
INMOBILIARIA TERRA PARAISO S.A.
ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
CON LA OPINION DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

TERRA PARAISO S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

Por el año terminado al 31 de Diciembre 2017

Expediente No. 95991

TERRA PARAISO S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de Diciembre del año 2017.

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	: Verónica Alarcón Bazurto : 1312270349001

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS

**A la Junta Directiva y Accionistas de
INMOBILIARIA TERRA PARAISO S.A.**

Opinión

1.- Los estados financieros adjuntos de **INMOBILIARIA TERRA PARAISO S.A.**, los cuales incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017, el estado de resultados integrales, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

2.- En mi opinión, los estados financieros adjuntos son consistentes, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de **INMOBILIARIA TERRA PARAISO S.A.**, al 31 de diciembre de 2017, el resultado de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el periodo terminado a esa fecha de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamentos de la Opinión

3.- He llevado a cabo nuestra auditoria de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoria (NIA). Mis responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en el anexo A "Responsabilidad del Auditor en relación con la auditoria de los estados financieros" de mi informe. Soy independiente de **INMOBILIARIA TERRA PARAISO S.A.**, de conformidad con el código de ética para profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) y he cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con el Código de Ética del IESBA. Considero que la evidencia de auditoria que he obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para mi opinión de auditoria.

Asuntos claves de auditoría

4.- Asuntos claves de auditoria son aquellos asuntos que, a nuestro criterio profesional, fueron de mayor importancia en nuestra auditoria de los estados financieros del periodo actual. Estos asuntos fueron cubiertos en el contexto de nuestra auditoria 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.

5.- No hemos identificado asuntos claves de auditoria que deban ser informados.

Responsabilidad de la dirección y administración de INMOBILIARIA TERRA PARAISO S.A., con respecto a los estados financieros.

6.- La administración es responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante para la preparación y presentación consistente y razonable de los Estados Financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, debido a ya sea por fraude o error, seleccionar y

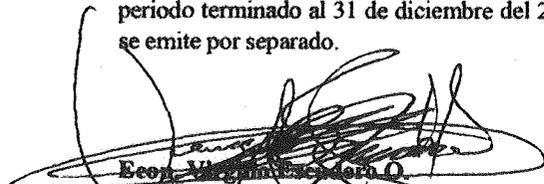
aplicar políticas contables apropiadas; y efectuar estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

7.- En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la valoración de la capacidad de **INMOBILIARIA TERRA PARAISO S.A.**, de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento (hipótesis de negocio en marcha) excepto si la dirección tiene la intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

8.- Los responsables del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

Otros asuntos

9.- El informe de cumplimiento tributario de **INMOBILIARIA TERRA PARAISO S.A.**, por el periodo terminado al 31 de diciembre del 2017, por requerimiento del Servicio de Rentas Internas, se emite por separado.


Econ. Virgilio Escudero O.
Auditor-Socio
REG. SCVS-RNAE-167

Guayaquil, 25 de Abril del 2018

ANEXO A

INFORME DE AUDITORIA EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

Responsabilidad del auditor en relación con la auditoria de los estados financieros

Como parte de una auditoria de conformidad con las NIA (Normas Internacionales de Auditoria), aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoria, También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoria para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoria suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinion. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoria con el fin de diseñar procedimientos de auditoria que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinion sobre la eficacia de control interno de la entidad.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la dirección.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la dirección, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoria obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoria sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinion modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoria obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoria. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación fiel.

Comunicamos a los responsables del gobierno de la entidad con, entre otras cuestiones, el alcance planificado y el momento de realización de la auditoria y los hallazgos significativos de la auditoria, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno de la entidad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado a ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que puedan afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno de la entidad, determinamos las que han sido de mayor significatividad en la auditoria de los estados financieros del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuente, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque debe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarán los beneficios de interés público de la misma.

