
INMOBILIARIA TERRA PARAISO S.A.
ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
CON LA OPINION DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

ALFACENTAURI S.A.

Dirección: 9 de Octubre 1904 y Los Ríos Edificio Florida segundo Piso oficina No. 206

Teléfono: 046014802. Cel.: 0987923076

Email: alfacentaurisa@gmail.com Guayaquil – Ecuador

INMOBILIARIA TERRA PARAISO S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

Por el año terminado al 31 de Diciembre 2018

ALFACENTAURI S.A.

Dirección: 9 de Octubre 1904 y Los Ríos Edificio Florida segundo Piso oficina No. 206

Teléfono: 046014802. Cel.: 0987923076

Email: alfacentaurisa@gmail.com Guayaquil – Ecuador

Expediente No. 95991

INMOBILIARIA TERRA PARAISO S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de Diciembre del año 2018.

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

ALFACENTAURI S.A.

Dirección: 9 de Octubre 1904 y Los Ríos Edificio Florida segundo Piso oficina No. 206

Teléfono: 046014802. Cel.: 0987923076

Email: alfacentaurisa@gmail.com Guayaquil – Ecuador

INMOBILIARIA 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

ALFACENTAURI S.A.

Dirección: 9 de Octubre 1904 y Los Ríos Edificio Florida segundo Piso oficina No. 206

Teléfono: 046014802. Cel.: 0987923076

Email: alfacentaurisa@gmail.com Guayaquil – Ecuador

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS

A la Junta Directiva y Accionistas de

INMOBILIARIA TERRA PARAISO S.A.

Opinión

Los estados financieros adjuntos de **INMOBILIARIA TERRA PARAISO S.A.**, los cuales incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018, 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.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos son consistentes, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **INMOBILIARIA TERRA PARAISO S.A.**, al 31 de diciembre de 2018, 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

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en el anexo A “Responsabilidad del Auditor en relación con la auditoría de los estados financieros” de mi informe. Somos independientes 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. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

Asuntos claves de auditoría

Asuntos claves de auditoría son aquellos asuntos que, a nuestro criterio profesional, fueron de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros del periodo actual. Estos asuntos fueron cubiertos en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión al respecto, sin expresar una opinión por separado sobre los mismos.

No hemos identificado asuntos claves de auditoría que deban ser informados.

ALFACENTAURI S.A.

Dirección: 9 de Octubre 1904 y Los Ríos Edificio Florida segundo Piso oficina No. 206

Teléfono: 046014802. Cel: 0987923076

Email: alfacentaurisa@gmail.com Guayaquil - Ecuador

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

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.

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.

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

Otros asuntos

El informe de cumplimiento tributario de **INMOBILIARIA TERRA PARAISO S.A.**, por el periodo terminado al 31 de diciembre del 2018, por requerimiento del Servicio de Rentas Internas, se emite por separado.

p. **ALFACENTAURI S.A.**



Ing. David Escudero P.

Auditor-Socio

REG. SCVS-RNAE-1196

Guayaquil, 22 de Abril del 2019

ALFACENTAURI S.A.

Dirección: 9 de Octubre 1904 y Los Ríos Edificio Florida segundo Piso oficina No. 206

Teléfono: 046014802. Cel.: 0987923076

Email: alfacentaurisa@gmail.com Guayaquil – Ecuador

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 opinión. 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 opinión 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 opinión 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.

ALFACENTAURI S.A.

Dirección: 9 de Octubre 1904 y Los Ríos Edificio Florida segundo Piso oficina No. 206

Teléfono: 046014802. Cel.: 0987923076

Email: alfacentaurisa@gmail.com Guayaquil – Ecuador

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

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 auditoría 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 esperarse que las consecuencias adversas de hacerlo superarán los beneficios de interés público de la misma.

ALFACENTAURI S.A.

