

Año terminado al
31 de diciembre de 2018

Informe sobre el examen
de los estados financieros

**CONSTRUCTORA
THALIA VICTORIA S.A.**

PKF

CONSTRUCTORA THAJA VICTORIA S.A.

SECCIÓN I: INFORME DE AUDITORIA 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

INFORME DE AUDITORIA INDEPENDIENTE

SECCIÓN I

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

Opinión:

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A., los cuales incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2016, y los estados de resultados integrales, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

2. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos expresan, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A. al 31 de diciembre de 2016, así como los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

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 la sección "Responsabilidades del auditor sobre la auditoría de los estados financieros". Somos independientes de la Compañía de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética (IESBA, por sus siglas en inglés), y hemos cumplido nuestras 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.

Incertidumbre material relacionada con negocio en marcha:

4. La Compañía no se encuentra ejecutando nuevos proyectos inmobiliarios, lo que ha ocasionado una disminución significativa de sus ingresos provenientes de actividades ordinarias. Esta situación genera una incertidumbre significativa sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Los accionistas se encuentran elaborando un plan para ejecutar nuevos proyectos habitacionales sobre terrenos de propiedad de compañías relacionadas ubicados en una de las zonas de mayor desarrollo de la ciudad de Guayaquil. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con este asunto.

PBX +593 4 2367533 • Fax +593 4 2361056 • E-mail: pid@pkfecuador.com • www.pkfecuador.com
Av. 9 de Octubre 1811 y Los Ríos, Edif. Manantí, piso 12 Of. 2 • P.O. Box 69-04-753 • Guayaquil

Tel +593 2 2263655 • Fax +593 2 2258814 • E-mail: pidujo@pkfecuador.com
Av. República de El Salvador 326 y Portugal, Edif. Femeni Home, piso 4, Of. 404 • Cuito

PKFECUADOR & Co. es una firma miembro de PKF International Limited, una red de firmas legalmente independientes. Ni las otras firmas miembros, ni las firmas correspondientes 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.



Otros asuntos:

5. La Compañía es subsidiaria de HOLDING HEBA S.A., que presentará estados financieros consolidados por separado. Las inversiones en sus subsidiarias se han registrado al costo en los estados financieros de la Compañía. Para la evaluación de la situación financiera y los resultados de la entidad económica se debe atender a los estados financieros consolidados de HOLDING HEBA S.A. al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2018, los que se presentan por separado.

Asuntos clave de auditoría:

6. Asuntos clave de auditoría son aquellos asuntos que, a nuestro juicio profesional, fueron de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros del periodo 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. Además del asunto descrito en la sección "Incertidumbre material relacionada con negocio en marcha", no hemos identificado asuntos clave de auditoría que deban ser informados.

Responsabilidad 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 Compañía para continuar como negocio en marcha, a revelar, según corresponda, los asuntos relacionados con el negocio en marcha, a menos que pretenda liquidar la Compañía 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 Compañía.

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 NIIF 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 respondan 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 Compañía.

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 Compañía 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 Compañía 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. Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Informe sobre otros requisitos legales y reglamentarios:

13. 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.

PKF Ecuador S. Co.
18 de septiembre de 2019
Guayaquil, Ecuador

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



(Expresados en US\$Dólares)

ACTIVOS		2018	2017
ACTIVOS CORRIENTES:			
Activo y equivalentes al efectivo (Nota H)	253,638	457,400	
Documentos y cuentas por cobrar no relacionados (Nota I)	170,216	152,798	
Documentos y cuentas por cobrar relacionados (Nota CC)	16,208	143,196	
Otras cuentas por cobrar (Nota J)	42,078	91,508	
Inventarios (Nota K)	3,908,686	3,086,183	
Activos por impuestos corrientes (Nota L)	18,448	24,318	
Servicios y otros pagos por anticipado (Nota M)	188,727	82,890	
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	4,966,000	4,027,212	
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Documentos y cuentas por cobrar relacionados (Nota CC)	292,994	193,896	
Inversiones en subsidiarias (Nota N)	1,848	1,846	
Propiedades, maquinarias y equipos (Nota O)	835,375	779,733	
Propiedades de inversión (Nota P)	143,895	143,895	
Activos intangibles (Nota Q)	6,720	13,643	
Activos biológicos (Nota R)	160,402	160,402	
Depositos en garantía		66	
Activos por impuesto diferido	9,135		
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	1,450,367	1,293,121	
TOTAL DE ACTIVOS	6,416,367	5,320,333	
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS CORRIENTES:			
Documentos y cuentas por pagar no relacionados (Nota S)	182,897	98,079	
Documentos y cuentas por pagar relacionados (Nota CC)	76,785	69,954	
Otras obligaciones corrientes (Nota T)		33,800	
Obligaciones con instituciones financieras (Nota U)	711,338	828,367	
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	871,015	1,018,191	
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Documentos y cuentas por pagar no relacionados (Nota V)	480,813	608,033	
Documentos y cuentas por pagar relacionados (Nota CC)	1,075,692	66,174	
Obligaciones con instituciones financieras (Nota U)	83,334	318,667	
Provisión por beneficios a empleados (Nota W)	348,689	332,464	
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES	1,988,528	1,222,338	
PATRIMONIO: (Nota X)			
Capital social	1,445,000	1,445,000	
Aportes para futuras capitalizaciones	1,599,764	1,599,764	
Reservas	79,713	77,364	
Resultados acumulados provenientes de la adopción NIIF primera vez	(63,317)	(63,317)	
Superávit de revaluación	46,296	46,296	
Resultados acumulados	(18,632)	(27,303)	
TOTAL PATRIMONIO	3,088,624	3,077,804	
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	6,416,367	5,320,333	

Ing. Carlos Henríquez A.
Presidente

CPA. María Crisley D.
Contradora General

Vea nota a los estados financieros

(Expresados en USDolares)

Años terminados al 31 de diciembre de	
2018	2017
855,625	2,961,107
109,490	146,092
35,545	1,347,117
1,000,660	4,546,927
662,946	3,790,432
437,715	756,485
204	1,128
13,470	58,278
13,674	59,406
384,806	690,751
1,261	1,962
386,067	692,713
66,822	123,188
9,798	18,478
53,639	170,457
(9,135)	
11,020	(66,747)
UTILIDAD (PÉRDIDA) Y RESULTADO INTEGRAL DEL EJERCICIO	
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS:	
Venta de terrenos y viviendas	
Venta de departamentos	
Venta de condominios	
Prestación de servicios	
COSTO DE VENTAS (Nota Y)	
UTILIDAD BRUTA	
OTROS INGRESOS:	
Intereses ganados	
Ingresos varios (Nota Z)	
GASTOS:	
Administrativos (Nota AA)	
Financieros	
UTILIDAD ANTES DE LA PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA	
Participación de los trabajadores en las utilidades (Nota BB)	
Impuesto a la renta:	
Corriente (Nota BB)	
Diferido	

Ing. Carlos A. Henríquez A.
Presidente

CPA. María Chancay D.
Controladora General

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

(Expresados en US\$ dolares)

Años terminados al 31 de diciembre de	2018	2017
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Efectivo recibido de clientes	1,049,961	4,596,077
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(1,775,496)	(5,444,186)
Otros ingresos	13,674	59,406
EFFECTIVO NETO USADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	(711,861)	(788,705)
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adquisiciones de maquinarias y equipos	(107,596)	494,253
Venta de acciones	(107,596)	494,253
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (USADO EN) LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	(107,596)	494,253
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Préstamos con instituciones financieras	478,000	1,261,700
Préstamos con compañías relacionadas	1,009,518	66,174
Pago de obligaciones con instituciones financieras	(828,367)	(1,520,333)
Pago de obligaciones con compañías relacionadas	(33,800)	(253,649)
Pago de beneficios a empleados	(9,656)	
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (USADO EN) LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	615,995	(446,108)
DISMINUCIÓN DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	(203,762)	(740,560)
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	457,400	1,197,960
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	253,638	457,400