INMOBILIARIA TERRA PARAISO S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
 Al 31 de diciembre del año 2017 y 2016
 (Cifras en Dólares Estadounidenses)

ACTIVOS	NOTAS	<u>2017</u>	<u>2016</u>
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y Equivalente de Efectivo	6	2,769.56	7,952.91
Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar	7	370,283.99	450,801.56
Total Activos Corrientes		373,053.55	458,754.47
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>1,426,440.48</u>	<u>1,512,141.40</u>
PASIVO			
PASIVO CORRIENTE:			
Acreedores Comerciales y Otras Cuentas por Pagar	9 y 11	5,187.51	492,861.81
Obligaciones con Instituciones Financieras	10	233,473.47	319,337.41
Total Pasivo Corriente		238,660.98	812,199.22
PASIVO NO CORRIENTE:			
Acreedores Comerciales y Otras Cuentas por Pagar	11	533,630.70	0.00
Total Pasivo No Corriente		533,630.70	0.00
TOTAL PASIVO		<u>772,291.68</u>	<u>812,199.22</u>
PATRIMONIO			
Capital Suscrito	12	800.00	800.00
Aporte de Accionistas Fut. Capitalizacion	13	400,000.00	400,000.00
Superavit Valuacion Acciones	14	415,490.00	415,490.00
Resultado de Ejercicios Anteriores		-116,345.78	-60,598.46
Resultado del ejercicio		-45,795.42	-55,749.36
Total Patrimonio		<u>654,148.80</u>	<u>699,942.18</u>
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		<u>1,426,440.48</u>	<u>1,512,141.40</u>

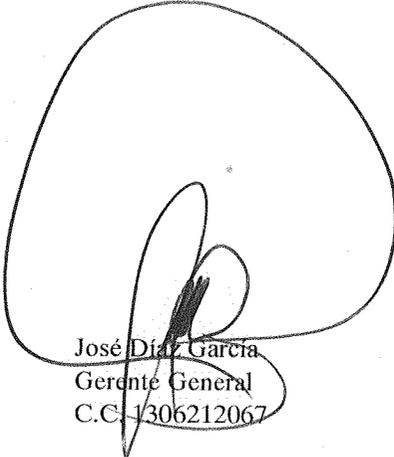
José Díaz García
 Gerente General
 C.C. 1306212067

Verónica Alarcón Bazurto
 Contadora
 RUC: 1312270349001

Las notas son parte integral de los estados financieros

INMOBILIARIA TERRA PARAISO S.A.
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
Al 31 de diciembre del año 2017 y 2016
(Cifras en Dólares Estadounidenses)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Gastos Operacionales:		
Gastos Administrativos	8,118.92	9,256.46
Impuestos y Contribuciones	5,563.88	5,572.54
Gastos Financieros	32,075.48	0.00
Otros Egresos	37.14	40,918.32
Total Gastos Operacionales	45,795.42	55,747.32
Resultado del ejercicio antes de 15% trabajadores e impuesto a la renta	-45,795.42	-55,747.32
RESULTADO NETO	-45,795.42	-55,747.32



José Díaz García
Gerente General
C.C. 1306212067



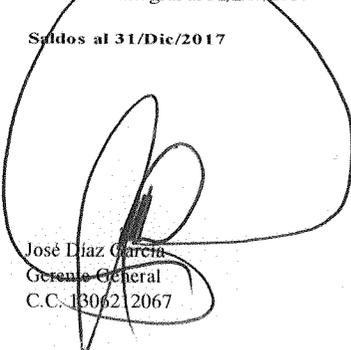
Verónica Alarcón Bazulto
Contadora
RUC: 1312270349001

Las notas son parte integral de los estados financieros

VIRILIO ESCUDERO O. - AUDITOR EXTERNO
Dirección: 9 de Octubre 1904 y los Ríos Teléfono: (04) 6014802

INMOBILIARIA TERRA PARAISO S.A.
ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO
Al 31 de diciembre del año 2017 y 2016
(Cifras en Dólares Estadounidenses)

	CAPITAL	APORTE FUTURA CAPITALIZACION	SUPERAVIT POR REVALUACION	RESULTADO EJERCICIOS ANTERIORES	RESULTADO DEL EJERCICIO	TOTAL
Saldo inmediato al 31/Dic/2016	800.00	400,000.00	415,490.00	-60,598.46	-55,747.32	699,944.22
Otros Ajustes y/o Transf.				-55,747.32	55,747.32	
Resultado Integral al 31/Dic/2017					-45,795.42	-45,795.42
Saldos al 31/Dic/2017	800.00	400,000.00	415,490.00	-116,345.78	-45,795.42	654,148.80


