

## **PARRAGUESA S.A.**

### **Notas a los Estados Financieros Al 31 de Diciembre del 2016**

**PARRAGUESA S.A.**, RUC. 0992253347001 , Expediente#83636, se constituyó el 15 de Diciembre del 1998 mediante Resolución No.98-2-1-1-0005692 de la Superintendencia de Compañías del 24 de Noviembre del 1998, fue inscrita en el Registro Mercantil el 15 de Diciembre de 1998.

La Compañía tiene por objeto Compra, Venta, Alquiler y Explotación de Bienes Inmuebles

Parraguesa S.A. está ubicada en Baquerizo Moreno 1112 y Av 9 Octubre Piso 1 Oficina 101

Declaro que la Compañía Parraguesa S.A., da cumplimiento con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para las PYMES

#### **Políticas Contables bajo Normas Internacionales de Información Financiera**

##### **Presentación de los Estados Financieros**

1.- Las Normas Internacionales de Información Financiera:

- Requieren que los estados financieros sean comparativos.

2.- Se requiere la presentación de cuatro (4) estados financieros: Estado de Situación Financiera, Estado de Resultado Integral, Estado de Cambios en el Patrimonio, Estado de Flujos de Efectivo y notas a los estados financieros.

- El Estado de situación financiera la entidad ha seleccionado como política de presentación presentarlo por su clasificación, lo cual exige que se presente en corriente y no corriente y que se presente por separado los activos no corrientes disponibles para la venta y los pasivos que surgen de los activos no corrientes disponibles para la venta.
- El Estado de Resultado Integral la entidad ha decidido como política de presentación presentarlo en dos estados y por la función del gasto, este estado exige que se presente los otros componente de resultado integral, neto de impuesto.
- Se tiene que presentar el Estado de Cambio en el Patrimonio.
- Se tiene que presentar el Estado de Flujos de Efectivo, la entidad decidió la presentación por el método indirecto.

### 3.- EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO

El siguiente es un resumen del Efectivo y equivalentes de efectivo, al 31 de Diciembre del 2016 y 2015:

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	(US\$ Dolares)	
Caja	15,000	1,500
Bancos locales (a)	721,775	486,029
<b>Total:</b>	<b><u>736,775</u></b>	<b><u>487,529</u></b>

- a) Está representado por el saldo disponible en cuentas bancarias locales, según conciliaciones y estados de cuentas bancarios, el cual está integrado de la siguiente manera:

<b>BANCOS LOCALES</b>	<b>Saldo según Est Cta</b>	<b>(-) Cheques Girados y no cobrados</b>	<b>N/D</b>	<b>(-) Dep. no registrado en libros</b>	<b>Saldo en Libros</b>
Banco Bolivariano	455.154	17.705	4.051	1.946	439.554
Banco Bolivariano-Sierra	93.911	20.774			73.138
Banco del Pacifico	209.240	157			209.083
					<b><u>721.775</u></b>

### 4.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR CLIENTES

El siguiente es un resumen de Cuentas y documentos por cobrar clientes, al 31 de Diciembre del 2016 y 2015:

	<b><u>2016</u></b>	<b><u>2015</u></b>
	(Dólares)	
Cientes Relacionados (a)	132,071	202,537
Cuentas por cobrar clientes (b)	19,665	2,739
<b>Total:</b>	<b><u>151,736</u></b>	<b><u>205,276</u></b>

#### **4.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR CLIENTES (continua)**

- a) Al 31 de diciembre del 2016, La cuenta Clientes relacionados están representados por facturas generadas por el servicio de arriendo. El siguiente es un resumen de los principales clientes de la empresa:

<b>NOMBRE DEL CLIENTE</b>	<b><u>31/12/2016</u></b>
La Ganga	7.633
Gp Ajustadores	462
Carlos Garcia	<u>123.976</u>
	<b>132.071</b>

- b) Al 31 de Diciembre de 2016, corresponde a cuentas por cobrar al Señor Johnny Benalcazar por US\$ 19.665,14

#### **5.- ACTIVOS PAGADOS POR ANTICIPADO**

El siguiente es un resumen de Activos pagados por anticipado, al 31 de Diciembre del 2016 y 2015:

	<b><u>2016</u></b>	<b><u>2015</u></b>
	(US\$ Dólares)	
Anticipos a Proveedores (a)	43,887	310,702
Valores en garantía	1,100	1,100
<b>Total:</b>	<b><u>44,987</u></b>	<b><u>311,802</u></b>

