Naty

Superintendencia de Compañías
Guayaquil

Visitenos en: www.supercias.gob.ec

Fecha:

19/JUN/2015 14:11:33 Usu: omontalvan

Remitente: No. Trámite: 24366 - 0
EDGAR NARANJO --

Expediente: 5817

RUC: 0990215456001

Razón social:

CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.

SubTipo tramite:
CERTIFICACIONES HISTORIA SOCIETARIA

Asunto:
REMITE INFORME DE AUDITORIA

Revise el estado de su tramite por INTERNET Digitando No. de trámite, año y verificador =	97

PKF & Co.

PKF

Accountants &
business advisers

Guayaquil, 18 de junio de 2015

Señores
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS, VALORES Y SEGUROS
Guayaquil.

Estimados Señores:

Adjunto sírvase encontrar el informe de auditoría sobre el examen de los estados financieros de la siguiente compañía:

COMPAÑÍA	Año Terminado	Expediente No.
• CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.	Al 31 de diciembre de 2014	5817

Y que contiene las siguientes secciones:

- ✓ Sección I : Informe de auditoria independiente
- ✓ Sección II : Revisión por parte del auditor externo de las medidas de prevención de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos

Muy atentamente,

PKF & Co.

Edgar Naranjo L.
Socio Principal
C.C. 170390950-5

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
RECIBIDO
19 JUN 2015
Srta. Viviana Montalvan Ch
C.A.U. - GYE

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
DOCUMENTACIÓN Y ARCHIVO
RECIBIDO
29 JUN 2015 HORA: 16:00
Receptor: Michelle Calderon Palacios

PBX (593-4) 2453883 - 2450889 • Fax (593-4) 2450886 • 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 09-06-2045 • Guayaquil • Ecuador

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

PKF & Co. Cia. Ltda. es una firma miembro de la red de firmas legalmente independientes de PKF International Limited que no acepta ninguna responsabilidad por las acciones o inacciones de parte de cualquier firma o firmas miembro. Las firmas miembro individuales no aceptan ninguna responsabilidad por las acciones o inacciones de parte de cualquier otra firma o firmas miembro individuales.

PKF

Accountants &
business advisers

CONSTRUCTORA THALÍA VICTORIA S.A.

Informe sobre el examen
de los estados financieros

Año terminado al
31 de diciembre de 2014

CONSTRUCTORA THALÍA VICTORIA S.A.

SECCIÓN I: INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE

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

SECCIÓN II: REVISIÓN POR PARTE DEL AUDITOR EXTERNO DE LAS MEDIDAS DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS, 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

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **CONSTRUCTORA THALÍA VICTORIA S.A.**, los cuales incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2014, y los estados de resultados integrales, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo, por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables más significativas y otra información explicativa (Expresados en USDólares).

Responsabilidad de la Administración sobre los Estados Financieros:

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

Responsabilidad del Auditor:

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

PKF & Co. Cía. Ltda. es una firma miembro de la red de firmas legalmente independientes de PKF International Limited que no acepta ninguna responsabilidad por las acciones o inacciones de parte de cualquier firma o firmas miembro. Las firmas miembro individuales no aceptan ninguna responsabilidad por las acciones o inacciones de parte de cualquier otra firma o firmas miembro individuales.

Opinión:

4. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de **CONSTRUCTORA THALÍA VICTORIA S.A.** al 31 de diciembre de 2014, 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.

Énfasis:

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

PKF Ecu.

10 de junio de 2015
Guayaquil, Ecuador

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

CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

(Expresados en USDólares)