José Díaz García
Gerente General
C.C. 13062 2067

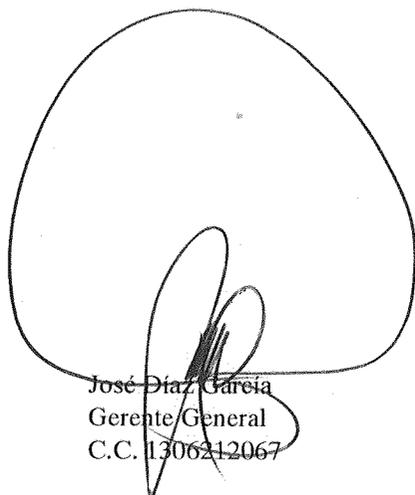

Verónica Alarcón Pazutto
Contadora
RUC: 1312270349001

Las notas son parte integral de los estados financieros

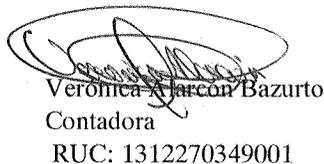
INMOBILIARIA TERRA PARAISO S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
Al 31 de diciembre del año 2017 y 2016
(Cifras en Dólares Estadounidenses)

**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	80,680.59
Clases de cobros por actividades de operación	
Otros cobros por actividades de operación	126,476.01
Clases de pagos por actividades de operación	
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(45,795.42)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) Actividades de financiamiento	(85,863.94)
Pago de prestamos	(85,863.94)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalente al efectivo	(5,183.35)
Efectivo y equivalente al efectivo al principio del periodo	7,952.91
Efectivo y equivalente al efectivo al final del periodo	2,769.56
Conciliación entre la ganancia (pérdida) neta y los flujos de operación	
Ganancia (pérdida) antes de 15% trabajadores e impuesto a la renta	(45,795.42)
Cambios en activos y pasivos	126,476.01
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes	80,517.57
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	45,956.40
Incremento (disminución) en otros pasivos	2.04
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	80,680.59



José Díaz García
Gerente General
C.C. 1306212067



Verónica A. Jarcon Bazurto
Contadora
RUC: 1312270349001

Las notas son parte integral de los estados financieros

INMOBILIARIA TERRA PARAISO S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre del año 2017 y 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 Vences, 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.- Declaración 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 Preparación y Presentación de Estados Financieros

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo a los Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante NIIF) vigentes al 31 de diciembre del 2017, emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante IASB).

Base de Medición

Los estados financieros adjuntos han sido preparados en base al costo histórico, a excepción de los beneficios a empleados a largo plazo que son valorizados en base a métodos actuariales.

Moneda Funcional

Los estados financieros adjuntos se presentan en dólares de Estados Unidos de Norteamérica, moneda funcional de la Compañía y de curso legal en el Ecuador.

4. Resumen de las Principales Políticas Contables

Las principales políticas contables aplicadas por la compañía en la preparación de sus estados financieros son las siguientes:

a) Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo comprende tanto el efectivo en caja como los depósitos bancarios a la vista. Los depósitos a la vista incluyen aquellos realizados en entidades financieras que son exigibles y están disponibles de inmediato sin penalización alguna.

INMOBILIARIA TERRA PARAISO S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 de Diciembre del 2017 y 2016
(Cifras en Dólares Estadounidenses)

b) Instrumentos Financieros

Activos financieros

Los activos financieros son registrados en la fecha en que la Compañía forma parte de la transacción. Son reconocidos inicialmente a su valor razonable que usualmente es el valor de la transacción, más los costos incrementales con ella, que sean directamente atribuibles a la compra o emisión del instrumento financiero, excepto en el caso de los activos llevados a valor razonable. Posteriormente, los activos financieros son valorados a costo amortizado usando el método del interés efectivo cuando los plazos para su vencimiento son superiores a un año.

Al final de cada período sobre el que se informa, los importes en libros de los activos financieros se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. Cuando se considera que una cuenta comercial por cobrar es de dudoso cobro, se elimina contra la cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultado integral.

La Compañía dará de baja en cuentas un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero.

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías NIC 39:

Pasivos Financieros

Los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su costo, neto de los costos que se haya incurrido en la transacción. Posteriormente, se miden a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (neto de los costos necesarios para su obtención) y el valor del reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida del pasivo de acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva, cuando los términos incluyen crédito mayor de un año. La Compañía da de baja en cuentas un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones la Compañía.

La Compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios pre-acordados.

La Compañía clasifica sus pasivos financieros en las siguientes categorías definidas en la NIC 39:

- Cuentas y Documentos por pagar, incluyen facturas por compra de bienes y prestación de servicios, con plazos normales menores a un año y no generan interés.

