

## INFORME DE COMISARIO

Quito, 24 de abril de 2013

**Señores:**

**Accionistas de la compañía INMOBILIARIA VISTA PACIFICA S.A.**

**Ciudad.-**

De mis consideraciones:

En mi calidad de Comisario de la Compañía, presento el informe relacionado a los Estados de Situación Financiera, Estado de Resultados Integrales, Flujo de Efectivo y Estado de Evolución Patrimonial de INMOBILIARIA VISTA PACIFICA S.A. correspondiente al Ejercicio Económico del 2012.

Es importante indicar que la preparación de los estados Financieros es responsabilidad de los administradores de la empresa. Mi responsabilidad, como comisario, consiste en dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el artículo 279 de la Ley de Compañías y emitir el informe correspondiente de conformidad con el Reglamento establecido por la Superintendencia de Compañías, en las Resoluciones N° 92-1-4-3-0013 y 92-1-4-3-0014 del 13 de octubre de 1992, en los siguientes aspectos.

- a) Los administradores de INMOBILIARIA VISTA PACIFICA S.A. S.A. han cumplido con las normas legales, estatutarias y reglamentarias, así como con las resoluciones de la Junta General de Accionistas.

La empresa cuenta con todos los libros sociales en orden: Libro de Actas de juntas Generales y Extraordinarias de Accionistas, Libro Expediente de Actas, Libro de Participaciones, conforme lo establece la Ley. Igualmente, la correspondencia, los comprobantes y registros contables se llevan y conservan de conformidad con disposiciones legales vigentes.

- b) Los procedimientos de control interno adoptados por la empresa, cubren las siguientes operaciones:

Ciclo de ingresos a Caja y Bancos.

Ciclo de pagos de: Caja Chica, Caja y Bancos.

Ciclo de Ventas y Compras. Registros de ventas y de facturas de compras.

Ciclo de preparación de los Estados Financieros, y

Ciclo de análisis evaluación y control.

Para las categorías de control enumeradas, se efectuó la revisión correspondiente y se obtuvo una comprensión de su diseño, así como de las políticas y procedimientos implantados; finalmente, se evaluó el riesgo de control.

En mi opinión las transacciones han sido registradas debidamente y permiten la preparación de los Estados Financieros de acuerdo con los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados y las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, todo lo cual proporciona validez y seguridad a las operaciones que realiza la Empresa.

- c) La empresa lleva contabilidad mediante sistemas computarizados.

## **BASES DE PRESENTACIÓN**

Los presentes estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre de 2012, han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standard Board, IASB por sus siglas en inglés) y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales.

Para todos los períodos anteriores y hasta el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2011 inclusive, la Compañía preparó sus estados financieros de acuerdo con principios y prácticas contables generalmente aceptadas en Ecuador (PCGA Ecuador). Estos estados financieros por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2012 son los primeros estados financieros que la Compañía ha preparado de acuerdo con las NIIF.

La Compañía ha adoptado las normas internacionales de información financiera (NIIF) a partir del 1 de enero de 2012, por lo cual la fecha de transición a estas normas es el 1 de enero de 2011. Los estados financieros de la Compañía han sido preparados sobre la base del costo histórico.

Los estados financieros se presentan en dólares de los Estados Unidos de América que es la moneda de uso legal en el Ecuador.

## **PRIMERA APLICACIÓN DE NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA- NIIF**

Para los períodos anteriores y hasta el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2011, la Compañía preparó sus estados financieros de acuerdo con los principios y prácticas contables generalmente aceptadas en Ecuador (PCGA Ecuador).

Esta nota explica los principales ajustes realizados por la Compañía para reexpresar el estado de situación financiera al 1 de enero de 2011 y los estados financieros anteriormente publicados al 31 de diciembre de 2011, y por el ejercicio finalizado en esa fecha, todos ellos preparados de acuerdo con los PCGA Ecuador

## RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

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

a) **Efectivo en bancos-**

El efectivo en caja y bancos reconocido en los estados financieros constituye efectivo de libre disponibilidad.

b) **Instrumentos financieros-**

Activos financieros

Reconocimiento y medición inicial-

Los activos financieros cubiertos por la NIC 39 se clasifican como: activos financieros al valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por cobrar, inversiones mantenidas hasta el vencimiento, inversiones financieras disponibles para la venta, o como derivados designados como instrumentos de cobertura en una cobertura eficaz, según corresponda.

**Deterioro del valor de los activos financieros-**

Al cierre de cada periodo sobre el que se informa, la Compañía evalúa si existe alguna evidencia objetiva de que un activo financiero o un grupo de activos financieros se encuentran deteriorados en su valor. Un activo financiero o un grupo de activos financieros se consideran deteriorados en su valor solamente si existe evidencia objetiva de deterioro de ese valor como resultado de uno o más eventos ocurridos después del reconocimiento inicial del activo (el "evento que causa la pérdida"), y ese evento que causa la pérdida tiene impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados generados por el activo financiero o el grupo de activos financieros, y ese impacto puede estimarse de manera fiable.

