

VISTAL AL MAR S.A. VISTAMASA

**ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE
DEL 2014**

JUNTO CON EL INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE



VÍCTOR J. SOLÍS C.
AUDITORÍA, GESTIÓN Y CALIDAD

INDICE

2	INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE
4	ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
5	ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
6	ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
7	ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
8	NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Abreviaturas:

US \$ - Dólares Estados Unidos de Norteamérica (EUA)
NIIF - Normas Internacionales de Información Financiera
NIC - Normas Internacionales de Contabilidad
NIA - Normas Internacionales de Auditoría
SRI - Servicio de Rentas Internas



VÍCTOR J. SOLÍS C.

AUDITORÍA, GESTIÓN Y CALIDAD

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Accionistas de:

VISTAL AL MAR S.A. VISTAMASA

Informe sobre los Estados Financieros

He auditado los Estados Financieros de la Compañía VISTAL AL MAR S.A. VISTAMASA, que comprende el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2014 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambio en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros

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

Responsabilidad del Auditor

Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros, basados en esta auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con las Normas Internacionales de auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos, planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores materiales.

Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los



VÍCTOR J. SOLÍS C.

AUDITORÍA, GESTIÓN Y CALIDAD

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

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

En razón que fuimos autorizados para iniciar la Auditoría luego de los plazos que establece las instrucciones de la Superintendencia de Compañías para el ejercicio fiscal 2014, no nos fue posible verificar el inventario de materiales ni de activos fijos al 31 de diciembre del 2014, pero en el transcurso se solicitó una verificación física de los activos fijos para constatar su estado, custodia y responsabilidad; detectándose que no existen políticas de control interno para estas partidas.

Opinión

En mi opinión, salvo ciertas salvedades indicadas en el párrafo de revelaciones, los referidos estados financieros se presentan razonablemente en todos los aspectos materiales, la posición financiera de la Compañía VISTAL AL MAR S.A. VISTAMASA, al 31 de diciembre del 2014, el resultado de sus posiciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF.

ING. V. JAVIER SOLIS CEDENO

SCVS-RNAE-962

Manía, 31 de mayo del 2016



VÍCTOR J. SOLÍS C.

AUDITORÍA, GESTIÓN Y CALIDAD

VISTAL AL MAR S.A. VISTAMASA
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014
(Expresado en Dólares Americanos)

	NOTAS	Dic-31 2014	Dic-31 2013
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	4	8.231,00	41.269,54
Activos Financieros	5	484.298,94	146.051,23
Inventarios	6	1.347.057,75	0,00
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		1.839.587,69	187.320,77
ACTIVOS NO CORRIENTES			
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	7	1.763.736,27	1.834.564,04
(MENOS) Depreciación Acumulada		-19.223,56	0,00
TOTAL PROPIEDADES, PLANTA EQUIPOS		1.744.512,71	1.834.564,04
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		1.744.512,71	1.834.564,04
TOTAL ACTIVOS		3.584.100,40	2.021.884,81
PASIVOS			
PASIVOS CORRIENTES	8		
Cuentas y Documentos por Pagar		74.883,15	16.544,77
Otras Obligaciones Corrientes		12.850,80	9.024,23
Cuentas por Pagar Diversas Relacionadas		15.036,75	
Anticipo de Clientes		1.976.554,05	1.708.806,98
Pasivos Directamente Asociados con los Activos no Corrientes y Operaciones Discontinuas		780.000,00	
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		2.865.324,55	1.734.375,98
PASIVOS NO CORRIENTES	9		
Cuentas y Documentos por Pagar		10.403,48	
Cuentas por Pagar Diversas Relacionadas		669.639,66	244.848,11
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES		680.043,36	244.848,11
TOTAL PASIVOS		3.545.367,91	1.979.224,09
PATRIMONIO	10		
Capital Social		13.300,00	13.300,00
Aporte de Socios o Accionistas para Futura Capitalización		295.677,32	145.677,32
Resultados Acumulados		-116.316,60	-1.069,26
Resultado del Ejercicio		-153.923,23	-115.247,34
TOTAL DE PATRIMONIO		38.732,49	42.660,72
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		3.584.100,40	2.021.884,81