Instrumentos de Patrimonio

Un instrumento de patrimonio consiste en cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de la Compañía luego de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía están representados por las participaciones ordinarias y nominativas que constituyen el capital pagado, y se reconocen por los ingresos recibidos, neto de los costos de emisión directos.

**INMOBILIARIA TERRA PARAISO S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 de Diciembre del 2017 y 2016
(Cifras en Dólares Estadounidenses)**

Instrumentos Financieros (continuación)

Cuentas por Cobrar

Las cuentas por cobrar comerciales se registran por su valor nominal y están referidas a facturas presentadas netas. Los intereses incluidos en el nominal de las transacciones que superen el ciclo comercial se diferirán y se amortizarán, imputándose a resultados según criterios financieros.

Al final de cada periodo sobre el que se informa, los importes en libros de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables.

La estimación para cobranza dudosa se calcula de acuerdo con las políticas establecidas por la Administración, sobre todo para aquellas cuentas con vencimientos pendientes de cobro con antigüedad superior a los 12 meses del año. Dicha estimación es calculada sobre la base de un análisis por cliente y se registra como gasto en el Estado de Resultado Integral.

Además se efectúa una verificación de la totalidad de las cuentas incobrables y/o los saldos vencidos por más de 180 días, sus posibilidades de ser recuperados de modo que su monto tenga un nivel que la Administración estima adecuado para cubrir eventuales pérdidas en la cuentas por cobrar a la fecha del cierre.

c) Inventarios

Los inventarios estarán registrados al costo de compra o a su valor neto realizable el que resulte menor. Están valuados en base al método promedio ponderado. El valor neto realizable representa el precio de venta estimado menos todos los costos estimados de terminación y los gastos necesarios para la venta.

La Compañía realizaría (si aplicase) una evaluación del valor neto realizable de los inventarios al final del periodo, constituyendo la oportuna provisión cuando los mismos se encuentren sobrevalorados. Cuando las circunstancias, que previamente causaron la rebaja, hayan dejado de existir, o cuando exista clara evidencia de incremento en el valor neto realizable debido a un cambio en las circunstancias económicas, se procede a revertir el valor de la misma.

Los inventarios en tránsito están registrados al costo específico de la factura más los gastos de nacionalización hasta la fecha del balance general.

INMOBILIARIA TERRA PARAISO S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 de Diciembre del 2017 y 2016
(Cifras en Dólares Estadounidenses)

d) Propiedades, muebles y equipos

Los elementos de propiedades, muebles y equipos se valoran inicialmente al costo de adquisición.

El costo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la gerencia.

Los costos de ampliación y mejoras que representen un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia o un incremento de la vida útil de los activos, se capitalizan como mayor valor de los mismos cuando cumplen los requisitos de reconocerlo como activo.

Los gastos de reparaciones y mantenimiento que no extienda la vida útil se reconocen en los resultados del período en que se incurren.

Posteriormente del reconocimiento inicial, los muebles y enseres, equipos de oficina, equipos de computación, maquinarias y vehículos están registrados al costo menos la depreciación acumulada y menos las posibles pérdidas acumuladas por deterioro del valor.

El costo de propiedades, muebles y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. El valor residual, la vida útil estimada y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva. Los activos en proceso están registrados al costo de adquisición. La depreciación de este activo comienza cuando esté en condiciones de uso.

Las ganancias o pérdidas por la venta o el retiro de activos se determinan como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo, las cuales se reconocen en los resultados del período en que se incurren. El valor en libros de los activos se da de baja de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro.

La depreciación de los activos se calcula siguiendo el método de línea recta, utilizando las siguientes vidas útiles estimadas técnicamente:

Detalle	Años
• Inmuebles (oficinas y departamentos)	20
• Instalaciones, maquinarias, equipos de planta, Equipos de oficina, muebles, enseres y accesorios	10
• Vehículos y equipos de transporte	5
• Equipos de computación	3

INMOBILIARIA TERRA PARAISO S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 de Diciembre del 2017 y 2016
(Cifras en Dólares Estadounidenses)

(d) Propiedades, muebles y equipos (continuación)

Depreciación acumulada

La depreciación se carga para distribuir el costo de los activos menos sus valores residuales a lo largo de su vida útil estimada, aplicando el método lineal.

