500
Mantenimiento y reparaciones	2,101	7,754
Suministros de oficina	1,583	19,795
Matriculación vehículos	5,214	9,549
Provisiones y depreciaciones	50,562	38,164
Impuestos y contribuciones	72,437	578,006
Comisiones	11,360	
Uniformes		11,674
Alícuotas	2,834	10,475
Seguros	45,201	43,134
Varios	34,494	40,819
	919,880	1,531,089

BB. GASTOS DE VENTAS:

En el ejercicio económico 2016 no se reportan gastos de ventas, ya que a partir de este período no existe un área comercial que se encargue de la búsqueda y captación de clientes; eventualmente este servicio lo presta un tercero, al cual se le reconocen los honorarios correspondientes.

CC. OTROS GASTOS:

Corresponde a la pérdida en inversión en subsidiaria Linkotel S.A. por ajuste al método de la participación (Ver Nota M).

CONSTRUCTORA THALÍA VICTORIA S.A.**DD. 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:

	2016	2015
Utilidad del ejercicio	111,349	115,569
(-) Participación de los trabajadores en las utilidades	16,702	17,335
Utilidad gravable	94,647	98,234
(-) Amortización de pérdidas tributarias		137,459
Más: Gastos no deducibles (1)	250,095	595,367
Base para el cálculo del Impuesto a la Renta	344,742	556,141
Impuesto a la renta causado	75,843	122,351
(-) Anticipo correspondiente al ejercicio fiscal corriente	89,490	65,149
Impuesto causado mayor al anticipo determinado		57,202
Más: Saldo anticipo pendiente de pago	255	315
Menos: Retenciones en la fuente		255
Impuesto a la Renta por pagar	255	57,262

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

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

	2016	2015
Costos y gastos no sustentados en comprobantes de venta	88,045	45,627
Depreciaciones, amortizaciones, provisiones y reservas que excedan los límites establecidos por la Ley	12,525	
Multas e intereses por infracciones o mora tributara o por obligaciones con los institutos de seguridad social y las multas impuestas por actividad pública		549,740
Donaciones, subvenciones y otras asignaciones de dinero, en especies o en servicios que constituyan empleo de la renta, cuya deducción no sea permitida por la Ley	570	
Otros Gastos No Deducibles	148,955	
	<u>250,095</u>	<u>595,367</u>

EE. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS:

Los saldos con compañías y partes relacionadas, todas locales, son los siguientes:

		Al 31 de diciembre de	
Documentos y cuentas por cobrar:		2016	2015
Prothalía S.A.	(1)	52,289	31,001
Ettven S.A.	(1)	5,452	5,894
Iltrasa S.A.	(1)	118,858	84,232
Linkotel S.A.	(1)	86,149	15
Productos Plásticos Proplastic S.A.	(1)	4,297	4,297
Eficensa S.A.	(1)	121	121
Inmobiliaria Cararpa S.A.	(1)	18,710	18,710
Accionista mayoritario	(2)	308,557	
		<u>594,433</u>	<u>144,270</u>
Menos: Porción corriente		<u>262,748</u>	<u>121,142</u>
		<u>331,685</u>	<u>23,128</u>
Documentos y cuentas por pagar:			
Linkotel S.A.	(8)	176,970	10,519
Productos Plásticos Proplastic S.A.		1,798	
Accionista mayoritario			244,593
		<u>178,768</u>	<u>255,112</u>
Menos: Porción corriente		<u>178,768</u>	<u>10,519</u>
		<u>178,768</u>	<u>244,593</u>

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

Las transacciones efectuadas con las Compañías y partes relacionadas, todas locales, fueron las siguientes:

		Años terminados al	
		31/12/2016	31/12/2015
Préstamos recibidos:			
Productos Plásticos Proplastic S.A.		1,798	
Linkotel S.A.	(8)	177,610	
		<u>179,408</u>	
Préstamos otorgados:			
Prothalía S.A.		21,288	
Ettven S.A.		1,558	
Iltrasa S.A.		40,673	
Linkotel S.A.		86,149	
		<u>149,668</u>	
Compras:			
Prothalía S.A.		9,178	
Ettven S.A.		111,965	
Iltrasa S.A.		69,580	
Linkotel S.A.		1,842	
		<u>192,565</u>	

(1) Corresponden a préstamos otorgados a relacionadas domiciliadas en Ecuador; no tienen fecha de vencimiento y tampoco generan ningún tipo de interés.