ACTIVOS	Al 31 de diciembre de 2014	2013
ACTIVOS CORRIENTES:		
Efectivo y equivalentes al efectivo (Nota C)	649,565	191,279
Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento (Nota D)	501,504	
Cuentas y documentos por cobrar no relacionadas (Nota E)	652,911	876,655
Cuentas y documentos por cobrar relacionadas (Nota F)	191,627	28,185
Obras en ejecución (Nota G)	3,529,516	2,672,831
Activos por impuestos corrientes	52,589	51,411
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	5,577,712	3,820,361
ACTIVOS NO CORRIENTES:		
Inversiones en subsidiarias (Nota H)	2,023,998	2,055,942
Inversiones en asociadas (Nota I)	393,536	398,486
Propiedades de inversión (Nota J)	292,850	292,850
Propiedades, planta y equipos (Nota K)	758,549	547,988
Cuentas por cobrar no corrientes (Nota L)	411,264	204,576
Depositos en garantía	65,742	6,705
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	3,945,939	3,506,547
TOTAL DE ACTIVOS	9,523,651	7,326,908
PASIVOS Y PATRIMONIO		
PASIVOS CORRIENTES:		
Obligaciones financieras		100,000
Cuentas y documentos por pagar (Nota M)	1,046,704	611,525
Otras obligaciones corrientes (Nota N)	155,468	148,335
Provisiones por beneficios de empleados (Nota O)	305,937	226,140
Porción corriente de obligaciones con instituciones financieras (Nota P)	2,370,642	2,053,736
Porción corriente de otras obligaciones con terceros (Nota Q)	4,307	
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	3,883,058	3,139,736
PASIVOS NO CORRIENTES:		
Obligaciones con instituciones financieras (Nota P)	2,416,849	683,764
Otras obligaciones con terceros (Nota Q)	95,551	2,064,133
Obligaciones con accionistas (Nota R)	237,585	48,685
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES	2,749,985	2,796,582
OTROS PASIVOS		26,056
PATRIMONIO (Nota S)		
Capital social	1,445,000	1,445,000
Aporte para futura capitalización	1,487,764	
Reserva legal	72,730	63,867
Reserva por valuación	262	262
Ajustes por implementación NIIF primera vez	(63,317)	(63,317)
Resultados acumulados	(51,831)	(81,278)
TOTAL PATRIMONIO	2,890,608	1,364,534
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	9,523,651	7,326,908

Ing. Carlos A. Henriques A.
Presidente

CPA. Marilin Chancay
Contadora

Vea notas a los estados financieros

CONSTRUCTORA THALÍA VICTORIA S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre de	
	2014	**2013**
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS:	3,540,217	3,544,697
COSTO DE VENTAS	2,573,082	2,077,965
UTILIDAD BRUTA	967,135	1,466,732
OTROS INGRESOS NO OPERACIONALES (Nota T)	552,077	270,064
GASTOS OPERACIONALES:		
Gastos de comercialización	80,319	57,506
Gastos generales y administrativos (Nota U)	990,796	1,037,920
Gastos financieros	14,367	70,032
Otros gastos	327,160	410,614
	1,412,642	1,576,072
UTILIDAD ANTES DE LA PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA	106,570	160,724
Participación de los trabajadores en las utilidades (Nota V)	15,986	24,109
Impuesto a la renta (Nota V)	52,274	47,989
UTILIDAD DEL EJERCICIO	38,310	88,626

Ing. Carlos A. Henriques A.
Presidente

CPA. Marilin Chancay
Contadora

Vea notas a los estados financieros

CONSTRUCTORA THALÍA VICTORIA S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

(Expresados en USDólares)

	Capital social	Aporte para futura capitalización	Reserva legal	Reserva por valuación	Ajustes por implementación NIIF primera vez	Resultados acumulados
Saldo al 1 de enero de 2013	245,000		62,723	262	(63,317)	(161,375)
Aumento de capital social	1,200,000					
Utilidad del ejercicio						88,626
Ajustes a jubilación y desahucio						(7,385)
Apropiación de reserva legal			1,144			(1,144)
Saldo al 31 de diciembre de 2013	1,445,000		63,867	262	(63,317)	(81,278)
Aporte para futura capitalización		1,487,764				
Utilidad del ejercicio						38,310
Apropiación de reserva legal			8,863			(8,863)
Saldo al 31 de diciembre de 2014	1,445,000	1,487,764	72,730	262	(63,317)	(51,831)