Dirección: 9 de Octubre 1904 y Los Ríos Edificio Florida segundo Piso oficina No. 206

Teléfono: 046014802. Cel.: 0987923076

Email: alfacentaurisa@gmail.com Guayaquil – Ecuador

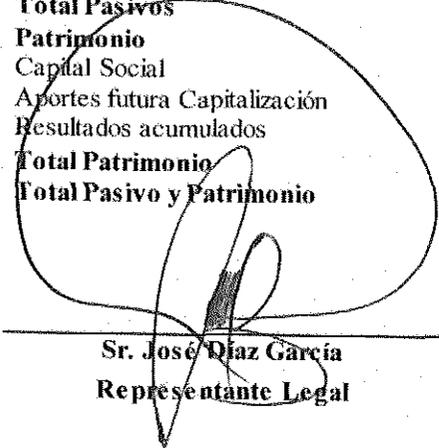
INMOBILIARIA TERRA PARAISO S.A.

Estado de Situación Financiera

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017

Expresados en dólares de E.U.A

Activos	NOTAS	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Activos Corrientes			
Efectivo en Caja y Bancos	5	2,904.73	2,769.56
Cuentas por Cobrar	6	101,029.17	370,275.99
Relacionadas y Accionistas	7	8.00	8.00
Total Activos Corrientes		<u>103,941.90</u>	<u>373,053.55</u>
Activos No Corrientes			
Otros activos Largo Plazo	8	1,053,386.93	1,053,386.93
Total Activos no Corrientes		<u>1,053,386.93</u>	<u>1,053,386.93</u>
Total Activos		<u>1,157,328.83</u>	<u>1,426,440.48</u>
Pasivos y Patrimonio			
Pasivos Corrientes			
Obligaciones Financieras	9	-	233,473.47
Acreedores Comerciales y Otras	10	623.85	623.85
Cuentas por Pagar			
Relacionadas y Accionistas	7	497,796.84	538,069.99
Impuestos Por Pagar		-	124.37
Total Pasivos Corrientes		<u>498,420.69</u>	<u>772,291.68</u>
Total Pasivos		<u>498,420.69</u>	<u>772,291.68</u>
Patrimonio			
Capital Social	11	800.00	800.00
Aportes futura Capitalización		400,000.00	400,000.00
Resultados acumulados	12	258,108.14	253,348.80
Total Patrimonio		<u>658,908.14</u>	<u>654,148.80</u>
Total Pasivo y Patrimonio		<u>1,157,328.83</u>	<u>1,426,440.48</u>


Sr. José Díaz García
Representante Legal


C.P.A. Verónica Alarcón Bazurto
Contadora General

Las notas son parte integral de los estados financieros

ALFACENTAURI S.A.

Dirección: 9 de Octubre 1904 y Los Ríos Edificio Florida segundo Piso oficina No. 206

Teléfono: 046014802. Cel.: 0987923076

Email: alfacentaurisa@gmail.com Guayaquil – Ecuador

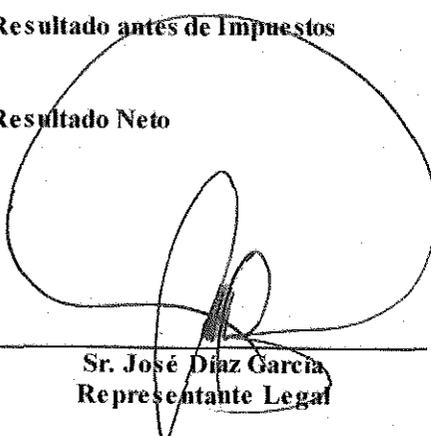
INMOBILIARIA TERRA PARAISO S.A.