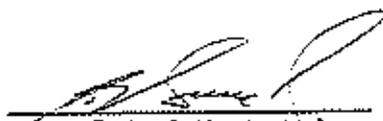
Ing. Carlos A. Henríquez A.
Presidente

CPA. Mariela Chanéy D.
Contadora General

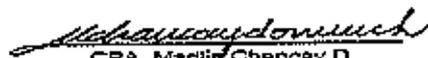
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

(Expresado en USDólares)

	Años terminados al	
	31 de diciembre de	
	2018	2017
CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD (PÉRDIDA) DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
UTILIDAD (PÉRDIDA) DEL EJERCICIO:	11,020	(65,747)
Ajustes por:		
Deterioro de cuentas por cobrar	10,242	
Depreciación y amortización	58,877	46,969
Provisión para jubilación patronal	27,123	50,652
Provisión para bonificación por desahucio	9,417	9,528
Reconocimiento de activo por impuesto diferido	(9,135)	
Ajuste de beneficios a empleados	44,819	
Reverso de jubilación patronal	(41,389)	(69,060)
Reverso de bonificación por desahucio	(16,089)	(18,661)
	<u>94,885</u>	<u>(48,319)</u>
Variación en activos y pasivos corrientes:		
Documentos y cuentas por cobrar, neto	49,301	49,150
Inventarios, neto	(813,526)	(279,203)
Otros activos corrientes, neto	(117,959)	144,622
Documentos y cuentas por pagar, neto	58,607	(646,485)
Otras obligaciones corrientes	18,831	(10,470)
	<u>(806,746)</u>	<u>(742,386)</u>
EFFECTIVO NETO USADO EN LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>(711,861)</u>	<u>(788,705)</u>



Ing. Carlos A. Henriques A.
Presidente



CPA, Marilín Chancay D.
Contadora General

CONSTRUCTORA THALÍA VICTORIA S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

(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. 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.

Su actividad principal es la adquisición, promoción, explotación, urbanización, construcción y venta de terrenos y viviendas.

Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2018, han sido emitidos con autorización el 1 de agosto de 2019 por parte del Gerente General de la Compañía, y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta de Accionistas para su aprobación definitiva.

B. BASE DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS:

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

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

Base de preparación: Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por las partidas de propiedades de inversión y activos biológicos, que se registran al valor razonable; 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.

CONSTRUCTORA THALÍA VICTORIA S.A.

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

Estados financieros consolidados: La Compañía se acoge a una de las exenciones de la NIIF 10 para la presentación de estados financieros consolidados, pues es una subsidiaria parcialmente participada por otra entidad (HOLDING HEBA S.A.).

Moneda local: El Dólar de Estados Unidos de América (USD) es la moneda de uso local en la República del Ecuador y moneda funcional y de presentación de la Compañía.

C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:

A continuación mencionamos las principales políticas contables utilizadas por la administración en la preparación de los estados financieros adjuntos:

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: Los activos financieros comprenden "cuentas por cobrar clientes", "otras cuentas por cobrar" y "cuentas por cobrar a relacionados". 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 las de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

La Compañía reconoce un activo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación.

Las cuentas por cobrar clientes corresponden a los montos adeudados originados por la venta de viviendas, condominios y prestación de servicios en el curso normal de operaciones. Su reconocimiento inicial y medición posterior es a su valor de negociación el cual no difiere significativamente de su costo amortizado. Las cuentas por cobrar relacionadas corresponden a préstamos otorgados que no generan intereses y no tienen fecha de vencimiento establecida. Las otras cuentas por cobrar corresponden a cuentas por cobrar a empleados y terceros por préstamos otorgados.

La Compañía reconoce un activo financiero al costo amortizado, cumpliendo con los siguientes requisitos:

- El activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener los flujos de efectivo contractuales; y,
- Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

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

Baja de activos financieros: Un activo financiero se dará de baja cuando:

- Expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero; o
- Transfiera el activo financiero, esto es: a) transfiera los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo de un activo financiero y b) retiene los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo del activo financiero, pero asume la obligación contractual de pagarlos a uno o más acreedores. El activo transferido y el pasivo relacionado se miden de una manera que reflejen los derechos y las obligaciones que la Compañía ha retenido.

Deterioro de activos financieros: La Administración de la Compañía realiza evaluaciones de sus cuentas por cobrar comerciales, para determinar si existen indicios de deterioro de su cartera. El deterioro de la cartera establecido en el análisis y valoración se reconoce ajustando la provisión. Evidencia de deterioro puede ser indicios de que los deudores están experimentando dificultades financieras significativas, impagos o retrasos en pagos de obligaciones, disminución de los flujos de efectivo futuros, entre otros.

La cartera que se considera incobrable o pérdida, se da de baja contra la provisión.

Inventarios: Los inventarios son presentados al costo o al valor neto realizable, el menor. El costo de los inventarios comprende 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 condición actual. El valor neto realizable representa el precio de venta estimado menos todos los costos de terminación y los costos 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.

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.

De acuerdo con la normativa tributaria vigente, las sociedades constituidas en el Ecuador, las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas, que obtengan ingresos gravables, están sujetas a la tarifa impositiva del 25% (22% en el 2017) sobre su base imponible.

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

La normativa tributaria local establece el pago del anticipo del impuesto a la renta, que puede ser devuelto en la parte que exceda el tipo impositivo efectivo (TIE) promedio, definido por la administración tributaria. La devolución total o parcial de la diferencia entre el anticipo y el impuesto a la renta causado, podrá ser solicitado una vez terminado el ejercicio fiscal y presentada la declaración de impuesto a la renta.

Inversiones en subsidiarias: Son las entidades controlada por la Compañía, pues tiene poder sobre la participada, derecho a rendimientos variables procedentes de su implicación en la participación y la capacidad de utilizar su poder para influir en el importe de los rendimientos. Estas inversiones se miden al costo menos cualquier pérdida por deterioro acumulado. Los dividendos recibidos se reconocen como ingresos en el período que se declaran.

Propiedades, maquinarias y equipos: Se miden inicialmente al costo de adquisición incluyendo los costos de ubicación y de puesta en condiciones de funcionamiento. Después del reconocimiento inicial son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor. Las erogaciones por mantenimiento y reparaciones se cargan a gastos al incurirse en ellas, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan.

La depreciación se calcula por el método de línea recta y se la reconoce en el resultado del período, tomando como base la vida útil estimada de los activos, misma que es revisada una vez por año al cierre de cada ejercicio económico. A continuación, un detalle de las vidas útiles:

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

La depreciación de las propiedades, maquinarias y equipos es calculada en línea recta durante la vida útil del activo. La Administración no estableció un valor residual al costo de los activos, considerando que su valor recuperable al término de la vida útil no es significativo.

El gasto por depreciación de las propiedades, maquinarias y equipos se lo registra en los resultados del año. De igual manera las pérdidas y ganancias por la venta, que se calcula comparando la contraprestación obtenida con el valor en libros.

La vida útil y el método de depreciación de los elementos de propiedades, maquinarias y equipos se revisan al cierre de cada ejercicio económico anual. Si procede, se ajustan de forma prospectiva. Por otra parte, cuando el valor en libros de un activo excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

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

Propiedades de inversión:Corresponde a terrenos que se tienen para obtener rentas, plusvalías, o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, para fines administrativos, o su venta en el curso ordinario de los negocios. Los bienes inmuebles (terrenos) son activos no depreciables que se reconocen inicialmente al costo y posteriormente se registran de acuerdo al modelo del valor razonable. Las pérdidas o ganancias derivadas de un cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en el resultado del período en que surjan.