En la depreciación de las propiedades, muebles y equipos se utilizan las siguientes tasas:

- Equipos de computación y software al 33 por ciento
- Mobiliario y enseres al 10 por ciento
- Vehículos al 20 por ciento
- Inmuebles al 5 por ciento

La vida útil y el método de depreciación seleccionado son revisados y ajustados si fuera necesario en caso de que exista algún indicio de que se ha producido un cambio significativo en la tasa de depreciación, vida útil o valor residual de un activo, para asegurar que el método y el período de la depreciación sean consistentes con el beneficio económico y las expectativas de vida de los activos.

Al momento de que se vendan o se retiren los activos, se elimina su costo, depreciación y deterioro acumulados y cualquier ganancia o pérdida que resulte de su disposición se incluyen en el Estado de Resultado Integral.

e) Impuestos

Impuesto a la renta corriente

El activo o pasivo por impuesto a la renta corriente es medido como el importe esperado que sea recuperado de o pagado a las autoridades tributarias. El impuesto a la renta es calculado sobre la base de la información financiera de la Compañía. Las tasas de impuesto a la renta y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos importes son las que están vigentes a la fecha de cierre de cada año.

La gerencia evalúa periódicamente la posición asumida en las declaraciones de impuesto a la renta respecto de situaciones en las que las leyes tributarias son objeto de interpretación.

INMOBILIARIA TERRA PARAISO S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 de Diciembre del 2017 y 2016
(Cifras en Dólares Estadounidenses)

(e) Impuestos (continuación)

Impuesto a la renta diferido

El impuesto a la renta para los periodos futuros es reconocido usando el método del pasivo sobre las diferencias temporarias entre la base impositiva y contable de los activos y pasivos en la fecha del estado de situación financiera.

Los pasivos por impuesto diferido se reconocen para todas las diferencias temporarias imponibles.

Los activos por impuesto diferido se reconocen para todas las diferencias temporarias deducibles y por la compensación futura de créditos fiscales y pérdidas tributarias amortizables, en la medida en que sea probable la existencia de utilidades tributarias futuras contra las cuales se puedan imputar esos créditos fiscales o pérdidas tributarias.

El importe en libros de los activos por impuesto diferido se revisa en cada fecha del estado de situación financiera y se reduce en la medida en que ya no sea probable que exista suficiente ganancia impositiva futura para permitir que se utilice la totalidad o una parte de dichos activos. Los activos por impuesto diferido no reconocidos se reevalúan en cada fecha del estado de situación financiera y se reconocen en la medida en que se tome probable que utilidades tributarias futuras permita recuperar dichos activos.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se miden a las tasas impositivas que se espera sean de aplicación en el periodo en el que el activo se realice o el pasivo se cancele, de conformidad con las disposiciones legales vigentes.

El impuesto diferido relacionado con las partidas no reconocidas en el estado de situación financiera se reconoce fuera de este. Estas partidas se reconocen en correlación con la transacción subyacente con la que se relaciona, ya sea en el otro resultado integral o directamente en el patrimonio.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se compensan si existe un derecho legalmente exigible de compensar los activos impositivos corrientes contra los pasivos impositivos corrientes, y si los impuestos diferidos se relacionan con la misma entidad sujeta al impuesto y con la misma autoridad tributaria.

El activo y pasivo por impuesto diferido no se descuentan a su valor actual y se clasifica como no corriente.

INMOBILIARIA TERRA PARAISO S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 de Diciembre del 2017 y 2016
(Cifras en Dólares Estadounidenses)

(e) Impuestos (continuación)

Impuesto sobre las ventas

Los ingresos de actividades ordinarias, los gastos y los activos se reconocen excluyendo el importe de cualquier impuesto sobre las ventas (ej. Impuesto al valor agregado), salvo:

- Cuando el impuesto sobre las ventas incurrido en una adquisición de activos o en una prestación de servicios no resulte recuperable de la autoridad fiscal, en cuyo caso ese impuesto se reconoce como parte del costo de adquisición del activo o como parte del gasto, según corresponda:
- Las cuentas por cobrar y por pagar que ya estén expresadas incluyendo el importe de impuestos sobre las ventas.

