



**CONSTRUCTORA
THALÍA VICTORIA S.A.**

Informe sobre el examen
de los estados financieros

Año terminado al
31 de diciembre de 2019

CONSTRUCTORA THALÍA VICTORIA S.A.

SECCIÓN I: INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE

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

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

SECCIÓN I

INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas
CONSTRUCTORA 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 2019, 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 presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de **CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.** al 31 de diciembre de 2019, así como sus resultados y 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 de acuerdo con esas normas se detallan más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor sobre la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. 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 el Código. Consideramos 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 continúa con la venta de los últimos inmuebles de su proyecto urbanístico "Portal al Sol II", no obstante, no se encuentra ejecutando nuevos proyectos inmobiliarios. 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.

Párrafo de énfasis:

5. Queremos llamar la atención a la Nota Y de los estados financieros, relacionada con el estado de emergencia sanitaria y el estado de excepción decretados en Ecuador por la pandemia identificada "COVID-19". Nuestra opinión no incluye salvedad en relación con este asunto.

PKF 1580 4 2367633 • Fax +593 4 2361699 • E-mail pkf@pkfecuador.com • www.pkfecuador.com
 Av. 9 de Octubre 1911 y Los Ríos, Edif. Finanzas, piso 12 Of. 2 • P.O. Box 09-04-763 • Guayaquil

Tel +593 2 2263909 - 2263980 • Fax +593 2 2263814 • E-mail pkfusa@pkfecuador.com
 Av. República de El Salvador 136 y Portugal, Edif. Proma Norte, piso 4, Of. 404 • Quito

PKFECUADOR & Co. es una Firma Miembro de PKF International Limited, una red de Firmas legalmente



Otros asuntos:

6. 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 2019, los que se presentan por separado.

Asuntos clave de auditoría:

7. 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:

8. 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.
9. En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revolando, 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.
10. 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:

11. 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.
12. 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:
 - 12.1. 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.

- 12.2. Obtenimos 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.
 - 12.3. Evaluamos la idoneidad de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas realizadas por la Administración.
 - 12.4. Concluimos sobre la idoneidad del uso del supuesto de negocio en marcha y, en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no 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.
 - 12.5. 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.
13. 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:

- 14. 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.

17 de julio de 2020
Guayaquil, Ecuador

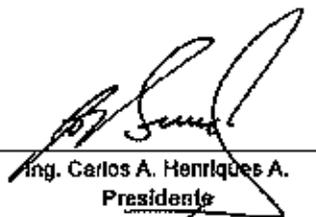
PKF Ecuador K Co.
Registro No. SC-RNAE-002


Manuel García Andrade
Socio

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

(Expresados en USDólares)

ACTIVOS	Al 31 de diciembre de	
	2019	2018
ACTIVOS CORRIENTES:		
Efectivo y equivalentes al efectivo	65,421	253,638
Documentos y cuentas por cobrar no relacionados (Nota H)	175,173	170,210
Documentos y cuentas por cobrar relacionados (Nota U)	9,038	16,208
Otros documentos y cuentas por cobrar	20,078	42,079
Inventarios (Nota I)	4,430,339	3,808,686
Activos por impuestos corrientes	39,352	18,446
Servicios y otros pagos por anticipado	99,789	186,727
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	4,840,190	4,696,000
ACTIVOS NO CORRIENTES:		
Documentos y cuentas por cobrar relacionados (Nota L)	440,928	292,994
Inversiones en subsidiarias	1,846	1,846
Propiedades, planta y equipo (Nota J)	885,168	835,375
Propiedades de inversión (Nota K)	143,895	143,895
Activos intangibles	6,720	6,720
Activos biológicos (Nota L)	160,402	160,402
Activos por impuesto diferido	17,316	8,135
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	1,656,275	1,450,367
TOTAL DE ACTIVOS	6,496,465	6,046,367
PASIVOS Y PATRIMONIO		
PASIVOS CORRIENTES:		
Documentos y cuentas por pagar no relacionados (Nota M)	123,193	182,897
Documentos y cuentas por pagar relacionados (Nota U)	1,075	
Otras obligaciones corrientes (Nota N)	125,687	76,785
Obligaciones con instituciones financieras	83,334	711,333
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	333,289	971,015
PASIVOS NO CORRIENTES:		
Documentos y cuentas por pagar no relacionados (Nota O)	481,519	480,813
Documentos y cuentas por pagar relacionados (Nota U)	2,197,323	1,075,692
Obligaciones con instituciones financieras		83,334
Provisión por beneficios a empleados (Nota P)	366,884	346,889
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES	3,045,726	1,986,528
PATRIMONIO: (Nota Q)		
Capital social	1,445,000	1,445,000
Aportes para futuras capitalizaciones	1,599,764	1,599,764
Reservas	79,451	79,451
Otros resultados integrales	46,298	46,296
Resultados acumulados	(53,061)	(81,687)
TOTAL PATRIMONIO	3,117,450	3,088,874
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	6,496,465	6,046,367


 Ing. Carlos A. Henriques A.
 Presidente


 CPA. Marilin Chancay
 Contadora General

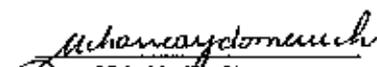
Vea nota a los estados financieros

ESTADOS DE RESULTADO INTEGRALES

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre de	
	2019	2018
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS:		
Venta de terrenos y viviendas	1,159,927	855,025
Venta de departamentos y terrenos	370,008	109,490
Prestación de servicios	42,013	35,545
	<u>1,572,038</u>	<u>1,000,660</u>
COSTO DE VENTAS (Nota R)	1,201,419	562,945
UTILIDAD BRUTA	370,619	437,715
OTROS INGRESOS	13,245	13,874
GASTOS ADMINISTRATIVOS (Nota S)	318,789	384,806
GASTOS FINANCIEROS	1,764	1,261
UTILIDAD ANTES DE LA PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA	63,311	65,322
Participación de los trabajadores en las utilidades (Nota T)	9,497	9,798
Impuesto a la renta:		
Corriente (Nota T)	33,369	53,639
Diferido	(8,181)	(9,135)
UTILIDAD NETA Y RESULTADO INTEGRAL DEL EJERCICIO	<u>28,626</u>	<u>11,020</u>


 Ing. Carlos A. Henriquez A.
 Presidente


 CPA. Marilín Chancay
 Contadora General

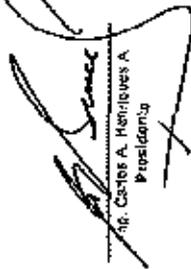
Vea notas a los estados financieros

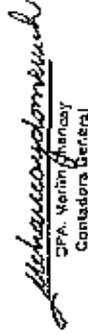
CONSTRUCTORA ITALIA VICTORIA S.A.
ESTADOS DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO

AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

(Expresados en US\$ mil)

	Capital social	Aportías para futuras aplicaciones	Reserva legal	Superavit por revaluación	Otros resultados integrales	Resultados acumulados por adopción por primera vez de las NIIF	Reserva por valuación	Utilidades acumuladas de ejercicios anteriores
Saldo al 31 de diciembre de 2017	1.445.000	1.589.764	77.102	46.236	(63.317)	282	(27.303)	
Apropiación de reservas			2.348					(2.348)
Utilidad neta y resultado integral del ejercicio			78.451	46.236	(63.317)	362	11.020	(18.837)
Saldo al 31 de diciembre de 2016	1.445.000	1.589.764	78.451	46.236	(63.317)	362	11.020	(18.837)
Utilidad neta y resultado integral del ejercicio			79.431	46.236	(63.317)	362	28.826	28.826
Saldo al 31 de diciembre de 2015	1.445.000	1.589.764	79.431	46.236	(63.317)	362	28.826	28.826


Ing. Carlos A. Henríquez A.
Presidente


CPA. Mariana Sánchez
Contadora General

Vea notas a los estados financieros

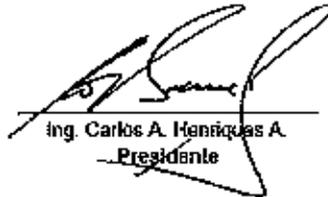
CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.

