

TERRA PARAISO S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

Por el año terminado al 31 de Diciembre 2016

Expediente No. 95991

TERRA PARAISO S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de Diciembre del año 2016.

Junto con el Informe del Auditor independiente.

CONTENIDO

Informe de los Auditores Independientes

Estados Financiero

Estados de Situación Financiera

Estado de Resultado Integral

Estado de Cambio en el Patrimonio

Estado de Flujo de Efectivo

Notas a los estados financieros

TERRA PARAISO S.A.

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

No. REGISTRO UNICO DEL CONTRIBUYENTE	: 1391747276001
DOMICILIO TRIBUTARIO	: Manta Barrio El Murciélago
NOMBRE Y NÚMERO DE CEDULA DEL REPRESENTANTE LEGAL	: José Díaz García : 1306212067
NOMBRE Y NUMERO DE R.U.C. DEL CONTADOR DE LA EMPRESA	: Zambrano Macias Mirkey : 1310952005001

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES.-

**A LOS SOCIOS Y MIEMBROS DIRECTORES
DE LA COMPAÑÍA TERRA PARAISO S.A.**

Informe sobre los Estados financieros

1.- Hemos auditado los estados financieros adjuntos de la Compañía TERRA PARAISO S.A. (una compañía ecuatoriana) que comprenden el Balance General al 31 de Diciembre del año 2016 y los correspondientes estado de resultados integral, estado de cambios del patrimonio de los accionistas por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

Responsabilidad de la Administración sobre los Estados Financieros.-

2.- La administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales debido a fraude o error.

Responsabilidad del Auditor

3.- Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable que los estados financieros están libres de errores materiales.

4.- Una auditoría comprende la relación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación que las políticas contables utilizadas son apropiadas y que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

5.- Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Opinión

6.- En nuestra opinión y basados en nuestros exámenes, los estados financieros examinados adjuntos presentan razonablemente la situación financiera de la compañía **TERRA PARAISO S.A.**, al 31 de Diciembre del año 2016, y los resultados de las operaciones y los cambios en su situación financiera por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Informe sobre otros requerimientos legales y normativas

7.- Con respecto del cumplimiento por parte de la Compañía como agente de retención y percepción del Impuesto a la Renta, estas Normas Tributarias son también responsables de la gerencia de la Compañía, efectuamos pruebas del cumplimiento de las Obligaciones Tributarias y verificamos que no revelan situaciones en transacciones examinadas que en esta opinión se pueda considerar en cumplimiento por parte de la Compañía TERRAPARAISO S.A., como agente de retención y percepción de impuestos del periodo analizado.



Virgilio Escudero O.
Auditor Socio
CPA-REG 167

Guayaquil, 07 de Abril del 2017

TERRA PARAISO S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
 Por el año terminado al 31 de Diciembre del 2016
 (Cifras en Dólares Estadounidenses)

ACTIVOS	NOTAS	2016	2015
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y Equivalente de Efectivo	6	7.952,91	30.745,03
Deudores Comerciales y Otras Cuenta	7	450.801,56	1.064.749,06
Total Activos Corrientes		458.754,47	1.095.494,09
OTROS ACTIVOS			
Otros Activos no Corrientes	8	1.052.386,93	1.052.386,93
Derechos Fiduciarios		1.000,00	1.000,00
Total Otros Activos		1.053.386,93	1.053.386,93
TOTAL ACTIVOS		<u>1.512.141,40</u>	<u>2.148.881,02</u>
 PASIVO			
PASIVO CORRIENTE:			
Acreedores Comerciales y Otras Cuent	9	492.861,81	997.487,49
Obligaciones con Instituciones Financie.	10	319.337,41	395.701,99
Total Pasivo Corriente		812.199,22	1.393.189,48
TOTAL PASIVO		<u>812.199,22</u>	<u>1.393.189,48</u>
PATRIMONIO			
Capital Suscrito	11	800,00	800,00
Aporte de Accionistas Fut. Capitalizacio	12	400.000,00	400.000,00
Superavit Valoracion Acciones	13	415.490,00	415.490,00
Resultado de Ejercicios Anteriores		-60.598,46	-16.902,21
Resultado del ejercicio		-55.749,36	-43.696,25
Total Patrimonio		<u>699.942,18</u>	<u>755.691,54</u>
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		<u>1.512.141,40</u>	<u>2.148.881,02</u>