Ing. Carlos A. Henriques A.
Presidente

CPA. Marilin Chancay
Contadora

Vea notas a los estados financieros

CONSTRUCTORA THALÍA VICTORIA S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre de	
	2014	2013
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Utilidad del ejercicio	38,310	88,626
Ajustes por:		
Ajustes VPP		288,648
Provisión beneficios empleados	101,303	86,910
Depreciación	57,402	55,166
Reversión de jubilación patronal y desahucio	(21,506)	(19,609)
Ajustes de jubilación patronal y desahucio		7,374
	175,509	507,115
Variación en activos y pasivos corrientes		
Cuentas y documentos por cobrar	(147,564)	637,672
Obras en curso	(856,685)	(2,538,957)
Depositos en garantía	(59,037)	432
Sobregiro bancario		(121,439)
Otras obligaciones corrientes	7,133	839
Cuentas y documentos por pagar	435,179	(8,671)
EFECTIVO NETO USADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	(445,465)	(1,523,009)
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Incremento en inversiones en subsidiarias y asociadas	36,894	(1,207,908)
Adquisición de activos financieros mantenidos hasta su vencimiento	(501,504)	
Venta de terreno		132,039
Adquisición de activos fijos	(267,963)	(33,950)
Venta de activos fijos		74,989
EFECTIVO NETO USADO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	(732,573)	(1,034,830)
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Cuentas por cobrar a largo plazo		974,862
Préstamos bancarios	4,400,000	2,100,000
Préstamos financieros	(100,000)	100,000
Pagos de obligaciones bancarias	(2,345,702)	(960,349)
Pago otras obligaciones no corrientes	(480,818)	
Obligaciones accionistas	188,900	
Otros pasivos	(26,056)	11,372
EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	1,636,324	2,225,885
AUMENTO (DISMINUCIÓN) DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	458,286	(331,954)
SALDO DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	191,279	523,233
SALDO DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	649,565	191,279

Ing. Carlos A. Henriques A.
Presidente

CPA. Marilín Chancay
Contadora

Vea notas a los estados financieros

CONSTRUCTORA THALÍA VICTORIA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

(Expresadas en USDólares)

A. CONSTRUCTORA THALÍA VICTORIA S.A.:

La Compañía se constituyó el 30 de mayo de 1973, en la ciudad de Guayaquil. Su actividad principal es la promoción, urbanización, construcción y venta de terrenos y viviendas. En la actualidad está desarrollando la Urbanización Portal al Sol Tercera Etapa con una extensión de 9 hectáreas sobre los que se construyen 185 viviendas y los Condominios Altos del Sol situados en el km 11 ½ Vía a la Costa.

B. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTE:

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

Declaración de cumplimiento: La Compañía mantiene sus registros contables, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, también utilizadas en la preparación de los estados financieros.

Base de preparación y presentación: Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por las partidas de propiedad y equipo de terrenos y edificios, donde se aplicó el modelo de revaluación. Con respecto al 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.

Efectivo y equivalentes al efectivo: Constituyen fondos de inmediata disponibilidad de la Compañía. El efectivo comprende tanto el efectivo como los depósitos a la vista. Los equivalentes al efectivo son inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor. Una inversión será equivalente al efectivo cuando tenga vencimiento en tres meses o menos desde la fecha de adquisición.

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

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

CONSTRUCTORA THALÍA VICTORIA S.A.

B. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTE: (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, como lo establece el párrafo 63 de la NIC 39.

Se determina en función de una estimación efectuada por la Administración. A la fecha de los estados financieros, la Compañía no registró provisión para cuentas incobrables.

Propiedades de inversión: Son propiedades (terrenos y edificios), donde se obtiene rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos; o su venta en el curso ordinario de los negocios.

Las propiedades de inversión se valoran inicialmente al costo histórico. El costo histórico comprende el precio de compra y cualquier desembolso directamente atribuible. El costo de la inversión inmobiliaria no se incrementa por los costos de puesta en marcha a menos que sean necesarios para poner el inmueble en condiciones de uso, ni por la pérdidas iniciales de explotación en las que incurra antes de que la inversión inmobiliaria alcance el nivel esperado de ocupación, ni por las cuantías anormales de desperdicios de mano de obra y otros recursos incurridos en la construcción o desarrollo del inmueble.

La depreciación de las propiedades de inversión se calcula por el método de línea recta. Ningún otro método es utilizado excepto por autorización expresa generada por el cambio de estimación contable o error fundamental generado por modificación o cambio del valor residual y/o vida útil. Al final de cada período anual se revisa el valor residual y la vida útil de cada clase de propiedad de inversión.

Los activos nuevos empiezan a depreciarse cuando estén disponibles para su uso y continuarán depreciándose hasta que sea dado de baja contablemente, incluso si durante dicho período el bien ha dejado de ser utilizado.