El importe neto del impuesto sobre las ventas que se espera recuperar de, o que corresponda pagar a la autoridad fiscal, se presenta como una cuenta por cobrar o una cuenta por pagar en el estado de situación financiera, según corresponda.

f) Beneficios a empleados

Corto plazo

Son beneficios cuyo pago es liquidado hasta el término de los doce meses siguientes al cierre del periodo en el que los empleados han prestado sus servicios, se reconocerán como un gasto por el valor (sin descontar) de los beneficios a corto plazo que se han de pagar por tales servicios. Como parte de los beneficios a corto plazo se incluye la participación a trabajadores, que se calcula aplicando el 15% sobre la utilidad contable.

Largo Plazo

La Compañía, según leyes laborales vigentes, mantiene un plan de jubilación patronal y de desahucio que se registra con cargo a resultados del año y su pasivo representa el valor presente de la obligación a la fecha del estado de situación financiera, que se determina anualmente con base a estudios actuariales realizados por un perito independiente, usando el método de unidad de crédito proyectado. El valor presente de las obligaciones de beneficios definidos se determina descontando los flujos de salida de efectivo estimados.

g) Capital social

El capital social se mide a su valor nominal para todas las acciones emitidas.

(h) Distribución de Dividendos

Se reconoce como un pasivo en el ejercicio en que se aprueba el pago por parte de la Junta de Accionistas.

INMOBILIARIA TERRA PARAISO S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 de Diciembre del 2017 y 2016
(Cifras en Dólares Estadounidenses)

(i) Reconocimiento de Ingresos

Los ingresos son reconocidos cuando se han transferido todos los riesgos y beneficios inherentes a los bienes entregados y es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a la compañía y el monto del ingreso puede ser medido confiablemente, independientemente del momento en el que el cobro sea realizado. Los ingresos se miden al valor razonable de los bienes vendidos, tomando en cuenta las condiciones de cobro definidas contractualmente y sin incluir impuestos ni aranceles.

Los ingresos procedentes de la venta de productos se reconocen cuando los riesgos significativos y las ventajas inherentes a la propiedad se hayan sustancialmente transferido al comprador, lo cual ocurre por lo general, al momento de la entrega de los bienes.

(j) Costos y Gastos

El costo de venta se registra cuando se entregan los bienes, de manera simultánea al reconocimiento de los ingresos por la correspondiente venta.

Los gastos se reconocen a medida que se devengan, independientemente del momento en que se pagan, y se registran en los periodos con los cuales se relacionan.

(k) Costo de financiamiento

Los costos por intereses directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de un activo que necesariamente requieren de un periodo sustancial de tiempo para estar listo para su uso o venta, se capitalizan como parte del costo de los respectivos bienes. Todos los demás costos por intereses se registran como gasto en el periodo en que se producen.

(l) Administración de riesgos financieros

Los principales pasivos financieros de la Compañía, corresponde a financiamiento con accionistas, otras cuentas por pagar. Estos pasivos financieros surgen de las operaciones de la Compañía, la misma que cuenta con deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, y efectivo que provienen directamente de sus operaciones.

La Compañía se encuentra expuesta a los riesgos de mercado, de crédito y de liquidez. La administración de riesgos está bajo la responsabilidad de los altos directivos de la Compañía. La gerencia revisa y aprueba las políticas para manejar cada uno de estos riesgos que se resumen a continuación:

Riesgo de Mercado

La Compañía brinda servicios en actividades inmobiliarias, tanto este como diversos sectores económicos, reconocidos por la ley, los mismos que se han visto incrementados en los últimos años, debido a la serie de reformas en las leyes que hemos experimentado en el Ecuador, en los últimos años, por cuanto su máxima pérdida de mercado posible es muy reducida, en vista del escenario político y económico que se ha presentado en el país.

INMOBILIARIA TERRA PARAISO S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 de Diciembre del 2017 y 2016
(Cifras en Dólares Estadounidenses)

(l) Administración de riesgos financieros (continuación)

Riesgo de Crédito

El riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes de efectivo y depósitos en bancos e instituciones financieras, así como de la exposición al crédito de los clientes, que incluye a los saldos pendientes de las cuentas por cobrar y a las transacciones comprometidas. Respecto de bancos e instituciones financieras, sólo se acepta a instituciones cuyas calificaciones de riesgo independientes determinen niveles de solvencia que garanticen estabilidad, dinámica y respaldo a los depósitos de la Empresa.

En relación a los clientes, la Compañía no tiene problemas de cobro.

De una manera general la Compañía ha tenido éxito en la recuperación de créditos en atraso.