José Díaz García
 Gerente General
 C.C. 1306212067

Estelana Zambrano
 Zambrano Macias Mirley
 Contadora
 RUC: 1310952005001

Las notas son parte integral de los estados financieros

TERRA PARAISO S.A.
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
Por el año terminado al 31 de Diciembre del 2016
(Cifras en Dólares Estadounidenses)

	2016
Gastos Operacionales:	
Gastos Administrativos	9.256,46
Impuestos y Contribuciones	5.572,54
Otros Egresos	<u>40.918,32</u>
Total Gastos Operacionales	55.747,32
RESULTADO DEL EJERCICIO ANTES DE IMPUESTOS Y PARTICIPACION TRABAJADORES	-55.747,32
RESULTADO NETO	<u>-55.747,32</u>



José Díaz García
Gerente General
C.C. 1306212067

Zatiana Zambrano
Zambrano Macias Mirley
Contadora
RUC: 1310952005001

Las notas son parte integral de los estados financieros

VIRGILIO ESCUDERO O. - AUDITOR EXTERNO

DIRECCION: AV 9 DE OCTUBRE 1904 Y LOS RIOS TELEFONO: (04) 601-4802

TERRA PARAISO S.A.

ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO

Por el año terminado al 31 de Diciembre del 2016

(Cifras en Dólares Estadounidenses)

	CAPITAL	APORTE FUTURA CAPITALIZACION	SUPERAVIT POR REVALUACION	RESULTADO EJERCICIOS ANTERIORES	RESULTADO DEL EJERCICIO	TOTAL
Saldo inmediato al 31/Dic/2015	800,00	400.000,00	415.490,00	-16.902,21	-43.696,25	755.691,54
Otros Ajustes y/o Transf.				-43.696,25	-43.696,25	
Resultado Integral al 31/Dic/2016					-55.749,36	-55.749,36
Saldos al 31 / Dic / 2016	800,00	400.000,00	415.490,00	-60.598,46	-55.749,36	699.942,18

José Díaz García
Gerente General
C.C. 1306212067

M. Galiana Zambrano
Zambrano Macias Mirley
Contadora
RUC: 1310952005001

Las notas son parte integral de los estados financieros

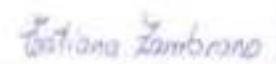
TERRA PARAISO S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
Por el año terminado al 31 de Diciembre del 2016
(Cifras en Dólares Estadounidenses)

**Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo,
antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio**

Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) Actividades de operación	53.572,46
Clases de cobros por actividades de operación	
Otros cobros por actividades de operación	109.321,82
Clases de pagos por actividades de operación	
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	-55.749,36
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) Actividades de financiamiento	-76.364,58
Pago de préstamos	-76.364,58
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalente al efectivo	-22.792,12
Efectivo y equivalente al efectivo al principio del periodo	30.745,03
Efectivo y equivalente al efectivo al final del periodo	7.952,91



José Díaz García
Gerente General
C.C. 1306212067



Esteliana Zambrano
Zambrano Macias Mirley
Contadora
RUC: 1310952005001

Las notas son parte integral de los estados financieros

TERRA PARAISO S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Por el año terminado al 31 de Diciembre del 2016
(Cifras en Dólares Estadounidenses)

1.- OBJETIVOS DE LA COMPAÑÍA

La compañía TERRA PARAISO S.A., es una compañía Ecuatoriana constituida el 7 de Octubre del año 2007, de acuerdo con las leyes de la República del Ecuador ante la Notaria Publica Cuarta del Cantón Manta siendo autorizada por el Notario Dr. Simón Zambrano Vinces, la cual se puede dedicar según su objeto social a múltiples actividades, mas sin embargo la compañía tiene como actividad principal la de inmobiliaria en sus diferentes modalidades de compra, aportación, inversión en proyectos inmobiliarios, administración, marketing y venta de propiedades inmobiliarias.