Estado de Resultados

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017

Expresados en dólares de E.U.A

	NOTAS	2018	2017
Ingresos			
Otros Ingresos	3(i)	49,155.36	-
Total Ingresos		<u>49,155.36</u>	<u>-</u>
Costos y Gastos			
Gastos Administrativos	13	(28,001.70)	(13,719.94)
Gastos Financieros	13	(16,394.32)	(32,075.48)
Total Costos y Gastos		<u>(44,396.02)</u>	<u>(45,795.42)</u>
Resultado antes de Impuestos		<u>4,759.34</u>	<u>(45,795.42)</u>
Resultado Neto		<u><u>4,759.34</u></u>	<u><u>(45,795.42)</u></u>


Sr. José Díaz García
Representante Legal


C.P.A. Verónica Alarcón Bazarro
Contadora General

Las notas son parte integral de los estados financieros

ALFACENTAURI S.A.

Dirección: 9 de Octubre 1904 y Los Ríos Edificio Florida segundo Piso oficina No. 206

Teléfono: 046014802. Cel: 0987923076

Email: alfacentaurisa@gmail.com Guayaquil - Ecuador

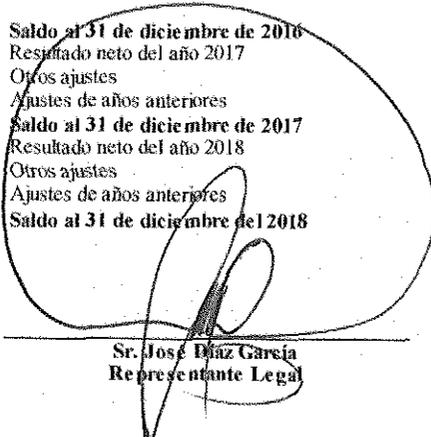
INMOBILIARIA TERRA PARAISO S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017

Expresados en dólares de E.U.A

	Capital Social	Aportes Futura Capitalización	Resultados Acumulados	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2016	800.00	400,000.00	299,144.22	699,944.22
Resultado neto del año 2017	-	-	(45,795.42)	(45,795.42)
Otros ajustes	-	-	-	-
Ajustes de años anteriores	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2017	800.00	400,000.00	253,348.80	654,148.80
Resultado neto del año 2018	-	-	4,759.34	4,759.34
Otros ajustes	-	-	-	-
Ajustes de años anteriores	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2018	800.00	400,000.00	258,108.14	658,908.14


Sr. José Díaz García
Representante Legal


C.P.A. Verónica Harcón Bazarro
Contadora General

Las notas son parte integral de los estados financieros

ALFACENTAURI S.A.

Dirección: 9 de Octubre 1904 y Los Ríos Edificio Florida segundo Piso oficina No. 206

Teléfono: 046014802. Cel.: 0987923076

Email: alfacentaurisa@gmail.com Guayaquil – Ecuador

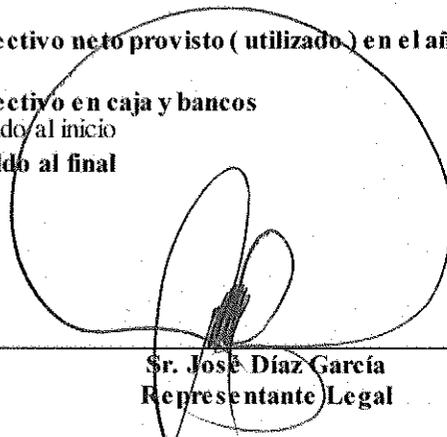
INMOBILIARIA TERRA PARAISO S.A.

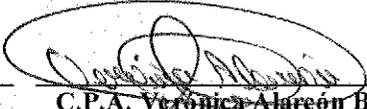
Estado de Flujo de Efectivo

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017

Expresados en dólares de E.U.A

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Flujo de efectivo de actividades de operación		
Otros cobros por actividades de operación	318,402.18	126,476.01
Clases de pagos por actividades de operación		
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(84,793.54)	(45,795.42)
Efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de operación	233,608.64	80,680.59
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento		
Otras entradas (salidas) de efectivo	(233,473.47)	(85,863.94)
Efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de financiamiento	(233,473.47)	(85,863.94)
Efectivo neto provisto (utilizado) en el año	135.17	(5,183.35)
Efectivo en caja y bancos		
Saldo al inicio	2,769.56	7,952.91
Saldo al final	<u>2,904.73</u>	<u>2,769.56</u>


Sr. José Díaz García
Representante Legal


C.P.A. Verónica Alarcón Bazurto
Contadora General

Las notas son parte integral de los estados financieros

ALFACENTAURI S.A.