Activos intangibles:Su reconocimiento inicial es al costo. Su reconocimiento posterior es 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 período 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 período, 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.

A la fecha de los estados financieros, la Administración considera que no existen indicios de deterioro en sus activos no financieros, por lo que no hay la necesidad de calcular o reconocer pérdidas por deterioro.

Impuesto a la renta diferido: El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases fiscales de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros. El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

Los activos por impuesto a la renta diferido sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales. Los saldos de activos y pasivos por impuesto a la renta diferido se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

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

Pasivos financieros: Los pasivos financieros se clasifican en cuentas por pagar proveedores, cuentas por pagar relacionados y obligaciones financieras. 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.

Las cuentas por pagar proveedores son obligaciones de pago por la compra de bienes o servicios en el curso normal de la operación. Las cuentas por pagar relacionadas corresponden a préstamos recibidos que no generan intereses y no tienen fecha de vencimiento establecida. Su reconocimiento inicial y medición posterior es a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado.

Obligaciones con instituciones financieras: Las obligaciones financieras se registran inicialmente y se miden a su costo amortizado. La obligación se clasifica en corriente de acuerdo a su vencimiento, y utilizando la tasa de interés establecida en la tabla de amortización durante el plazo de vigencia de las mismas. Los intereses financieros se reconocen en el estado de resultados integrales en el rubro "Gastos Financieros" en el periodo en que se devengan.

Beneficios sociales corrientes: Las vacaciones del personal se registran sobre la base devengada. Los décimo tercer y décimo cuarto sueldos se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación laboral vigente.

La participación de los trabajadores en las utilidades es calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la normativa tributaria vigente.

Provisiones corrientes: Se reconoce una provisión cuando (i) tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, (ii) es probable que tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos para cancelar tal obligación, y (iii) puede hacerse una estimación fiable del valor de la obligación. El valor reconocido como provisión a la fecha de los estados financieros, es la mejor estimación de la Administración del desembolso necesario para cancelar la obligación presente.

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

Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias: La Compañía mide los ingresos de actividades ordinarias de acuerdo con la NIIF 15.

Los ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos de construcción 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.

CONSTRUCTORA THALÍA VICTORIA S.A.

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

Los ingresos de actividades ordinarias procedentes de la prestación de servicios se reconocen en la medida en que los servicios han sido prestados, independientemente del momento en que se produzca el cobro en efectivo o financiamiento derivado de ello.

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 al 31 de diciembre de 2018, los saldos presentados al 31 de diciembre de 2017 fueron reclasificados de la siguiente manera: US\$482,759 de inventarios a propiedades, planta y equipos y US\$46,296 de reserva por valuación a superávit por revaluación.

Nuevos pronunciamientos para 2018: Las siguientes están vigentes por primera vez para periodos que comiencen el 1 de enero de 2018:

- Dos nuevas Normas: NIIF 9 Instrumentos Financieros; y la NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias procedentes de Contratos con Clientes (que incorpora las Aclaraciones a la NIIF 15);
 - Una modificación a la NIIF 4: Aplicación de la NIIF 9 Instrumentos Financieros con la NIIF 4 Contratos de Seguro (Modificaciones a la NIIF 4);
 - Modificaciones a otras dos Normas: NIIF 2 Pagos basados en Acciones; y la NIC 40 Propiedades de Inversión;
 - Un conjunto de Mejoras Anuales: Mejoras Anuales a las Normas NIIF, Ciclo 2014-2016; y,
 - Una Interpretación: CINIIF 22 Transacciones en Moneda Extranjera y Contraprestaciones Anticipadas.

NIIF 15 - Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes: Los ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos de construcción se reconocen aplicando el método de obra terminada, así mismo los procedentes de la prestación de servicios se reconocen en la medida en que los servicios han sido prestados. Con base a lo expuesto, la Administración ha concluido que los efectos de la implementación de los cambios de la NIIF 15 no generan un impacto significativo más allá de nuevas revelaciones que deberán realizarse, esto debido a que el tratamiento contable para el reconocimiento de los ingresos bajo NIC 18 es consistente con los requerimientos de la nueva norma.

CONSTRUCTORA THALÍA VICTORIA S.A.

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

NIIF 9 - Instrumentos financieros: Posterior al análisis realizado de los activos financieros de la Compañía no se encuentran expuestos a un deterioro; pues se recuperan dentro de los plazos aprobados.

La adopción de la NIIF 9, requirió un cambio en la reclasificación de los instrumentos financieros, ahora todos los activos y pasivos financieros se clasifican al costo amortizado. Sin embargo, no existe incidencia en su valoración.

Los demás pronunciamientos no son aplicables a la Compañía.

Normas emitidas que tienen una fecha de vigencia posterior al 1 de enero de 2018: A continuación, se enumeran las normas internacionales de información financiera y enmiendas emitidas pero que no se encontraban en vigencia a la fecha de emisión de los estados financieros de la Compañía:

Norma, Interpretación, o Modificación	Sujeto de modificación	Fecha de vigencia
NIIF 16 "Arrendamientos"	Establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación o información a revelar de los arrendamientos. La NIIF 16 introduce un modelo de contabilización para los arrendatarios único y requiere que un arrendatario reconozca activos y pasivos para todos los arrendamientos con un plazo superior a 12 meses, a menos que el activo subyacente sea de bajo valor. La NIIF 16 mantiene sustancialmente los requerimientos de contabilidad del arrendador de la NIC 17 Arrendamientos.	01/01/2019
NIIF 17 "Contratos de Seguro"	Deroga a la NIIF 4 "Contratos de Seguros".	01/01/2021
CINIIF 23 "La Incertidumbre frente a los Tratamientos del Impuesto a las Ganancias"	Añade a los requerimientos de la NIC 12 Impuesto a las Ganancias la especificación de cómo reflejar los efectos de la incertidumbre en la contabilización de impuesto a las ganancias cuando no está claro cómo aplicar las leyes fiscales a una transacción o circunstancia concreta, o no está claro si la autoridad fiscal aceptará el tratamiento fiscal de una entidad.	01/01/2019
Modificaciones a la NIIF 9	Aclara que activos financieros concretos con características de cancelación anticipada que pueden dar lugar a una compensación negativa razonable por la terminación anticipada del contrato, son elegibles para medirse al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral, en lugar de valor razonable con cambios en resultados.	01/01/2019
Mejoras Anuales a las Normas NIIF Ciclo 2015-2017	Las modificaciones a la NIIF 13 aclaran que cuando una entidad obtiene el control de un negocio que es una operación conjunta, medirá nuevamente la participación mantenida en ese negocio. Las modificaciones a la NIIF 11 aclaran que cuando una entidad obtiene el control conjunto de un negocio que es una operación conjunta, medirá nuevamente la participación mantenida en ese negocio. Una de las modificaciones a la NIC 12 aclara que una entidad contabilizará todas las consecuencias de los dividendos en el impuesto o las ganancias de la misma forma independientemente de la manera en que surja el impuesto. Una de las modificaciones a la NIC 23 aclara que cuando un activo que cumple los requisitos está listo para su uso previsto o venta, una entidad trata los préstamos pendientes realizados para obtener ese activo como parte de los préstamos generales.	01/01/2019

La Administración de la Compañía, prevé que la adopción de la NIIF 16 no tendrá impacto en sus estados financieros, puesto que la Compañía no cuenta con contratos de arrendamientos donde figure como la arrendataria.

CONSTRUCTORA THALÍA VICTORIA S.A.

D. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES:

La preparación de los estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones que afectan las cifras reportadas de activos, pasivos, ingresos y gastos y la exposición de eventos significativos en las notas a los estados financieros. Las estimaciones y juicios son continuamente evaluados y están basados en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de eventos futuros que se cree son razonables bajo las actuales circunstancias. Los resultados actuales podrían diferir de dichas estimaciones.

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 ecuatorianos de alta calidad.

Estimación de vidas útiles de propiedades, maquinarias y equipos, activos intangibles y propiedades de inversión: 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 FINANCIEROS:

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.

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

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 monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula como la deuda neta dividida entre el capital total. La deuda neta se calcula como el total de los recursos ajenos (incluyendo deudas bancarias y financieras y no corrientes, cuentas por pagar comerciales y a compañías relacionadas) menos el efectivo y equivalentes de efectivo. El capital total se calcula como el "patrimonio neto" más la deuda neta. Los ratios de apalancamiento fueron los siguientes:

	Al 31 de diciembre de	
	2018	2017
Proveedores	663,710	605,103
Obligaciones financieras	794,667	1,145,034
Compañías relacionadas	1,075,632	99,974
Total deuda	2,534,069	1,850,111
(-) Efectivo y equivalentes de efectivo	253,638	457,400
Deuda neta	2,280,431	1,392,711
Total patrimonio neto	3,087,453	3,077,804
Capital total	5,367,884	4,470,515
Ratio de apalancamiento	42.48%	31.15%

CONSTRUCTORA THALÍA VICTORIA S.A.**G. CLASIFICACIÓN DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS:**

A continuación se presentan las categorías de los instrumentos financieros:

	2018		2017	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Activos financieros medidos al costo:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	253,638		457,400	
Activos financieros medidos al costo amortizado:				
Documentos y cuentas por cobrar clientes	170,216		152,796	
Otras cuentas por cobrar	42,079		91,508	
Documentos y cuentas por cobrar relacionados	16,208	292,994	143,188	193,536
Total activos financieros	482,141	292,994	844,904	193,536
Pasivos financieros medidos al costo amortizado:				
Documentos y cuentas por pagar proveedores	182,897	480,613	96,070	509,033
Documentos y cuentas por pagar relacionados		1,075,692	33,800	66,174
Obligaciones financieras	711,333	83,334	828,367	332,464
Total pasivos financieros	894,230	1,639,639	958,237	891,874

- El valor en libros de efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar a clientes, relacionadas y otras cuentas por cobrar y cuentas por pagar proveedores, relacionadas y obligaciones financieras, no difieren significativamente de su costo amortizado debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos.

H. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO:

		Al 31 de diciembre de	
		2018	2017
Caja		100	100
Bancos locales	(1)	253,538	457,300
		253,638	457,400

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

	No. Cuenta	Al 31 de diciembre de	
		2018	2017
Banco Pichincha C.A.	4649801	99,954	11,204
Banco Pichincha C.A. (Cta. Ahorros)	3978946700	265	265
Banco Guayaquil S.A. (Cta. Ahorros)	30445444	38	38
Banco Guayaquil S.A.	30426827	131,268	122,747
Banco de Machala S.A.	1110073670	9,847	5,020
Banco del Pacífico S.A.	132586	1,387	10,486
Banco Bolivariano C.A.	25006408	7,228	306,738
Banco General Rumifahui S.A.	8017558104	3,551	802
		253,638	457,300

CONSTRUCTORA THALÍA VICTORIA S.A.**I. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRARNO RELACIONADOS:**

		Al 31 de diciembre de	
		2018	2017
Cientes	(1)	193,780	166,120
(-) Deterioro acumulado de cuentas por cobrar	(3)	23,564	13,322
		<u>170,216</u>	<u>152,798</u>

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

		Al 31 de diciembre de	
		2018	2017
Montenegro Patrel Mauricio Daniel		9,520	9,520
Varela Coronel Tannya Gioconda		13,796	13,796
Barrionuevo Cela Mario Enrique		11,226	11,226
López Ibarra Elsa Yolanda		5,250	5,250
Bohórquez Patiño Jacinto Héctor		20,488	20,488
Manresacorp S.A.		16,723	24,000
Linkotel S.A.	(2)	107,520	73,920
Ramírez Bocca Mónica			3,000
Otros		9,257	4,920
		<u>193,780</u>	<u>166,120</u>

- (2) Corresponde a monto por cobrar por alquiler de inmueble de los meses de enero a diciembre de 2017 y de enero a abril de 2018.

- (3) El movimiento es el siguiente:

		Al 31 de diciembre de	
		2018	2017
Saldo inicial		13,322	13,322
Incremento	(4)	10,242	
Saldo final		<u>23,564</u>	<u>13,322</u>

- (4) Este incremento fue reconocido en los gastos administrativos.

J. OTRAS CUENTAS POR COBRAR:

		Al 31 de diciembre de	
		2018	2017
Empleados		17,099	70,426
Terceros		25,180	21,282
		<u>42,279</u>	<u>91,708</u>
(-) Deterioro acumulado de otras cuentas por cobrar		200	200
		<u>42,079</u>	<u>91,508</u>

CONSTRUCTORA THALÍA VICTORIA S.A.**K. INVENTARIOS:**

		<u>Al 31 de diciembre de</u>	
		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Construcciones	(1)	3,908,686	3,095,160
		<u>3,908,686</u>	<u>3,095,160</u>

(1) Corresponde al siguiente movimiento:

		<u>Al 31 de diciembre de</u>	
		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Saldo inicial		3,095,160	2,815,957
Adiciones	(2)	1,359,097	3,332,909
(-) Costo de venta		545,571	3,053,706
Saldo final		<u>3,908,686</u>	<u>3,095,160</u>

(2) Corresponde a costos directos e indirectos relacionados con unidades no vendidas ubicadas en las urbanizaciones "Samanes", "Vía al Sol" y "Portal al Sol", y movimientos de tierra efectuados sobre terreno propiedad de relacionada ubicado en Km. 19 Vía a la Costa, sobre el cual la Compañía prevé desarrollar proyectos inmobiliarios.

L. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES:

		<u>Al 31 de diciembre de</u>	
		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Retenciones en la fuente		77	384
Impuesto a la salida de divisas		18,369	23,934
		<u>18,446</u>	<u>24,318</u>

M. SERVICIOS Y OTROS PAGOS POR ANTICIPADO:

Incluye principalmente anticipos entregados por US\$99,675 a personal clave de la Compañía por honorarios, y US\$16,000 a Panaceasoft S.A., entregados en el 2010, para la adquisición de sistema contable actualmente utilizados por la Compañía.

N. INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS:

Un detalle de la cuenta es como sigue:

<u>Participada</u>	<u>No. acciones</u>	<u>Valor nominal por acción</u>	<u>% Particip.</u>	<u>Al 31 de diciembre de</u>	
				<u>2018</u>	<u>2017</u>
Eficensa S.A.	55,000	1.00	99.00	55,000	55,000
	(-) Deterioro de acumulado de inversión en subsidiarias			53,154	53,154
				<u>1,846</u>	<u>1,846</u>