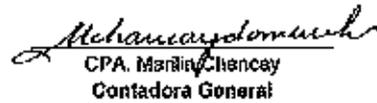
7

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

(Expresados en USDólares)

	Años terminados el	
	31 de diciembre de	
	2019	2018
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Efectivo recibido de clientes	1,588,476	1,049,961
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(1,946,981)	(1,775,496)
Otros ingresos	13,245	13,674
EFFECTIVO NETO USADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	(345,260)	(711,861)
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adquisiciones de propiedades, planta y equipo		(107,598)
EFFECTIVO NETO USADO EN LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		(107,598)
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Obligaciones con instituciones financieras, neto	(111,333)	(350,367)
Obligaciones con compañías relacionadas	874,602	875,718
Pago de beneficios a empleados	(5,226)	(8,856)
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	158,043	516,595
DISMINUCIÓN DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	(187,217)	(293,762)
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	253,638	457,400
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	66,421	253,638

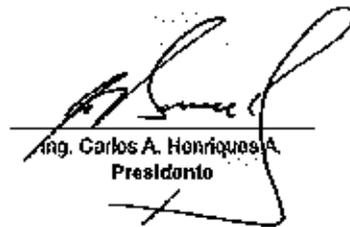

Ing. Carlos A. Henriques A.
Presidente

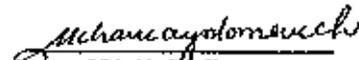

CPA. Marilyn Chencay
Contadora General

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

(Expresado en USDólares)

	Años terminados al	
	31 de diciembre de	
	2019	2018
CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO	28,626	11,020
Ajustes por:		
Deterioro de cuentas por cobrar	606	10,242
Depreciación y amortización	57,547	68,877
Provisión por beneficios a empleados	32,725	36,540
Ajuste de beneficios a empleados	18,418	44,819
Reversión de beneficios a empleados	(25,722)	(57,478)
Reconocimiento de activo por impuesto diferido	(6,184)	(6,135)
	104,019	94,865
Variación en activos y pasivos corrientes:		
Documentos y cuentas por cobrar, neto	16,438	49,301
Inventarios, neto	(521,653)	(813,526)
Otros activos corrientes, neto	69,032	(117,959)
Documentos y cuentas por pagar, neto	(58,898)	58,607
Otras obligaciones corrientes	48,902	10,831
	(449,279)	(806,746)
EFECTIVO NETO USADO EN LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	(345,260)	(711,861)


 Ing. Carlos A. Henriques
 Presidente


 CPA. Marín Chancay
 Contadora General

Vea notas a los estados financieros

CONSTRUCTORA THALÍA VICTORIA S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(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.

Aprobación de estados financieros: Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2019, han sido emitidos con autorización del *Presidente* el 22 de junio de 2020, y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta de Accionistas para su aprobación definitiva.

B. BASES DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS:

Declaración de cumplimiento: Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés).

Bases de medición: Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por: (1) las propiedades de inversión y activos biológicos, que se registran al valor razonable; y (2) los pasivos por beneficios definidos a largo plazo de empleados, que se miden con base en métodos actuariales.

El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de los bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de medición, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición.

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.).

CONSTRUCTORA THALÍA VICTORIA S.A.**B. BASES DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS: (Continuación)**

Todos los activos y pasivos por los cuales se determinan o revelan los valores razonables en los estados financieros son clasificados dentro de la jerarquía del valor razonable descrita a continuación:

Nivel 1: Precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la Compañía puede acceder en la fecha de la medición.

Nivel 2: Datos de entrada (insumos) distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.

Nivel 3: Datos de entrada (insumos) que no son observables para el activo o pasivo.

Para los activos y pasivos que son reconocidos al valor razonable en los estados financieros sobre una base recurrente, la Compañía determina si se han producido transferencias entre los diferentes niveles dentro de la jerarquía mediante la revisión de la categorización al final de cada período.

Juicios y estimaciones: La preparación de estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de estimaciones contables y también exige a la Administración que ejerza su juicio al aplicar las políticas contables de la Compañía. En la Nota D se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros.

Moneda funcional y de presentación: El Dólar de Estados Unidos de América (USD) es la moneda de curso legal en la República del Ecuador y, por lo tanto, moneda funcional y de presentación de la Compañía.

C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:

Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes: La Compañía presenta los activos y pasivos en el estado de situación financiera en base a la clasificación de corrientes o no corrientes.

Un activo se clasifica como corriente cuando se espera realizarlo, o se pretende venderlo o consumirlo, en el ciclo normal de operaciones, se mantiene principalmente con fines de negociación, se espera realizar el activo dentro de los doce meses siguientes a la fecha del período sobre el que se informa o es efectivo o equivalente de efectivo, a menos que se tenga restricciones para ser intercambiado o usado para cancelar un pasivo al menos durante doce meses siguientes a partir de la fecha del período sobre el que se informa. El resto de los activos se clasifican como no corrientes.

Un pasivo se clasifica como corriente cuando se espera sea cancelado en el ciclo normal de explotación, se mantiene principalmente con fines de negociación, deba liquidarse durante los doce meses siguientes a la fecha del período sobre el que se informa, o no tenga un derecho incondicional para aplazar su cancelación, al menos, durante los doce meses siguientes a la fecha del período sobre el que se informa. La Compañía clasifica el resto de sus pasivos como no corrientes.

CONSTRUCTORA THALÍA VICTORIA S.A.

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

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se clasifican como activos y pasivos no corrientes.

Efectivo y equivalentes al efectivo: Constituyen fondos de inmediata disponibilidad. 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, por lo que están 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.

Instrumentos financieros: Un instrumento financiero es cualquier contrato que da lugar a un activo financiero de una entidad y un pasivo financiero o instrumento de patrimonio de otra entidad. Los activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente cuando la Compañía pasa a formar parte de las cláusulas contractuales del instrumento.

- **Medición inicial:**

Excepto para las cuentas por cobrar comerciales, los activos y pasivos financieros se miden inicialmente por su valor razonable más o menos, en el caso de un instrumento financiero que no se contabiliza a valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción que sean directamente atribuibles a la adquisición del activo o pasivo financiero.

Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos o pasivos financieros que se contabilizan a valor razonable con cambios en resultados, se reconocen de inmediato en el resultado del período.

Las cuentas por cobrar comerciales se miden por su precio de transacción, si no tienen un componente financiero significativo.

- **Medición posterior:**

Activos financieros:

Los activos financieros se miden posteriormente al costo amortizado, valor razonable con cambios en otro resultado integral o valor razonable con cambios en resultados, dependiendo de su clasificación.

Pasivos financieros:

Los pasivos financieros se miden posteriormente al costo amortizado o valor razonable con cambios en resultados.

- **Clasificación:**

Activos financieros:

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

Los activos financieros se clasifican, según se midan posteriormente, sobre la base del modelo de negocio de la Compañía para gestionar los activos financieros y las características de los flujos de efectivo contractuales de los mismos, en las siguientes categorías:

- **Costo amortizado:** Los activos financieros que se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para el cobro de flujos de efectivo contractuales cuando dichos flujos de efectivo representan únicamente pagos de principal e intereses se miden a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

Los ingresos recibidos de estos activos financieros se incluyen en los ingresos financieros. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja en cuentas, se reconoce directamente en resultados y se presenta en otros ingresos, netos junto con las ganancias y pérdidas cambiarias. Las pérdidas por deterioro se presentan como una partida separada en el estado de resultados.

- **Valor razonable con cambios en otro resultado integral:** Los activos financieros que se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para el cobro de flujos de efectivo contractuales y para la venta de los activos financieros, cuando los flujos de efectivo de los activos representan únicamente pagos de principal e intereses, se miden a valor razonable con cambios en otros resultados integrales.