Dirección: 9 de Octubre 1904 y Los Ríos Edificio Florida segundo Piso oficina No. 206

Teléfono: 046014802. Cel.: 0987923076

Email: alfacentaurisa@gmail.com Guayaquil – Ecuador

INMOBILIARIA TERRA PARAISO S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

A131 de diciembre del año 2018 y 2017

(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 Víneces, 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.

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).

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018 han sido aprobados por la gerencia de la compañía y serán presentados a la junta general de accionistas para su aprobación. En opinión de la gerencia de la compañía, los estados financieros serán aprobados sin modificaciones.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la administración de la compañía.

La compañía opera en Ecuador, un país que desde el año 2000 utiliza el US dólar como moneda de circulación legal, con una economía que, de acuerdo con información publicada por el Banco Central del Ecuador, presenta los siguientes índices de inflación en los cinco últimos años.

31 de Diciembre	Índice de Inflación Anual
2018	0.27%
2017	-0.20%
2016	1.12%
2015	3.38%
2014	3.70%

ALFACENTAURI S.A.

Dirección: 9 de Octubre 1904 y Los Ríos Edificio Florida segundo Piso oficina No. 206

Teléfono: 046014802. Cel.: 0987923076

Email: alfacentaurisa@gmail.com Guayaquil – Ecuador

INMOBILIARIA TERRA PARAISO S.A. NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS Al 31 de diciembre del año 2018 y 2017 (Cifras en Dólares Estadounidenses)

2. 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 (Véase Nota 3 (f)).

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.

3. 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.

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 periodo 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

ALFACENTAURI S.A.

Dirección: 9 de Octubre 1904 y Los Ríos Edificio Florida segundo Piso oficina No. 206

Teléfono: 046014802. Cel.: 0987923076

Email: alfacentaurisa@gmail.com Guayaquil – Ecuador

INMOBILIARIA TERRA PARAISO S.A. NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS Al 31 de diciembre del año 2018 y 2017 (Cifras en Dólares Estadounidenses)

Instrumentos Financieros (continuación)

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.

ALFACENTAURI S.A.

Dirección: 9 de Octubre 1904 y Los Ríos Edificio Florida segundo Piso oficina No. 206

Teléfono: 046014802. Cel.: 0987923076

Email: alfacentaurisa@gmail.com Guayaquil – Ecuador

INMOBILIARIA TERRA PARAISO S.A. NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS Al 31 de diciembre del año 2018 y 2017 (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.

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.

ALFACENTAURI S.A.

Dirección: 9 de Octubre 1904 y Los Ríos Edificio Florida segundo Piso oficina No. 206

Teléfono: 046014802. Cel.: 0987923076

Email: alfacentaurisa@gmail.com Guayaquil – Ecuador

INMOBILIARIA TERRA PARAISO S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre del año 2018 y 2017
(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 clasifican como no corriente.

ALFACENTAURI S.A.

Dirección: 9 de Octubre 1904 y Los Ríos Edificio Florida segundo Piso oficina No. 206

Teléfono: 046014802. Cel.: 0987923076

Email: alfacentaurisa@gmail.com Guayaquil – Ecuador

INMOBILIARIA TERRA PARAISO S.A. NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS Al 31 de diciembre del año 2018 y 2017 (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.

(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.

(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 períodos con los cuales se relacionan.

ALFACENTAURI S.A.

Dirección: 9 de Octubre 1904 y Los Ríos Edificio Florida segundo Piso oficina No. 206

Teléfono: 046014802. Cel.: 0987923076

Email: alfacentaurisa@gmail.com Guayaquil – Ecuador

INMOBILIARIA TERRA PARAISO S.A. NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS Al 31 de diciembre del año 2018 y 2017 (Cifras en Dólares Estadounidenses)

(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.

