



CONSTRUCTORA THALÍA VICTORIA S.A.

Informe sobre el examen
de los estados financieros separados

Año terminado al
31 de diciembre de 2017

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 2017, 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 2017, 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, 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
Av. 9 de Octubre 1911 y Los Ríos, Edif. Finansur, piso 12 Of. 2 • P.O. Box 09-04-763 • Guayaquil

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

PKFECUADOR & Co. es una Firma Miembro de PKF International Limited, una red de Firmas legalmente independientes. Ni las otras Firmas Miembro, ni las Firmas corresponsales de la red, ni PKF International Limited, son responsables ni aceptan obligación alguna por el trabajo o asesoramiento que PKFECUADOR & Co. provee a sus clientes.



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.



25 de abril de 2018
Guayaquil, Ecuador

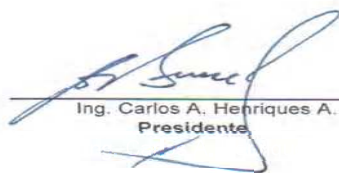


Manuel García Andrade
Superintendencia de Compañías, Valores y
Seguros No.02

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

(Expresados en USDólares)

ACTIVOS	Al 31 de diciembre de	
	2017	2016
ACTIVOS CORRIENTES:		
Efectivo y equivalentes al efectivo (Nota G)	457,400	1,197,960
Documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados (Nota H)	152,798	95,199
Documentos y cuentas por cobrar clientes relacionados (Nota BB)	143,198	262,748
Otras cuentas por cobrar (Nota I)	91,508	78,707
Inventarios (Nota J)	3,577,919	3,298,716
Activos por impuestos corrientes (Nota K)	24,318	114,246
Servicios y otros pagos por anticipado (Nota L)	62,830	117,524
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	4,509,971	5,165,100
ACTIVOS NO CORRIENTES:		
Documentos y cuentas por cobrar clientes relacionados (Nota BB)	193,536	331,685
Inversiones en subsidiarias (Nota M)	1,846	496,099
Propiedades, maquinarias y equipos (Nota N)	296,974	335,559
Propiedades de inversión (Nota O)	143,895	143,895
Activos intangibles (Nota P)	13,643	22,027
Activos biológicos (Nota Q)	160,402	160,402
Depositos en garantía	66	66
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	810,362	1,489,733
TOTAL DE ACTIVOS	5,320,333	6,654,833
PASIVOS Y PATRIMONIO		
PASIVOS CORRIENTES:		
Documentos y cuentas por pagar no relacionados (Nota R)	96,070	185,789
Documentos y cuentas por pagar relacionados (Nota BB)	33,800	178,768
Otras obligaciones corrientes (Nota S)	59,954	70,424
Obligaciones con instituciones financieras (Nota T)	828,367	1,403,667
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	1,018,191	1,838,648
PASIVOS NO CORRIENTES:		
Documentos y cuentas por pagar no relacionados (Nota U)	509,033	874,629
Documentos y cuentas por pagar relacionados (Nota BB)	66,174	
Obligaciones con instituciones financieras (Nota T)	316,667	
Provisión por beneficios a empleados (Nota V)	332,464	360,005
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES	1,224,338	1,234,634
PATRIMONIO: (Nota W)		
Capital social	1,445,000	1,445,000
Aportes para futuras capitalizaciones	1,599,764	2,037,764
Reservas	123,660	123,119
Resultados acumulados provenientes de la adopción NIIF primera vez	(63,317)	(63,317)
Resultados acumulados	(27,303)	38,985
TOTAL PATRIMONIO	3,077,804	3,581,551
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	5,320,333	6,654,833



Ing. Carlos A. Henriques A.
Presidente

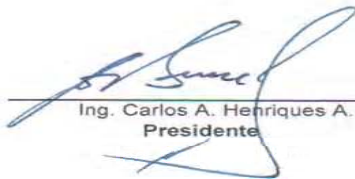


CPA. Márlin Chancay D.
Contadora General

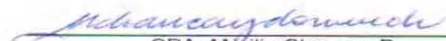
CONSTRUCTORA THALÍA VICTORIA S.A.**ESTADOS SEPARADOS DE RESULTADO INTEGRALES**

(Expresados en USDolares)

	Años terminados al 31 de diciembre de	
	2017	2016
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS:		
Venta de terrenos y viviendas	2,961,107	7,025,971
Venta de departamentos	146,092	111,529
Venta de condominios	1,347,117	934,967
Prestación de servicios	92,611	22,093
	<u>4,546,927</u>	<u>8,094,560</u>
COSTO DE VENTAS (Nota X)	<u>3,790,432</u>	<u>6,664,437</u>
UTILIDAD BRUTA	756,495	1,430,123
OTROS INGRESOS:		
Intereses ganados	1,128	979
Ingresos varios (Nota Y)	58,278	73,838
	<u>59,406</u>	<u>74,817</u>
GASTOS:		
Administrativos (Nota Z)	690,751	919,880
Financieros	1,962	5,194
	<u>692,713</u>	<u>925,074</u>
OTROS GASTOS		468,517
UTILIDAD ANTES DE LA PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA	<u>123,188</u>	<u>111,349</u>
Participación de los trabajadores en las utilidades (Nota AA)	18,478	16,702
Impuesto a la Renta (Nota AA)	170,457	41,032
UTILIDAD (PÉRDIDA) DEL EJERCICIO	<u>(65,747)</u>	<u>53,615</u>