La vida útil estimada de los edificios es de veinte años.

Inversiones en subsidiarias: Las inversiones en las cuales la Compañía tiene más del 40% de participación y la información está disponible, se registran al costo, tal como lo permite la NIC 27. La Compañía reconoce los dividendos procedentes de sus subsidiarias cuando se establece su derecho a recibirlo.

CONSTRUCTORA THALÍA VICTORIA S.A.

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

Inversiones en asociadas: Las inversiones en las cuales la Compañía tiene una influencia significativa están registradas al costo de adquisición. A la fecha de los estados financieros, no se han ajustado al método de la participación, pues su efecto no es significativo.

Propiedades, planta y equipo: Están registrados al costo de adquisición. Las erogaciones por mantenimiento y reparaciones se cargan a gastos al incurrirse en ellas, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan. La depreciación se calcula por el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos, la que se detalla a continuación: Al inicio se registran al costo. Las erogaciones por mantenimiento y reparaciones se cargan a gastos al incurrirse en ellas, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan. La vida útil promedio estimada de propiedades, planta y equipos son las siguientes:

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

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

Pasivos financieros: Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: "Otros pasivos financieros", que incluye principalmente: Cuentas por pagar proveedores y préstamos. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

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

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

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

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

CONSTRUCTORA THALÍA VICTORIA S.A.

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

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 podria ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

Participación de los trabajadores en las utilidades: Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente. Se registra con cargo a resultados y se presenta como parte de los costos de ventas, gastos administrativos o gastos de ventas en función de la labor de la persona beneficiaria de este beneficio.

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

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

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

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

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

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

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

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

CONSTRUCTORA THALÍA VICTORIA S.A.

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

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

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

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

La administración de riesgos incluye:

- Riesgo de cambio
- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de tasa de interés
- Riesgo operacional

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

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

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

Riesgo de tasa de interés: La Compañía mantiene sus inversiones en acciones registradas a su valor nominal, por lo que no tiene exposición a este riesgo.

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

CONSTRUCTORA THALÍA VICTORIA S.A.

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

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

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

C. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO:

		Al 31 de diciembre de	
		2014	2013
Caja		100	100
Bancos	(1)	649,465	191,179
		649,565	191,279

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

		Al 31 de diciembre de	
Bancos	No. Cuenta	2014	2013
Banco Pichincha C.A.	4649901	119,476	134,902
Banco Pichincha C.A.	3978946700	267	267
Banco Guayaquil S.A.	30445444	38	604
Banco Guayaquil S.A.	30426827	303,797	5,025
Banco de Machala S.A.	1110073670	27,738	12,568
Banco del Pacífico S.A.	132586	36,628	18,512
Banco Internacional S.A.	14000601978	34,207	11,175
Banco Bolivariano C.A.	25006409	64,854	5,951
Banco General Rumiñahui S.A.	8017558104	62,460	2,175
		649,465	191,179

D. ACTIVOS FINANCIEROS MANTENIDOS HASTA SU VENCIMIENTO:

Institución	Tipo de documento	Fecha de Emisión	Fecha de Vencimiento	Tasa de Interés	Al 31 de diciembre de 2014	2013
Banco General Rumiñahui S.A.	Póliza de acumulación	04/12/2014	19/01/2015	4%	100,490	
Banco General Rumiñahui S.A.	Póliza de acumulación	15/12/2014	15/01/2015	4%	100,338	
Banco General Rumiñahui S.A.	Póliza de acumulación	22/12/2014	22/01/2015	4%	100,676	
Banco Guayaquil S.A.	Póliza de acumulación	27/11/2014	26/01/2015	ND	100,000	
Banco Guayaquil S.A.	Póliza de acumulación	27/11/2014	26/01/2015	ND	100,000	
					501,504	

CONSTRUCTORA THALÍA VICTORIA S.A.

E. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR NO RELACIONADAS:

		Al 31 de diciembre de	
		2014	2013
Clientes	(1)	69,553	66,731
Anticipos a contratistas			87,764
Empleados		20,553	9,665
Alquileres			5,183
Anticipos a terceros		10,000	465,688
Anticipo a proveedores	(2)	549,687	233,776
Otras		16,640	21,370
		666,433	890,177
(-) Provisión para cuentas incobrables		13,522	13,522
		652,911	876,655

(1) Incluye principalmente a clientes de Urbanización Portal al Sol II.