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 agilitar sus coberturas de efectivo.

ALFACENTAURI S.A.

Dirección: 9 de Octubre 1904 y Los Ríos Edificio Florida segundo Piso oficina No. 206

Teléfono: 046014802. Cel.: 0987923076

Email: alfacentaurisa@gmail.com Guayaquil – Ecuador

INMOBILIARIA TERRA PARAISO S.A. NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS Al 31 de diciembre del año 2018 y 2017 (Cifras en Dólares Estadounidenses)

(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.

4. 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.

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.

ALFACENTAURI S.A.

Dirección: 9 de Octubre 1904 y Los Ríos Edificio Florida segundo Piso oficina No. 206

Teléfono: 046014802. Cel: 0987923076

Email: alfacentaurisa@gmail.com Guayaquil – Ecuador

INMOBILIARIA TERRA PARAISO S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
A131 de diciembre del año 2018 y 2017
(Cifras en Dólares Estadounidenses)

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

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.

5.- EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO.-

Los saldos del efectivo y equivalentes de efectivo se desglosan de la siguiente manera:

	<u>Año 2018</u>	<u>Año 2017</u>
Caja	3.40	100.00
Bancos	(a) <u>2,901.33</u>	<u>2,669.56</u>
	<u>2,904.73</u>	<u>2,769.56</u>

(a) Los fondos se mantienen en cuentas de bancos locales, son de libre disponibilidad y no generan intereses.

ALFACENTAURI S.A.

Dirección: 9 de Octubre 1904 y Los Ríos Edificio Florida segundo Piso oficina No. 206

Teléfono: 046014802. Cel.: 0987923076

Email: alfacentaurisa@gmail.com Guayaquil – Ecuador

INMOBILIARIA TERRA PARAISO S.A. NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS Al 31 de diciembre del año 2018 y 2017 (Cifras en Dólares Estadounidenses)

6.- CUENTAS POR COBRAR.-

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 el saldo de las cuentas por cobrar se desglosa de la siguiente forma:

		<u>Año 2018</u>	<u>Año 2017</u>
Cuentas por Cobrar	(a)	101,029.17	370,275.99
Suman		<u>101,029.17</u>	<u>370,275.99</u>

(a) Las cuentas por cobrar no generan intereses y poseen un periodo de crédito promedio de hasta 30 días.

	<u>Año 2018</u>	<u>Año 2017</u>
Fideicomiso Marina Blue	101,029.17	370,275.99
Suman	<u>101,029.17</u>	<u>370,275.99</u>

7.- RELACIONADAS Y ACCIONISTAS

(a) Saldos con partes relacionadas

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo por cobrar y por pagar con partes relacionadas se desglosa como sigue:

Por Cobrar Corto Plazo	Naturaleza de la relación	Residencia	2018	2017
Perotti Gian Sandro	Accionista	Local	8.00	8.00
			<u>8.00</u>	<u>8.00</u>

Por Pagar Corto Plazo	Naturaleza de la relación	Residencia	2018	2017
Perotti Gian Sandro	Accionista	Local	196,280.46	245,302.69
Díaz José	Accionista	Local	301,516.38	288,328.01
Transmarina S.A.	Relacionado	Local	-	4,439.29
			<u>497,796.84</u>	<u>538,069.99</u>

ALFACENTAURI S.A.

Dirección: 9 de Octubre 1904 y Los Ríos Edificio Florida segundo Piso oficina No. 206

Teléfono: 046014802. Cel.: 0987923076

Email: alfacentaurisa@gmail.com Guayaquil – Ecuador

INMOBILIARIA TERRA PARAISO S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre del año 2018 y 2017
(Cifras en Dólares Estadounidenses)

7.- RELACIONADAS Y ACCIONISTAS (continuación)

(b) Administración y alta dirección

Los miembros de la alta administración y demás personas que asumen la gestión de la compañía, incluyendo la gerencia general, así como los accionistas que la representen, no han participado al 31 de diciembre de 2018 y 2017 en transacciones no habituales y relevantes.

