

**A. BREVE RESENA DE LA COMPAÑIA:**

La Compañía fue constituida inicialmente con la denominación de INMOBILIARIA THALLA 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 THALLA 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.

**B. BASE DE PREPARACION Y PRESENTACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS:**

**Base de preparación:** Por disposición de la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador, La Administración de la Compañía adoptó para el ejercicio 2011, las normas internacionales de información financiera (NIIF) emitidas por el Comité Internacional sobre normas de contabilidad (IASB) de la Federación Internacional de Contadores (IFAC).

Los estados financieros emitidos al 31 de diciembre del 2018, han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por las partidas de propiedad, planta y equipos, donde se aplicó el modelo de revaluación, por los activos biológicos, que se registran al valor razonable; por las inversiones en subsidiarias, que se registran al método de la participación; y por las obligaciones por beneficios a empleados no corrientes, que son valorizadas en base a métodos actuariales.

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

**C. RESUMEN DE LAS POLITICAS CONTABLES MÁS IMPORTANTES:**

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

**Efectivo y equivalentes al efectivo:** Constituyen fondos de inmediata disponibilidad de la Compañía. El efectivo comprende tanto el efectivo como los depósitos a la vista. Los equivalentes al efectivo son inversiones a corto plazo inferiores a tres meses, de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo y están sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

**Activos financieros:** La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: Partidas por cobrar y su correspondiente pérdida por deterioro.

**Cuentas y documentos por cobrar:** Incluyen principalmente las cuentas por cobrar a clientes y corresponden a los montos adeudados por la venta de bienes inmuebles (terrenos, viviendas y departamentos) en el curso normal de operaciones. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, pues se espera recuperar en 12 meses, excepto por los de un vencimiento mayor contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

La Compañía reconoce un activo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación. Los activos son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que, de ser significativo, es reconocido como parte del activo financiero.

**Provisión para cuentas incobrables:** Periódicamente, la Administración de la Compañía realiza evaluaciones de sus cuentas por cobrar, para determinar si existen indicios del deterioro de su cartera, según lo establece el párrafo 64 de la norma internacional de contabilidad NIC 39. El deterioro de la cartera establecido en el análisis y valoración, se carga a resultados contra una cuenta de Provisión para cuentas de dudosa recuperación.

(continuación)

**Inversiones en instrumento de patrimonio:**

**Inversiones en subsidiarias:** Son las entidades sobre las que la Compañía tiene el poder para gobernar las políticas financieras y operativas a fin de percibir beneficios de sus actividades.

**Método de la participación:** Las inversiones se miden inicialmente al costo en el estado de situación financiera, y cualquier cambio (incremento o disminución) se reconocer en el resultado del periodo del inversor. Las distribuciones recibidas de la participada reducirán el importe en libros de la inversión.

**Propiedades, plantas y equipos:** Están registrados bajo el Modelo del

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

La Administración, luego de efectuar los análisis correspondientes, determinó que manteniendo el método del costo con el valor razonable como "costo atribuido", según NIIF 1, se estima que la vida útil de los bienes ha sido estimada adecuadamente, por tanto no presenta ajustes.

La vida útil y el método de depreciación se revisaron a la fecha de cierre, para asegurar que el método y periodo de depreciación sean consistentes.

| <b>ACTIVOS</b>        |    | <b>AÑOS</b> |
|-----------------------|----|-------------|
| Edificio              | 20 |             |
| Muebles y enseres     | 10 |             |
| Equipos de oficina    | 10 |             |
| Equipo de computación | 3  |             |
| Maquinarias           | 5  |             |
| Vehículos             | 5  |             |
| Otros                 | 10 |             |

**CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**  
**(EXPRESADAS EN DOLARES)**

**C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS IMPORTANTES:**

(Continuación)

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

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

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

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

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

**Impuesto a la renta corriente:** El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un anticipo mínimo de impuesto a la renta, cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

(Continuación)

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

**Participación de los trabajadores en las utilidades:** Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente.

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

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

**Provisión por jubilación:** Es un pasivo contable que no tiene una provisión financiera real, lo que no está prohibido en la legislación ecuatoriana. El valor al final del periodo lo determinan peritos actuariales especializados, según lo permite el párrafo 57 de NIC 19.

El ajuste a la provisión se registra contra resultados del periodo, según el párrafo 61 de NIC 19.

**Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias:** Los ingresos se contabilizan en base al método de devengado, según lo establece el párrafo 27 de la NIC 18 y se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta los descuentos o rebajas comerciales que la Compañía pueda otorgar, y sin incluir impuestos.