Los movimientos en el valor en libros se reconocen a través de ORI, excepto por el reconocimiento de las ganancias o pérdidas por deterioro, los ingresos por intereses y las ganancias y pérdidas por tipo de cambio que se reconocen en resultados. Cuando se produce la baja del activo financiero, la ganancia o pérdida acumulada previamente reconocida en ORI se reclasifica del capital a resultados y se reconocen en otros ingresos, netos. Los ingresos por intereses de estos activos financieros se incluyen en ingresos financieros utilizando el método de tasa de interés efectiva. Las ganancias y pérdidas cambiarias se presentan en otros ingresos, netos y los gastos por deterioro se presentan como una partida separada en el estado de resultados integrales.

- **Valor razonable con cambios en resultados:** Los activos que no cumplen con los criterios de costo amortizado o valor razonable con cambios en otro resultado integral se miden a valor razonable con cambios en resultados. Una ganancia o pérdida en un instrumento de deuda que subsecuentemente se mide a su valor razonable a través de resultados se reconoce en resultados y se presenta en términos netos en otros ingresos, netos en el período en el que surgen.

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

La Compañía mantiene activos financieros clasificados en la categoría de activos financieros medidos al costo amortizado. Los activos financieros a costo amortizado son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no colizan en un mercado activo.

Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera. Estos últimos se clasifican como activos no corrientes. Los activos financieros a costo amortizado de la Compañía comprenden el "Efectivo y equivalentes de efectivo", "Inversiones al costo amortizado", "Cuentas por cobrar a clientes", y "Cuentas por cobrar a compañías relacionadas", en el estado de situación financiera. Los activos financieros a costo amortizado representan únicamente los pagos de principal e intereses, se reconocen inicialmente a su valor razonable y, posteriormente se miden a su costo amortizado por el método de interés efectivo menos la estimación por deterioro.

Las cuentas por cobrar a clientes son los montos que adeudan los clientes en el curso normal de operaciones. Las cuentas por cobrar a clientes y a compañías relacionadas cuentan con un promedio de cobro menor a 360 días. No existen montos significativos de ventas que se aparten de las condiciones de crédito habituales.

Las inversiones al costo amortizado son representadas en el estado de situación financiera por inversiones temporales que corresponden a certificados de depósitos con vencimiento fijo, que la Administración tiene la intención positiva y la capacidad de mantener hasta su vencimiento. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera.

Pasivos financieros:

Los pasivos financieros se clasifican, según se midan posteriormente, en pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados y al costo amortizado.

La Compañía sólo mantiene pasivos financieros clasificados en la categoría de pasivos financieros al costo amortizado. Los pasivos financieros incluyen "Obligaciones financieras", "Cuentas por pagar comerciales", "Cuentas por pagar a Compañías relacionadas" y "Otras cuentas por pagar". Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se miden a su costo amortizado. El costo amortizado incorpora los costos directamente atribuibles a la transacción.

"Obligaciones financieras": Se registran inicialmente a su valor nominal que no difieren de su valor razonable, pues están contratados a las tasas vigentes en el mercado. No existen costos de transacciones significativos incurridos al momento de su contratación. Posteriormente se miden al costo amortizado utilizando las tasas de interés pactadas.

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

Los intereses devengados que corresponden a préstamos y obligaciones utilizadas en el financiamiento de sus operaciones se presentan en el estado de resultados integrales bajo el rubro gastos financieros.

"Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar": Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Las cuentas por pagar se clasifican como pasivos corrientes si el pago se debe realizar dentro de un año o menos, de lo contrario se presentan como pasivos no corrientes.

Las cuentas por pagar se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente en la medida que el efecto de su descuento a su valor presente sea importante, se remide al costo amortizado usando el método de interés efectivo, de lo contrario se muestran a su valor nominal.

"Cuentas por pagar a compañías relacionadas": Corresponden principalmente a obligaciones de pago por bienes o servicios en el curso normal del negocio, préstamos y arriendos cuyos términos se encuentran definidos en contratos. Se registran a su valor nominal pues no generan intereses y se liquidan de acuerdo con las disponibilidades de efectivo.

- **Deterioro de activos financieros:**

La Compañía reconoce una provisión para pérdidas crediticias esperadas sobre cuentas por cobrar comerciales. El valor de las pérdidas de crédito esperadas se actualiza en cada fecha de presentación para reflejar cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial del respectivo instrumento financiero.

La Compañía reconoce siempre la pérdida de crédito esperada por toda la vida de las cuentas comerciales a cobrar e inversiones mantenidas hasta el vencimiento. Las pérdidas de crédito esperadas son estimadas utilizando una matriz de provisión basada en la experiencia de pérdidas históricas de la Compañía, ajustada por factores que son específicos de los deudores, condiciones económicas generales, y la evaluación de condiciones actuales y proyección de condiciones futuras a la fecha de reporte, incluyendo el valor del dinero en el tiempo, cuando sea apropiado.

Para todos los demás instrumentos financieros, la Compañía reconoce la pérdida esperada durante toda la vida del instrumento cuando se ha producido un aumento significativo en el riesgo de crédito desde su reconocimiento inicial. Sin embargo, si el riesgo de crédito sobre el instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial, la Compañía mide la pérdida por deterioro para ese instrumento financiero por un valor igual a la pérdida esperada en los próximos 12 meses.

CONSTRUCTORA THALÍA VICTORIA S.A.

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

La pérdida esperada durante la vida del instrumento representa las pérdidas que podrían surgir de todos los posibles eventos de incumplimiento sobre la vida esperada del instrumento financiero. En contraste, la pérdida crediticia esperada a 12 meses representa la porción de pérdidas de crédito durante toda la vida del instrumento que podrían surgir de eventos de incumplimiento que son posibles dentro de 12 meses posteriores a la fecha de presentación de los estados financieros.

• **Baja de activos financieros:**

Un activo financiero (o, de corresponder, parte de un activo financiero o parte de un grupo de activos financieros similares) se da de baja cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero a otra entidad. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconocerá su participación en el activo y cualquier obligación asociada por los valores que podría tener que pagar. Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía continuará reconociendo el activo financiero y también reconocerá un préstamo garantizado por los recursos recibidos.

Al darse de baja un activo financiero medido al costo amortizado, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por cobrar se reconoce en resultados del año.

• **Baja de pasivos financieros:**

La Compañía da de baja los pasivos financieros cuando las obligaciones de la Compañía hayan sido pagadas o canceladas, o hayan expirado. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada, incluyendo cualquier activo transferido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en resultados.

• **Compensación de activos y pasivos financieros:**

Un activo y pasivo financiero serán objeto de compensación, de manera que se presente en el estado de situación financiera su valor neto, cuando y solo cuando la Compañía tenga, en el momento actual, el derecho, exigible legalmente, de compensar los valores reconocidos y tenga la intención de liquidar por el valor neto, o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

Servicios y otros pagos anticipados: *Comprenden los beneficios económicos futuros que se espera obtener por los montos anticipados, pagados a los proveedores de bienes y servicios. Se registran al costo y se devengan en función de los acuerdos o contratos adquiridos contra los resultados del periodo.*

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

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.

Activos biológicos: Los activos biológicos se miden, tanto en el momento de su reconocimiento inicial como al final del período, a su valor razonable menos los costos de venta en el punto de cosecha o recolección, excepto en el caso de que el valor razonable no pueda ser medido con fiabilidad.

La Compañía incluye en el valor en libros de estos activos, los costos incurridos en el transcurso del año. Al cierre del año, la Compañía ajusta el valor en libros de estos activos a su valor razonable, el cual es determinado por un perito independiente contratado por la Administración de la Compañía para tal efecto.