CONSTRUCTORA THALÍA VICTORIA S.A.**O. PROPIEDADES, MAQUINARIAS Y EQUIPOS:**

	Terrenos	Edificios	Muebles y enseres	Equipos de oficina	Vehículos	Maquinarias	Equipos de computación	Otros	Total
Saldo									
Saldo al 01-01-2017	482,759	585,913	15,407	19,754	300,551	130,233	165,351	45,795	1,729,853
Saldo al 31-12-2017	482,759	585,913	15,407	19,754	300,551	130,233	165,351	45,795	1,729,853
Adiciones			955		39,500			5,608	107,053
Saldo al 31-12-2018	482,759	586,913	16,405	19,734	400,541	105,203	165,351	56,313	1,637,249
(1)									
Depreciación acumulada									
Saldo al 01-01-2017		290,549	18,009	13,113	232,231	95,306	157,507	44,579	811,306
Adiciones		29,346	50	33	3,250	900	1,514	1,032	35,566
Saldo al 31-12-2017		320,195	18,360	13,146	235,111	96,206	159,021	45,611	846,920
Adiciones		23,346	62		21,246		885	404	51,964
Saldo al 31-12-2018		343,541	18,475	13,146	259,357	95,256	160,886	45,415	1,001,974
Saldo al 01-01-2017	432,759	295,064	107	1,621	17,370	4,927	10,444	4,726	316,318
Saldo al 31-12-2017	482,759	265,718	27	1,583	12,440	3,977	8,530	3,894	779,733
Saldo al 31-12-2018	482,759	237,373	932	1,628	\$1.-84	3,977	7,850	3,898	930,675

Los terrenos corresponden a US\$169,940 ubicado en Urbanización Vía al Sol (Vía a la Costa), los cuales se encuentran en proceso de urbanización y nuevos proyectos; US\$52,819 ubicado en ciudadela Kennedy y US\$250,000 ubicado en Isla Mocolí. Todos estos terrenos ubicados en la provincia del Guayas.

La Compañía adquirió por US\$99,990 un vehículo marca Ford Raptor a Autosharecorp S.A.

El gasto por depreciación fue reconocido dentro de los gastos administrativos.

P. PROPIEDADES DE INVERSIÓN:

	(1)	Al 31 de diciembre de	
		2018	2017
Terrenos		143,895	143,895
		<u>143,895</u>	<u>143,895</u>

(1) Corresponde a propiedades ubicadas en Punta Camero, parroquia Los Geranios en el cantón Salinas, Provincia de Santa Elena, por el valor de US\$205,973. El valor comercial de dicha propiedad es de US\$205,973 de acuerdo al avalúo catastral municipal.

Q. ACTIVOS INTANGIBLES:

	Saldo 01/01/2018	Adiciones	Saldo 31/12/2018
Software y licencias	75,826		75,826
(-) Amortización acumulada	62,183	6,923	69,106
	<u>13,643</u>	<u>(6,923)</u>	<u>6,720</u>

El gasto por amortización fue reconocido dentro de los gastos administrativos.

R. ACTIVOS BIOLÓGICOS:

	Al 31 de diciembre de	
	2018	2017
Planta productora	160,402	160,402
	<u>160,402</u>	<u>160,402</u>

CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.

R. ACTIVOS BIOLÓGICOS: (Continuación)

Corresponde a valor comercial de la plantación forestal de teca ubicada en la parroquia Chongón, cantón Guayaquil, provincia del Guayas, con un área total de 49 Has, edad fisiológica entre 10 y 15 años con una densidad de siembra de 1,111 plantas por hectáreas.

Se clasifica como activo biológico consumible por madurar, puesto que se cultiva para producir madera, pero no ha alcanzado las condiciones para su cosecha o recolección. La edad de cosecha en estos árboles es de 20 a 25 años, sin embargo, se pueden hacer raleos a partir de 4 y hasta 12 años dependiendo de las condiciones del cultivo; a la fecha no se ha realizado ningún raleo.

Este informe fue realizado por un perito calificado en la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros con código No. SC-RNP-2-453, de fecha 22 de diciembre de 2014.

S. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR NO RELACIONADOS:

Al 31 de diciembre de	2018	2017
	182,897	96,070
	182,897	96,070

Proveedores (1)

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

Al 31 de diciembre de	2018	2017
Aconseccia, Ltda.	40,640	
Chang Durango Guillermo Máximo	27,000	
Panaceasoft S.A.	8,040	
Sircus S.A.	21,505	21,505
Donoso Coronel Carlos Daniel	11,462	11,462
Seguros Equinoccia S.A.	100	10,683
Samaniego Serpa Teresa de	5,872	5,872
Jesus	68,278	46,548
Otros	182,897	96,070

T. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES:

Al 31 de diciembre de	2018	2017
Con la administración tributaria del Ecuador	30,383	9,381
Seguridad Social	8,709	6,981
Finiquitos por pagar	680	680
Beneficios sociales	27,214	24,434
Participación de los trabajadores en las utilidades (Ver Nota B5)	9,799	18,478
	76,785	59,954

CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.

U. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS:

Fecha de emisión	Fecha de vencimiento	Tasa de interés	Monto (US\$)	2018	2017
Institución financiera <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td>					
13/06/2017	12/05/2020	8.83%	500.000	250.000	418.657
09/06/2017	12/05/2019	7.50%	500.000	68.887	166.657
Banco Boliviano C.A.					
08/08/2017	05/03/2019	8.33%	258.000	258.000	258.000
Banco Pichincha C.A.					
27/05/2017	26/03/2019	8.33%	102.000	102.000	161.700
Banco Pichincha C.A.					
10/10/2017	10/04/2019	10.2%	181.700	258.000	181.700
Banco Guayaquil S.A.					
26/08/2018	24/02/2019	5.75%	298.000	180.000	161.700
Banco Pichincha C.A.					
03/09/2018	07/11/2019	5.89%	180.000	71.433	318.687
Banco Guayaquil S.A.					
(-) Porción corriente				39.394	1145.034
				71.433	826.267
				258.000	161.700
				180.000	161.700
				794.657	1145.034
				39.394	318.687
				250.000	418.657
				68.887	166.657
				258.000	258.000
				102.000	161.700
				181.700	181.700
				298.000	161.700
				180.000	318.687
				71.433	826.267
				258.000	161.700
				180.000	161.700
				794.657	1145.034
				39.394	318.687
				250.000	418.657
				68.887	166.657
				258.000	258.000
				102.000	161.700
				181.700	181.700
				298.000	161.700
				180.000	318.687
				71.433	826.267
				258.000	161.700
				180.000	161.700
				794.657	1145.034
				39.394	318.687
				250.000	418.657
				68.887	166.657
				258.000	258.000
				102.000	161.700
				181.700	181.700
				298.000	161.700
				180.000	318.687
				71.433	826.267
				258.000	161.700
				180.000	161.700
				794.657	1145.034
				39.394	318.687
				250.000	418.657
				68.887	166.657
				258.000	258.000
				102.000	161.700
				181.700	181.700
				298.000	161.700
				180.000	318.687
				71.433	826.267
				258.000	161.700
				180.000	161.700
				794.657	1145.034
				39.394	318.687
				250.000	418.657
				68.887	166.657
				258.000	258.000
				102.000	161.700
				181.700	181.700
				298.000	161.700
				180.000	318.687
				71.433	826.267
				258.000	161.700
				180.000	161.700
				794.657	1145.034
				39.394	318.687
				250.000	418.657
				68.887	166.657
				258.000	258.000
				102.000	161.700
				181.700	181.700
				298.000	161.700
				180.000	318.687
				71.433	826.267
				258.000	161.700
				180.000	161.700
				794.657	1145.034
				39.394	318.687
				250.000	418.657
				68.887	166.657
				258.000	258.000
				102.000	161.700
				181.700	181.700
				298.000	161.700
				180.000	318.687
				71.433	826.267
				258.000	161.700
				180.000	161.700
				794.657	1145.034
				39.394	318.687
				250.000	418.657
				68.887	166.657
				258.000	258.000
				102.000	161.700
				181.700	181.700
				298.000	161.700
				180.000	318.687
				71.433	826.267
				258.000	161.700
				180.000	161.700
				794.657	1145.034
				39.394	318.687
				250.000	418.657
				68.887	166.657
				258.000	258.000
				102.000	161.700
				181.700	181.700
				298.000	161.700
				180.000	318.687
				71.433	826.267
				258.000	161.700
				180.000	161.700
				794.657	1145.034
				39.394	318.687
				250.000	418.657
				68.887	166.657
				258.000	258.000
				102.000	161.700
				181.700	181.700
				298.000	161.700
				180.000	318.687
				71.433	826.267
				258.000	161.700
				180.000	161.700
				794.657	1145.034
				39.394	318.687
				250.000	418.657
				68.887	166.657
				258.000	258.000
				102.000	161.700
				181.700	181.700
				298.000	161.700
				180.000	318.687
				71.433	826.267
				258.000	161.700
				180.000	161.700
				794.657	1145.034
				39.394	318.687
				250.000	418.657
				68.887	166.657
				258.000	258.000
				102.000	161.700
				181.700	181.700
				298.000	161.700
				180.000	318.687
				71.433	826.267
				258.000	161.700
				180.000	161.700
				794.657	1145.034
				39.394	318.687
				250.000	418.657
				68.887	166.657
				258.000	258.000
				102.000	161.700
				181.700	181.700
				298.000	161.700
				180.000	318.687
				71.433	826.267
				258.000	161.700
				180.000	161.700
				794.657	1145.034
				39.394	318.687
				250.000	418.657
				68.887	166.657
				258.000	258.000
				102.000	161.700
				181.700	181.700
				298.000	161.700
				180.000	318.687
				71.433	826.267
				258.000	161.700
				180.000	161.700
				794.657	1145.034
				39.394	318.687
				250.000	418.657
				68.887	166.657
				258.000	258.000
				102.000	161.700
				181.700	181.700
				298.000	161.700
				180.000	318.687
				71.433	826.267
				258.000	161.700
				180.000	161.700
				794.657	1145.034
				39.394	318.687
				250.000	418.657
				68.887	166.657
				258.000	258.000
				102.000	161.700
				181.700	181.700
				298.000	161.700
				180.000	318.687
				71.433	826.267
				258.000	161.700
				180.000	161.700
				794.657	1145.034
				39.394	318.687
				250.000	418.657
				68.887	166.657
				258.000	258.000
				102.000	161.700
				181.700	181.700
				298.000	161.700
				180.000	318.687
				71.433	826.267
				258.000	161.700
				180.000	161.700
				794.657	1145.034
				39.394	318.687
				250.000	418.657
				68.887	166.657
				258.000	

CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.

W. PROVISIÓN POR BENEFICIOS A EMPLEADOS: (Continuación)

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

Al 31 de diciembre de			
2018	2017		
86,805	77,672	(3)	Costo laboral por servicios actuales
18,661	9,417	(4)	(-) Reversión
<u>77,672</u>	<u>71,000</u>		Saldo al final del año
86,805	77,672		Saldo al inicio del año

(3) Estos valores fueron reconocidos en el resultado del periodo en la cuenta costos de ventas por US\$30,018 y gastos administrativos por US\$6,522.

(4) El efecto neto del ajuste y las reversiones se reconoció en la cuenta otros ingresos.

Hipótesis actuariales:

Al 31 de diciembre de		
2018	2017	
6.75%	6.75%	Tasa de descuento
3.50%	3.50%	Tasa de incremento salarial
30.43%	21.43%	Tasa de rotación (promedio)
		Tabla de mortalidad e invalidez
		TM IESS 2002
		TM IESS 2002

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 social de la Compañía, el cual está a disposición de los mismos. Con fecha 7 de noviembre de 2018, la Junta General de accionistas ratificó la necesidad de elevar el capital social de la Compañía para seguir fortaleciendo como sujeto de crédito ante el sistema financiero y a fin de desarrollar nuevos proyectos inmobiliarios.

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

Reserva por valuación: Corresponde al ajuste a valor razonable de los terrenos realizado en marzo de 2009 determinado por perito calificado por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

Superavit devaluación: Corresponde a los estudios de valoración de las Plantaciones de Teca realizado en diciembre de 2014 (Ver Nota R), determinado por perito calificado por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

CONSTRUCTORA THAJA VICTORIA S.A.

X. PATRIMONIO: (Continuación)

Resultados acumulados provenientes de la adopción NIIF primera vez: En esta cuenta se registran los ajustes por provisiones de cuentas incobrables, reserva por valuación de inversiones, cuentas por pagar, despido intempestivo e impuesto a la renta diferido, calificados como los principales criterios al adoptar las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF. De acuerdo con la Resolución No. SC/ICL/CPA/IFRS.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 el saldo acreedor de las cuentas reservas de capital, reservas por valuación o superávit por revaluación de inversiones.

Resultados acumulados: El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos.

Y. COSTO DE VENTAS:

	31/12/2018	31/12/2017
Terrenos	419,061	812,486
Depreciación		949
Intereses financieros	98,965	118,317
Gastos legales		248,548
Materiales / Mano de obra	44,919	2,610,132
	562,945	3,790,432

Z. INGRESOS VARIOS:

	31/12/2018	31/12/2017
Reverso por beneficios a empleados	12,659	52,798
Multas a empleados		1,842
Multas a contratistas		23
Materiales	87	269
Varios	724	3,346
	13,470	58,278

AA. GASTOS ADMINISTRATIVOS:

	31/12/2018	31/12/2017
Sueldos y salarios	76,148	296,439
Beneficios sociales	19,520	52,552
Beneficios a empleados	6,522	42,599
Aportes al IESS	9,197	24,149
Honorarios profesionales	30,128	32,479
Servicios básicos	11,471	14,760
Representación	2,783	2,360
Publicaciones y suscripciones	918	

CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.

AA. GASTOS ADMINISTRATIVOS: (Continuación)

Años terminados al	
31/12/2018	31/12/2017
4,884	4,983
24,625	7,283
3,122	2,957
58,877	46,969
10,242	46,077
48,482	46,077
21,103	8,802
3,110	15,929
11,517	53,431
2,875	2,053
39,282	36,929
384,806	690,751

BB. PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A 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:

2018	2017
65,322	123,188
9,798	18,478
55,524	104,710
35,342	59,842
36,540	
127,406	164,652
31,851	36,201
53,639	81,222
53,639	89,235
170,457	170,457
384	384
77	384

(1) Incluye principalmente US\$11,190 por bajas de otras cuentas por cobrar sin sustento y US\$10,832 por depreciación de vehículos cuya cuantía excede el máximo permitido por la normativa tributaria.

(2) Corresponde al reconocimiento de las provisiones por jubilación patronal y bonificación por desahucio.

CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.

CC. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPANIAS Y PARTES RELACIONADAS:

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

	2018	2017
Documentos y cuentas por cobrar:		
Prothalia S.A.	56,416	56,421
Etven S.A.	9,335	6,482
Iltrasa S.A.	156,873	187,252
Productos Plásticos Propástico S.A.	67,748	67,748
Encensa S.A.	120	121
Inmobiliaria Cararapa S.A.	18,710	18,710
	309,202	336,734
Menos: Porción corriente	16,208	143,198
	292,994	193,536
Documentos y cuentas por pagar:		
Holding Heba S.A.	495,000	99,974
HenriquesAycart Carlos	560,692	99,974
	1,075,692	99,974
Menos: Porción corriente		33,800
	1,075,692	66,174

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

	31/12/2018	31/12/2017
Activos:		
Etven S.A.		1,030
Iltrasa S.A.		26,175
		27,205
Pasivos:		
Holding Heba S.A.	495,000	
HenriquesAycart Carlos	495,718	
	990,718	
Egresos:		
Prothalia S.A.	20,691	7,954
Etven S.A.	97,008	4,454
Iltrasa S.A.	54,577	41,819
	172,276	54,237

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

(2) Corresponde a préstamos recibidos por accionista principal para capital de trabajo; no tienen fecha de vencimiento y tampoco generan ningún tipo de interés.