Ing. Carlos A. Henriques A.
Presidente



CPA. Mafilin Chancay D.
Contadora General

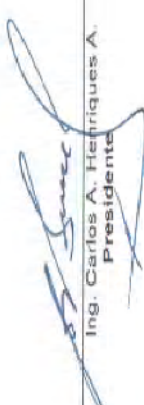
CONSTRUCTORA THALÍA VICTORIA S.A.

ESTADOS SEPARADOS DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO

AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

(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 2015	1,445,000	2,037,764	76,561	46,558	(63,317)	(14,630)
Utilidad del ejercicio						53,615
Saldo al 31 de diciembre de 2016	1,445,000	2,037,764	76,561	46,558	(63,317)	38,985
Apropiación de reservas		(438,000)	541			(541)
Devolución de aportes						
Pérdida del ejercicio						(65,747)
Saldo al 31 de diciembre de 2017	1,445,000	1,599,764	77,102	46,558	(63,317)	(27,303)


Ing. Carlos A. Henriques A.
Presidente

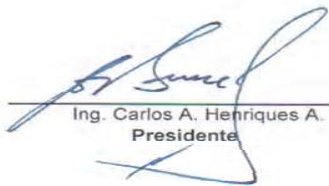

CPA. Márlin Chancay D.
Contadora General

Vea notas a los estados financieros

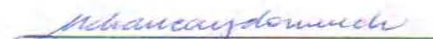
CONSTRUCTORA THALÍA VICTORIA S.A.**ESTADOS SEPARADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre de	
	2017	2016
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Efectivo recibido de clientes	4,596,077	7,684,367
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(5,444,188)	(6,067,512)
Otros egresos e ingresos, neto	59,406	(393,700)
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (USADO EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	(788,705)	1,223,155
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adquisiciones de maquinarias y equipos		(16,411)
Venta de acciones	494,253	
Venta de propiedades de inversión		148,955
Cancelación por fideicomiso por adquisición de inmueble		110,608
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	494,253	243,152
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Préstamos bancarios	1,261,700	1,612,000
Préstamos con accionistas	66,174	702,740
Pago de obligaciones bancarias	(1,520,333)	(2,817,947)
Pago de obligaciones con accionistas	(253,649)	(76,344)
EFFECTIVO NETO USADO EN LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	(446,108)	(579,551)
AUMENTO (DISMINUCIÓN) DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	(740,560)	886,756
Efectivo y equivalentes al efectivo al inicio del año	1,197,960	311,204
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	457,400	1,197,960



Ing. Carlos A. Henriques A.
Presidente

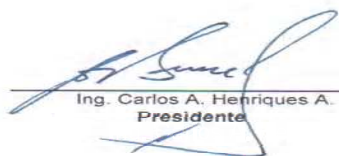


CPA. Márlin Chancay D.
Contadora General

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

(Expresado en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre de	
	2017	2016
CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD (PÉRDIDA) DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
UTILIDAD (PÉRDIDA) DEL EJERCICIO:	(65,747)	53,615
Ajustes por:		
Método de participación		468,517
Depreciación y amortización	46,969	57,345
Provisión para jubilación patronal	50,652	49,186
Provisión para bonificación por desahucio	9,528	16,796
Reverso de jubilación patronal	(69,060)	(43,153)
Reverso de bonificación por desahucio	(18,661)	(15,272)
Otros		84,978
	<u>(46,319)</u>	<u>672,012</u>
VARIACIÓN EN ACTIVOS Y PASIVOS CORRIENTES:		
Documentos y cuentas por cobrar, neto	49,150	(410,193)
Inventarios, neto	(279,203)	728,107
Otros activos corrientes, neto	144,622	(39,626)
Documentos y cuentas por pagar, neto	(646,485)	329,480
Otras obligaciones corrientes	(10,470)	(56,625)
	<u>(742,386)</u>	<u>551,143</u>
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (USADO EN) LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>(788,705)</u>	<u>1,223,155</u>



Ing. Carlos A. Henriques A.
Presidente



CPA. Mafilin Chancay D.
Contadora General

CONSTRUCTORA THALÍA VICTORIA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(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 2017, han sido emitidos con autorización 5 de abril de 2018, 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 2017), 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 Eficensa S.A., empresa controlada. 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. 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, tomando como base la vida 3til estimada de los activos, misma que es revisada una vez por a3o al cierre de cada ejercicio econ3mico. A continuaci3n, un detalle de las vidas 3tiles:

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 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.

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.

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.

Reclasificación de cuentas: Para mantener la comparabilidad de las cifras presentadas al 31 de diciembre de 2017, del ejercicio económico 2016, se procedió a reclasificar de: Ajustes por pago de impuesto a la renta 2015 presentado en el Estado Separado de Cambio en el Patrimonio, a Impuesto a la Renta dentro del Estado Separado de Resultados Integrales.