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Gerente General

Contador General



VÍCTOR J. SOLÍS C.
AUDITORÍA, GESTIÓN Y CALIDAD

VISTAL AL MAR S.A. VISTAMASA
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014
(Expresado en Dólares Americanos)

INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS		NOTAS	Dic-31 2014	Dic-31 2013
Ventas	(MENOS) Costo de Ventas	11	65,00	0,00
	GANANCIA BRUTA		<u>65,00</u>	<u>0,00</u>
OTROS INGRESOS				
(MENOS) GASTOS OPERACIONALES		12		
Administración y Ventas			-119.687,78	-115.247,34
Gastos Financieros			-34.305,45	0,00
Otros Gastos			0,00	0,00
UTILIDAD OPERACIONAL			<u>-153.928,23</u>	<u>-115.247,34</u>
(MENOS) 15% Participación Trabajadores			0,00	0,00
UTILIDAD DESPUÉS DE PARTICIPACIÓN TRABAJADORES			<u>-153.928,23</u>	<u>-115.247,34</u>
UTILIDAD GRAVABLE			-153.928,23	-115.247,34
(MENOS) 22% Impuesto a la Renta			0,00	0,00
(MENOS) 10% Reserva Legal			0,00	0,00
RESULTADO DEL EJERCICIO			<u>-153.928,23</u>	<u>-115.247,34</u>

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Gerente General

Contador General



VÍCTOR J. SOLÍS C.
AUDITORÍA, GESTIÓN Y CALIDAD

VISTAL AL MAR S.A. VISTAMASA
ESTADO EN EL CAMBIO DEL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014
(Expresado en Dólares Americanos)

EN CIFRAS COMPLETAS US\$	CAPITAL SOCIAL	APORTES DE SOCIOS O ACCIONISTAS PARA FUTURA CAPITALIZACIÓN	RESULTADOS ACUMULADOS					TOTAL PATRIMONIO
			GANANCIAS ACUMULADAS	(-) PÉRDIDAS ACUMULADAS	RESULTADOS ACUMULADOS POR APLICACIÓN PRIMERA VEZ DE LAS ANP	GANANCIAS A META DEL PERÍODO	(-) PÉRDIDA A META DEL PERÍODO	
SALDO AL FINAL DEL PERÍODO	13.300,00	295.877,32	0	-118.316,60	0	0	-153926,23	38732,49
SALDO REEXPRESADO DEL PERÍODO INMEDIATO ANTERIOR	13.300,00	295.877,32	0	-118.316,60	0	0	-153926,23	38732,49
SALDO DEL PERÍODO INMEDIATO ANTERIOR	13.300,00	295.877,32		-118.316,60			-153926,23	38732,49
CAMBIO EN POLÍTICAS CONTABLES:								0
CORRECCION DE ERRORES:								0
CAMBIO DEL AÑO EN EL PATRIMONIO:	0	0	0	0	0	0	-153926,23	-153926,23
Resultado Integral Total del Año (Ganancia o pérdida del ejercicio)							-153926,23	-153926,23

Gerente General

Contador General



VÍCTOR J. SOLÍS C.
AUDITORÍA, GESTIÓN Y CAUDAL

VISTAL AL MAR S.A. VISTAMASA
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL MÉTODO DIRECTO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014
(Expresado en Dólares Americanos)

REPRESENTANTE LEGAL		CONTADOR	
NOMBRE:		NOMBRE:	
CI / RUC:		CI / RUC:	
DECLARO QUE LOS DATOS QUE CONSTAN EN ESTOS ESTADOS FINANCIEROS SON EXACTOS Y VERDADEROS			
LOS ESTADOS FINANCIEROS ESTÁN ELABORADOS BAJO NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA			
(MTC 1, PÁRRAFO 16)			
CARGOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:			
Ajustes por gasto de depreciación y amortización			
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación			
GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA			
CONCILIACION ENTRE LA GANANCIA (PERDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACION			
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo			
EFECTOS DE LA VALUACION EN LA TASA DE CAMBIO SOBRE EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO			
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO			
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERÍODO			
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERÍODO			
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Efectivo procedentes de la venta de acciones en subsidiarias u otros negocios			
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN			
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios			
Otros cobros por actividades de operación			
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios			
Pagos procedentes de contratos mantenidos para intermediación o para pagar			
Pagos por primas y prestaciones, anualidades y otras obligaciones derivadas de las pólizas suscritas			
Otros pagos por actividades de operación			
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN			
Efecto de los cambios en la tasa de cambio			
INCREMENTO NETO (DISMINUCIÓN) EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO, ANTES DEL			
BALANCE			
(En US\$)			



VÍCTOR J. SOLÍS C.