Las ganancias o pérdidas surgidas por causa del reconocimiento inicial de un activo biológico a su valor razonable menos los costos en el punto de venta, así como las surgidas por todos los cambios sucesivos en el valor razonable menos los costos en el punto de venta, se registran en el resultado del año.

Inversiones en subsidiarias: La Compañía contabiliza al costo sus inversiones en subsidiarias en sus estados financieros separados.

Una subsidiaria es aquella entidad sobre la que la Compañía tiene control, esto es cuando está expuesta, o tiene derecho, a rendimientos variables procedentes de su implicación en la participada y tiene la capacidad de influir en esos rendimientos a través de su poder sobre ésta.

Los dividendos procedentes de una subsidiaria se reconocen como ingresos en los resultados del año cuando surja el derecho a recibirlo.

Propiedades, planta y equipo: El importe de un elemento de propiedades, planta y equipo se reconoce como activo solo si es probable que la Compañía obtenga los beneficios económicos futuros derivados del mismo y dicho importe puede ser medido con fiabilidad.

- **Medición inicial:**

Las partidas de propiedades, planta y equipo se miden inicialmente por su costo. El costo de propiedades, planta y equipo comprende su precio de adquisición o costo de construcción, más todos los costos directamente relacionados con su ubicación y puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la Administración de la Compañía. Cuando corresponda, también incluirá los costos de desmantelamiento y retiro del elemento, y rehabilitación del lugar sobre el que se asienta el activo.

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

(Continuación)

• **Medición posterior (Modelo del costo):**

Después del reconocimiento inicial, las maquinarias, vehículos y equipos son registrados al costo menos la depreciación acumulada. En caso de requerido, la Compañía registra pérdida de deterioro de los activos.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

• **Método de depreciación y vidas útiles:**

El costo de las propiedades, planta y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta, basada en la vida útil estimada de los elementos de propiedades, planta y equipo; o de componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciadas. A continuación se presentan las vidas útiles usadas para el cálculo de la depreciación:

Clases	Vida útil en años	Tasa de depreciación %
Edificios	20	5
Maquinarias y equipos	10	10
Muebles y enseres	10	10
Equipos de oficina	10	10
Vehículos	5	20
Equipos de computación	3	33.33
Otros	10	10

* Los terrenos no se deprecian.

Las vidas útiles, el método de depreciación y valores residuales (de existir) son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

• **Bajas o venta de propiedades, planta y equipo:**

Una partida de propiedades, planta y equipo se da de baja cuando se vende o cuando no se esperan beneficios económicos futuros del activo a través de su utilización continuada o venta. La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades, planta y equipo es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

En caso de venta o retiro subsiguiente de una partida revaluada, el saldo del superávit por revaluación es transferido directamente a resultados acumulados.

Propiedades de inversión: Son inmuebles (terrenos o edificios) mantenidos para producir rentas, apreciación del capital (también denominada plusvalía) o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción.

CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:
(Continuación)• Reconocimiento y medición inicial:

Se reconocen y miden inicialmente al costo. Los costos asociados a la transacción se incluyen en la medición inicial.

El costo de adquisición de una propiedad de inversión comprende su precio de compra y cualquier desembolso directamente atribuible. Los desembolsos directamente atribuibles incluyen honorarios profesionales por servicios legales, impuestos por traspaso de las propiedades y otros costos asociados a la transacción.

• Medición posterior (Modelo del costo):

Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se miden al costo de acuerdo con la NIIF 5, si cumplen los criterios para ser clasificadas como mantenidas para la venta; de acuerdo con la NIIF 16, si se mantiene por un arrendatario como un activo por derecho de uso y no se mantiene para la venta y de acuerdo con los requerimientos de la NIC 16, en todos los demás casos.

El costo de edificios se deprecia de acuerdo con el método de línea recta, basado en la vida útil estimada y considera valores residuales. La vida útil estimada de edificios es 20 años.

Las vidas útiles, el método de depreciación y valores residuales (de existir) son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

Los terrenos no se deprecian.

• Transferencias:

Se realizarán transferencias a, o de, propiedad de inversión solo cuando exista un cambio en su uso, que ocurre cuando la propiedad cumple, o deja de cumplir, la definición de propiedades de inversión y existe evidencia del cambio de uso. Un cambio en las intenciones de la gerencia de uso de una propiedad no proporciona evidencia de un cambio de uso.

• Baja de propiedades de inversión:

Una propiedad de inversión se da de baja al momento de su disposición o cuando es retirada permanentemente de uso y no se espera recibir beneficios económicos futuros de esa baja. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos por venta netos y el valor en libros del activo) se incluye en los resultados del periodo en el cual se dio de baja la propiedad.

Activos Intangibles: Son aquellos activos no monetarios sin sustancia física susceptibles de ser identificados individualmente, ya sea por ser separables o bien porque provengan de un derecho legal o contractual. Se clasifican según su vida útil en definidos o indefinidos.

CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.**C. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES:**
(Continuación)**Activos de vida útil definida - Programas Informáticos:**

Corresponde a los costos incurridos para la adquisición e implementación de los sistemas operativos (software).

- **Medición inicial:**

Los activos intangibles se miden inicialmente por su costo.

- **Medición posterior (Modelo del costo):**

Después del reconocimiento inicial, los activos intangibles son registrados al costo menos la depreciación acumulada. En caso de requerirlo, la Compañía registra pérdida por deterioro de los activos.

- **Método de amortización y vidas útiles:**

Se carga a resultados sobre sus vidas útiles, dependiendo del tiempo estimado de uso del software o de los contratos de vigencia de los mismos, utilizando el método de línea recta. La vida útil, el método de amortización y el valor residual son revisados al final de cada período; cualquier cambio en el estimado se ajusta prospectivamente. A continuación se presentan las vidas útiles usadas para el cálculo de la amortización de intangibles:

<u>Clases</u>	<u>Vida útil en años</u>	<u>Tasa de amortización %</u>
Programas y aplicaciones informáticas	3	33.33

- **Baja de activos intangibles:**

Un activo intangible se da de baja al momento de su disposición, o cuando no se esperan beneficios económicos futuros de su uso o disposición. Las ganancias o pérdidas que surgen de la baja en libros de un activo intangible, medidas como la diferencia entre los ingresos netos provenientes de la venta y el valor en libros del activo se reconocen en el resultado del período al momento en que el activo es dado de baja.

Deterioro de 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 no financiero. 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.

Las pérdidas por deterioro del valor se reconocen 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.

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

Otras obligaciones corrientes: Corresponde a obligaciones patronales y tributarias, que son registradas a sus correspondientes valores nominales, se originan en disposiciones laborales y tributarias vigentes. Se registran contra resultados en las partes proporcionales de las obligaciones devengadas. Se reconocen como corrientes, pues se liquidan en menos de doce meses.

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 legislación ecuatoriana vigente. Este beneficio se reconoce en los resultados del período en que corresponden.

Beneficios de empleados no corrientes: Comprenden las provisiones por jubilación patronal y bonificación por desahucio, que se contabiliza 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. Los costos laborales se reconocen en el resultado del período en que se produzcan, así como el interés financiero generado por la obligación de beneficios definido.

Las ganancias y pérdidas actuariales procedentes de incrementos o disminuciones en el valor presente de la obligación por beneficios definidos debidas a cambios en las suposiciones actuariales y ajustes por experiencia y otras mediciones de los activos del plan se reconocen en otros resultados integrales y se acumulan en el patrimonio.

Las reducciones o liquidaciones del plan de beneficios definidos disminuyen o eliminan la obligación por beneficios definidos, y la ganancia o pérdida resultante se reconoce en el resultado del período en que se produzcan.

Activos/Pasivos del contrato: El derecho a recibir el pago a cambio de la transferencia de bienes y servicios antes de que sea exigible el pago a través de la emisión de una factura, se reconoce como un activo del contrato.

La obligación de transferir bienes y servicios a un cliente del que ya se ha recibido un pago, se reconoce como un pasivo del contrato.