(2) Incluye principalmente US$122,537 (US$122,537 en el 2013), US$53,355 (US$1,439 en el 2013), y US$80,347(US$47,563 en el 2013) a Improel S.A., Interagua Cía. Ltda. y Piero Aycart Vicenzini, respectivamente.

F. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR RELACIONADAS:

	Al 31 de diciembre de	
	2014	2013
Linkotel S.A.	153,656	
Proplastic S.A.	4,297	4,297
Ettven S.A.	1,312	75
Thalarpa S.A.	3,622	2,780
Prothalia S.A.	7,252	
Eficensa S.A.	121	121
Inmobiliaria Cararpa S.A.	18,710	18,710
Iltrasa S.A.	2,657	2,202
	191,627	28,185

G. OBRAS EN EJECUCIÓN:

		Al 31 de diciembre de	
		2014	2013
Costos por aplicar:			
Otros costos Portal al Sol	(1)	3,415,410	2,558,725
Otros costos de obra:			
Cultivo de Teca Almagrano S.A.	(2)	97,872	97,872
Cultivo de Teca Inmobiliaria Barcelona S.A.		16,234	16,234
		3,529,516	2,672,831

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

CONSTRUCTORA THALÍA VICTORIA S.A.

G. OBRAS EN EJECUCIÓN: (Continuación)

(2) Corresponde a cultivos de teca que eran de propiedad de Almagrano S.A. e Inmobiliaria Barcelona S.A., y que la Compañía registró en sus libros como resultado de la fusión.

H. INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS:

Compañía	No. de acciones	Precio unitario	Valor nominal	Al 31 de diciembre de 2014	Al 31 de diciembre de 2013	% de Partic.
Eficensa S.A.	55,000	1	55,000	1,846	1,846	99
Linkotel S.A.	3,327,946	1	3,321,063	2,002,161	1,930,710	99.99
Thalarpa S.A.			423,000	19,991	123,386	99
			3,799,063	2,023,998	2,055,942	

I. INVERSIONES EN ASOCIADAS:

Compañía		Valor nominal	Al 31 de diciembre de 2014	Al 31 de diciembre de 2013	% de Partic.
Productos Plásticos PROPLASTIC S.A.	(1)		65,248	65,248	N/A
Iltrasa S.A.		45,000	125,000	125,000	
Plásticos Internacionales PLASINCA C.A.		200,000	200,000	200,000	10
Prothalia S.A.			3,288	3,288	
Storemax S.A.				4,950	
		245,000	393,536	398,486	

(1) Corresponde a aporte para futura capitalización aprobado en Junta General de Accionistas de 31 de diciembre de 2012.

J. PROPIEDADES DE INVERSIÓN:

A continuación el detalle:

	Al 31 de diciembre de 2014	Al 31 de diciembre de 2013
Terreno Salinas	143,895	143,895
Edificio Salinas	148,955	148,955
	292,850	292,850

K. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS:

	Saldos al 01/01/2014	Adiciones	Saldos al 31/12/2014
Terrenos	222,760	260,000	482,760
Edificios y otros locales	436,935		436,935
Maquinarias	103,233		103,233
Muebles y enseres	18,407		18,407
Equipos de oficina	19,735		19,735
Vehículos	284,140		284,140
Equipos de computación	221,803	7,963	229,766
Otros activos	43,572		43,572
	1,350,585	267,963	1,618,548
(-) Depreciación acumulada	802,597	57,402	859,999
	547,988	210,561	758,549

CONSTRUCTORA THALÍA VICTORIA S.A.

L. CUENTAS POR COBRAR NO CORRIENTES:

		Al 31 de diciembre de	
		2014	2013
Fideicomiso The Point	(1)	206,688	
Varios	(2)	204,576	204,576
		411,264	204,576

(1) Estos valores fueron reclasificados de cuentas y documentos por cobrar no relacionadas, originados por anticipos al contrato de promesa de compra venta suscrito con Fideicomiso The Point el 10 de diciembre de 2009, por tres oficinas y tres parqueos en edificio The Point. Estos inmuebles están pendientes de entrega definitiva.

(2) Corresponde a ventas de locales y oficinas.

M. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR:

		Al 31 de diciembre de	
		2014	2013
Proveedores	(1)	894,608	458,112
Compañías relacionadas			16,459
Varias cuentas por pagar		152,096	136,954
		1,046,704	611,525

(1) Incluye principalmente US$131,273 (US$1,326 en el 2013) y US$147,125 (US$6,541 en el 2013) a Corporación Nacional de Electricidad CNEL EP y Hormigones y Pisos Cía. Ltda., respectivamente.

N. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES:

		Al 31 de diciembre de	
		2014	2013
Con la administración tributaria	(1)	48,344	43,152
Impuesto a la renta por pagar del ejercicio (Nota V)		52,327	47,989
Con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social		8,013	7,591
Participación de los trabajadores en las utilidades (Nota V)		15,985	24,109
Beneficios sociales		30,799	25,494
		155,468	148,335

(1) Corresponde al siguiente detalle:

	Al 31 de diciembre de	
	2014	2013
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	20,329	16,093
Retenciones de impuesto al valor agregado	28,015	27,059
	48,344	43,152

CONSTRUCTORA THALÍA VICTORIA S.A.

O. PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS:

		Al 31 de diciembre de	
		2014	2013
Provisión para jubilación patronal	(1)	232,585	172,587
Provisión para bonificación por desahucio	(2)	73,352	53,553
		305,937	226,140

(1) El movimiento de la cuenta es como sigue:

	Al 31 de diciembre de	
	2014	2013
Saldo al inicio del año	172,587	110,289
Provisión	75,515	64,551
Ajustes		13,264
(-) Reversos	15,517	15,517
Saldo al final del año	232,585	172,587

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

	Al 31 de diciembre de	
	2014	2013
Saldo al inicio del año	53,553	33,791
Provisión	25,788	22,359
Ajustes		1,495
(-) Reversos	5,989	4,092
Saldo al final del año	73,352	53,553

P. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS:

Institución financiera	Fecha de emisión	Fecha de vencimiento	Tasa de interés		Monto (US$)	Al 31 de diciembre de 2014	2013
Banco Guayaquil S.A.	21/08/2013	17/02/2014	9.96%		1,900,000		700,000
Banco Guayaquil S.A.	23/08/2013	19/02/2014	9.96%				300,000
Banco Guayaquil S.A.	11/09/2013	10/03/2014	9.96%				900,000
Banco Guayaquil S.A.	15/07/2014	15/12/2016	8.95%		1,900,000	1,900,000	
Banco Bolivariano C.A.	09/08/2013	03/08/2015	11.18%	(1)	100,000	37,500	87,500
Banco Bolivariano C.A.	15/11/2013	09/11/2015	11.18%	(1)	200,000	100,000	200,000
Banco Bolivariano C.A.	28/05/2014	23/05/2016	9.63%	(1)	1,000,000	750,000	
Banco Bolivariano C.A.	28/08/2014	05/01/2015	8.83%	(1)	100,000	50,000	
Banco Pichincha C.A.	22/04/2014	17/04/2015	9.74%	(2)	200,000	200,000	
Banco Pichincha C.A.	12/05/2014	07/04/2015	9.74%	(2)	100,000	100,000	
Banco Pichincha C.A.	24/07/2014	16/04/2015	9.74%	(2)	100,00	100,000	
Banco General Rumiñahui S.A.	15/09/2014	15/09/2016	8.95%	(3)	158,000	157,997	
Banco General Rumiñahui S.A.	30/09/2014	30/09/2016	8.95%	(3)	502,000	501,997	
Banco General Rumiñahui S.A.	08/10/2014	08/10/2016	8.95%	(3)	217,000	216,998	
Banco General Rumiñahui S.A.	10/11/2014	10/11/2016	8.95%	(3)	123,000	122,999	
Banco Santander	16/04/2012	15/04/2016	3.50%		550,000	550,000	550,000
						4,787,491	2,737,500
					(-) Porción corriente:	2,370,642	2,053,736
						2,416,849	683,764

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

CONSTRUCTORA THALÍA VICTORIA S.A.

P. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS: (Continuación)

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

(*) Según informes de reavalúo con fecha septiembre de 2014.

(2) Estas obligaciones están garantizadas con las siguientes hipotecas: US$66,647, US$204,633 y US$312,312.