AUDITORÍA, GESTIÓN Y CALIDAD

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS A DICIEMBRE 31 DEL 2014

1. Información general de la compañía

1.1 Constitución. – VISTAL AL MAR S.A. VISTAMASA. Fue constituida en ciudad de Portoviejo y aprobada por la Superintendencia de Compañías mediante Resolución No SC.DIC.P.11.0429 el 1 de agosto del 2011 e inscrita en el Registro de la Propiedad el 30 de agosto del 2011. Pero originalmente tenía como razón social AVENTURA LOMAX S.A. AVENLOMASA. Esta razón social fue cambiada a **VISTAL AL MAR S.A. VISTAMASA** mediante Resolución No SC.DIC.P.11.0737 el 21 de diciembre del 2011.

La Superintendencia de Compañías le registro con el Expediente No. 141105, y la Administración Tributaria Ecuatoriana le asigno el Registro Único de Contribuyente (RUC) No. 1391787154001.

1.2 Operaciones. - Sus operaciones consisten principalmente en COMPRA, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

Al 31 de diciembre del 2014, no existió incertidumbre respecto a sucesos o condiciones que pudieron aportar dudas sobre la posibilidad de que la Compañía siga operando normalmente como empresa en marcha.

2. Base de preparación de los Estados Financieros.

2.1 Declaración de Cumplimiento. - Los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) emitidas por el IASB, vigentes a la fecha de presentación de los estados financieros.

2.2 Bases de Medición. - Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico.

3. Resumen de principales políticas contables.



3.1 Efectivo y equivalentes de efectivos. - El efectivo y equivalentes de efectivo, registrará los saldos del efectivo disponible en caja y bancos, depósitos a plazo e inversiones de corto plazo adquiridas en valores altamente líquidos, sujetas a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

3.2 Clientes, proveedores y otras cuentas por cobrar y por pagar. Las cuentas por cobrar y por pagar constituyen activos financieros con pagos fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo, y se originan por ventas que se realizan en condiciones normales de crédito y no generan intereses.

Estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Cuando el crédito se amplía más allá de las condiciones de crédito normales, las cuentas por cobrar se miden al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

Al final de cada periodo sobre el que se informa, los importes en libro, de cliente y otras cuentas por cobrar 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.

3.3 Propiedad Planta y Equipo. - Las partidas son valorizadas al costo menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro. Las propiedades, planta y equipos se reconocen como activo, si es posible que se deriven de ellos beneficios económicos futuros y su costo puede ser determinado de una manera fiable.

Las propiedades, planta y equipos se presentan principalmente a su costo de adquisición. Las pérdidas por deterioro se reconocen a través de una rebaja adicional en su valor, a los resultados del ejercicio.

En las importaciones o adquisiciones locales de bienes que pasa a formar parte de propiedades, planta y equipos del adquirente o utilización de servicios, cuando éste produce bienes o presta servicios exclusivamente gravados con tarifa 0%. El IVA pagado, por el que no se tiene derecho a crédito tributario, pasa a formar parte del costo de los activos.



VÍCTOR J. SOLÍS C.

AUDITORÍA, GESTIÓN Y CALIDAD

Mejoras y renovaciones mayores que incrementen la vida útil del activo o su capacidad productiva, son capitalizados sólo si es probable, que se deriven de ellos beneficios económicos para la Compañía y su costo puede ser estimado de manera fiable. Los costos por reparaciones y mantenimientos de una rutina son reconocidos en resultados cuando ocurre. Cuando partes de las propiedades, planta y equipos, poseen vidas útiles distintas, son registradas de forma separada como un componente integral del activo.

Las ganancias y pérdidas por la venta de un componente de propiedades, planta y equipos, son determinadas comparando los precios de venta con sus valores en libros, y son reconocidas en el estado de resultados cuando se realizan o se conocen.