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.

Distribución de dividendos: La distribución del dividendo se deduce del patrimonio y se reconocen como pasivos en los estados financieros en el período que se declaran. No existe ninguna restricción para la distribución de dividendos.

CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.**C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:**
(Continuación)**Impuesto a la renta:**▪ **Corriente:**

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

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% sobre su base imponible. Sin embargo, para las sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas o exportadores habituales, la tarifa de impuesto a la renta aplicable será del 22%.

La tarifa impositiva será la correspondiente a sociedades más tres (3) puntos porcentuales cuando:

- a) La sociedad tenga accionistas, socios, participes, constituyentes, beneficiarios o similares, sobre cuya composición societaria dicha sociedad haya incumplido su deber de informar; o,
- b) Dentro de la cadena de propiedad de los respectivos derechos representativos de capital, exista un titular residente, establecido o amparado en un paraíso fiscal, jurisdicción de menor imposición o régimen fiscal preferente y el beneficiario efectivo es residente fiscal del Ecuador.

La adición de tres (3) puntos porcentuales aplicará a toda la base imponible de la sociedad, cuando el porcentaje de participación de accionistas, socios, participes, constituyentes, beneficiarios o similares, por quienes se haya incurrido en cualquiera de las causales referidas sea igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad.

Cuando la mencionada participación sea inferior al 50%, la tarifa correspondiente a sociedades más tres (3) puntos porcentuales aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación.

▪ **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 tributadas 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.

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

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.

Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes: Se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta los descuentos, bonificaciones o rebajas comerciales que la Compañía pueda otorgar.

Los ingresos por la construcción de los activos objetos del contrato se reconocen a lo largo del tiempo en un método de costo a costo, es decir, basado en la proporción de los costos del contrato incurridos por el trabajo realizado hasta la fecha en relación con el costo estimado del contrato. La Administración de la Compañía considera que este método de estimación es una medida adecuada del avance hacia la satisfacción completa de estas obligaciones de desempeño según la NIIF 15.

La Compañía tiene derecho a facturar a los clientes por la construcción basadas en el avance de una serie de etapas relacionadas con el desempeño completo de la obra. Cuando se alcanza una etapa en particular, se envía al cliente una declaración del avance del trabajo relevante firmada por un fiscalizador de obra, administrador del contrato y una factura para el pago de la etapa relacionada. La Compañía habrá reconocido previamente un activo contractual por cualquier trabajo realizado. Cualquier cantidad previamente reconocida como un activo de contrato se reclasifica a las cuentas por cobrar en el momento en que se factura al cliente. Si el pago por las etapas completadas supera los ingresos reconocidos hasta la fecha según el método de costo a costo, reconoce un pasivo contractual por la diferencia.

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.

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.

Nuevos pronunciamientos: Las siguientes están vigentes por primera vez para periodos que comiencen el 1 de enero de 2019:

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

- Una nueva Norma: NIIF 16 "Arrendamientos"; Establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación e información a revelar de los arrendamientos.
- 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.
- Modificaciones a la NIC 28 "Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos": Aclara que las participaciones de largo plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos (a las que no se aplica el método de la participación) deberán ser contabilizadas usando la NIIF 9 antes de contabilizar las pérdidas o pérdidas por deterioro de valor.
- Modificaciones a la NIC 19 "Beneficios a los Empleados" – Modificación, reducción o liquidación del plan.
- CINIF 23 "La incertidumbre frente a los Tratamientos del Impuesto a las Ganancias": especifica 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

NIIF 16 –La adopción de la NIIF 16 tuvo un impacto en los estados financieros separados puesto que la Compañía no cuenta con contratos de arrendamientos donde figure como arrendataria.

Los demás pronunciamientos no son aplicables a la Compañía.

Normas emitidas que tienen una fecha de vigencia posterior al 1 de enero de 2019; 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 separados de la Compañía:

Norma, Interpretación, o modificación	Sujeto de modificación	Fecha de vigencia
Modificaciones a las NIIF 10 y NIC 28	Ventas o aportaciones de activos.	Propuesta independientemente
NIIF 17	Contratos de Seguro.	1 de enero de 2021 (*)
Modificaciones al marco conceptual	Modificaciones a las referencias al Marco Conceptual en las Normas NIIF	1 de enero de 2020
Modificaciones NIIF 3	Definición de negocio.	1 de enero de 2020
Modificaciones NIC 1 y NIC 8	Definición de material o con importancia relativa.	1 de enero de 2020
(*) La propuesta del Consejo es aplazar la fecha de vigencia al 1 de enero de 2022, sujeto a consulta durante el 2019.		

La Administración de la Compañía prevé que la adopción de estas nuevas normas e interpretaciones, así como de las modificaciones a las normas existentes, no tendrá un impacto significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros separados y sus revelaciones, al considerarse que, en su gran mayoría, no le son aplicables a sus operaciones.

CONSTRUCTORA THALÍA VICTORIA S.A.**D. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES:**

La preparación de los estados financieros separados 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 separados. 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 instrumentos financieros: A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos y pasivos para determinar si existe algún indicio de que estos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del valor 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 o pasivo. Las pérdidas por deterioro reconocidas en un instrumento financiero en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su valor recuperable incrementando el valor con cargo a resultados con el límite del valor en libros que el activo o pasivo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

Provisiones para jubilación patronal y bonificación por 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, de incremento salarial 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 propiedades, planta y equipos, propiedades de inversión y activos intangibles: La estimación de las vidas útiles se efectúa 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.

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.

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

El efectivo en bancos se mantiene en entidades financieras cuya calificación otorgada por un tercero independiente es de "AAA".

Riesgo de mercado: El riesgo de mercado es el riesgo a las pérdidas del valor de un activo asociado a la fluctuación de su precio en el mercado, y está asociado al riesgo de tasa de interés, al riesgo de tasa de cambio, y a otros riesgos de precio.

A la fecha de los estados financieros, la principal exposición al riesgo de mercado está relacionada con las obligaciones financieras que devengan intereses (riesgo de tasa de interés). Por otro lado, todas las transacciones se realizan en Dólares de los Estados Unidos de América.

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

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

F. GESTIÓN DE CAPITAL:

El objetivo principal de la gestión de capital de la Compañía es asegurar una calificación de crédito sólida e índices de capital saludables para sustentar su negocio y maximizar el valor para los accionistas. La Compañía gestiona su estructura de capital y realiza ajustes en función a los cambios en las condiciones económicas. A fin de mantener y ajustar su estructura de capital, la Compañía no realiza distribución de dividendos a 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	
	2019	2018
Proveedores	604,712	663,710
Obligaciones financieras	83,334	794,667
Compañías relacionadas	2,198,388	1,075,692
Total deuda	2,886,444	2,534,069
(-) Efectivo y equivalentes de efectivo	66,421	253,638
Deuda neta	2,820,023	2,280,431
Total patrimonio neto	3,117,450	3,088,824
Capital total	5,937,473	5,369,255
Ratio de apalancamiento	47.50%	42.47%

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

A continuación se presentan las categorías de los instrumentos financieros:

	2019		2018	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Activos financieros medidos al costo amortizado:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	66,421		263,036	
Documentos y cuentas por cobrar clientes	175,173		170,216	
Otras cuentas por cobrar	20,076		42,079	
Documentos y cuentas por cobrar relacionados	9,638	440,928	16,208	292,994
Total activos financieros	270,710	440,928	482,141	292,994
Pasivos financieros medidos al costo amortizado:				
Documentos y cuentas por pagar proveedores	123,193	481,510	162,667	480,813
Documentos y cuentas por pagar relacionados	1,075	2,197,323		1,075,692
Obligaciones financieras	83,334		711,333	83,334
Total pasivos financieros	207,602	2,678,842	894,230	1,639,839

La Administración considera que los valores en libros de los activos y pasivos financieros medidos al costo amortizado se aproximan a su valor razonable.

H. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRARNO RELACIONADOS:

		Al 31 de diciembre de	
		2019	2018
Clientes	(1)	199,343	193,780
(-) Deterioro acumulado de cuentas por cobrar	(2)	24,170	23,564
		<u>175,173</u>	<u>170,216</u>

(1) Incluye principalmente US\$107,520 (US\$107,520 en el 2018) a Linkol S.A., por arrendamiento de inmueble de los meses de enero a diciembre de 2017 y enero a abril de 2018.

(2) El movimiento es el siguiente:

		Al 31 de diciembre de	
		2019	2018
Saldo inicial		23,564	13,322
Incremento	(3)	608	10,242
Saldo final		<u>24,170</u>	<u>23,564</u>

(3) Este incremento se reconoció en el resultado del ejercicio en la cuenta gastos administrativos.

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

		Al 31 de diciembre de	
		2018	2018
Construcciones	(1)	4,430,339	3,908,686
		<u>4,430,339</u>	<u>3,908,686</u>

(1) Corresponde al siguiente movimiento:

		Al 31 de diciembre de	
		2019	2018
Saldo inicial		3,908,686	3,095,180
Adiciones	(2)	1,722,417	1,359,097
(-) Costo de venta		1,200,764	545,571
Saldo final		<u>4,430,339</u>	<u>3,908,686</u>

(2) Corresponde a costos directos e indirectos relacionados con unidades no vendidas ubicadas en las urbanizaciones "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.

J. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO:

	Terrenos	Edificios	Muebles y muestr.	Equipos de oficina	Veículos	Maquinarías	Equipos de computación	Otros	Total
Costo									
Saldo al 01-01-2018	114,159	558,913	18,497	19,734	300,251	103,233	168,251	49,105	1,281,833
Adiciones			999		99,699			4,808	107,506
Saldo al 31-12-2018	432,769	666,913	19,496	19,734	400,941	103,233	168,251	56,213	1,837,249
Adiciones		107,340							107,340
Saldo al 31-12-2019	432,769	654,253	19,496	19,734	400,941	103,233	169,351	56,213	1,844,637
La Depreciación acumulada									
Saldo al 01-01-2018		230,153	18,380	18,140	255,111	98,250	150,821	46,011	949,026
Adiciones		29,248	93		21,206		835	404	51,564
Saldo al 31-12-2018		249,541	18,473	18,140	269,257	98,250	160,659	46,415	1,001,874
Adiciones		31,592	109		23,269			2,369	57,541
Saldo al 31-12-2019		261,113	18,673	18,146	332,627	98,250	160,659	49,000	1,069,471
Saldo al 01-01-2018	432,769	206,716	27	1,565	17,416	3,977	8,633	3,684	779,733
Saldo al 31-12-2018	432,769	237,312	982	1,565	31,154	3,977	7,655	9,828	635,376
Saldo al 31-12-2019	432,769	213,110	872	1,565	87,904	3,977	7,655	7,313	656,168

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\$260,000 ubicado en Isla Mocolí. Todos estos terrenos ubicados en la provincia del Guayas.

Durante el ejercicio económico 2019, la Compañía recibió como dación en pago los siguientes inmuebles: US\$77,500 por oficina No. 2,003 ubicada en el piso 20 y US\$29,200 por parques Nos. 292 y 294 ubicados en el piso 4 del edificio "The Point", en la ciudad de Guayaquil.

El gasto por depreciación se reconoció en el resultado del ejercicio dentro de la cuenta gastos administrativos.

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

		Al 31 de diciembre de	
		2019	2018
Terrenos	(1)	143,895	143,895
		<u>143,895</u>	<u>143,895</u>

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

L. ACTIVOS BIOLÓGICOS:

		Al 31 de diciembre de	
		2019	2018
Planta productora		160,402	160,402
		<u>160,402</u>	<u>160,402</u>

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.

M. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR NO RELACIONADOS:

		Al 31 de diciembre de	
		2019	2018
Proveedores		123,193	182,897
		<u>123,193</u>	<u>182,897</u>

Corresponde a las adquisiciones de materiales de construcción, mano de obra, sistemas y redes eléctricas, y servicios legales.

N. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES:

		Al 31 de diciembre de	
		2019	2018
Con la administración tributaria		33,382	30,383
Con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social		10,954	8,709
Beneficios sociales		36,836	27,215
Impuesto a la renta por pagar (Nota T)		33,369	
Participación de los trabajadores en las utilidades (Ver Nota T)		9,497	9,798
Otras obligaciones		1,649	680
		<u>125,687</u>	<u>76,785</u>

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

		Al 31 de diciembre de	
		2019	2018
Orbeni S.A.	(1)	459,327	459,327
Fondo de garantía		22,192	21,486
		<u>481,519</u>	<u>480,813</u>

- (1) Se origina en el acuerdo suscrito con dicha compañía, donde se definió que las etapas 3 y 4 de la Urbanización "Portal al Sol" se edifiquen indistintamente sobre los predios de propiedad de la Compañía, que se encuentran situados en el Km. 11.5 de la Vía a la Costa.

P. PROVISIÓN POR BENEFICIOS A EMPLEADOS:

		Al 31 de diciembre de	
		2019	2018
Provisión por jubilación patronal	(1)	291,850	275,689
Provisión por bonificación de desahucio	(2)	75,034	71,000
		<u>366,884</u>	<u>346,689</u>

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

		Al 31 de diciembre de	
		2019	2018
Saldo al inicio del año		275,689	254,792
Costo laboral por servicios actuales	(3)	22,777	27,123
Ajustes	(4)	18,418	44,819
(-) Efecto de reducciones y liquidaciones anticipadas		5,226	9,656
(-) Reversión	(4)	19,808	41,389
Saldo al final del año		<u>291,850</u>	<u>275,689</u>

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

		Al 31 de diciembre de	
		2019	2018
Saldo al inicio del año		71,000	77,672
Costo laboral por servicios actuales	(3)	9,948	9,417
(-) Reversión	(4)	5,914	16,089
Saldo al final del año		<u>75,034</u>	<u>71,000</u>

- (3) Estos valores fueron reconocidos en el resultado del período en el costo de ventas por US\$25,031 (US\$30,018 en el 2018) y en gastos administrativos por US\$7,694 (US\$6,522 en el 2018).

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

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

Hipótesis actuariales:

	Al 31 de diciembre de	
	2019	2018
Tasa de descuento	7.00%	6.75%
Tasa de incremento salarial	3.00%	3.50%
Tasa de rotación (promedio)	0.00%	21.43%
Tabla de mortalidad e invalidez	TM IESS 2002	TM IESS 2002

Q. PATRIMONIO:

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

Aportes para futuras capitalizaciones: Corresponde a aportes en efectivo efectuados por los accionistas para incrementar el capital social de la Compañía, el cual está a disposición de los mismos. Con fecha 9 de septiembre de 2019, la Junta General de Accionistas ratificó la necesidad de elevar el capital social de la Compañía para seguir desarrollando 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.

Otros resultados Integrales - Superávit de revaluación: Corresponde a los estudios de valoración de las plantaciones de teca (activo biológico) realizado en diciembre de 2014 (Ver Nota R), determinado por perito calificado por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

Resultados acumulados provenientes de la adopción NIIF primera vez: En esta cuenta se registran los ajustes efectuados al adoptar las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF. De acuerdo con la Resolución No. SC/CI/CPA/FRS.G.11.007 emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros el 9 de septiembre de 2011, el saldo deudor de esta subcuenta puede ser absorbido por los resultados acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

Utilidades acumuladas de ejercicios anteriores: El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos.

CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.**R. COSTO DE VENTAS:**

	Años terminados al	
	31/12/2019	31/12/2018
Terrenos	400,893	419,081
Intereses financieros	33,279	98,985
Materiales / Mano de obra	767,247	44,919
	<u>1,201,419</u>	<u>562,945</u>

S. GASTOS ADMINISTRATIVOS:

	Años terminados al	
	31/12/2019	31/12/2018
Sueldos y beneficios a empleados	125,628	120,315
Honorarios profesionales y servicios	42,599	48,458
Servicios básicos	14,961	11,470
Alicuotas y expensas	15,742	12,314
Suministros y materiales	8,455	28,266
Depreciaciones y amortizaciones	57,547	58,877
Deterioro de cuentas por cobrar	606	10,242
Impuestos y contribuciones	37,481	58,116
Otros menores	15,770	38,748
	<u>318,789</u>	<u>384,806</u>

T. 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:

	2019	2018
Utilidad del ejercicio	63,311	65,322
(-) Participación de los trabajadores en las utilidades	9,497	9,798
Utilidad gravable	53,814	55,524
Más: Gastos no deducibles		
Diferencias permanentes (1)	46,938	35,342
Diferencias temporarias (2)	32,725	36,540
Base para el cálculo del impuesto a la Renta	133,477	127,406
Impuesto a la renta causado	33,309	31,852
(-) Anticipo correspondiente al ejercicio fiscal corriente	34,742	53,639
Anticipo cancelado en el ejercicio	34,742	53,639
Más: Saldo anticipo pendiente de pago		384
Menos: Retenciones en la fuente	4,533	461
Crédito tributario de años anteriores	1,450	
Saldo a favor de la Compañía	5,983	77
Tarifa aplicada	25%	25%

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

- (1) Incluye principalmente US\$12,998 (US\$10,832 en el 2018) 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.

U. PARTES RELACIONADAS:

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

		Al 31 de diciembre de	
		2019	2018
Documentos y cuentas por cobrar:			
Prothalia S.A.		57,350	56,416
Ettven S.A.		155,399	9,336
Iltasa S.A.		150,639	156,873
Productos Plásticos Proplastic S.A.		67,748	67,748
Eficensa S.A.		120	120
Inmobiliaria Cararpa S.A.		18,710	18,710
	(1)	449,966	309,202
Menos: Porción corriente		9,038	16,208
		<u>440,928</u>	<u>292,994</u>
Documentos y cuentas por pagar:			
Holding Heba S.A.	(2)	1,383,000	495,000
Kartexa S.A.	(2)	255,000	
HenriquesAycart Carlos	(3)	560,398	580,692
		2,198,398	1,075,692
Menos: Porción corriente		1,075	
		<u>2,197,323</u>	<u>1,075,692</u>

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

	Naturaleza de la relación	Años terminados al	
		31/12/2019	31/12/2018
Activos:			
Ettven S.A.	Accionaria	147,000	
	(1)	<u>147,000</u>	
Pasivos:			
Holding Heba S.A.	Accionaria	888,000	495,000
HenriquesAycart Carlos			495,718
Kartexa S.A.	Accionaria	255,000	
	(2)	<u>1,143,000</u>	<u>990,718</u>
Egresos:			
Prothalia S.A.			20,691
Ettven S.A.	Accionaria	131,273	97,008
Iltasa S.A.		28,949	54,577
		<u>160,222</u>	<u>172,276</u>

CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.**U. PARTES RELACIONADAS: (Continuación)**

- (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 y relacionadas 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.

V. ASUNTOS TRIBUTARIOS:

El 31 de diciembre de 2019, entró en vigor la Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria, mediante su publicación en Registro Oficial No. 111. Las principales reformas respecto del impuesto a la renta, que estarán vigentes a partir del ejercicio económico 2020, son las siguientes:

Exenciones	Deducciones	Otros
<ul style="list-style-type: none"> > Solamente los dividendos y utilidades distribuidos a favor de las sociedades nacionales (la capitalización de utilidades no es considerada distribución de dividendos inclusive si se genera por efectos de la reinversión de utilidades). > Las utilidades, rendimientos o beneficios de sociedades, fondos y fideicomisos de capitalización en el Ecuador, cuya actividad económica sea la inversión y administración de activos inmuebles, siempre y cuando cumplan con ciertas condiciones establecidas en la Ley. > Los pagos parciales de rendimientos financieros anteriores al plazo máximo de tenencia de 365 días. > Aquellos derivados directa y exclusivamente por ejecución de proyectos financiados en su totalidad con créditos o fondos no reembolsables de gobierno o gobierno. > Se agrupan los servicios de infraestructura hospitalaria, educativos y culturales y artísticos como sectores económicos prioritarios para el Estado. 	<ul style="list-style-type: none"> > Será deducible el interés en operaciones con partes relacionadas, siempre y cuando, no sea mayor al 20% de la utilidad antes de la participación laboral más intereses, depreciaciones y amortizaciones correspondientes al respectivo ejercicio fiscal. > Serán deducibles con el 50% adicional los gastos de seguros de crédito contratados para la exportación. > Serán deducibles las provisiones para afrontar el pago de devaluado y pensiones jubilares, actuariales formuladas por empresas o profesionales especializados. En el caso de las provisiones para pensiones jubilares, deberán corresponder a personal que haya cumplido por lo menos 10 años de trabajo en la misma empresa, y los aportes en efectivo de estas provisiones, deberán ser administrados por empresas especializadas en administración de fondos autorizadas por la Ley de Mercado de Valores. > Se podrá deducir el 100% adicional de los gastos de publicidad y patrocinio realizados a favor de deportistas, programas y proyectos deportivos, hasta un 50% de los gastos de organización y patrocinio de eventos artísticos y culturales, y hasta el 1% del ingreso gravado por los recursos y donaciones para carreras de pregrado y postgrado entregados a Instituciones de Educación Superior. 	<ul style="list-style-type: none"> > Los dividendos o utilidades efectivamente distribuidos a todo tipo de contribuyente con independencia de su residencia fiscal, excepto la distribución a una sociedad residente en Ecuador o un establecimiento permanente en el país de una sociedad no residente, estarán gravados con el 40%. Cuando se distribuyen a personas naturales residentes en Ecuador, formarán parte de su renta global y serán sujetos de retención del 25%. > Se elimina definitivamente la figura de anticipo de impuesto a la renta como pago mínimo, y se ubica la posibilidad del pago anticipado y voluntario del impuesto a la renta, por una suma que será igual al 50% del impuesto a la renta causado del ejercicio fiscal anterior menos las rebajas efectuadas en dicho ejercicio fiscal. El valor anticipado constituirá crédito tributario para el pago del impuesto a la renta. > Se establece un régimen impositivo, aplicable a los impuestos a la renta, el valor agregado y a los consumos especiales, para microempresas, inclusive microemprendedores.

CONSTRUCTORA THALÍA VICTORIA S.A.

V. ASUNTOS TRIBUTARIOS: (Continuación)

Además, las Sociedades que realicen actividades económicas y que hayan generado ingresos brutos superiores a US\$1,000,000 en el ejercicio fiscal 2018, pagarán una contribución única y temporal, para los ejercicios fiscales 2020, 2021 y 2022, sobre dichos ingresos. En ningún caso esta contribución será superior al 25% del impuesto causado del ejercicio fiscal 2018.

W. PRECIOS DE TRANSFERENCIA:

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

Aquellos contribuyentes que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a los US\$15 millones deben presentar adicionalmente al Anexo, el Informe Integral de Precios de Transferencia.

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

Los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas quedarán exentos de la aplicación del régimen de precios de transferencia, siempre que:

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

X. LITIGIOS LEGALES

- No. de caso: 1104-15-EP
Acción extraordinaria de protección impuesto por Inieqa Cía. Ltda., contra medida cautelar ordenada por Juez de Unidad Judicial Penal Albán 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 Guayaquil, que causaba detrimento 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 Inieqa Cía. 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 Inieqa Cía. Ltda. interpuso contra la Compañía.