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 2017 entraron en vigencia las siguientes modificaciones a las normas internacionales de información financiera:

<u>Modificación emitida</u>	<u>Fecha de emisión</u>	<u>Sujeto de modificación</u>
Modificaciones a la NIC 7 Estado de Flujos de Efectivo	Enero de 2016	Las modificaciones responden a la necesidad de mejorar la información proporcionada a los usuarios de los estados financieros en relación con los pasivos que surgen de actividades de financiación, y requieren que las entidades revelen la información que permita a los usuarios de los estados financieros evaluar los cambios en pasivos producidos por actividades de financiación, incluyendo tanto los derivados de flujos de efectivo como los que no implican flujos de efectivo.
Modificaciones a la NIC 12 Impuesto a las Ganancias	Enero de 2016	Las modificaciones aclaran los requerimientos de reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas en instrumentos de deuda medidos a valor razonable.

CONSTRUCTORA THALÍA VICTORIA S.A.

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

Modificación emitida	Fecha de emisión	Sujeto de modificación
Modificaciones a la NIIF 12 Información a Revelar sobre Participaciones y otras Entidades	Enero de 2017	Las modificaciones aclaran los requerimientos de relevar información sobre inversiones en subsidiarias, empresas conjuntas o asociados que están clasificados o mantenidos para la venta.

La adopción de estas modificaciones no tuvo un impacto significativo sobre los estados financieros de la Compañía y sus revelaciones.

Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y enmiendas emitidas aun no vigentes:

A continuación, se enumeran las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y enmiendas emitidas pero que no se encontraban en vigencia a la fecha de emisión de los estados financieros de la Compañía:

Norma Internacional de Información Financiera	Sujeto de modificación	Fecha de entrada en vigor *
NIIF 9 Instrumentos Financieros	El Consejo realizó modificaciones a los requerimientos de clasificación y medición para activos financieros, abordando un rango limitado de cuestiones de aplicación e introduciendo una categoría de medición de "valor razonable con cambios en otro resultado integral" para instrumentos de deuda simples concretos. El Consejo también añadió a la NIIF 9 los requerimientos de deterioro de valor relacionados con la contabilidad de las pérdidas crediticias esperadas sobre los activos financieros de una entidad y los compromisos de ampliar el crédito. Este modelo de deterioro por pérdida crediticia esperada es contrario al modelo de deterioro por pérdida crediticia incurrida (de conformidad con la NIC 39); la diferencia consiste en que ya no es necesario que ocurra un evento antes de que se reconozcan las pérdidas crediticias.	1 de enero de 2018
NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes	Esta norma deroga la NIC 18, NIC 11 y las interpretaciones respectivas. El principio básico de la NIIF 15 es que una entidad reconoce los ingresos de actividades ordinarias de forma que representen la transferencia de bienes o servicios comprometidos con los clientes a cambio de un importe que refleje la contraprestación a la cual la entidad espera tener derecho a cambio de dichos bienes o servicios. Una entidad reconoce los ingresos de actividades ordinarias de acuerdo con ese principio básico mediante la aplicación de las siguientes etapas: 1. Identificar el contrato (o contratos) con el cliente. 2. Identificar las obligaciones de desempeño en el contrato. 3. Determinar el precio de la transacción. 4. Asignar el precio de la transacción entre las obligaciones de desempeño del contrato. 5. Reconocer el ingreso cuando (o a medida que) la entidad satisface una obligación de desempeño.	1 de enero de 2018

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

Norma Internacional de Información Financiera	Sujeto de modificación	Fecha de entrada en vigor *
NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes	La norma también incluye un conjunto cohesionado de requerimientos de información a revelar que daría lugar a que una entidad proporcionara a los usuarios de los estados financieros información integral sobre la naturaleza, importe, calendario e incertidumbre de los ingresos de actividades ordinarias y de los flujos de efectivo que surgen de los contratos de la entidad con los clientes.	1 de enero de 2018
NIIF 1 Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera	Eliminación de exenciones a corto plazo para las entidades que adoptan por primera vez las NIIF.	1 de enero de 2018
NIIF 2 Pagos Basados en Acciones	Las modificaciones proporcionan requerimientos para la contabilización de los efectos de las condiciones para la irrevocabilidad y las condiciones distintas a las de las de irrevocabilidad de la concesión sobre la medición de un pago basado en acciones que se liquide en efectivo, las transacciones con pagos basados en acciones con una característica de liquidación por el neto por causa de obligaciones fiscales de retener, y una modificación de los términos y condiciones de un pago basado en acciones que cambia la clasificación de la transacción de liquidarse en efectivo a liquidarse con instrumentos de patrimonio.	1 de enero de 2018
NIC 28 Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos	Medición a valor razonable de una asociada o negocio conjunto.	1 de enero de 2018
NIC 40 Propiedades de Inversión	La aclaración sobre la transferencia de una propiedad de inversión desde o hacia, sólo está permitida cuando existe evidencia de un cambio en su uso.	1 de enero de 2018
NIIF 16 Arrendamientos	La nueva norma deroga la NIC 17 e interpretaciones relacionadas, y establece los principios básicos para el reconocimiento, medición, presentación e información a revelar de los arrendamientos. El objetivo es asegurar que los arrendatarios y arrendadores proporcionen información relevante de forma que represente fielmente esas transacciones. Esta información proporciona una base a los usuarios de los estados financieros para evaluar el efecto que los arrendamientos tienen sobre la situación financiera, el rendimiento financiero y los flujos de efectivo de una entidad.	1 de enero de 2019
NIIF 4 Contratos de seguros	La modificación permite a las entidades que están dentro del alcance de la NIIF 4 la opción de aplicar la NIIF 9 o su exención temporal.	1 de enero de 2018