(3) En julio de 2018 el accionista transfirió la totalidad de sus acciones a Holding Heba S.A, pasando este último a ser accionista mayoritario de la Compañía.

Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía Fortalecimiento de la Dotación 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 Dotación y Modernización de la Gestión Financiera, cuyas reformas están vigentes para el ejercicio económico 2018. A continuación, algunos de los principales cambios:

- Son deducibles de impuesto a la renta los pagos efectivos que se realicen por concepto de Desahucio y Pensiones Jubilares Patronales, siempre que no correspondan a pagos de provisiones efectuadas en años anteriores, sin perjuicio de que se deba continuar realizando la provisión para el cumplimiento de tales obligaciones, y que constituya gasto no deducible del ejercicio en que se registra. Por esta provisión se reconocerá impuesto diferido, que puede ser utilizado cuando el contribuyente se desprenda de los recursos para cancelar la obligación por la que se realizó la provisión.
- La tarifa general de impuesto a la renta para sociedades o establecimientos permanentes en Ecuador, a partir del ejercicio fiscal 2018 será del 25%. No obstante, esta tarifa será del 28% en los siguientes casos:
 - Cuando la sociedad haya incumplido su deber de informar la composición societaria.
 - Si dentro de la cadena de propiedad de socios o accionistas, exista un titular residente en paraíso fiscal, y el beneficiario efectivo sea residente fiscal de Ecuador.
 - Cuando dentro de la composición societaria, del titular residente en paraíso fiscal sea igual o superior al 50%, se aplicará el 28% de impuesto a la renta.
 - Cuando dentro de la composición societaria, que corresponde al titular residente en paraíso fiscal es inferior al 50%, se aplicará el 28% de impuesto a la renta en proporción a su participación en el capital de la sociedad.
- Incremento del límite en la deducción adicional de gastos para las micro, pequeñas y medianas empresas, del 100% de los gastos de:
 - Capacitación para investigación, desarrollo e innovación tecnológica, sin que supere el 5% de los gastos de sueldos.
 - Mejoras en la productividad a través de estudios y análisis de mercado, implementación y diseño de procesos, diseño de empaques, software especializado, sin que supere el 5% de las Ventas.
 - Para los exportadores habituales y turismo receptivo, el beneficio será de hasta el 100% de los costos y gastos de promoción y publicidad.

- Las sociedades exportadoras habituales y las que se dediquen a la producción de bienes, que reinviertan sus utilidades en el país, pagarán la tarifa del 15% (menos 10 puntos porcentuales a la tarifa general). A efectos de obtener esta reducción en la tarifa, estas sociedades deberán efectuar el aumento de capital por las utilidades reinvertidas, realizando la inscripción de la respectiva escritura hasta el 31 de diciembre del año posterior a aquel en que se generaron las utilidades.

- Para la determinación de la base imponible de las sociedades consideradas microempresas, se deducirá US\$11.270 (1 fracción básica gravada con tarifa cero IR de personas naturales).

- Para el cálculo del anticipo de impuesto a la renta de las sociedades, no se considerarán las cuentas por cobrar, a excepción de las cuentas por cobrar con relacionadas, los gastos por sueldos, décimo tercera, décimo cuarta remuneración y aportes patronales al IESS, y, en el caso de los contribuyentes que mantengan activos revaluados, no considerarán el valor del revalúo efectuado.

- También se excluirán gastos incrementales por generación de nuevo empleo, y por la adquisición de nuevos activos productivos, que permitan generar un mayor nivel de producción.

- Las sociedades microempresas, sucesiones indivisas, personas naturales NO obligadas a llevar contabilidad, y, las personas obligadas a llevar contabilidad, cuya mayor fuente de ingresos NO corresponda a actividad empresarial, calcularán el anticipo de la siguiente manera: El 50% del impuesto causado, menos las retenciones en fuente que le hayan sido efectuadas en el ejercicio.

El Reglamento a esta Ley se emitió mediante Decreto Ejecutivo No. 476 del 13 de agosto de 2018 y fue publicado en Registro Oficial No. 312 del 24 de agosto de 2018.

Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal.

El 21 de agosto de 2018, se publicó la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal; las principales reformas están relacionadas con incentivos para atraer nuevas inversiones al país, que entrarán en vigencia en el año 2019 y son las siguientes:

- Las nuevas inversiones productivas que se inicien en los sectores priorizados fuera y dentro de las áreas urbanas de Quito y Guayaquil gozarán de exoneración del impuesto a la Renta y sus anticipos por un período de 12 y 8 años, respectivamente. Esta exoneración aplicará solo para aquellas sociedades nuevas o existentes que generen empleo neto.

- Las nuevas inversiones que se realicen en sectores de industrias básicas: Petroquímica, Siderúrgica, Metalúrgica, Química Industrial, tendrán derecho a la exoneración de impuesto a la renta y su anticipo por 15 años. El plazo de exoneración se ampliará por 5 años más, en caso de que las inversiones se realicen en cantones fronterizos del país.

- Las nuevas microempresas que iniciaron actividades a partir del 2018, gozarán de exoneración de impuesto a la renta durante 3 años a partir del primer año en que generen ingresos operacionales, siempre que generen empleo neto e incorporen valor agregado nacional en sus procesos productivos.
 - Los administradores u operadores de Zonas ZEDE, están exonerados del pago de impuesto a la Renta y su anticipo, por los primeros 10 años contados a partir del primer año en que obtengan ingresos operacionales.
 - Exoneración de ISD para inversiones productivas que suscriban contratos de inversión en:
 - Pagos por importaciones de bienes de capital y materias primas; y,
 - Dividendos distribuidos por sociedades domiciliadas en Ecuador (nacionales o extranjeras), a favor de beneficiarios efectivos domiciliados en Ecuador o en el exterior que sea accionista de la sociedad que distribuye.
 - Se elimina el pago mínimo del anticipo del impuesto a la renta.
 - Se establece el impuesto a la Renta único a la utilidad en la enajenación de acciones, con una tarifa progresiva entre el 0% y el 10%.
 - Se podrá utilizar el crédito tributario del IVA hasta por cinco años.
- El Reglamento a esta Ley se emitió mediante Decreto Ejecutivo No. 617 del 18 de diciembre de 2018 y fue publicado en Registro Oficial No. 392 del 20 de diciembre de 2018, y establece los procedimientos para operativizar y simplificar la aplicación de los beneficios tributarios a las nuevas inversiones. Entre algunos aspectos que contempla el Reglamento están:
- Se clarifica el concepto de nueva inversión: prevalece el lugar (ciudad) en donde se ejecuta la inversión por sobre la ubicación del domicilio de la empresa.
 - Optimización del esquema de la devolución del IVA y del ISD para las exportaciones.
 - El incentivo para la exoneración del impuesto a la Renta es automático para empresas nuevas, mientras que para las existentes el beneficio será en función de la tasa de crecimiento de sus activos.
 - Las reinversiones que realicen las empresas existentes de, por lo menos el 50% de sus utilidades, les permitirá la exoneración del ISD sobre los dividendos.
 - Se cierran todos los aspectos que tienen que ver con el Impuesto Mínimo para su eliminación genuina.

Preços de transferencia:

La normativa para Preços 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 Preços 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 dichas operaciones se aplicó el principio de plena competencia, de conformidad con la Ley.

Los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas quedarán exentos de la aplicación del régimen de preços 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.