- a) Al 31 de Diciembre de 2016, Corresponde a varios anticipos entregados a los siguientes proveedores, tal como se muestra a continuación:

<b><u>ANTICIPO A PROVEEDORES</u></b>	<b><u>31/12/2016</u></b>
Urcicuits Cia. Ltda.	4.765
Construcciones Royal S.A. Corsal	1.282
Espin Chalacan Jorge Anibal	4.400
SeingProaño Servicio de Ingenieria mecanica Cia. Ltda.	5.040
Muirragui di Puglia Cinthya Marie	25.000
Otros Anticipos Menores	<u>3.401</u>
<b>TOTAL DE ANTICIPO A PROVEEDORES</b>	<b>43.887</b>

#### **6.- ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES**

El siguiente es un resumen de activos por impuestos corrientes, al 31 de Diciembre del 2016 y 2015:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(US\$ Dolares )	
Credito tributario IVA (a)	477,224	79,055
Credito tributario RENTA (b)	-	107,274
<b>Total:</b>	<u><u>477,224</u></u>	<u><u>186,329</u></u>

- a) Crédito tributario IVA, incluye US\$ 150.938.30 por Retenciones del IVA que le han efectuado los clientes de la empresa y US\$ 326.285,86 por IVA pagado en compra.
- b) Al 31 de diciembre de 2016, la administración de la empresa reclasifico el saldo de US\$ 137.608,10 a impuestos diferidos del Activo No Corriente. (Nota 9)

## **7.- PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO**

El siguiente es un resumen de Propiedades, planta y equipo, al 31 de Diciembre del 2016 y 2015:

	<u>SALDO</u> <u>31-dic.-15</u>	<u>Compras</u> <u>Adiciones</u>	<u>Ventas</u> <u>y/o Ajustes</u>	<u>SALDO</u> <u>31-dic.-16</u>
Terrenos (a)	3,267,712	13,064,576	(216,190.20)	16,116,098
Edificios (b)	5,173,379	15,000	-	5,188,379
construcciones en curso (c)	561,925	3,143,735	(161,144.96)	3,544,515
Revalorizacion de terreno	163,810			163,810
Revalorizacion de edificio	1,524,945	-	-	1,524,945
Muebles y Enseres	6,877	-	-	6,877
Maquinarias y Equipos	371	-	-	371
Equipos de Computacion	618	-	-	618
Vehiculos (d)	934,773	287,956	(287,956)	934,773
Total Costo	11,634,410	16,511,267	(665,291)	27,480,387
Total de Depreciacion	(2,732,808)	(371,998)	5,719	(3,099,088)
Total:	<u><u>8,901,602</u></u>	<u><u>16,269,995</u></u>	<u><u>(659,572.20)</u></u>	<u><u>24,381,299</u></u>

- a) Al 31 de Diciembre de 2016, la Empresa mantiene un saldo de US\$ 16'116.098,22 en Terrenos que corresponde a los siguiente lotes:

### ADQUISICIONES 2016

- Terreno ubicado en Av. NNUU, calle Corea. calle Nuñez de vela y pasaje Juan González sector la carolina, parroquia Benalcázar, Cantón Quito con una superficie de 7350,30m2. Valorizado en US\$13'023.347,40.
- Terreno adjudicado por el municipio de Santa Elena solar 8-9 mz. 178, sector 43 en Punta Blanca Valorizado en US\$41'228,86

### VENTAS

El 25 de Enero 2016 se realizó la venta de lote de terreno con una superficie de 7.167.06 m2 en la Parroquia Conocoto por un Valor de US\$216.190,20.

- b) Al 31 de Diciembre de 2016, la Empresa mantiene un saldo de US\$ 5'188.379,17 en Edificios, cuyo valor incluye US 15.000 que corresponde a una compra de Solar y Edificación Mz. 2 S13 Coop. Fundación de Guayaquil, av. Las Exclusas, Parroquia Ximena.
- c) Al 31 de Diciembre 2016, la Empresa mantiene un saldo de US\$ 3'544.515,34 de construcciones en curso, el cual corresponde a un incremento de US\$ 3'143.735,29 por costos relacionados con mejoras y construcciones de un Edificio en Quito Batán Parroquia Benalcázar, así también incluye una disminución de US\$ 161.144,96 por ajustes realizados por la empresa, del cual no obtuvimos los justificativos correspondientes.
- d) Según registros contables corresponde al costo de adquisición de una Avioneta modelo CESSNA T206H AÑO 2014 S/N T20609123 por US\$ 287.955,58, compensada mediante la cuenta por cobrar al cliente AIR ORLANDO SALES INC OPERATING y con fecha 15 de agosto de 2016 se realizó la venta de la misma. A la fecha de este informe la administración de la empresa no proporciono los justificativos correspondientes de este saldo.