* La aplicación anticipada es posible, a menos que se señale lo contrario.

La aplicación de la NIIF 9 Instrumentos Financieros con la NIIF 4 Contratos de Seguro (Modificaciones a la NIIF 4) aborda las preocupaciones surgidas de las diferentes fechas de vigencia de la NIIF 9 y la próxima Norma sobre contratos de seguro. Las modificaciones introducen dos enfoques opcionales:

CONSTRUCTORA THALÍA VICTORIA S.A.

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

- Una exención temporaria - las entidades cuyas actividades están predominantemente conectadas con seguros pueden optar por continuar aplicando la NIC 39 en lugar de la NIIF 9. Esta exención temporaria opcional de la NIIF 9 está disponible hasta el 2021.
- Un enfoque de la superposición - todas las entidades que emiten contratos de seguro y aplican la NIIF 9 pueden optar por reclasificar en otro resultado integral, la diferencia en los importes reconocidos en el resultado del periodo para activos financieros elegibles entre aplicar la NIIF 9 y aplicar la NIC 39.

La Administración de la Compañía, prevé que la aplicación de estas normas no tendrá un impacto sobre los importes reconocidos en los estados financieros y sus revelaciones.

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. La tasa de descuento utilizada es el rendimiento de los bonos corporativos de alta calidad del 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 2017 y 2016, 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	
		2017	2016
Caja		100	100
Bancos locales	(1)	457,300	1,197,860
		<u>457,400</u>	<u>1,197,960</u>

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

		Al 31 de diciembre de	
		2017	2016
	No. Cuenta		
Banco Pichincha C.A.	4649901	11,204	224,831
Banco Pichincha C.A.	3978946700	265	265
Banco Guayaquil S.A.	30445444	38	38
Banco Guayaquil S.A.	30426827	122,747	451,497
Banco de Machala S.A.	1110073670	5,020	3,154
Banco del Pacífico S.A.	132586	10,486	104,687
Banco Internacional S.A.	14000601978		1,389
Banco Bolivariano C.A.	25006409	306,738	394,102
Banco General Rumiñahui S.A.	8017558104	802	17,897
		<u>457,300</u>	<u>1,197,860</u>

H. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR CLIENTES NO RELACIONADOS:

		Al 31 de diciembre de	
		2017	2016
Clientes	(1)	166,120	108,521
(-) Deterioro acumulado de cuentas por cobrar	(2)	13,322	13,322
		<u>152,798</u>	<u>95,199</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	
		2017	2016
Montenegro Patrel Mauricio Daniel		9,520	9,520
Varela Coronel Tannya Gioconda		13,796	13,796
Barrionuevo Cella Mario Enrique		11,226	11,226
López Ibarra Elsa Yolanda		5,250	5,350
Bohórquez Patiño Jacinto Héctor		20,488	20,488
Manresacorp S.A.		24,000	
Zhunio Maldonado Daniel Alberto			5,011
Albán Campbell María Denys			5,894
Cabrera Díaz Christian Adolfo			5,274
Cubillos Andrade Liliam			6,587
Hernández Sánchez Francisco González			6,219
Ramírez Bocca Mónica		3,000	
Otros		78,840	19,156
		<u>166,120</u>	<u>108,521</u>

- (2) La Administración de la Compañía no consideró necesario aumentar la provisión para cuentas incobrables en los ejercicios económicos 2017 y 2016.

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

	Al 31 de diciembre de	
	2017	2016
Empleados	70,426	57,625
Préstamos a terceros	21,282	21,282
	91,708	78,907
(-) Deterioro acumulado de otras cuentas por cobrar	200	200
	91,508	78,707

J. INVENTARIOS:

		Al 31 de diciembre de	
		2017	2016
Terrenos	(1)	482,759	482,759
Construcciones	(2)	3,095,160	2,815,957
		3,577,919	3,298,716

(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	
	2017	2016
Saldo inicial	2,815,957	3,544,064
Adiciones	3,332,909	5,780,590
(-) Costo de venta	3,053,706	6,508,697
Saldo final	3,095,160	2,815,957

K. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES:

	Al 31 de diciembre de	
	2017	2016
Anticipo de Impuesto a la Renta		89,235
Retenciones en la fuente	384	
Crédito tributario IVA		2,398
Impuesto a la Salida de Divisas	23,934	22,613
	24,318	114,246

L. SERVICIOS Y OTROS PAGOS POR ANTICIPADO:

Incluye principalmente anticipo entregado a Panaceasoft S.A. por US\$16,000, en el 2010, para la adquisición de sistema contable actual.