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

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

(*) Según informes de reavalúo con fecha agosto y octubre de 2014.

Q. OTRAS OBLIGACIONES CON TERCEROS:

		Al 31 de diciembre de	
		2014	2013
Obligaciones con terceros locales		8,416	11,969
Obligaciones con tercero del exterior	(1)	91,442	2,052,164
		99,858	2,064,133
(-) Porción corriente		4,307	
		95,551	2,064,133

(1) Corresponde a convenio privado firmado con South American Financial LLC que no tiene fecha de vencimiento definida y no genera intereses. Mediante acta de Junta General de Accionistas del 8 de octubre de 2014, el accionista principal de Constructora Thalia Victoria S.A. asumió parte de esta deuda por US$1,487,764, que posteriormente, según Acta de Junta de Accionistas del 15 de octubre de 2014, entregó como aporte para futuro aumento de capital de Constructora Thalia Victoria S.A.

R. OBLIGACIONES CON ACCIONISTAS:

Originadas en préstamos recibidos del accionista principal de la Compañía. No tienen fecha de vencimiento definida y no generan intereses.

S. PATRIMONIO:

Capital social: Representan 1,445,000 acciones – autorizadas y emitidas al valor nominal de US$1 cada una. Mediante Resolución No SC.IJ.DJC.G.13.0006151 del 23 de octubre de 2013, la Superintendencia de Compañías autorizó el aumento del capital social de la Compañía en la suma de US$1,200,000. Este aumento se inscribió en el Registro Mercantil el 31 de octubre de 2013.

Aporte para futura capitalización: Corresponde a aporte efectuado por el accionista principal de Constructora Thalia Victoria S.A., a partir de deuda asumida con la compañía extranjera South American Financial LLC, según Acta de Junta General de Accionistas del 8 de octubre de 2014 (ver Nota Q (1)).

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.

Ajustes por implementación NIIF primera vez: En esta cuenta se registran los ajustes por provisiones de cuentas incobrables, reserva por valuación de inversiones, cuentas por pagar, despido intempestivo e impuesto a la renta diferido, calificados como los principales criterios al adoptar las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF.

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

T. OTROS INGRESOS NO OPERACIONALES:

En el 2014, incluye principalmente US$369,563 por utilidad en venta de acciones de Thalarpa S.A. a South American Financial LLC.

U. GASTOS GENERALES Y ADMINISTRATIVOS:

	Años terminados al	
	31/12/2014	31/12/2013
Gastos de personal	734,859	541,517
Otros beneficios	6,142	17,935
Gastos generales	130,692	206,589
Asesoría profesional	38,313	158,846
Impuestos y contribuciones	20,500	74,176
Otros gastos administrativos	60,290	38,857
	990,796	1,037,920

CONSTRUCTORA THALÍA VICTORIA S.A.

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

La Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, establecen que Las sociedades 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:

		2014	2013
Utilidad del ejercicio		106,570	160,724
(-) Participación de los trabajadores en las utilidades		15,985	24,109
(-) Amortización de pérdidas tributarias			35,359
Gastos no deducibles		126,384	116,877
Base imponible para impuesto a la renta		216,969	218,133
Impuesto a la renta causado	(1)	47,733	47,989

(1) A continuación la conciliación entre el impuesto a la renta causado y por pagar:

	2014	2013
Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal corriente	52,274	53,206
(-) Retenciones en la fuente que le realizaron en el ejercicio fiscal	315	704
(-) Anticipo pagado	51,570	50,706
Impuesto a la renta por pagar	389	1,796

Según el artículo 79 del Reglamento para la Aplicación de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, cuando el Impuesto a la Renta causado es menor que el anticipo calculado, este último se convierte en pago definitivo de impuesto a la renta, y por ende, el que deberá ser considerado para la liquidación del impuesto.

El impuesto a la renta causado es de US$47,733 (US$47,989 en el 2013) y el anticipo calculado es de US$52,274 (US$53,206 en el 2013), por lo que este último es definitivo.

CONSTRUCTORA THALÍA VICTORIA S.A.

W. CONTROL SOBRE PRECIOS DE TRANSFERENCIA:

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

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

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

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

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

X. 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.

CONSTRUCTORA THALÍA VICTORIA S.A.

X. CONSOLIDACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS: (Continuación)

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

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

Y. EVENTOS SUBSECUENTES:

De acuerdo a la información disponible a la fecha de presentación de los estados financieros por el período terminado el 31 de diciembre de 2014, no han ocurrido eventos o circunstancias que puedan afectar la presentación de los estados financieros a la fecha mencionada.

SECCIÓN II

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

PKF

Accountants &
business advisers

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

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

1. Por disposición expresa de la Superintendencia de Compañías mediante Resolución SC.DSC.G.13.010 publicada en el Registro Oficial No. 112 de 30 de octubre de 2013, en la cual se establecieron mecanismos de prevención para prevenir el lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos que deben aplicar las empresas de los sectores de venta de vehículos, construcción y sector inmobiliario. Según lo establecido en el artículo 38 de esta Resolución, en calidad de auditores externos, debemos verificar el cumplimiento de las políticas, procedimientos y mecanismos internos implementados por el sujeto obligado.

2. Las medidas dispuestas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros incluyen los siguientes:

   - Designación de un Oficial de Cumplimiento.
   - Someter a una calificación por parte de la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros al oficial de cumplimiento.
   - Definición de políticas, procedimientos y mecanismos de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo y otros delitos.
   - Implementación de los procesos para el conocimiento del cliente (identificación, aceptación de clientes, debida diligencia reforzada, personas políticamente expuestas); del mercado (segmentación), del colaborador/empleado (levantamiento de información) y del corresponsal (levantamiento de información).
   - Procesos de monitoreo, definición de alertas, sistemas de análisis, reporte y, software para la aplicación de la normativa.
   - Emisión del Código de Ética y del Manual para la prevención de lavado de activos y de financiamiento del terrorismo y otros delitos.

PKF & Co. Cia. Ltda. es una firma miembro de la red de firmas legalmente independientes de PKF International Limited que no acepta ninguna responsabilidad por las acciones o inacciones de parte de cualquier firma o firmas miembro. Las firmas miembro individuales no aceptan ninguna responsabilidad por las acciones o inacciones de parte de cualquier otra firma o firmas miembro individuales.

3. Mediante Resolución No. UAF-DG-SO-2014-001 del 27 de mayo de 2014, publicada en el Registro Oficial No. 283 del 7 de julio de 2014, la Unidad de Análisis Financiero expidió el Instructivo para la prevención de los delitos de lavado de activos y financiamiento del terrorismo de los sujetos obligados a informar a la UAF, que requiere que los sujetos obligados a informar deberán obtener su respectivo código de registro en la UAF en un plazo máximo de 90 días.

4. Mediante Resolución No. UAF-DG-SO-2014-002 del 3 de julio de 2014, se amplió el plazo para obtener el código de registro hasta el 15 de marzo de 2015 y para el inicio de la entrega de los reportes a la Unidad de Análisis Financiero hasta el 15 de julio de 2015.

5. **CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.**, tiene como actividad principal la compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles, por lo cual está sujeta al cumplimiento de las disposiciones de la Resolución SC.DSC.G.13.010 antes referida.

6. En base a instrucción indicada, verificamos el cumplimiento de las políticas, procedimientos y mecanismos internos implementados por la empresa para la prevención del lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos. Según lo establecido, la empresa está en la obligación de implementar hasta el cierre de los estados financieros los dos primeros procesos. A continuación nuestros comentarios:

    - Con resolución No. SCV.DNPLA.14.1236 y No. SCV.DNPLA.14.1237 recibidas el 10 de julio de 2014, la Dirección de Prevención de Riesgos de la UAF resolvió; calificar como nueva Oficial de Cumplimiento titular a Jimena Farrah Zambrano Zambrano, y como Oficial de Cumplimiento suplente a Juan Carlos Cedeño Alcivar respectivamente.

    - La Compañía ha iniciado el proceso de implementación, ha elaborado un cronograma, mediante el cual pueda medirse el nivel de cumplimiento de todos los requerimientos de la Superintendencia de Compañías.

    - Mediante comunicación del 8 de abril de 2014, la Compañía envió a la Superintendencia de Compañías el Plan Anual, para su aprobación.

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

PKF Cía.

10 de junio de 2015
Guayaquil, Ecuador

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