(2) El movimiento de esta cuenta a continuación:

		Al 31 de diciembre de	
		2016	2015
Saldo al inicio del año			
Reclasificación	(3)	393,536	
Cesión de derechos fiduciarios	(4)	317,296	
Endoso de nota de crédito	(5)	95,889	
Cesión de deuda	(6)	204,576	
Aplicación de compensación	(7)	(702,740)	
Saldo al final del año		<u>308,557</u>	

(3) Corresponde a reclasificación de valores inicialmente reconocidos como inversión en subsidiaria, asumidos por el accionista (Ver Nota N).

(4) Mediante Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 23 de agosto de 2016, los accionistas de la Compañía acordaron ceder los derechos sobre el Fideicomiso The Point a favor del accionista mayoritario.

CONSTRUCTORA THALÍA VICTORIA S.A.

EE. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS: (Continuación)

- (5) Se origina en nota de crédito otorgada por el Servicio de Rentas Internas a favor de subsidiaria Linkotel S.A. a favor de la Compañía por US\$176,970 (ver numeral (7)). Posteriormente, la Compañía realizó tres endosos a favor del accionista mayoritario, cada uno por US\$31,963.
- (6) Mediante Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 29 de febrero de 2016, los accionistas de la Compañía acordaron ceder los derechos de los valores pendientes de cobro sobre Manresacorp S.A., surgidos de la entrega, como dación de pago, del inmueble "Edificio Manresa" ubicado en el Km. 12 y 13 de la vía Guayaquil-Chongón, perteneciente a la Compañía Thalía Victoria S.A.
- (7) Corresponde a la compensación de saldos pendientes de cobro al accionista.
- (8) Con fecha 4 de abril de 2016, los accionistas de la subsidiaria Linkotel S.A. resolvieron la entrega a la Compañía de una nota de crédito otorgada por el Servicio de Rentas Internas por un valor de US\$176,970.

FF. 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\$15 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.
- Compensaciones o reclasificaciones de cuantas contables de activo, pasivo o patrimonio, siempre que no afecten a resultados;

CONSTRUCTORA THALÍA VICTORIA S.A.

FF. CONTROL SOBRE PRECIOS DE TRANSFERENCIA: (Continuación)

- 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.

GG. 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.

GG. CONSOLIDACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS:

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. Los estados financieros consolidados con estas empresas se presentarán por separado.

HH. LEY ORGÁNICA DE SOLIDARIDAD Y DE CORRESPONSABILIDAD CIUDADANA PARA LA RECONSTRUCCIÓN Y REACTIVACIÓN DE LAS ZONAS AFECTADAS POR EL TERREMOTO DE 16 DE ABRIL DE 2016:

Mediante Registro Oficial Suplemento 759 de 20 de mayo de 2016, se aprobó la Ley Orgánica de Solidaridad y de Corresponsabilidad Ciudadana para la reconstrucción y reactivación de las zonas afectadas por el terremoto de 16 de abril de 2016.

Esta ley tiene por objeto la recaudación de las contribuciones solidarias con el propósito de permitir la planificación, construcción y reconstrucción de la infraestructura pública y privada, así como la reactivación productiva, que comprenderá entre otros objetivos, la implementación de planes, programas, acciones, incentivos y políticas públicas. Las contribuciones solidarias establecidas fueron:

Sobre remuneraciones: Las personas naturales bajo relación de dependencia que durante los ocho meses siguientes a la vigencia de esta ley perciban una remuneración mensual igual o mayor a mil (US\$1,000) dólares pagarán una contribución igual a un día de remuneración, conforme la siguiente tabla:

Remuneración USD		Tarifa mensual	Equivalente en días de remuneración	Número de meses de contribución
Mayor o igual a	Menor a			
1,000	2,000	3,33%	1	1
2,000	3,000	3,33%	1	2
3,000	4,000	3,33%	1	3
4,000	5,000	3,33%	1	4
5,000	7,500	3,33%	1	5
7,500	12,000	3,33%	1	6
12,000	20,000	3,33%	1	7
20,000	En adelante	3,33%	1	8

CONSTRUCTORA THALÍA VICTORIA S.A.**HH. LEY ORGÁNICA DE SOLIDARIDAD Y DE CORRESPONSABILIDAD CIUDADANA PARA LA RECONSTRUCCIÓN Y REACTIVACIÓN DE LAS ZONAS AFECTADAS POR EL TERREMOTO DE 16 DE ABRIL DE 2016:**
(Continuación)

Sobre el patrimonio: Las personas naturales que al 1 de enero de 2016, posean un patrimonio igual o mayor a un millón (US\$1,000,000) de dólares de los Estados Unidos de América, pagarán la contribución del 0,90%, de acuerdo a las siguientes reglas:

- En el caso de residentes en el Ecuador, la contribución se calculará sobre el patrimonio ubicado dentro y fuera del país; y,
- En el caso de no residentes en el Ecuador, la contribución se calculará sobre el patrimonio ubicado en el país.