3.4 Depreciaciones. - La depreciación de propiedad, planta y equipo, se calculan sobre el monto depreciable, que corresponde al costo de un activo, menos su valor residual. La depreciación es reconocida en resultados con base en el método de línea recta, considerando la vida útil establecida para cada componente, en función de la vida útil establecida en la normativa tributaria, que se asemeja a la vida útil económica real que estima la administración de la compañía. Las vidas útiles estimadas para los períodos, actuales y comparativos son las siguientes.

Inmuebles y similares	20 años
Instalaciones y maquinarias	10 años
Equipos y muebles	10 años
Vehículos y equipos de transporte	5 años
Equipo de cómputo y software	3 años

3.5 Beneficios a empleados. - Las obligaciones por beneficios a corto plazo de los trabajadores son medidas sobre una base no descontada (esto es, valor nominal derivado de la aplicación de las leyes laborales ecuatorianas vigentes a la fecha emisión del presente informe) y son contabilizadas como gastos a medida que el trabajo relacionado se provee.

Se reconoce un pasivo si la compañía posee una obligación legal o implícita actual de pagar este monto como resultado de un servicio entregado por el empleado en el pasado y la obligación puede ser estimada con fiabilidad. Las principales acumulaciones reconocidas por este concepto corresponden



VÍCTOR J. SOLÍS C.

AUDITORÍA, GESTIÓN Y CALIDAD

a la décimo tercera remuneración, décimo cuarta remuneración, fondos de reserva, vacaciones.

Así también, la compañía debe reconocer el 15% de la utilidad anual del ejercicio, por concepto de participación laboral en las utilidades, y se registra con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga.

3.6 Provisiones y contingentes. - Las obligaciones o pérdidas asociadas con provisiones y contingencias, originadas en reclamos, litigios, multas o penalidades en general, se reconocen como pasivo en el estado de situación financiera.

Los compromisos significativos son revelados en las notas de los estados financieros.

3.7 Ventas. - Los ingresos provenientes de la venta de bienes en el curso de las actividades ordinarias, son reconocidas al valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, neta de devoluciones, descuentos, bonificaciones o rebajas comerciales. Los ingresos son reconocidos cuando existe evidencia persuasiva que el riesgo y los beneficios significativos de propiedad han sido transferidos al comprador, y no subsisten incertidumbres significativas relativas a la recuperación de la consideración adecuada, de los costos asociados o por la posible devolución de los bienes negociados.

3.8 Costos y Gastos. - Los costos y gastos son reconocidos con base en lo causado o cuando son incurridos. Se reconoce inmediatamente un gasto cuando el desembolso efectuado no produce beneficios económicos futuros o cuando tales beneficios económicos, no cumplen o dejan de cumplir las condiciones para su reconocimiento como activos en el estado de situación financiera. Se reconoce también un gasto en el estado de resultados integrales en aquellos casos en que se incurre en un pasivo.

3.9 Impuesto a la Renta. - El impuesto a la renta corriente es el impuesto que se espera pagar sobre la utilidad gravable del año utilizando la tasa impositiva aplicable y cualquier ajuste al impuesto por pagar de años anteriores.



VÍCTOR J. SOLÍS C.

AUDITORÍA, GESTIÓN Y CALIDAD

El impuesto diferido se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los activos y en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes (reconocidas como diferencias temporales). Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que incrementen la ganancia fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que reduzcan la ganancia fiscal en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo, que sobre la base de la ganancia fiscal actual o estimada, es probable que se recuperen.

El importe en libros neto de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las ganancias fiscales futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del periodo.

El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la ganancia (pérdida) fiscal de los periodos en los que se espera realizar el activo por impuesto diferidos o cancelar el pasivo por impuestos diferidos, sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas o cuyo proceso aprobación esté, prácticamente terminado al final del periodo sobre el que se informa.

4. Efectivo y Equivalentes del efectivo

	A Diciembre 31 de 2014	A Diciembre 31 de 2013	Variación US\$	Variación %
Caja Chica	800,00	800,00	0,00	0,00%
Banco Pichincha	7.631,00	40.669,54	33.038,54	432,95%
Total	8.231,00	41.269,54	33.038,54	401,39%

Bancos. - Al 31 de diciembre del 2014 representa depósitos en cuenta corriente nacional, en moneda dólar en Banco Pichincha. Dichos saldos son de libre disponibilidad sin restricción legal que limite su uso.