Riesgo de Liquidez

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de sus actividades de operación. Para administrar la liquidez de corto plazo, la Compañía se basa en los flujos de caja proyectados para un periodo de doce meses el cual es ajustado trimestralmente y monitoreado constantemente por la gerencia financiera agilizar sus coberturas de efectivo.

(m) Eventos Posteriores

Los eventos posteriores al cierre del ejercicio que proveen información adicional sobre la situación financiera de la Compañía a la fecha del estado de situación financiera (eventos de ajuste) son incluidos en los estados financieros. Los eventos posteriores que no son eventos de ajuste son expuestos en notas a los estados financieros.

5. Uso de Estimaciones y Supuestos Contables Significativos

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF para las PYMES requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros.

En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Estimación para cuentas incobrables

Es determinada en base a una evaluación individual por deudor y colectiva, de las tendencias históricas de incumplimiento del deudor, la oportunidad y las condiciones económicas y crediticias actuales. El incremento en la estimación de cuentas incobrables es registrado en resultados.

INMOBILIARIA TERRA PARAISO S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 de Diciembre del 2017 y 2016
(Cifras en Dólares Estadounidenses)

5. Uso de Estimaciones y Supuestos Contables Significativos (continuación)

Vida Útil de propiedad, planta y equipos

La propiedad, planta y equipos se registra al costo y se deprecia en base al método de línea recta durante la vida útil estimada de dichos activos. En aquellos casos en los que se puedan determinar la vida útil de los activos debería disminuirse, se deprecia el exceso entre el valor en libros neto y el valor de recuperación estimado, de acuerdo a la vida útil restante revisada. Factores tales como el cambio en el uso planificado de los distintos activos que podrían hacer que la vida útil de los activos se viera disminuida. Las estimaciones se basan principalmente en las proyecciones de uso futuro de los activos.

La compañía revisa anualmente el deterioro que puedan sufrir los activos de larga vida cada vez que los eventos o cambios en las circunstancias indican que el valor de libros de cualquiera de dichos activos no pueda ser recuperado.

Provisiones

Debido a las incertidumbres inherentes a las estimaciones necesarias para determinar el importe de las provisiones, los desembolsos reales pueden diferir de los importes reconocidos originalmente sobre la base de las estimaciones realizadas.

La determinación de la cantidad a provisionar está basada en la mejor estimación de los desembolsos que serán necesarios pagar por la correspondiente obligación, tomando en consideración toda la información disponible a la fecha del estado de situación financiera.

Obligaciones por beneficios a empleados

El valor presente de las obligaciones de planes de pensión se determina mediante valuaciones actuariales. Las valuaciones actuariales implican suposiciones que podrían diferir de los acontecimientos que efectivamente tendrán lugar en un futuro. Estas suposiciones incluyen la determinación de la tasa de descuento, los aumentos salariales futuros, los índices de mortalidad y los aumentos futuros de pensiones. Debido a la complejidad de la valuación, las suposiciones subyacentes y su naturaleza de largo plazo, las obligaciones por beneficios definidos son extremadamente sensibles a los cambios en estas suposiciones. Todas estas suposiciones se revisan a cada fecha de cierre del periodo sobre el que se informa.

Para la determinación de la tasa de descuento, el perito considero las tasas de interés de los bonos corporativos de alta calidad de E.U.A, que tienen plazos de vencimiento similares o que se aproximan a los plazos de las respectivas obligaciones por planes de pensión.

El índice de mortalidad se basa en las tablas biométricas de experiencia ecuatoriana publicadas por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS), según R.O. No. 650 del 28 de agosto de 2002. Los aumentos futuros de salarios y pensiones se basan en los índices de inflación futuros esperados en el país.

INMOBILIARIA TERRA PARAISO S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre del año 2017 y 2016
(Cifras en Dólares Estadounidenses)

6.- EFECTIVO EQUIVALENTE DE EFECTIVO

En esta cuenta se incluyen los fondos disponibles de la Compañía INMOBILIARIA TERRA PARAISO S.A., mantiene en caja y los bancos locales al 31/Dic/2017:

(Expresado en dólares)

	<u>US. \$ DOLARES</u>
Caja	100.00
Integracion de Capital	200.00
Banco (a)	2,469.56
Suman	<u><u>2,769.56</u></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
Suman		<u><u>2,469.56</u></u>