2.- DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

Los estados financieros se han elaborado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

3.- BASES DE PREPARACION Y PRESENTACION

MONEDA FUNCIONAL Y DE PRESENTACION

Los estados financieros están presentados en dólares de los Estados Unidos de América (USD), que es la moneda funcional de la Compañía. Toda la información ha sido redondeada a la unidad más cercana. La República del Ecuador, desde enero del 2000, no emite su propia moneda, ya que adopto el dólar estadounidense como moneda oficial.

4.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

EFFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFFECTIVO

El efectivo y equivalente al efectivo son activos financieros. El efectivo incluye el dinero disponible en caja y los depósitos a la vista en bancos. De existir inversiones a corto plazo de alta liquidez con vencimientos originales de tres meses o menos, estas se presentan como "equivalentes de efectivo"

DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

Las partidas por cobrar son reconocidas inicialmente a su valor nominal más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posteriormente, se miden al costo amortizado menos la estimación de pérdida por deterioro, constituida solo si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables las pérdidas por cobrar. La estimación por deterioro se reconoce en el resultado del periodo en que se determinó. Las cuentas incobrables se castigan cuando se identifican como tales.

Las partidas por cobrar se clasifican como activos corrientes, excepto aquellas con vencimiento superiores a los 12 meses siguientes desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

TERRA PARAISO S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Por el año terminado al 31 de Diciembre del 2016
(Cifras en Dólares Estadounidenses)

ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Los documentos y cuentas por pagar representan obligaciones presentes provenientes de las operaciones de transacciones pasadas tales como la ha incisión de mercancías o servicios o por la o tensión de préstamos para el financiamiento de los bienes que constituyen el activo.

- Préstamos de instituciones de crédito de compañías afiliadas, de accionistas, etc. representados tanto por adeudos obtenidos por contratos de créditos.
- Obligaciones provenientes de operaciones bancarias de descuento documentadas.
- Adeudos provenientes de la adquisición de bienes o servicios para el consumo o beneficio del ente.

PARTICIPACION DE TRABAJADORES

La compañía reconoce con cargo a los resultados del periodo en que se devenga la participación de los trabajadores sobre las utilidades de la compañía, de conformidad a lo establecido en el Código de Trabajo.

RECONOCIMIENTO DE INGRESOS Y GASTOS

Los ingresos se miden al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, neta de devoluciones, descuentos, bonificaciones o rebajas comerciales. Los ingresos se reconocen cuando se transfieren al cliente los riesgos y beneficios inherentes al derecho de propiedad del bien, el monto de ingreso y los costos incurridos o por incurrir pueden ser medidos confiablemente y la cobranza correspondiente está razonablemente asegurada.

Los ingresos de actividades ordinarias derivados de la prestación de servicios se reconocerán con referencia al grado de realización de dicha transacción al final del periodo sobre el que se informa (método de porcentaje de realización) siempre que, además de los principios generales para el reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias, se cumplan estos dos criterios:

- Que el grado de realización de la transacción, al final del periodo sobre el que se informa, pueda ser medido con fiabilidad; y
- Que los costos incurridos en la transacción, y los costos para completarla, puedan medirse con fiabilidad.

Los otros ingresos son reconocidos cuando es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a la Compañía y el monto de ingreso puede ser medido confiablemente y forman parte de los ingresos de actividades ordinarias.

Los gastos se registran al costo histórico, se reconocen a medida que se devengan y se registran en los periodos con los cuales se relacionan.