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

**C. RESUMEN DE LAS POLITICAS CONTABLES MÁS IMPORTANTES:**

(Continuación)

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

**Gastos financieros:** Se originan en préstamos otorgados por instituciones financieras locales y extranjeras, para capital de trabajo.

Los gastos por intereses se contabilizan como gastos en el periodo en que se incurren.

**Utilidad (pérdida) por acción:** La utilidad (pérdida) por acción ha sido calculada sobre la base del promedio ponderado de las acciones comunes en circulación a la fecha del estado de situación financiera.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Compañía no tiene instrumentos financieros con efecto dilutivo por lo que las utilidades (pérdidas) básica y diluida por acción son las mismas.

**Normas internacionales de información financiera emitidas:**

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

Dos nuevas Normas: NIIF 9 Instrumentos Financieros; y la NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias procedentes de Contratos con Clientes (que incorpora las Aclaraciones a la NIIF 15);

Una modificación a la NIIF 4: Aplicación de la NIIF 9 Instrumentos Financieros con la NIIF 4 Contratos de Seguro (Modificaciones a la NIIF 4);

Modificaciones a otras dos Normas: NIIF 2 Pagos basados en Acciones; y la NIC 40 Propiedades de Inversión;

Un conjunto de Mejoras Anuales: Mejoras Anuales a las Normas NIIF, Ciclo 2014-2016; y,

Una Interpretación: CINIIF 22 Transacciones en Moneda Extranjera y Contraprestaciones Anticipadas.

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

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

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

Los demás pronunciamientos no son aplicables a la Compañía.

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

**CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**  
**(EXPRESADAS EN DOLARES)**

**C. RESUMEN DE LAS POLITICAS CONTABLES MÁS IMPORTANTES:**

(Continuación)

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

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

**D. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES:**

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

**D. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES:**

(Continuación)

circunstancias. Los resultados actuales podrían diferir de dichas estimaciones.

A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables que la Administración ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

**Deterioro de activos:** A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo. Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en periodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su valor recuperable incrementando el valor del activo con cargo a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

**Provisiones para jubilación patronal y desahucio:** El valor presente de las provisiones para obligaciones por beneficios definidos a trabajadores depende de varios factores que son determinados en función de un cálculo actuarial basado en varios supuestos. Estos supuestos utilizados para determinar el valor presente de estas obligaciones incluyen una tasa de descuento. Cualquier cambio en los supuestos impacta en el valor en libros de las provisiones de estos beneficios.

El actuario contratado por la Compañía para realizar el cálculo actuarial, utiliza la tasa de descuento, la tasa de mortalidad y de rotación al final de cada año. La tasa de descuento utilizada es el rendimiento de los bonos corporativos ecuatorianos de alta calidad.

**D. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES:**

(Continuación)

Estimación de vidas útiles de propiedades, maquinarias y equipos, activos intangibles y propiedades de inversión: La estimación de las vidas útiles y el valor residual se efectúan de acuerdo a lo mencionado en la parte pertinente en la Numeral H.

**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. De igual manera, el efectivo en bancos se mantiene en entidades financieras cuya calificación otorgada por un tercero independiente es de "AAA".

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

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

**E. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS:**

(Continuación)

**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. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO:**

| Descripción | Saldo al 31, dic.2018 |
|-------------|-----------------------|
| Caja        | 100.00                |
| Bancos (1)  | 253,538.50            |
|             | <u>253,638.50</u>     |

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

| BANCO                        | No. Cuenta | Al 31 de diciembre de 2018 |
|------------------------------|------------|----------------------------|
| Banco Pichincha C.A.         | 4649901    | 99,954.39                  |
| Banco Pichincha C.A.         | 3978946700 | 265.41                     |
| Banco Guayaquil S.A.         | 30445444   | 37.97                      |
| Banco Guayaquil S.A.         | 30426827   | 131,267.94                 |
| Banco de Machala S.A.        | 1110073670 | 9,846.81                   |
| Banco del Pacífico S.A.      | 132586     | 1,387.32                   |
| Banco Bolivariano C.A.       | 25006409   | 7,227.52                   |
| Banco General Rumihahui S.A. | 8017558104 | 3551.14                    |
|                              |            | <u>253,538.50</u>          |

**CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**  
**(EXPRESADAS EN DOLARES)**

**G. CUENTAS POR COBRAR:**

| Descripción                         | Saldo al 31,<br>dic.2018 |
|-------------------------------------|--------------------------|
| Compañías relacionadas (Ver Nota O) | 309,202.29               |
| Clientes (1)                        | 193,780.17               |
| Empleados                           | 17,099.34                |
| Crédito Tributario SRI              | 18,446.29                |
| Anticipo Proveedores (2)            | 178,725.73               |
| Otras Cuentas por Cobrar            | 25,503.90                |
|                                     | <b>742,757.72</b>        |
| Provisión para cuentas incobrables  | -23,764.02               |
|                                     | <b>718,993.70</b>        |

- (1) Incluye principalmente cuentas por cobrar clientes de Urbanización Portal al Sol, correspondiente a las alicuotas pendientes de cancelar para la adjudicación final de terrenos, las viviendas y departamentos.
- (2) Incluye principalmente anticipo entregado a por Honorarios Profesionales por US\$99,675.

**H. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO:**

| TIPO DE BIEN             | Saldo inicial<br>01/01/2018 | Adiciones | Ventas | gasto de<br>depreciación<br>2018 | Saldo al<br>31/12/2018 |
|--------------------------|-----------------------------|-----------|--------|----------------------------------|------------------------|
| Terrenos                 | 482,759.40                  |           |        |                                  | 482,759.40             |
|                          | 482,759.40                  |           |        |                                  | 482,759.40             |
| Edificio                 | 586,913.32                  |           |        |                                  | 586,913.32             |
| Muebles y enseres        | 18,406.90                   | 997.92    |        |                                  | 19,404.82              |
| Equipos de oficina       | 19,734.63                   |           |        |                                  | 19,734.63              |
| Equipo de computación    | 244,176.76                  |           |        |                                  | 244,176.76             |
| Maquinarias              | 103,232.85                  |           |        |                                  | 103,232.85             |
| Vehículos                | 300,551.19                  | 99,990.00 |        |                                  | 400,541.19             |
| Otros                    | 49,704.10                   | 6,608.00  |        |                                  | 56,312.10              |
|                          | 1,322,719.75                |           |        |                                  | 1,430,315.67           |
| Depreciación acumulada   | -1,012,102.51               |           |        | -58,876.91                       | -1,070,979.42          |
| <b>TOTAL ACTIVO FIJO</b> | <b>793,376.64</b>           |           |        |                                  | <b>342,095.65</b>      |

1. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Corresponde a propiedades ubicadas en Punta Carnero, parroquia los Geratios en el Cantón Salinas, provincia de Santa Elena.

J. INVERSIONES EN ACCIONES

| Compañía     | Valor Invertido | Provisión de Inversiones | Saldo final de la inversión |
|--------------|-----------------|--------------------------|-----------------------------|
| 31 dic. 2018 |                 |                          |                             |
| Elicensa S.A | 55,000.00       | 53,153.96                | 1,846.04                    |

SUBSIDIARIAS

K. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

| institución financiera | Fecha de emisión | Fecha de vencimiento | Tasa de Interés | Monto (US\$) | Al 31 de diciembre de 2018 |
|------------------------|------------------|----------------------|-----------------|--------------|----------------------------|
| Banco Bolivariano C.A. | 15/06/2017       | 12/06/2020           | 8.83%           | 500,000.00   | 250,000.00                 |
| Banco Bolivariano C.A. | 09/08/2017       | 12/08/2019           | 7.50%           | 200,000.00   | 88,686.87                  |
| Banco Pichincha C.A.   | 28/08/2018       | 24/02/2019           | 9.75%           | 298,000.00   | 298,000.00                 |
| Banco Guayaquil S.A.   | 10/10/2017       | 10/04/2018           | 9.89%           | 180,000.00   | 180,000.00                 |
|                        |                  |                      |                 |              | 794,686.87                 |
| (-) Porción corriente  |                  |                      |                 |              | 711,333.00                 |
|                        |                  |                      |                 |              | 83,353.87                  |

Corresponde a los préstamos para capital de trabajo.

L. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR

Descripción Saldo al 31, dic. 2018

|                                   |                     |
|-----------------------------------|---------------------|
| Proveedores (1)                   | 182,347.08          |
| Cuentas por pagar Relacionados(2) | 1,085,692.16        |
| Retenciones e Impuestos           | 30,383.99           |
| IESS                              | 8,708.36            |
| Participación Trabajadores        | 9,798.30            |
| Beneficios empleados              | 27,214.44           |
| Otras cuentas por pagar           | 480,813.84          |
|                                   | <u>1,824,958.17</u> |

(1) Proveedores por las adquisiciones de materiales de construcción, entre otros.