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

Un detalle de la cuenta es como sigue:

Participada	No. acciones	Valor nominal por acción	%	Al 31 de diciembre de	
				2017	2016
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
				<u>1,846</u>	<u>496,099</u>

- (1) Según acuerdo de promesa de compraventa suscrito entre la Compañía y Telconet S.A. celebrado el 5 de abril de 2016, se acordó la venta del total de acciones en la compañía Linkotel S.A. De acuerdo con la cláusula cuarta de dicho acuerdo, la cesión se perfeccionaría con la autorización de la Agencia de Regulación y Control de las Telecomunicaciones (ARCOTEL). El ente de control, mediante Resolución N° Arcotel-2017-0492 del 15 de junio de 2017, resolvió aprobar esta transacción (Ver Nota U).

N. PROPIEDADES, MAQUINARIAS Y EQUIPOS:

	Edificios	Muebles y enseres	Equipos de oficina	Vehículos	Maquinarias	Equipos de computación	Otros	Total
Costo								
Saldo al 01-01-2016	586,913	18,407	19,734	284,140	103,233	168,351	49,705	1,230,483
Adiciones				16,411				16,411
Saldo al 31-12-2016	586,913	18,407	19,734	300,551	103,233	168,351	49,705	1,246,894
Saldo al 31-12-2017	586,913	18,407	19,734	300,551	103,233	168,351	49,705	1,246,894
(-) Depreciación acumulada								
Saldo al 01-01-2016	261,503	18,184	17,708	277,517	92,145	154,126	41,191	862,374
Adiciones	29,346	116	405	5,364	6,161	3,781	3,788	48,961
Saldo al 31-12-2016	290,849	18,300	18,113	282,881	98,306	157,907	44,979	911,335
Adiciones	29,346	80	33	5,230	950	1,914	1,032	38,585
Saldo al 31-12-2017	320,195	18,380	18,146	288,111	99,256	159,821	46,011	949,920
Saldo al 01-01-2016	325,410	223	2,026	6,623	11,088	14,225	8,514	368,109
Saldo al 31-12-2016	296,064	107	1,621	17,670	4,927	10,444	4,726	335,559
Saldo al 31-12-2017	266,718	27	1,588	12,440	3,977	8,530	3,694	296,974

O. PROPIEDADES DE INVERSIÓN:

		Al 31 de diciembre de	
		2017	2016
Terrenos	(1)	143,895	143,895
		<u>143,895</u>	<u>143,895</u>

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

CONSTRUCTORA THALÍA VICTORIA S.A.**P. ACTIVOS INTANGIBLES:**

	Saldo 01/01/2017	Adiciones	Saldo 31/12/2017
Software y licencias	75,826		75,826
(-) Amortización acumulada	53,799	8,384	62,183
	<u>22,027</u>	<u>(8,384)</u>	<u>13,643</u>

Q. 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).

R. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR NO RELACIONADOS:

		Al 31 de diciembre de 2017	2016
Proveedores	(1)	96,070	185,789
		<u>96,070</u>	<u>185,789</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 2017	2016
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	21,505
Donoso Coronel Carlos Daniel	11,462	
Seguros Equinoccial S.A.	10,683	
Samaniego Serpa Teresa de Jesús	5,872	
Otros	46,548	116,580
	<u>96,070</u>	<u>185,789</u>

S. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES:

	Al 31 de diciembre de 2017	2016
Con la administración tributaria	9,381	25,308
Con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social	6,981	4,733
Finiquitos por pagar	680	571
Beneficios sociales	24,434	23,110
Participación de los trabajadores en las utilidades (Ver Nota AA)	18,478	16,702
	<u>59,954</u>	<u>70,424</u>

CONSTRUCTORA THALÍA VICTORIA S.A.**T. OBLIGACIONES CONS INSTITUCIONES FINANCIERAS:**

Institución financiera	Fecha de emisión	Fecha de vencimiento	Tasa de interés	Monto (US\$)	Al 31 de diciembre de	
					2016	2016
Banco Pichincha						
Panamá S.A.	18/03/2016	27/03/2017	6.50%	300,000		300,000
Banco Bolivariano C.A.	15/07/2016	17/07/2017	8.83%	500,000		291,667
Banco Pichincha C.A.	09/11/2016	07/05/2017	9.74%	300,000		300,000
Banco Guayaquil S.A.	08/09/2016	06/01/2017	9.88%	512,000		512,000
Banco Bolivariano C.A.	15/06/2017	12/06/2020	8.83%	500,000	416,667	
Banco Bolivariano C.A.	09/08/2017	12/08/2019	7.50%	200,000	166,667	
Banco Pichincha C.A.	06/09/2017	05/03/2018	9.33%	298,000	298,000	
Banco Pichincha C.A.	27/09/2017	26/03/2018	9.33%	102,000	102,000	
Banco Guayaquil S.A.	10/10/2017	10/04/2018	10.21%	161,700	161,700	
					1,145,034	1,403,667
				(-) Porción corriente	828,367	1,403,667
					316,667	

U. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR NO RELACIONADOS:

	Al 31 de diciembre de	
	2017	2016
Telconet S.A.		350,000
Orbeni S.A.	(1) 459,327	459,327
Fondos de garantías	49,706	65,302
	509,033	874,629

- (1) 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.