8.- OTROS ACTIVOS A LARGO PLAZO.-

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 el saldo de otros activos a largo plazo se desglosa de la siguiente forma:

		<u>Año 2018</u>	<u>Año 2017</u>
Otros Activos Largo Plazo	(a)	1,053,386.93	1,053,386.93
Suman		<u>1,053,386.93</u>	<u>1,053,386.93</u>

(a) El detalle de otros activos a largo plazo se desglosa como sigue:

	<u>Año 2018</u>	<u>Año 2017</u>
Lote Terreno V-UMEX 4P-06	539,749.00	539,749.00
Lote Terreno Ciudad del Mar 07-01	512,637.93	512,637.93
Derecho Fiduciario Marina Blue	1,000.00	1,000.00
Suman	<u>1,053,386.93</u>	<u>1,053,386.93</u>

9.- OBLIGACIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo de obligaciones financieras se desglosa como sigue:

<u>Acreeedor</u>	<u>Al 31 de Diciembre 2018</u>		<u>Al 31 de Diciembre 2017</u>	
	<u>Corto Plazo</u>	<u>Largo Plazo</u>	<u>Corto Plazo</u>	<u>Largo Plazo</u>
Produbanco	-	-	233,473.47	-
	-	-	<u>233,473.47</u>	-

ALFACENTAURI S.A.

Dirección: 9 de Octubre 1904 y Los Ríos Edificio Florida segundo Piso oficina No. 206

Teléfono: 046014802. Cel.: 0987923076

Email: alfacentaurisa@gmail.com Guayaquil – Ecuador

INMOBILIARIA TERRA PARAISO S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre del año 2018 y 2017
(Cifras en Dólares Estadounidenses)

10.- ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo de acreedores comerciales y otras cuentas por pagar se desglosa como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Proveedores locales (a)	623.85	623.85
	<u>623.85</u>	<u>623.85</u>

(a) El detalle de otros activos a largo plazo se desglosa como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Corp. Social Ciudad del Mar	623.85	623.85
Suman	623.85	623.85

11. Capital social

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el capital social de la Compañía está constituido por 800 acciones ordinarias y nominativas con un valor de \$1,00 Dólar de E.U.A. cada una, totalmente pagadas.

12. Resultados Acumulados

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

ALFACENTAURI S.A.

Dirección: 9 de Octubre 1904 y Los Ríos Edificio Florida segundo Piso oficina No. 206

Teléfono: 046014802. Cel.: 0987923076

Email: alfacentaurisa@gmail.com Guayaquil – Ecuador

INMOBILIARIA TERRA PARAISO S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre del año 2018 y 2017
(Cifras en Dólares Estadounidenses)

13.- GASTOS ADMINISTRATIVOS Y FINANCIEROS.-

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

	2018		Total
	Administrativos	Financieros	
Honorarios a profesionales	175.67	-	175.67
Suministros, materiales y repuestos	59.88	-	59.88
Impuestos, tasas y contribuciones	19,302.58	-	19,302.58
Comisiones no bancarias	1,120.00	-	1,120.00
Comisiones bancarias	-	16,191.74	16,191.74
Otros costos/gastos	7,546.15	-	7,546.15
	28,204.28	16,191.74	44,396.02

14. EVENTO SUBSECUENTE.-

Entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha de emisión de este informe (**Abril 2019**), no han ocurrido eventos de carácter financiero o de otra índole, que en opinión de la Administración afecten en forma significativa los saldos e interpretaciones de los estados financieros al 31 de diciembre del 2018, y no se hayan revelado.

La compañía Inmobiliaria Terra Paraíso S.A., ha informado como empresa obligada ante la Unidad de Análisis Financiero (UAFE), siendo sus Oficiales de Cumplimiento, principal Sra. María Verónica Bazurto Santana y suplente la Sra. Tanya Maribel Ponce Salazar