5. Activos Financieros.



VICTOR J. SOLIS C.
AUDITORÍA, GESTIÓN Y CALIDAD

Otras Cuentas y Documentos por Cobrar Corrientes	Total			
	A Diciembre 31 de 2014	A Diciembre 31 de 2013	Variación US\$	Variación %
	484,298.94	146,051.23	338,247.71	69.84%
	484,298.94	146,051.23	338,247.71	69.84%

Este saldo está compuesto por US\$. 92,182.23 de anticipos entregados a proveedores de varios servicios, valores que corresponde a la cuenta servicios y otros pagados por anticipados.

US\$. 298,730.81 entregado a la empresa relacionada Las Olas S.A. US\$. 29,310.41 para la empresa relacionada Vista Turquesa S.A. para fomentar sus operaciones. Se recomienda en futuras transacciones similares, realizar compra de acciones para participar del patrimonio de estas empresas, esto garantiza control y retorno de este tipo transacciones que disminuyen la liquidez y capital de trabajo.

US\$. 30,000.00 registrados como préstamo a accionistas a la empresa Russmak Foundation.

Se contabiliza otras cuentas por cobrar por US\$. 30,000 entregados para solucionar problemas compras de tierras en sitio el Palonal. US\$. 250 a ex empleados. US\$. 3,845.00 corresponden valores a favor por cobrar a la administración tributaria, lo que cual debió ser registrado como activos por impuestos corrientes.

6. Inventarios.

Inventarios	Total			
	A Diciembre 31 de 2014	A Diciembre 31 de 2013	Variación US\$	Variación %
	1,347,057.75	0.00	1,347,057.75	100.00%
	1,347,057.75	0.00	1,347,057.75	100.00%

a. Corresponde a los terrenos que la empresa disponía para la venta.



VÍCTOR J. SOLÍS C.

AUDITORÍA, GESTIÓN Y CALIDAD

7. Propiedad, Planta y Equipo

Durante el año 2014, el movimiento de propiedad, planta y equipo fue el siguiente:

CUENTAS	SALDO 31/12/2013	RECLAFICACIONES O BAJAS 2014	ADQUISICIONES O ADICIONES 2014	SALDO 31/12/2014
<u>NO DEPRECIABLES</u>				
Terrenos	a 1.347.057,75	-1.347.057,75		0,00
Construcciones en Curso	473.733,49		1188987,12	1.662.720,61
<u>DEPRECIABLES</u>				
Muebles y Enseres	2.500,00		0,00	2.500,00
Maquinaria y Equipos			17.129,47	17.129,47
Equipos de Computación y Software	2.872,80		88,39	2.961,19
Vehículos, Equipos de Transporte	8.400,00		70.025,00	78.425,00
SUBTOTAL	1.834.564,04	-1.347.057,75	1.276.229,98	1.763.736,27
MENOS: DEPRECIACIÓN ACUMULADA	0,00			-19.223,56
TOTAL	1.834.564,04			1.744.512,71

- a. Valor reclasificado de terrenos a inventarios, no se evidenció lo indicado en Actas de Junta General Extraordinario de Accionista

8. Pasivo Corriente.

	A Diciembre 31 de 2014	A Diciembre 31 de 2013	Variación US\$	Variación %
Cuentas y Documentos por Pagar	a 74.883,15	16.544,77	58.338,38	78%
Otras Obligaciones Corrientes	b 18.850,80	9.024,23	9.826,37	52%
Cuentas por Pagar Diversas Relacionadas	c 15.036,75	0	15.036,75	100%
Anticipo de Clientes	d 1.976.554,05	1.708.806,98	267.747,07	14%
Pasivos Directamente Asociados con los Activos no Corrientes y Operaciones Discontinuas	e 780.000,00	0,00	780.000,00	100%
Total	2.865.324,55	1.734.375,98	1.130.948,57	39%

- a. Valores correspondientes a, servicios por alquiler de maquinarias a diversos proveedores.
- b. Valores por pagar a la administración tributaria por US\$. 9.463,76; US\$. 9.386,84 obligaciones por concepto de beneficios laborales.
- c. Corresponde a préstamo por pagar al Sr. David Maksymuk gerente de la empresa, y dueño de la empresa Russmak Foundation que representa el 99.50% de las acciones de la empresa VISTA AL MAR S.A. Para este



VÍCTOR J. SOLÍS C.