V. PROVISIÓN POR BENEFICIOS A EMPLEADOS:

	Al 31 de diciembre de	
	2017	2016
Provisión por jubilación patronal	(1) 254,792	273,200
Provisión por bonificación de desahucio	(2) 77,672	86,805
	332,464	360,005

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

	Al 31 de diciembre de	
	2017	2016
Saldo al inicio del año	273,200	267,167
Incremento	50,652	49,186
(-) Reversión	69,060	43,153
Saldo al final del año	254,792	273,200

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

	Al 31 de diciembre de	
	2017	2016
Saldo al inicio del año	86,805	85,281
Incremento	9,528	16,796
(-) Reversión	18,661	15,272
Saldo al final del año	77,672	86,805

CONSTRUCTORA THALÍA VICTORIA S.A.**V. 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 6.75% (4.00% en el 2016), tasa de incremento salarial del 3.50% (4.00% en el 2016), tasa de incremento de pensiones del 4.00%, tasa de rotación del 30.43% (30.77% en el 2016) y tasa de mortalidad e invalidez de acuerdo a tabla estadística del IESS 2002.

W. 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. Mediante acta de Junta General de Accionistas, del 31 de mayo de 2017 se decidió reversar US\$438,000 a favor del accionista mayoritario de la Compañía, como devolución de aportes.

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 Q).

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 Orgánica 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.

X. COSTO DE VENTAS:

	Años terminados al	
	31/12/2017	31/12/2016
Terrenos	812,486	1,953,230
Depreciación	949	6,784
Intereses financieros	118,317	219,613
Gastos legales	248,548	118,815
Materiales / Mano de obra	2,610,132	4,365,995
	<u>3,790,432</u>	<u>6,664,437</u>

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

	Años terminados al	
	31/12/2017	31/12/2016
Reverso por beneficios a empleados	52,798	58,425
Multas a empleados	1,842	1,862
Multas a contratistas	23	298
Materiales	269	574
Resciliaciones		9,440
Varios	3,346	3,239
	58,278	73,838

Z. GASTOS ADMINISTRATIVOS:

	Años terminados al	
	31/12/2017	31/12/2016
Sueldos y salarios	296,439	391,534
Beneficios sociales	52,552	81,255
Beneficios a empleados	42,599	65,982
Aportes al IESS	24,149	38,882
Honorarios profesionales	32,479	69,925
Servicios básicos	14,760	17,109
Representación	2,360	28,289
Publicaciones y suscripciones		1,118
Mantenimiento y reparaciones	4,983	2,101
Suministros de oficina	7,283	1,583
Matriculación vehículos	2,957	5,214
Provisiones y depreciaciones	46,969	50,562
Impuestos y contribuciones	46,077	72,437
Comisiones	8,802	11,360
Legales	15,929	
Reserva por valuación acciones (1)	53,431	
Alícuotas		2,834
Seguros	2,053	45,201
Varios	36,929	34,494
	690,751	919,880

(1) Corresponde al efecto de la pérdida por la venta de las acciones mantenidas en Linkotel S.A. (Ver Nota M).

AA. 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 (Ver EE).

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

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:

	2017	2016
Utilidad del ejercicio	123,188	111,349
(-) Participación de los trabajadores en las utilidades	18,478	16,702
Utilidad gravable	104,710	94,647
Más: Gastos no deducibles (1)	59,842	250,095
Base para el cálculo del Impuesto a la Renta	164,552	344,742
Impuesto a la renta causado	36,201	75,843
(-) Anticipo correspondiente al ejercicio fiscal corriente	81,222	89,490
(-) Anticipo no reconocido en ejercicio anterior	89,235	41,032
Impuesto causado mayor al anticipo determinado		
Anticipo cancelado en el ejercicio	170,457	41,032
Más: Saldo anticipo pendiente de pago		255
Menos: Retenciones en la fuente	384	
Impuesto a la Renta por pagar (saldo a favor)	(384)	255

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

	2017	2016
Costos y gastos no sustentados en comprobantes de venta	36,382	88,045
Depreciaciones, amortizaciones, provisiones y reservas que excedan los límites establecidos por la Ley	2,958	12,525

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

	2017	2016
Remuneraciones no aportadas al IESS hasta la fecha de declaración de Impuesto a la Renta	2,398	
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	500	570
Otros gastos no deducibles	17,604	148,955
	<u>59,842</u>	<u>250,095</u>