TERRA PARAISO S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Por el año terminado al 31 de Diciembre del 2016
(Cifras en Dólares Estadounidenses)

RESULTADO DE EJERCICIOS ANTERIORES

Comprende los resultados acumulados generados en ejercicios anteriores que no han sido distribuidos ni aplicados a otro fin. Si habiendo un saldo de utilidades acumuladas se registran pérdidas en otro ejercicio o viceversa, las mismas deben presentarse por separado, sin efectuarse compensación alguna, a menos que los propietarios de la entidad decidieran la absorción de las pérdidas con las utilidades (excedentes) acumuladas.

5.- ADMINISTRACION DE RIESGOS FINANCIEROS

La administración es responsable por establecer y supervisar la estructura de administración de riesgo de la Compañía.

Las políticas de administración de riesgo de la Compañía son establecidas con el objeto de identificar y analizar los riesgos enfrentados por la Compañía, fijar límites y controles de riesgo adecuados, y para monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites. Se revisan regularmente las políticas y los sistemas de administración de riesgo a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en las actividades de la Compañía. La compañía, a través de sus normas y procedimientos de administración, pretende desarrollar un ambiente de control disciplinado y constructivo en el que todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

RIESGOS DE CREDITO

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía si un cliente no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente de las cuentas por cobrar y los instrumentos de inversión.

La exposición al riesgo de crédito se ve afectada principalmente por las características individuales en lo que respecta a su solvencia antes de ofrecer las condiciones estándar de pago y entrega. La revisión incluye calificaciones externas, cuando están disponibles, y en algunos casos referencias bancarias. Los clientes que no cumplen con la referencia de solvencia solo pueden efectuar transacciones mediante prepagos.

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 o de otros activos financieros. El enfoque de la Compañía para administrar la liquidez es asegurar, en la mayor medida posible, que siempre contara con la liquidez suficiente para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar su reputación.

TERRA PARAISO S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Por el año terminado al 31 de Diciembre del 2016
(Cifras en Dólares Estadounidenses)

RIESGOS DE MERCADO

El riesgo de mercado es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado afecten los ingresos de la Compañía o el valor de los instrumentos financieros que mantiene. El objeto de la administración del riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad.

- **RIESGO DE PRECIOS**

La compañía está expuesta a riesgos comerciales provenientes de cambios en los precios de sus inventarios, los cuales son cubiertos por su respectivo precio de venta. La Gerencia no espera que estos varíen de manera significativa en el futuro.

- **RIESGOS DE TASA DE INTERES**

La Compañía busca asegurar que el mayor porcentaje de su exposición a los cambios en las tasas de interés sobre sus obligaciones se mantenga sobre una base de tasa fija.

TERRA PARAISO S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Por el año terminado al 31 de Diciembre del 2016
(Cifras en Dólares Estadounidenses)

6.- EFECTIVO EQUIVALENTE DE EFECTIVO

En esta cuenta se incluyen los fondos disponibles de la Compañía Comercial TERRA PARAISO S.A., mantiene en caja y los bancos locales al 31/Dic/2016:

(Expresado en dólares)

	<u>US. \$ DOLARES</u>
Caja	100,00
Integración de Capital	200,00
Banco (a)	7.654,95
Suman	<u>7.954,95</u>

(a) esta cuenta se desglosa de la siguiente manera:

	<u># DE CUENTAS</u>	<u>US. \$ DOLARES</u>
Banco Internacional	710060495-6	2.469,56
Banco Produbanco	02006123054	5.185,39
Suman		<u>7.654,95</u>

7.- DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Al cierre del ejercicio económico, esto es al 31/Diciembre/2016, Corresponde a valores entregados en calidad de préstamos a personas naturales y/o jurídicas relacionadas con la empresa, estos valores no generan intereses ni comisiones y se desglosan de la siguiente manera:

(Expresado en dólares)

	<u>US. \$ DOLARES</u>
Fideicomiso Marina Blue	450.275,99
Impuestos Pagados por Anticipado	517,57
Gian Sandro Perotti	8,00
Suman	<u>450.801,56</u>