AUDITORÍA, GESTIÓN Y CALIDAD

- tipo de transacciones se sugiere contabilizar como aporte de capital, esto fortalece el patrimonio, la contabilización realizada genera conflicto de intereses. No se evidenció política contable para el procedimiento aplicado.
- d. Valores que la empresa ha recibido de sus clientes por abonos, no se constituyen en venta pues no se transfiere el derecho y propiedad hasta que se reciba el último pago.
- e. Valores por pagar por compra de terrenos para futuras ventas.

9. Pasivo no Corriente.

	A Diciembre 31 de 2014	A Diciembre 31 de 2013	Variación US\$	Variación %
Cuentas y Documentos por Pagar	10,403.48	0.00	10,403.48	100.00%
Cuentas por Pagar Diversas Relaciones	669,639.88	244,848.11	424,791.77	63.44%
Total	680,043.36	244,848.11	435,195.25	64.00%

- a. Valores por pagar a empresa Russmak Foundation accionista del 99.50% de las acciones de la empresa. Se recomienda que estas operaciones se contabilicen aporte de capital. No se evidenció política contable para el procedimiento aplicado.
- b. Agrupa US\$. 74,456.63 valor pendiente de pago a largo plazo para compra de terreno para futura venta. US\$. 595,183.25 estos valores recibieron desde el exterior como préstamo a largo plazo del Sr. David Maksymuk gerente de la empresa, y dueño de la empresa Russmak Foundation que representa el 99.50% de las acciones de la empresa VISTA AL MAR S.A. Para este tipo de transacciones se sugiere contabilizar como aporte de capital, esto fortalece el patrimonio, la contabilización realizada genera conflicto de intereses. No se evidenció política contable para el procedimiento aplicado.

política contable para el procedimiento aplicado.



VÍCTOR J. SOLÍS C.

AUDITORÍA, GESTIÓN Y CALIDAD

10. Patrimonio.

		A Diciembre 31 de 2014	A Diciembre 31 de 2013	Variación US\$	Variación %
Capital Social	a	13.300,00	13.300,00	0,00	0,00%
Aporte de Socios o Accionistas para Futura Capitalización	b	295.677,32	145.677,32	150.000,00	50,73%
Resultados Acumulados	c	-116.316,60	-1.069,26	-115.247,34	99,08%
Resultado del Ejercicio	d	-153.928,23	-115.247,34	-38.680,89	25,13%
Total		38.732,49	42.660,72	-3.928,23	-10,14%

- a. **Capital Social.** - Al 31 de diciembre del 2014, el capital social suscrito de la compañía es el de TRECE MIL TRESCIENTOS 00/100 DOLARES; dividido en TRECE MIL TRESCIENTAS ACCIONES ordinarias y nominativas de un dólar cada acción dará un voto en las deliberaciones de la Junta General de accionistas. A la fecha del presente informe el Capital pagado es US\$. 13.300,00

US\$.13.234,00 representan el 99.50% de las acciones y corresponden a Russmak Foundation, US\$. 62,00 representan 0,50% de las acciones y corresponden a Zambrano Pinargote Floridalva Esperanza.

- b. **Aporte de Socios o Accionistas para Futura Capitalización.** - Este rubro se contabilizó mediante aprobación en Junta de Accionistas quienes acordaron en el 2014 capitalizar US\$. 150.000,00 más el saldo del balance 2013 US\$ 145.677,32 genera un saldo final de US\$. 295.677,32
- c. **Ganancias Acumuladas.** - Al 31 de diciembre del 2015, esta cuenta de Patrimonio refleja el saldo de las pérdidas que ha tenido la compañía. En el año 2012 se tenía una pérdida de US\$. 1.069,26, en el año 2013 de US\$. 115.247,34 lo que refleja con saldo negativo de US\$. 116.316,60
- d. **Resultado del Ejercicio.** - El resultado final al 31 de diciembre del 2014 fue una pérdida por US\$. 153.928,23

11. **Ingresos.** - Durante el año 2014, por sus actividades ordinarias la empresa no generó ingresos, porque se encontraba en la fase inicial.