BB. 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:		2017	2016
Prothalía S.A.	(1)	56,421	52,289
Ettven S.A.	(1)	6,482	5,452
Iltrasa S.A.	(1)	187,252	118,858
Linkotel S.A.			86,149
Productos Plásticos Proplastic S.A.	(1)	67,748	4,297
Eficensa S.A.	(1)	121	121
Inmobiliaria Cararpa S.A.	(1)	18,710	18,710
Accionista mayoritario	(2)		308,557
		<u>336,734</u>	<u>594,433</u>
Menos: Porción corriente		<u>143,198</u>	<u>262,748</u>
		<u>193,536</u>	<u>331,685</u>
Documentos y cuentas por pagar:			
Linkotel S.A.			176,970
Productos Plásticos Proplastic S.A.			1,798
Accionista mayoritario		<u>99,974</u>	
		<u>99,974</u>	<u>178,768</u>
Menos: Porción corriente		<u>33,800</u>	<u>178,768</u>
	(3)	<u>66,174</u>	

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

		Años terminados al	
Préstamos recibidos:		31/12/2017	31/12/2016
Productos Plásticos Proplastic S.A.			1,798
Linkotel S.A.			177,610
			<u>179,408</u>

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

	Años terminados al	
	31/12/2017	31/12/2016
Préstamos otorgados:		
Prothalía S.A.		21,288
Ettven S.A.	1,030	1,558
Iltrasa S.A.	26,175	40,673
Linkotel S.A.		86,149
	<u>27,205</u>	<u>149,668</u>
Compras:		
Prothalía S.A.	7,954	9,178
Ettven S.A.	4,464	111,965
Iltrasa S.A.	41,819	69,580
Linkotel S.A.		1,842
	<u>54,237</u>	<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 saldo por cobrar al 31 de diciembre de 2016 se compensó con varios pasivos adeudados por el accionista.
- (3) Este saldo se origina como efecto neto de las compensaciones de las cuentas por cobrar a favor del accionista, e incluye facturas por honorarios profesionales.

CC. 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.

CONSTRUCTORA THALÍA VICTORIA S.A.

CC. CONTROL SOBRE PRECIOS DE TRANSFERENCIA: (Continuación)

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;
- 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.

CONSTRUCTORA THALÍA VICTORIA S.A.

DD. CONTROL SOBRE PLEY ORGÁNICA PARA LA REACTIVACIÓN DE LA ECONOMÍA, FORTALECIMIENTO DE LA DOLARIZACIÓN Y MODERNIZACIÓN DE LA GESTIÓN FINANCIERA:

El 29 de diciembre de 2017, entró en vigor la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera, que entre otros cambios incluye los siguientes:

- Exenciones de impuesto a la renta para microempresas: Gozarán de la exención sólo aquellas microempresas que se constituyan a partir de la vigencia de esta ley.
- Deducciones de impuesto a la renta: Se aplica deducción a los pagos por desahucio y jubilación patronal, que no tienen provisión en años anteriores. Se mantiene la deducibilidad por provisiones corrientes que deban registrarse por este concepto, y no se condiciona que las mismas sean realizadas por empresas especializadas, ni que se refieran al número de años de los trabajadores.
- Obligación a llevar contabilidad: Se modifica la base de ingresos para personas naturales y sucesiones indivisas, para estar obligado a llevar contabilidad (ingresos del año anterior superiores a US\$300 mil), incluyendo además a profesionales, comisionistas, representantes y trabajadores autónomos en general. Sin embargo, deberá considerarse además que estarán también obligados a llevar contabilidad las personas naturales y sucesiones indivisas cuyo capital al 1 de enero o gastos del ejercicio anterior, sean superiores a los límites que se encuentran establecidos en reglamento.
- Determinación por la Administración Tributaria: Se establece la aplicación de determinación presuntiva o por coeficientes, por parte del Servicio de Rentas Internas, al liquidar diferencias detectadas en declaraciones.
- Impuesto Renta Único Sector Bananero: Se elimina IRTA único para sector bananero.
- Porcentaje de tarifa de impuesto a la renta de sociedades: Se incrementa la tarifa al 25% y la aplicable cuando los socios residan en paraísos fiscales al 28%, según la proporcionalidad de capital establecida.
- Reinversión de utilidades: Cuando las sociedades con socios o accionistas en paraísos fiscales, que debido al régimen jurídico de cualquier jurisdicción en que residan los socios, se permita registrar un titular nominal o formal, deberá obligatoriamente informar el beneficiario efectivo, caso contrario no se dará por cumplida la obligación ante el Servicio de Rentas Internas.

Se establece base exenta de US\$11,270 para determinar base imponible de impuesto a la renta para microempresas.

Se mantiene el beneficio de reducción de 10 puntos a la tarifa de IRTA, únicamente para la reinversión de compañías exportadoras habituales, productoras de bienes y de turismo receptivo, cuyo componente accionario nacional sea de por lo menos el 50%.

- Reducción tarifa impuesto a la renta en Desarrollo, Ciencia, Tecnología e Innovación: La reducción por este concepto sólo aplicará en la reinversión de sociedades productoras de bienes.

CONSTRUCTORA THALÍA VICTORIA S.A.