### **8.- OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES**

El siguiente es un resumen de otros activos no corrientes, al 31 de Diciembre del 2016 y 2015:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(US\$ Dólares)	
Credito Tributario a favor Imp. Rta (a)	137,608	-
FLORDHARI S.A	244,561	244,561
<b>Total</b>	<b><u>382,169</u></b>	<b><u>244,561</u></b>

- a) Al 31 de diciembre 2016, Corresponde al crédito fiscal generado por retenciones en la fuente de impuesto a la Renta efectuada por los clientes a la empresa por US\$ 137.608,10

#### 9.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

El siguiente es un resumen de cuentas y documentos por pagar, al 31 de Diciembre del 2016 y 2015:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(US\$ Dólares)	
Proveedores Locales (a)	193.658	90.081
Proveedores Mercaderías del Exterior	146.577	146.577
<b>Total:</b>	<u><u>340.235</u></u>	<u><u>236.658</u></u>

- a) Corresponden al saldo de obligaciones adquiridas con proveedores, por adquisición de bienes y servicios, de los cuales se detallan a continuación:

<b>PROVEEDOR</b>	<u><b>31/12/2016</b></u>
La Ganga R.C.A. S.A	128.468
Tekocsa S.A.	26.208
Urcicuits Cia.Ltda	37.836
Otros proveedores Menores	1.146
	<u><u>193.658</u></u>

#### 10.- OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

El siguiente es un resumen de Otras obligaciones corrientes, al 31 de Diciembre del 2016 y 2015:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(US\$ Dólares)	
Impuesto Retenido por pagar (a)	4,842	2,482
Impuesto al Valor Agregado (b)	9,802	8,779
Impuesto a la Renta (c)	-	-
IESS por pagar (d)	1,527	1,217
Beneficio de ley a empleados (e)	13,497	11,183
Participación de trabajadores (c)	14,547	16,301
<b>Total:</b>	<u><u>44,215</u></u>	<u><u>39,963</u></u>

- a) Al 31 de diciembre de 2016, Corresponde a Retenciones en la fuente por honorarios y comisiones pagados por US\$ 533,27; Otras retenciones en la fuente

Aplicables al 2% por US\$ 3.104,70; Retenciones del IVA 70% por US\$ 159,86; Retenciones IVA 100% por US\$ 746,56 y Retención en la fuente por transferencia de bienes muebles por US\$ 297,40.

- b) Al 31 de diciembre de 2016, Corresponde al Impuesto de IVA Cobrado en Ventas por US\$ 9.801,55.
- c) Al 31 de diciembre de 2016, la administración de la compañía realizó los respectivos registros contables por las provisiones de participación de trabajadores e impuesto a la renta anual. Cabe indicar que al 31 de diciembre de 2016, la administración de la empresa realizó las respectivas deducciones y consideraciones en el cálculo de la conciliación tributaria obteniendo como resultado un valor a favor del contribuyente US\$ 137.608,10, consecuentemente el valor de impuesto a la renta a pagar es de cero. (Nota 20).
- d) Al 31 de Diciembre de 2016, Corresponde al saldo por pagar al instituto ecuatoriano de seguridad social – IESS por aportes patronales por US\$ 620,01, Aporte Personales por un valor de US\$ 482,23 y Fondo de Reserva por US\$ 425,24.
- e) Al 31 de Diciembre de 2016, Corresponde al saldo por pagar a empleados por la provisión de beneficios sociales de décima tercera por US\$ 425,25 y cuarta remuneración por un valor de US\$ 610,00, vacaciones por US\$ 12.461,28.