EE. LITIGIOS LEGALES

- No. de caso: 1104-15-EP
Acción extraordinaria de protección impuesto por Intega Cia. Ltda., contra medida cautelar ordenada por Juez de Unidad Judicial Penal Albin Borja a pedido de la Compañía. La medida cautelar suspendió los efectos de una inscripción practicada en octubre de 2012 por el Registro de la Propiedad de la Guayaquil, que causaba deterioro sin base legal contra el patrimonio de la empresa.
Actualmente la Corte Constitucional debe emitir su resolución acerca de la acción extraordinaria de protección interpuesta por Intega Cia. Ltda.
- No. 0042-19-EP
Acción extraordinaria de protección interpuesta por la Compañía contra fallo de casación expedido por la Sala de lo Civil de la Corte Nacional de Justicia. Dicho caso versa sobre una demanda por presunta colusión que Intega Cia. Ltda. interpuso contra la Compañía.
El auto de admisión notificado el 5 de septiembre de 2019, por parte de la Corte Constitucional puso fin al debate procesal. Solo queda pendiente liquidar las costas ordenadas en la sentencia de primera instancia.

- Juicio ordinario No. 09332-2014-60087
Juicio de revindicación, seguido contra Rosa Torres Freire y otros. Sin embargo, el estado actual es la discusión de un incidente creado por el Juez de primer nivel, que expidió un auto de abandono de la causa.
El 27 de agosto de 2019 la Sala de lo Civil notificó el auto de revocatoria de la providencia de abandono expedida por el juez de primer nivel.

- No. 09801-2013-0050
Acción Contenciosa Administrativa contra multa por US\$62,000 impuesta por Ministerio del Ambiente, sin contar con base legal para dicha sanción.
El 26 de febrero de 2019 el Juez ponente dispuso agregar escrito de impulso presentado por la Compañía en diciembre de 2018. El Tribunal debe dictar sentencia.

- No. 09332-2018-08094
Juicio de revindicación contra Arturo Velasco Tuvien y Tanya Santos Coronel. El juez debe calificar las contestaciones a la demanda.
- No. 09332-2016-07157
Juicio de revindicación contra Rosa Torres Freire Coronel. Se encuentra en proceso de citación.

- No. 09332-2014-39693
Juicio de despojo violento IBSA de 1996 contra Rosa Torres Freire. El 31 de julio de 2019 se dispone que se aporte al proceso un ejemplar completo de la sentencia dictada por la Sala de Casación en este proceso. Se encuentra en proceso de ejecución.

Trámites administrativos:

- Glosa No. 53556878 y No. 53556879 emitidas por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS) provincial del Guayas.
Denuncia planteada en el 2016 por falta de pago de aportes al IESS por parte de Pablo Mora Toala y José Fariñez Anttega.
Pendiente la resolución de la Dirección Provincial del IESS.

- Denuncia No. 2948-2019 ante Secretaría Nacional del Agua.
Denuncia planteada por Comuneros "Casas Viejas" contra la Compañía.
Providencia notificada el 12 de septiembre de 2019, disponiendo practicar las pruebas pedidas y presentadas por la Compañía y su relacionada Kanexa S.A.
Actualmente se encuentra en resolución.

FF. CONSOLIDACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS:

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

CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.

FF. CONSOLIDACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS:

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

La Compañía no es considerada parte de un Grupo Económico por parte del Servicio de Rentas Internas. Sin embargo, la Compañía es accionista mayoritario de Eficensa S.A. Los estados financieros consolidados serán presentados por separado por la Compañía Holding Heba S.A., quien es accionista directo de Constructora Thalia Victoria S.A. e indirecto de Eficensa S.A.

GG. EVENTOS SUBSECUENTES:

Entre el 31 de diciembre de 2018 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.

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

SECCIÓN II

**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 THALIA 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 THALIA VICTORIA S.A. al 31 de diciembre de 2018.

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 Jimena Farrat Zambrano Zambrano con cédula de ciudadanía No. 098334342-9, cuyo registro electrónico en la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFFE) se efectuó el 31 de octubre de 2016, y a Michelle Andriana Robalino Ronquillo con cédula de ciudadanía No. 0922211614-0 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 documento 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 cargado a la plataforma de la UAFFE el 8 de mayo de 2018.

1.3 En el caso de los grupos empresariales o holding, verificar que el manual de prevención abarque las compañías que lo conforman, 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 2967833 - Fax +593 4 2961056 - E-mail: pdf@pkfecuador.com - www.pkfecuador.com
Av. 9 de Octubre 1911 y Los Ríos, Edif. Finansur, piso 12 Of. 2 - P.O. Box 08-04-763 - Guayaquil

Tel +593 2 2263959 - Fax +593 2 2258214 - E-mail: pkhuo@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, las cuales operan en las Firmas participantes de la red, PKF International Limited, con respectivas responsabilidades y obligaciones legales, por el total o parcialmente que PKFECUADOR & Co. provee a sus clientes.



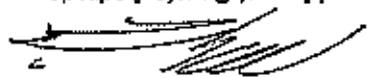
- 1.4 Confirmar que el Oficial de Cumplimiento haya cumplido con la preparación del informe anual y su presentación ante la Junta de Socios o Accionistas y/o Directorio.
- Resultados:** El plan (informe) anual correspondiente al año 2018 fue presentado al Comité de Cumplimiento de sesión y aprobado por la Junta General de la Compañía según acta el 19 de enero de 2019.
- 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 (RSSU) 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 deudas 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.

PK Ecuador S.A. Co.

18 de septiembre de 2019
Guayaquil, Ecuador



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



DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

Opinión:

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 2018, y los estados de resultados integrales, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.
2. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos expresan, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de **CONSTRUCTORA THALÍA VICTORIA S.A.** al 31 de diciembre de 2018, así como los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

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 la sección "Responsabilidades del auditor sobre la auditoría de los estados financieros". Somos independientes de la Compañía de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética (IESBA, por sus siglas en inglés), y hemos cumplido nuestras 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.

Incertidumbre material relacionada con negocio en marcha:

4. La Compañía no se encuentra ejecutando nuevos proyectos inmobiliarios, lo que ha ocasionado una disminución significativa de sus ingresos provenientes de actividades ordinarias. Esta situación genera una incertidumbre significativa sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Los accionistas se encuentran elaborando un plan para ejecutar nuevos proyectos habitacionales sobre terrenos de propiedad de compañías relacionadas ubicados en una de las zonas de mayor desarrollo de la ciudad de Guayaquil. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con este asunto.

PBX +593 4 2367833 • Fax +593 4 2361056 • E-mail pkf@pkfecuador.com • www.pkfecuador.com
Av. 5 de Octubre 1911 y Los Ríos, Edif. Finanzas, piso 12 Of. 2 • P.O. Box 09-04-763 • Guayaquil

Tel +593 2 2260860 - 2263960 • Fax +593 2 2258814 • E-mail pkfql@pkfecuador.com
Av. República de El Salvador 836 y Portuگا, Edif. Prisma Norte, piso 4, Of. 404 • Quito

PKFECUADOR & Co. es una Firma Miembro de PKF Internacional 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 cualquier responsabilidad alguna por el trabajo o asesoramiento que PKFECUADOR & Co. provee a sus clientes.



Otros asuntos:

5. La Compañía es subsidiaria de HOLDING HEBA S.A., que presentará estados financieros consolidados por separado. Las inversiones en sus subsidiarias se han registrado al costo en los estados financieros de la Compañía. Para la evaluación de la situación financiera y los resultados de la entidad económica se debe atender a los estados financieros consolidados de HOLDING HEBA S.A. al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2018, los que se presentan por separado.

Asuntos clave de auditoría:

6. 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. Además del asunto descrito en la sección "Incertidumbre material relacionada con negocio en marcha", no hemos identificado asuntos clave de auditoría que deban ser informados.

Responsabilidad 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 Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con el negocio en marcha, a menos que pretenda liquidar la Compañía 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 Compañía.

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 Compañía.
- 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 Compañía 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 Compañía 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. Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Informe sobre otros requisitos legales y reglamentarios:

13. 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.

PKF Ecuador K. Co.

18 de septiembre de 2019
Guayaquil, Ecuador



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