TERRA PARAISO S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Por el año terminado al 31 de Diciembre del 2016
(Cifras en Dólares Estadounidenses)

8.- OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES.-

Al cierre del ejercicio económico, esto es al 31/Diciembre/2016, esta cuenta se desglosa de la siguiente forma:

(Expresado en dólares)

	US. \$ DOLARES
Lote Terreno Ciudad del Mar 07-01	512.637,93
Lote Terreno V-UME X 4P-06	539.749,00
Derecho Fiduciario Marina Blue	1.000,00
Suman	<u>1.053.386,93</u>

9.- ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR.-

Al cierre del ejercicio económico, esto es al 31/Diciembre/2016, esta cuenta se desglosa de la siguiente forma:

(Expresado en dólares)

	US. \$ DOLARES
Jose Diaz Garcia	270.569,76
Gian Sandro Perotti	215.675,05
Conservigesa	6.500,00
Suman	<u>492.744,81</u>

10.- OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS:

Al cierre del ejercicio económico, esto es al 31/Diciembre/2016, esta cuenta se desglosa de la siguiente forma:

(Expresado en dólares)

	US. \$ DOLARES
PRODUBANCO	
Obligación Suscrita en junio del año 2015 con vencimientos sucesivos mensuales desde el 27 de julio del 2015 hasta el 2 de marzo del año 2020, con una tasa de interés del 11,23% anual reajutable en periodos iguales y sucesivos no inferiores a 90 días y que cada dividendo sera cancelado de acuerdo al vencimiento indicado en la tabla de amortizacion por un valor de:	318.146,48
Intereses generados	1.190,93
Suman	<u>319.337,41</u>

TERRA PARAISO S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Por el año terminado al 31 de Diciembre del 2016
(Cifras en Dólares Estadounidenses)

11.- CAPITAL SUSCRITO Y PAGADO

El Capital Social suscrito y pagado de la Compañía TERRA PARAISO S.A., se encuentra constituido por 800 acciones ordinarias y nominativas de US. \$1.00 cada una. A la fecha de revisión del informe de Auditoría, esta cuenta tiene un total de \$800.00 dividido de la siguiente manera:

(Expresado en dólares)

	<u>US. \$ DOLARES</u>
Jose Diaz Garcia	400,00
Gian Sandro Perotti	400,00
Suman	<u>800,00</u>

12.-APORTE PARA FUTURO AUMENTO DE CAPITAL

La compañía hasta el cierre del ejercicio económico, esto es diciembre 31 del año 2016, ha efectuado una acta para aumento de capital en la suma de \$ 400.000.00 dólares de los Estados Unidos de América, habiendo aportado para dicho aumento las siguientes personas que detallo a continuación,

(Expresado en dólares)

	<u>US. \$ DOLARES</u>
Jose Diaz Garcia	200.000,00
Gian Sandro Perotti	200.000,00
Suman	<u>400.000,00</u>

13.- SUPERAVIT POR VALUACION DE ACCIONES

El superávit por valuación de acciones registrado en el patrimonio de TERRAPARAISO S.A., por un monto de \$415.490,00 corresponde a una revaluación de acciones que la compañía poseía en AGRO ALTAMIRA S.A., posteriormente le fue devuelta la participación en el paquete accionario.

14. EVENTO SUBSECUENTE.-

Al cierre del informe de Auditoría, esto es en Diciembre 31 del año 2016, en la Compañía no se han producido eventos que en la opinión de la administración pudiera ser de consideración o que puedan afectar los estados financieros, no teniendo juicios por obligaciones laborales ni civiles.

La compañía Terra Paraiso S.A., ha informado como empresa obligada ante la Unidad de Análisis Financiero (UAF), siendo sus Oficiales de Cumplimiento, principal Sra. Ana Lorena Nieto Tamayo y Suplente la Sra. María Verónica Bazurto Santana.