## **11.- OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR**

El siguiente es un resumen de Otras cuentas y documentos por pagar, al 31 de Diciembre del 2016 y 2015:

	<b><u>2016</u></b>	<b><u>2015</u></b>
	(US\$Dolares)	
Cuentas por pagar accionistas	5,890,000	750,000
<b>Total:</b>	<b><u>5,890,000</u></b>	<b><u>750,000</u></b>

Entre el 31 de diciembre de 2015 y 2016, el incremento de US\$ 5.140.000 de este saldo corresponde a préstamos otorgados por el accionista mayoritario VICGRUP S.A., utilizado como capital de trabajo para la construcción de un Edificio en Quito. (Nota 7)

## **12.- ANTICIPOS DE CLIENTES**

El siguiente es un resumen de Anticipos de clientes, al 31 de Diciembre del 2016 y 2015:

	<b><u>2016</u></b>	<b><u>2015</u></b>
	(US\$Dolares)	
Anticipos de clientes	2.300	20.000
<b>Total:</b>	<b><u>2.300</u></b>	<b><u>20.000</u></b>

## **13.- OTROS PASIVOS CORRIENTES**

El siguiente es un resumen de Otros Pasivos Corrientes, al 31 de Diciembre del 2016 y 2015:

	<b><u>2016</u></b>	<b><u>2015</u></b>
	(US\$Dolares)	
Cuentas por pagar diversas	137,013	115,837
<b>Total:</b>	<b><u>137,013</u></b>	<b><u>115,837</u></b>

## **14.- OBLIGACIONES NO CORRIENTES**

El siguiente es un resumen de obligaciones no corrientes, al 31 de diciembre del 2016 y 2015:

	<b><u>2016</u></b>	<b><u>2015</u></b>
	(US\$ Dólares)	
Cuentas y documentos por pagar (a)	7,447,913	7,879,440
Prestamos Bancarios (b)	10,294,038	-
<b>Total:</b>	<b><u>17,741,950</u></b>	<b><u>7,879,440</u></b>

a) Al 31 de Diciembre de 2016, incluye cuentas por pagar a la compañía La Ganga RCA S.A. (Compañía Relacionada) por US\$ 7'420.597,03 ; y US\$ 27.315,52 a la ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE SANTA ELENA por la compra de un terreno adjudicado por el Municipio de Santa Elena solar 8-9 Mz 178, sector 43 en punta blanca. (Nota 7)

b) Al 31 de diciembre de 2016, este saldo corresponde a un préstamo realizado por US\$ 248.354,67 al Banco Bolivariano para adecuación en Edificio Quito y un préstamo al

Banco de Desarrollo del Ecuador por un saldo de US\$ 10'045.682,95 destinado para la compra del terreno con hipoteca Av. NNUU, calle Corea, Calle Nuñez de Vela y Pasaje Juan González, cuyo monto de financiamiento fue de US\$ 11.161.869,95, con una tasa de interés nominal de 10.89% a un plazo de 5 años, cuya periodicidad de pagos de cuotas es semestral (10 cuotas), y su fecha de vencimiento es 31/03/2021. Cabe indicar que la administración de la empresa no ha registrado la provisión por la porción corriente del préstamo cuyo valor asciende a US\$ 2.232.374. (Nota 7)

#### **15.- CAPITAL SOCIAL**

Al 31 de Diciembre del 2016, el Capital Social está constituido por 1'750.800 acciones, suscritas al valor nominal de US\$ 1.00 cada una, cuyo detalle se muestra a continuación:

<b>Accionistas</b>	<b>Nacionalidad</b>	<b>Accion %</b>	<b>Total Acciones</b>	<b>Valor por Acción</b>	<b>Capital Social (US Dólares)</b>
Vicgrup S.A.	Ecuador	100.00%	1,750,799	1.00 \$	1,750,799.00
García Baquerizo Carlos Eduardo	Ecuador	0.00%	1	1.00 \$	1.00
			<b>1,750,800</b>		<b>\$ 1,750,800</b>

#### **16.- RESERVA LEGAL**

De conformidad con el Art. 297 de la Ley de Compañías, se establece que las empresas deben efectuar obligatoriamente una reserva de un valor no menor del 10% de la utilidad líquida, hasta que alcance por lo menos el 50% del capital pagado. Al 31 de diciembre de 2016, el saldo de esta cuenta es de US\$ 553.41, el cual puede ser capitalizado o utilizado para cubrir pérdidas.