Sobre utilidades: Las sociedades que realicen actividades económicas, y que fueren sujetos pasivos de impuesto a la renta, pagarán una contribución del 3% a sus utilidades que se calculará teniendo como referencia la utilidad gravable del ejercicio fiscal 2015.

Sobre bienes inmuebles y derechos representativos de capital existentes en el Ecuador de propiedad de sociedades residentes en paraísos fiscales y otras jurisdicciones del exterior: Se establecerá por una sola vez la contribución solidaria del 1.8% del avalúo catastral del año 2016, sobre todos los bienes inmuebles existentes en el Ecuador; y sobre todo el valor patrimonial proporcional de los derechos representativos de capital de sociedades residentes en el Ecuador, en parte que, a la fecha de entrada en vigencia de la presente Ley, pertenezca de manera directa a una sociedad residente en un paraíso fiscal o jurisdicción de menor imposición o no se conozca su residencia, y del 0.90% del avalúo catastral del año 2016, sobre la totalidad de bienes inmuebles existentes en el Ecuador; y, sobre el valor patrimonial proporcional de los derechos representativos de capital de sociedades residentes en el Ecuador en la parte que, a la fecha de entrada en vigencia de la presente ley, pertenezca de manera directa a una sociedad no residente en el Ecuador que no es paraíso fiscal.

Según el artículo 8, las contribuciones establecidas en esta ley no cumplen con el propósito de obtener, mantener o mejorar los ingresos de los contribuyentes y en consecuencia no podrán ser deducibles del impuesto a la renta de las personas naturales y sociedades. En los casos en los cuales el valor de dichas contribuciones exceda el valor de la utilidad gravable del año 2016, la diferencia será deducible para los siguientes ejercicios fiscales, conforme a los límites y condiciones establecidas en el Reglamento.

Según la Disposición Transitoria Primera de esta misma ley, se incrementa la tarifa del IVA del 12% al 14% durante el período de hasta un año contado a partir del primer día del mes siguiente a la publicación de la presente ley. El Presidente de la República, mediante Decreto Ejecutivo, podrá disponer que la vigencia de este incremento concluya antes de cumplido el año.

CONSTRUCTORA THALÍA VICTORIA S.A.**II. EVENTOS SUBSECUENTES:**

Entre el 31 de diciembre de 2016 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, procedimos a efectuar una revisión a las medidas de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo y otros delitos implementados por **CONSTRUCTORA THALÍA VICTORIA S.A.** al 31 de diciembre de 2016.

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

Resultados: Ha designado el Oficial de Cumplimiento a la señorita Jimena Farrah Zambrano Zambrano con cedula de ciudadanía No. 098334342-9, cuyo registro electrónico en la Unidad de Análisis Financiero y Económicos (UAFE) se efectuó el 31 de octubre de 2016, y a la señorita Michelle Andreina Robalino Ronquillo con cedula de ciudadanía No. 092211614-0 como suplente. Están debidamente calificadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

- 1.2 Verificar que las normas y procedimientos de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo establecidos 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 independiente sus políticas, procedimientos, y mecanismos de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo y otros delitos.

PBX +593 4 2367833 • Fax +593 4 2361056 • E-mail pkf@pkfecuador.com • www.pkfecuador.com
PKF & Co. • Av. 9 de Octubre 1911 y Los Ríos, Edif. Finansur, piso 12 Of. 2 • P.O. Box 09-04-763 • Guayaquil • Ecuador

Tel +593 2 2263959 - 2263960 • Fax +593 2 2256814 • E-mail pkfuio@pkfecuador.com
PKF & Co. • Av. República de El Salvador 836 y Portugal, Edif. Prisma Norte, piso 4, Of. 404 • Quito • Ecuador

- 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 2016 fue presentado al Comité de Cumplimiento de sesión según acta el 21 de enero de 2016 y aprobado por la Junta General de la Compañía el 18 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.

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

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

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

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

- 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.



2 de junio de 2017
Guayaquil, Ecuador



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