VÍCTOR J. SOLÍS C.
AUDITORÍA, GESTIÓN Y CALIDAD

12. Costos y Gastos. -

ANEXO DE COSTOS Y GASTOS ENERO 1-2014 A DICIEMBRE 31 DE 2014

Costo de Venta		
		0,00
Gastos administrativos		
Sueldos, salarios y demás remuneraciones		10.350,00
Aportes a la Seguridad Social		583,20
Beneficios sociales e indemnizaciones		918,00
Mantenimiento y reparaciones		3.903,91
Arrendamiento Operativo		45.510,80
Seguros y reaseguros (pólizas y cesiones)		1.167,23
Gastos de gestión (agencias, trabajadores y clientes)		7.444,15
Agua, energía, luz y telecomunicaciones		11.036,21
Notarios y Registradores		368,00
Impuestos, contribuciones y otros		8.093,62
Otros gastos		30.312,66
Total de Gastos Administrativos		119.887,78
Gastos financieros		
Otros gastos financieros		34.305,45
Total de gastos financieros		34.305,45
Total		153.993,23

Durante el ejercicio 2013 no existieron costo de venta generado.

13. Informe Tributario. -

Por disposición establecida en el SUP.R.O. N 188 del 7 de mayo del 2010 el Servicio de Rentas Internas, dispone que todas las sociedades obligadas a tener auditoría externa, deberán presentar los anexos y respaldos de sus declaraciones fiscales; a la emisión de este informe, la Compañía se encuentra preparando dicha información.

Será responsabilidad de los Auditores Externos, el dictaminar la razonabilidad de la información y reportes descritos en el párrafo precedente.



VÍCTOR J. SOLÍS C.

AUDITORÍA, GESTIÓN Y CALIDAD

La presente auditoria fue contratada luego de los plazos que la ley establece para el ejercicio fiscal 2014.

A la fecha del presente informe la Administración se encuentra preparando la información correspondiente.

14. Eventos Posteriores.

Entre el 31 de diciembre del 2014 y hasta la fecha de emisión de este informe, no se evidenciaron eventos que en la opinión de la Administración de la Compañía tienen significativo sobre los estados financieros que se adjunta.

15. Materialidad.

La información que aparece en los estados financieros debe mostrar los aspectos importantes de la entidad que fueron reconocidos contablemente. La información tiene importancia relativa si existe el riesgo de que su omisión o presentación errónea afecte la percepción de los usuarios generales en relación con su toma de decisiones. Por consiguiente, existe poca importancia relativa en aquellas circunstancias en las que los sucesos son triviales.

16. Revelaciones

Las Normas Internacionales de Contabilidad determinan que la empresa debe transparentar y revelar todas sus transacciones, por lo que efectuamos las siguientes revelaciones:

A la fecha del presente informe la empresa VISTAL AL MAR S.A. VISTAMASA se encuentra intervenida por la Superintendencia de Compañías.

US\$. 30.000,00 que representa el 1% del total de activos corresponde a cuentas por cobrar y US\$. 620.623,48 que representan el 18% del total de los pasivos corresponde pagar al Sr. David Maksymuik gerente de la empresa, y dueño de la empresa Russmak Foundation que representa el 99.50% de las acciones de la empresa VISTA AL MAR S.A. Se recomienda capitalizar este pasivo para fortalecer su posición patrimonial.



VÍCTOR J. SOLÍS C.
AUDITORÍA, GESTIÓN Y CALIDAD

Para el periodo 2014 a la empresa no tenía designado oficial de cumplimiento y así cumplir con los requerimientos de la Unidad de Análisis Financiero mediante Resolución No. UAF-DG-SO-2014-001 con fecha 27 de mayo de 2014, y publicado en el Registro Oficial No. 283 de 7 de julio de 2014.

Durante el año 2014 la empresa las Oías S.A. realizó varias obras civiles, estas obras están contablemente registradas pero no se evidenció contrato que formalice estas operaciones, que representaron como saldo inicial US\$. 349,101,22

La empresa no dispone de políticas contables por escrito que orienten en la toma de decisiones para el registro, control, manejo de errores, y rectificaciones.

17. Aprobación de Estados Financieros.

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2014, no fueron reconocidos o aprobados por la Gerencia General y posterior por la Junta General de Socios. Los estados financieros comprenden: Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados Integrales, Estado de Cambios en el Patrimonio, Estado de Flujo de Efectivo y Notas a los Estados Financieros, firmadas por el Gerente y Contador.