DD. CONTROL SOBRE PLEY ORGÁNICA PARA LA REACTIVACIÓN DE LA ECONOMÍA, FORTALECIMIENTO DE LA DOLARIZACIÓN Y MODERNIZACIÓN DE LA GESTIÓN FINANCIERA: (Continuación)

- Reducción tarifa para micro y pequeñas empresas y exportadores habituales: Estas sociedades mantendrán el 22% (25%-3 puntos) de impuesto a la renta. Solo para el caso de exportadores habituales, la condición es mantener o incrementar el empleo. El procedimiento los establecerá el CPT.
- Anticipo de Impuesto Renta: El cálculo de anticipo de acuerdo con la fórmula de los componentes del Estado de Situación Financiera y de Resultados, no aplicará para las personas naturales y sucesiones indivisa que, estando obligados a llevar contabilidad, no realicen actividades empresariales, para este caso aplicarán el procedimiento del 50% de IR menos las retenciones.
- Cálculo de anticipo: No formarán parte del cálculo de anticipo de impuesto a la renta las decimotercera y decimocuarta remuneraciones y aportes patronales.
- Devolución de anticipo: Se establece recargo del 200% en caso de detectarse que la devolución del anticipo fue indebida.
- Anticipo de Impuesto a la renta – Rubros excluidos del cálculo de anticipo de impuesto a la renta: Se especifica la exclusión de montos de activos, costos y gastos y patrimonio, relacionados con gastos de incremento de generación de nuevo empleo, y adquisición de activos productivos. Además, que el cambio de propiedad de los activos que ya se encuentran en funcionamiento no constituye inversión nueva, por tanto, los activos para efectos de aplicación de este beneficio deben ser totalmente nuevos.
- Retención en la fuente de dividendos y utilidades a beneficiarios efectivos residentes en Ecuador: Mientras no se demuestre que el último nivel accionario pertenezca realmente al beneficiario efectivo, no se dará por cumplida la obligación.
- Devolución de IVA medios electrónicos: En la devolución de IVA por uso de medios electrónicos se elimina la devolución por uso de tarjetas de débito y crédito.
- Base impuesto consumos especiales (ICE): Se indica que para determinar la base de cálculo del ICE podría ser sobre el PVP sugerido por el fabricante o precios referenciales, según se establezca mediante resolución para el efecto. Se incluye sanción por incumplimiento de informa y por inconsistencias.
- Definición de exportador habitual: El reglamento especificará las condiciones, límites y requisitos para calificar a un contribuyente como exportador habitual.
- Emisión de comprobantes de venta: Disminuye la base de pago sobre la que se obligada la utilización del sistema financiero de 5mil a 1mil.
- Regímenes simplificados: A través de Reglamento se clasificará por segmentos de la economía la aplicación de regímenes simplificados para efectos de cumplimiento tributario.

CONSTRUCTORA THALÍA VICTORIA S.A.

DD. CONTROL SOBRE PLEY ORGÁNICA PARA LA REACTIVACIÓN DE LA ECONOMÍA, FORTALECIMIENTO DE LA DOLARIZACIÓN Y MODERNIZACIÓN DE LA GESTIÓN FINANCIERA: (Continuación)

- Exenciones ISD: La exención en pago de ISD por valores para cubrir costos y gastos por enfermedades catastróficas se establece en el 100% de lo portado o transferido al exterior, previa aprobación de trámite de exoneración.
- Devolución ISD a exportadores: Se incluye el beneficio de devolución sobre el saldo de ISD que los exportadores no hayan utilizado como CT por pagos de importaciones de materias primas y bienes de capital. Estos serán los que consten en el listado del CPT.
- Incentivo estabilidad tributaria en contratación de inversión: Se incluye también para inversiones que contribuyan al cambio de la matriz productiva, tarifas de IRTA, de acuerdo con lo establecido en la LRTI (25% tarifa general para sociedades).
- Determinación presuntiva: La determinación presuntiva se aplicaría no solamente en procesos de Determinación Fiscal, sino también para la emisión de Liquidaciones de pago y resoluciones por aplicación de diferencias.

EE. 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.

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 Compañías es accionista mayoritario de Eficensa S.A. Los estados financieros consolidados con esta empresa se presentarán por separado.

FF. EVENTOS SUBSECUENTES:

Entre el 31 de diciembre de 2017 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 2017.

- 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 Económico (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
Av. 9 de Octubre 1911 y Los Ríos, Edif. Finansur, piso 12 Of. 2 • P.O. Box 09-04-763 • Guayaquil

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

PKFECUADOR & Co. es una Firma Miembro de PKF International Limited, una red de Firmas legalmente independientes. Ni las otras Firmas Miembro, ni las Firmas corresponsales de la red, ni PKF International Limited, son responsables ni aceptan obligación alguna por el trabajo o asesoramiento que PKFECUADOR & Co. provee a sus clientes.



- 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 2017 fue presentado al Comité de Cumplimiento de sesión según acta el 23 de enero de 2017 y aprobado por la Junta General de la Compañía el 25 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 y Económico.

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.

PKFECUADOR & Co

25 de abril de 2018
Guayaquil, Ecuador



Manuel García Andrade
Superintendencia de Compañías, Valores y
Seguros No.02