CONSTRUCTORA THALÍA VICTORIA S.A.**X. LITIGIOS LEGALES: (Continuación)**

El auto de admisión notificado el 5 de septiembre de 2019, por parte de la Corte Constitucional puso fin al debate procesal. Sólo queda pendiente liquidar las costas ordenadas en la sentencia de primera instancia.

- Juicio ordinario No. 09332-2014-80087
Juicio de reivindicación, 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.
En el mes de enero de 2020 se presentó el último escrito solicitando que el juez de la causa continúe con la sustanciación del juicio.
- No. 09801-2013-0050
Acción Contenciosa Administrativa contra multa por US\$52,000 impuesta por Ministerio del Ambiente, sin contar con base legal para dicha sanción.
El 25 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 reivindicación contra Arturo Velasco Tuliven y Tanya Santos Coronel (mz. 579, Urb. Vía al Sol).
Providencia de sustanciación convocando a las partes procesales a la audiencia de juicio para el 28 de marzo de 2020. No obstante, debido a la suspensión de actividades decretada en el estado de excepción vigente desde el 16 de marzo de 2020, dicha diligencia no se pudo realizar, y se está solicitando nueva fecha mediante escrito dirigido a la Unidad Judicial Civil de Guayaquil.
El Juez debe calificar las contestaciones a la demanda.
- No. 09332-2018-07157
Juicio de reivindicación contra Rosa Torres Freire Coronel.
Providencia de sustanciación del 7 de mayo de 2019, como réplica a escrito de impulso presentado por la Compañía.
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.
- No. 09332-2014-15598
Juicio de terminación de contrato de comodato seguido contra los cónyuges Jorge Gutiérrez Loo y Francisca Martínez Stagg, para la recuperación de una vivienda en la Mz. 579 de la Urbanización Vía al Sol, en el Km 14.5 de la vía a la Costa, en la ciudad de Guayaquil.
Providencia del 14 de enero de 2020, calificando la demanda y disponiendo citar a los demandados.
En fase de ejecución.

CONSTRUCTORA THALÍA VICTORIA S.A.**X. LITIGIOS LEGALES: (Continuación)**

- No. 09332-2019-15600
Juicio entablado ante la Unidad Judicial Civil con sede en Guayaquil para la recuperación de un inmueble que había sido entregado mediante Contrato de Comodato con el señor Carlos Silva y su cónyuge Jennifer Izurieta, suscribió un acta transaccional con fecha 30 de junio, que puso fin al litigio, y permitió la recuperación del bien de propiedad de la Compañía en la Mz. 579 de la Urbanización Vía al Sol (Km 14.5 de la Vía a la Costa).
- No. 09332-2019-15601
Juicio de terminación de contrato de comodato contra los cónyuges Otilon Márquez De la Plata y Lupe Gutiérrez Looz, para la recuperación de una vivienda en la Mz. 579 de la Urbanización Vía al Sol, en el Km. 14.5 de la vía a la Costa, en la ciudad de Guayaquil.
Providencia del 7 de enero de 2020, calificando la demanda y disponiendo citar a los demandados.
En estado de contestación de la demanda.
- No. 09332-2019-09310
Amparo posesorio por los cónyuges Otilon Márquez De la Plata y Lupe Gutiérrez, contra la Compañía, con respecto a la vivienda en la Mz. 579 de la Urbanización Vía al Sol, en el Km 14.5 de la Vía a la Costa, en la ciudad de Guayaquil, que es materia de terminación de comodato No. 09332-2019-15598.
El escrito de contestación a la demanda por parte de la Compañía fue presentado el 1 de julio de 2020 en la Unidad Judicial Civil de Guayaquil.
Contestación a la demanda.

Trámites administrativos:

- Glosa No. 53556878 y No. 53556879 emitidas por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS) provincial del Guayas.
Denuncia planteada en el 2018 por falta de pago de aportes al IESS por parte de Pablo Mora Toala y José Ramírez Arístega.
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.
Resolución emitida el 2 de diciembre de 2019, donde la entidad administrativa dispuso la terminación y archivo del expediente, debido a la falta de impulso por parte de los denunciantes.
Archivado

Y. EVENTOS SUBSECUENTES:

Con fecha 11 de marzo de 2020, el Presidente de la República decretó estado de emergencia sanitaria nacional por la pandemia identificada "COVID-19", y posteriormente, el día 16 del mismo mes y año, se decretó el estado de excepción por calamidad pública en todo el territorio ecuatoriano. Esta situación ha generado, en mayor o menor medida, la suspensión de toda actividad económica. No es posible predecir de manera cierta el impacto, de existir alguno, sobre los estados financieros de la Compañía en el ejercicio económico 2020, no obstante, se prevé una disminución significativa en los ingresos y revisión del valor en libros de los activos y pasivos.

CONSTRUCTORA THALÍA VICTORIA S.A.**Y. EVENTOS SUBSECUENTES: (Continuación)**

Excepto por lo indicado en el párrafo precedente, no han ocurrido otros eventos o circunstancias que, en opinión de la Administración de la Compañía, puedan afectar la presentación de los estados financieros o que requieran ser revelados.

SECCIÓN II

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

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

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

1. Por disposición expresa de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, procedimos a efectuar una revisión a las medidas de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo y otros delitos implementados por **CONSTRUCTORA THALÍA VICTORIA S.A.** al 31 de diciembre de 2019, conforme lo establecido en la Resolución No. SCVS.DNPLA.15.008 del 26 de mayo de 2015.
2. Según lo establecido en el artículo 5 de la Ley Prevención de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos, serán sujetos obligados a informar a la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE) a través de la entrega de los reportes previstos en esta ley, de acuerdo a la normativa que en cada caso se dicte, entre otros, las personas naturales y jurídicas que se dediquen en forma habitual a la inversión e intermediación inmobiliaria, alquiler de inmuebles y a la construcción. La Compañía se dedica a la construcción de bienes inmuebles, por lo tanto, está obligada a cumplir con los requerimientos de esta Ley y su reglamento de aplicación.
 - 2.1 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 Farrah Zambrano Zambrano con cédula de ciudadanía No. 098334342-9, cuyo registro electrónico en la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE) se efectuó el 31 de octubre de 2016, con fecha 20 de mayo de 2020 el oficial de cumplimiento principal finalizó su relación laboral con la Compañía. Michelle Andreina Robalino Ronquillo con cédula de ciudadanía No. 092211614-0 fue designada como suplente. Están debidamente calificadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

- 2.2 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.

PBX +593 4 2397633 • Fax +593 4 2391690 • E-mail PKF@pkfecuador.com • www.pkfecuador.com
Av. 9 de Octubre 1911 y Los Pinos, Edif. Pinarstar, piso 12 Of. 2 • P.O. Box 09-01-763 • Guayaquil

Tel +593 2 2263950 - 2263960 • Fax +593 2 2726814 • E-mail pkf@pkfecuador.com
Av. República de El Salvador 836 y Portugal, Edif. Pinar 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 consorciales de la red, ni PKF Internacional Limited, son responsables ni aceptan obligación alguna por el trabajo o asesoramiento que PKFECUADOR & Co. provee a sus clientes.



Resultados: La Compañía posee el documentado denominado "Definición de Políticas, Procedimientos, y Mecanismos de Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo" el cual contiene las políticas, los procedimientos de control y los mecanismos que adoptó la Compañía para cumplir con tal finalidad; fue cargado a la plataforma de la UAF el 8 de mayo de 2018.

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

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

- 2.4 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 15 de julio de 2020.

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

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

Resultados: Obtuvimos y consolidamos las transacciones mensuales de los clientes cuyos montos fueron iguales o superaron el umbral legal.

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

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

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

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

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

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

- 2.6 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.

- 2.7 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.

3. 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.

17 de julio de 2020
Guayaquil, Ecuador

PKF Ecuador S.A.
Registro No. SC-RNAE-002


Manuel García Andrade
Socio