7.- DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Al cierre del ejercicio económico, esto es al 31/Diciembre/2017, 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	370,275.99
Gian Sandro Perotti	8.00
Suman	<u><u>370,283.99</u></u>

INMOBILIARIA TERRA PARAISO S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre del año 2017 y 2016
(Cifras en Dólares Estadounidenses)

8.- OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES.-

Al cierre del ejercicio económico, esto es al 31/Diciembre/2017, esta cuenta se desglosa de la siguiente forma:

(Expresado en dólares)

	<u>US. \$ DOLARES</u>
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><u>1,053,386.93</u></u>

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

Al cierre del ejercicio económico, esto es al 31/Diciembre/2017, esta cuenta se desglosa de la siguiente forma:

(Expresado en dólares)

		<u>US. \$ DOLARES</u>
Cuentas por pagar proveedores	(a)	623.85
Impuestos por pagar		124.37
Cuentas por pagar relacionadas	(b)	538,069.99
Suman		<u><u>538,818.21</u></u>

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

	<u>US. \$ DOLARES</u>
Corp. Social Ciudad del Mar	623.85
Suman	<u><u>623.85</u></u>

(b) Las transacciones con partes relacionadas han sido reveladas en la **nota 11**

INMOBILIARIA TERRA PARAISO S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre del año 2017 y 2016
(Cifras en Dólares Estadounidenses)

10.- OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS:

Al cierre del ejercicio económico, esto es al 31/Diciembre/2017, 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:
Intereses generados

232,097.84

1,375.63

Suman

233,473.47

11.- TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS EN EL PASIVO

ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al cierre del ejercicio económico, las cuentas por pagar relacionadas corto plazo al 31/Diciembre/2017, se desglosan de la siguiente forma:

(Expresado en dólares)
US. \$ DOLARES

Jose Diaz Garcia

288,328.01

Gian Sandro Perotti

245,302.69

Transmarina S.A.

4,439.29

Suman

538,069.99

INMOBILIARIA TERRA PARAISO S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre del año 2017 y 2016
(Cifras en Dólares Estadounidenses)

12.- CAPITAL SUSCRITO Y PAGADO

El Capital Social suscrito y pagado de la Compañía INMOBILIARIA 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 Auditoria, esta cuenta tiene un total de \$800.00 dividido de la siguiente manera:

(Expresado en dólares)

US. \$ DOLARES

Jose Diaz Garcia	400.00
Gian Sandro Perotti	400.00
Suman	<u>800.00</u>

13.-APORTE PARA FUTURO AUMENTO DE CAPITAL

La compañía hasta el cierre del ejercicio económico, esto es diciembre 31 del año 2017, 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)

US. \$ DOLARES

Jose Diaz Garcia	200,000.00
Gian Sandro Perotti	200,000.00
Suman	<u>400,000.00</u>

14.- SUPERAVIT POR VALUACION DE ACCIONES

El superávit por valuación de acciones registrado en el patrimonio de INMOBILIARIA 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.

INMOBILIARIA TERRA PARAISO S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
 Al 31 de diciembre del año 2017 y 2016
 (Cifras en Dólares Estadounidenses)

15.- COSTOS DE VENTAS Y GASTOS ADMINISTRATIVOS.-

Al cierre del ejercicio económico, esto es al 31/Diciembre/2017, estas cuentas se desglosan de la siguiente forma:

	2017			
	Costos de Ventas	Financieros	Administrativos y Ventas	Total
Costos de ventas	\$ 570.00	\$ -	\$ -	\$ 570.00
Suministros y materiales	\$ -	\$ -	\$ 62.72	\$ 62.72
Impuestos, tasas y contribuciones	\$ -	\$ -	\$ 5,563.88	\$ 5,563.88
Gastos bancarios	\$ -	\$ 32,075.48	\$ -	\$ 32,075.48
Otros gastos	\$ -	\$ -	\$ 7,490.57	\$ 7,490.57
SUMAN	\$ 570.00	\$ 32,075.48	\$ 13,117.17	\$ 45,762.65

16. EVENTO SUBSECUENTE.-

Al cierre del informe de Auditoria, esto es en Diciembre 31 del año 2017, 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 Inmobiliaria Terra Paraíso S.A., ha informado como empresa obligada ante la Unidad de Análisis Financiero (UAF), siendo sus Oficiales de Cumplimiento, principal Sra. María Verónica Bazurto Santana y suplente la Sra. Tanya Maribel Ponce Salazar