#### **17.- OTROS RESULTADOS INTEGRALES**

El siguiente es un resumen de otros resultados Integrales, al 31 de diciembre del 2016 y 2015:

	<b><u>2016</u></b>	<b><u>2015</u></b>
	(US\$ Dólares)	
Superavit por Revaluación de propiedades, planta y equipo	208.904	-
<b>Total:</b>	<b><u>208.904</u></b>	<b><u>-</u></b>

Corresponde a una reclasificación de saldos entre la cuenta contable de aportes a futuro aumento de capital a Superávit por revaluación de edificio. Según la administración de la empresa esta transferencia se debe a una regularización de la cuenta patrimonial.

## **18.- INGRESOS, COSTOS Y GASTOS**

Entre el 31 de Diciembre del 2016 y 2015, el detalle de los ingresos, costos y gastos, se muestra como sigue a continuación:

	<b><u>2016</u></b>	<b><u>2015</u></b>
	(US\$ Dolares)	
<b>INGRESOS</b>		
Ingreso por Arrendamiento	885,398	984,351
Otros Ingresos	290,737	
<b>Total ingresos</b>	<b><u>1,176,135</u></b>	<b><u>984,351</u></b>
<b>(-) GASTOS</b>		
Gastos de Administracion	70,914	66,248
Gastos de Ventas	194,938	16,423
Gastos de Depreciacion	369,519	384,657
Gastos financieros	3,918	344
Otros gastos	422,493	311,144
Otros gastos no deducible	17,373	96,862
<b>Total Gastos</b>	<b><u>1,079,154</u></b>	<b><u>875,678</u></b>
<b>Utilidad antes de participacion de trabajadores e Impuesto a la Renta</b>	<b><u>96,981</u></b>	<b><u>108,673</u></b>

## **19.- CONCILIACION TRIBUTARIA**

A continuación se detalla un resumen de la determinación del impuesto a la renta, al 31 de diciembre de 2016 y 2015:

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	(US\$ Dolares)	
Resultados antes de Participación trabajadores e Impuesto Renta	96,981	108,673
(-) Participación Trabajadores	14,547	16,301
Utilidad Gravable	82,434	92,372
(+) Gastos no deducibles	17,485	97,304
(-) Amortización de pérdidas tributarias años anteriores	24,980	47,419
Base imponible neto para impuesto a la renta	74,939	142,257
Tasa Aplicable: 22% (a)	<b>16,487</b>	<b>31,296</b>
(-) Anticipo determinado correspondiente al ejercicio anterior (a)	41,608	46,281
(=) Impuesto a la Renta causado mayor al anticipo determinado	(25,122)	(14,985)
(+) Saldo del anticipo pendiente de pago	41,608	46,281
(-) Retenciones Impuesto Renta recibidas de clientes	71,942	66,953
(-) Crédito tributario años anteriores	107,274	86,602
Anticipo determinado próximo año (b)	112,260	41,608
<b>Impuesto a la renta por pagar</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Saldo a Favor del contribuyente</b>	<b>137,608</b>	<b>107,274</b>

- a) Al 31 de diciembre de 2016, la compañía realizó la respectiva provisión de impuesto a la renta según disposiciones tributarias vigentes, establecen que la tasa corporativa de impuesto a la renta para el periodo 2016 es del 22% sobre las utilidades gravables y 15% si las utilidades son reinvertidas “capitalizadas” por el contribuyente hasta el 31 de diciembre del año siguiente. (Nota 10)

Cabe indicar que de conformidad a lo establecido en el Reglamento de aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, cuando el saldo del anticipo de impuesto a la renta calculado sea mayor al impuesto a la renta causado, el primero se constituye en el nuevo impuesto a la renta causado. Por lo que la administración de la empresa registro el valor de anticipo de impuesto a la renta calculado en el periodo anterior (2015) como impuesto a la renta del periodo 2016 por el valor de US\$ 41.608.

- b) Corresponde al saldo de anticipo de impuesto a la renta calculado para el próximo año (2017), por un valor de US\$ 112.260, según normativa legal vigente.

## **20.- CONTINGENTES**

Al 31 de diciembre de 2016 y la fecha de emisión del presente informe, no hemos obtenido por parte de la administración, información relacionada con activos y pasivos contingentes que afecten la situación financiera de la compañía.

## **21.- EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre de 2016 y la fecha de emisión de este informe (Abril, 24 de 2017), no se produjeron eventos que en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros que se adjuntan.