(2) Corresponde a préstamos recibidos por accionista principal US\$495,000 de Holding Heba S.A. y por el accionista mayoritario hasta julio del 2018 Ing Carlos Henriques Aycart por US\$580,692,16

**CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**  
**(EXPRESADAS EN DOLARES)**

**M. PASIVO A LARGO PLAZO: PROVISIONES EMPLEADOS POR ACTUARIAL**

| <b>DESCRIPCION</b>              | <b>2018</b>       |
|---------------------------------|-------------------|
| Jubilación Patronal y Desahucio | 275,689.01        |
| Bonificación por Desahucio      | 70,999.80         |
| <b>TOTAL</b>                    | <b>346,688.81</b> |

**N. INVERSIÓN DE LOS ACCIONISTAS:**

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

**Aporte de socios o accionistas para futuras capitalizaciones:** Corresponde a aportes en efectivo efectuados por los accionistas para incrementar el capital social de la Compañía, el cual está a disposición de los mismos. Con fecha 7 de noviembre de 2018, la Junta General de accionistas ratificó la necesidad de elevar el capital social de la Compañía para seguirla fortaleciendo como sujeto de crédito ante el sistema financiero y a fin de desarrollar nuevos proyectos inmobiliarios.

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

**Reserva por valuación de activos:** Corresponde Reserva por Valuación de Terrenos realizada en marzo del 2009; y a los estudios de valoración de las Plantaciones de Teca.

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

**Resultados acumulados:** El saldo de esta cuenta corresponde a las utilidades que luego de las deducciones de participación a trabajadores e impuesto a la renta.

## O. PARTICIPACION DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA:

El Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, emitido en noviembre de 2010, contemplaba la reducción de un punto porcentual del impuesto a la renta durante los siguientes tres años a partir de la emisión del Código, por lo que se modificó la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, estableciendo que las sociedades constituidas en el Ecuador así como las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas que obtengan ingresos gravables, estén sujetas a la tarifa impositiva del 25% sobre su base imponible.

Las leyes laborales vigentes establecen como beneficio para los trabajadores el pago del 15% de las utilidades líquidas de la sociedad, antes del cálculo del impuesto sobre la renta.

La base del cálculo para determinar la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía y la base imponible del impuesto a la renta de la Compañía, fue el siguiente:

| Descripción                                             | 31 Dic. 2018 |
|---------------------------------------------------------|--------------|
| Utilidad (Pérdida) del ejercicio                        | 65,322.00    |
| 15% Participación de los trabajadores en las utilidades | 9,798.30     |
| Gasto No deducibles                                     | 71,881.59    |
| Base imponible impuesto a la renta                      | 127,405.29   |
| Impuesto a la renta causado                             | 31,851.32    |
| Anticipo correspondiente al ejercicio fiscal            | 33,639.07    |
| Saldo del anticipo pendiente de pago                    | 384.00       |
| Retenciones en la fuente periodo                        | 460.8        |
| Saldo a Favor del Contribuyente                         | 76.80        |

**CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**  
**(EXPRESADAS EN DOLARES)**

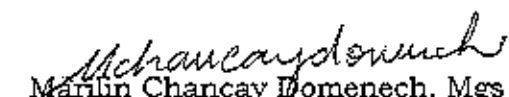
**P. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS:**

| Cuentas:                  | POR COBRAR  |             |
|---------------------------|-------------|-------------|
|                           | CORTO PLAZO | LARGO PLAZO |
| Proplastic S.A.           |             | 67,747.72   |
| Prothalia S A             |             | 56,415.73   |
| Iltrasa S.A.              | 6,872.87    | 150,000.00  |
| Eficensa s.a.             |             | 120.62      |
| Ettven S.A.               | 9,335.20    |             |
| Inmobiliaria Cararpa S.A. |             | 18,710.15   |
|                           | 16,208.07   | 292,994.22  |

Corresponden a Préstamos otorgados a relacionados domiciliadas en el Ecuador; no tienen fecha de vencimiento y tampoco generan ningún tipo de interés.

**Q. EVENTOS SUBSECUENTES:**

De acuerdo a la información disponible a la fecha de presentación de los estados financieros por el período terminado el 31 de diciembre del 2018, no han ocurrido eventos o circunstancias que puedan afectar la presentación de los estados financieros a la fecha mencionada.

  
Marilyn Chancay Domenech, Mgs  
RUC 1308798659001  
REG 11166