**Pasivos financieros-**

**Reconocimiento y medición inicial**

Los pasivos financieros cubiertos por la NIC 39 se clasifican como: préstamos y cuentas por pagar. La Compañía determina la clasificación de los pasivos financieros al momento del reconocimiento inicial.

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente por su valor nominal.

A la fecha de los estados financieros, la Compañía clasifica sus instrumentos financieros pasivos según las categorías definidas en la NIC 39 como: (i) pasivos por préstamos y cuentas por pagar.

**Medición posterior-**

Préstamos y cuentas por pagar

La Compañía mantiene en esta categoría las cuentas por pagar a acreedores comerciales y otras cuentas por pagar y cuentas por pagar a entidades relacionadas. Después del reconocimiento inicial, los préstamos y las cuentas por pagar se miden al costo amortizado, utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

**c) Pasivos, provisiones y pasivos contingentes-**

Los pasivos corresponden a obligaciones existentes a la fecha del balance, surgidos como consecuencia de sucesos pasados para cuya cancelación se espera una salida de recursos y cuyo importe y oportunidad se pueden estimar fiablemente.

**Impuestos-**

**Impuesto a la renta corriente**

Los activos y pasivos por el impuesto a la renta del periodo corriente se miden por los importes que se espera recuperar o pagar de o a la autoridad fiscal. Las tasas impositivas y la normativa fiscal utilizadas para computar dichos importes son aquellas que estén aprobadas a la fecha de cierre del periodo sobre el que se informa. La gerencia evalúa en forma periódica las posiciones tomadas en las declaraciones de impuestos con respecto a las situaciones en las que las normas fiscales aplicables se encuentran sujetas a interpretación, y constituye provisiones cuando fuera apropiado

**Impuesto a la renta diferido**

El impuesto a la renta diferido se reconoce utilizando el método del pasivo sobre las diferencias temporarias entre las bases impositivas de los activos y pasivos y sus importes en libros a la fecha de cierre del periodo sobre el que se informa

**Reconocimiento de ingresos-**

Los ingresos por la prestación de servicios, se reconocen cuando es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a la Compañía, el monto de ingreso puede ser medido confiablemente independientemente del momento en que se genera el pago y 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.

**Reconocimiento de costos y gastos**

El costo del servicio se registra cuando se haya realizado la prestación del mismo, de manera simultánea al reconocimiento de los ingresos por la correspondiente venta.

Los otros costos y gastos se reconocen a medida que se devengan, independientemente del momento en que se paga, y se registra en los periodos con los cuales se relacionan.

**Eventos posteriores-**

Los eventos posteriores al cierre del ejercicio que provean información adicional sobre

la estimación financiera de la Compañía a la fecha del estado de situación financiera (eventos de ajuste) son incluidos en los estados financieros. Los eventos posteriores importantes que nos son eventos de ajuste son expuestos en nota a los estados financieros.

#### **Método del porcentaje de terminación**

Según la NIIF para las PYMEs, este método debe ser utilizado para reconocer los ingresos de actividades ordinarias por prestación de servicios y por contratos de construcción. En tal sentido, la administración examinará y cuando sea necesario, revisará las estimaciones de ingresos de actividades ordinarias y los costos a medida que avance la transacción del servicio o el contrato de construcción.

En todo caso, el grado de terminación de una transacción o contrato se determinará utilizando el método que mida con mayor fiabilidad el trabajo ejecutado. Dentro de este esquema, la normativa comprende los métodos siguientes:

- a) La proporción de los costos incurridos por el trabajo ejecutado hasta la fecha, en relación con los costos totales estimados. Los costos incurridos por el trabajo ejecutado no incluyen los costos relacionados con actividades futuras, tales como materiales o pagos anticipados;
- b) Inspecciones del trabajo ejecutado; o
- c) La terminación de una proporción física de la transacción del servicio o del contrato de trabajo.

Es importante considerar que los anticipos y los pagos recibidos del cliente no reflejan, necesariamente, la proporción del trabajo ejecutado.

En mi opinión, los Estados Financieros antes indicados presentan razonablemente en todos los aspectos, la situación financiera de la Empresa INMOBILIARIA VISTA PACIFICA S.A. y los resultados de las operaciones, por el periodo terminado al 31 de diciembre del 2012. Además guardan correspondencia con las operaciones registradas en los libros de contabilidad, y han sido elaborados de conformidad con los Normas Internacionales de Información Financiera, cumpliendo con el Principio de Negocio en Marcha, ya que la empresa al cierre 2012, se encuentra en su Período Pre-Operacional, la Administración de la Compañía ha determinado el año 2013, su primer año para Generar Ingresos, luego de haber contratado negocios claros para sacar a flote el Negocio

- d) En el desempeño de mis funciones de Comisario de INMOBILIARIA VISTA PACIFICA S.A. he dado cumplimiento a las disposiciones constantes en el artículo 279 de la ley de Compañías.

Atentamente;



Cristian Sosa  
**COMISARIO**