

VISTA AL MAR S.A. VISTAMASA

**ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE
DEL 2016**

JUNTO CON EL INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE



VÍCTOR J. SOLÍS C.

AUDITORÍA, GESTIÓN Y CALIDAD

INDICE

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

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:

VISTA AL MAR S.A. VISTAMASA

Informe sobre los Estados Financieros

He auditado los Estados Financieros de la Compañía VISTA AL MAR S.A. VISTAMASA, que comprende el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2016 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 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



VÍCTOR J. SOLÍS C.

AUDITORÍA, GESTIÓN Y CALIDAD

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.

Opinión con salvedades

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 VISTA AL MAR S.A. VISTAMASA, al 31 de diciembre del 2016, el resultado de sus operaciones 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 SOLÍS CEDEÑO

SCVS-RNAE-962

AUDITOR EXTERNO

Manta, 27 de Marzo del 2017



VÍCTOR J. SOLÍS C.

AUDITORÍA, GESTIÓN Y CALIDAD

VISTA AL MAR S.A. VISTAMASA
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016
(Expresado en Dólares Americanos)

	NOTAS	Dic-31 2016	Dic-31 2015
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	4	1,038,03	3,716,20
Activos Financieros	5	2,629,006,81	1,187,261,73
Inventarios	6	1,360,889,37	1,347,057,75
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		3,990,934,21	2,538,035,68
ACTIVOS NO CORRIENTES			
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	7	4,470,548,65	3,281,736,71
(MENOS) Depreciación Acumulada		-70,040,40	-42,704,90
TOTAL PROPIEDADES, PLANTA EQUIPOS		4,400,508,25	3,239,031,81
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		4,400,508,25	3,239,031,81
TOTAL ACTIVOS		8,391,442,46	6,777,067,49
PASIVOS			
PASIVOS CORRIENTES			
Cuentas y Documentos por Pagar	8	124,888,99	224,864,77
Otras Obligaciones Corrientes		25,982,16	18,052,43
Cuentas por Pagar Diversas Relacionadas		19,999,09	18,185,07
Anticipo de Clientes		6,654,153,08	4,304,937,42
Pasivos Directamente Asociados con los Activos no Corrientes y Operaciones Discontinuas		780,000,00	780,000,00
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		7,605,023,32	6,346,839,69
PASIVOS NO CORRIENTES			
Cuentas y Documentos por Pagar	9	10,403,48	10,403,48
Cuentas por Pagar Diversas Relacionadas		770,019,31	414,827,97
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES		780,422,79	425,231,45
TOTAL PASIVOS		8,385,446,11	6,771,071,14
PATRIMONIO			
Capital Social	10	13,300,00	13,300,00
Aporte de Socios o Accionistas para Futura Capitalización		410,000,00	410,000,00
Resultados Acumulados		-417,303,65	-270,244,83
Resultado del Ejercicio		0,00	-147,058,82
TOTAL DE PATRIMONIO		5,996,35	6,996,35
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		8,391,442,46	6,777,067,49

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Gerente General

Contador General



VÍCTOR J. SOLÍS C.

AUDITORÍA, GESTIÓN Y CALIDAD

VISTA AL MAR S.A. VISTAMASA
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016
(Expresado en Dólares Americanos)

	<u>NOTAS</u>	<u>Dic-31 2016</u>	<u>Dic-31 2015</u>
INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS	11		
Ventas			97,50
(MENOS) Costo de Venta			0,00
GANANCIA BRUTA			97,50
OTROS INGRESOS			
Otras Rentas			
(MENOS) GASTOS OPERACIONALES	12		
Administración y Ventas		0,00	-143.701,53
Gastos Financieros		0,00	-3.454,79
Otros Gastos		0,00	0,00
UTILIDAD OPERACIONAL		0,00	-147.058,82
(MENOS) 15% Participación Trabajadores		0,00	0,00
UTILIDAD DESPUÉS DE PARTICIPACIÓN TRABAJADORES		0,00	-147.058,82
UTILIDAD GRAVABLE		0,00	-147.058,82
(MENOS) 22% Impuesto a la Renta		0,00	0,00
(MENOS) 10% Reserva Legal		0,00	0,00
RESULTADO DEL EJERCICIO		0,00	-147.058,82

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Gerente General

Contador General



VÍCTOR J. SOLÍS C.

AUDITORÍA, GESTIÓN Y CALIDAD

VISTA AL MAR S.A. VISTAMABA
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016
(Expresado en Dólares Americanos)

EN CIFRAS COMPLETAS US\$	CAPITAL SOCIAL	APORTES DE SOCIOS O ACCIONISTAS PARA FUTURA CAPITALIZACIÓN	RESULTADOS ACUMULADOS				TOTAL PATRIMONIO
			(-) PÉRDIDAS ACUMULADAS	RESULTADOS ACUMULADOS POR APLICACIÓN PRIMERA VEZ DE LAS IRE	GANANCIA NETA DEL PERIODO	(-) PÉRDIDA NETA DEL PERIODO	
SALDO AL FINAL DEL PERIODO	13.300,00	410.000,00	-417.303,65	0,00	0,00	-	5.996,35
SALDO REEXPRESADO DEL PERIODO INMEDIATO ANTERIOR	13.300,00	410.000,00	-417.303,65	0,00	0,00	-	5.996,35
SALDO DEL PERIODO INMEDIATO ANTERIOR	13.300,00	410.000,00	-417.303,65			-	5.996,35
CAMBIO EN POLÍTICAS CONTABLES:							0,00
CORRECCIÓN DE ERRORES:							0,00
CAMBIO DEL AÑO EN EL PATRIMONIO:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-	-
Aumento (disminución) de capital social							-
Resultado Integral Total del Año (ganancia o pérdida del ajustado)							-

Gerente General

Contador General



VÍCTOR J. SOLÍS C.

AUDITORÍA, GESTIÓN Y CALIDAD

VISTA AL MAR S.A. VISTAMASA
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL MÉTODO DIRECTO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresado en Dólares Americanos)

	SALDOS BALANCE (En US\$)
INCREMENTO NETO (DISMINUCIÓN) EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL \$E EFECTIVO, ANTES DEL EFECTO DE LOS CAMBIOS EN LA TASA DE CAMBIO	0,00
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	0,00
Clases de cobros por actividades de operación	0,00
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	
Clases de pagos por actividades de operación	0,00
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	
Pagos procedentes de contratos mantenidos para intermediación o para negociar	
Pagos a y por cuenta de los empleados	
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 INVERSIÓN	0,00
Efectivo procedentes de la venta de acciones en subsidiarias u otros negocios	
Intereses recibidos	
Otras entradas (salidas) de efectivo	
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	0,00
Aporte en efectivo por aumento de capital	
EFFECTOS DE LA VARIACIÓN EN LA TASA DE CAMBIO SOBRE EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL \$E EFECTIVO	0,00
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	28,51
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO	1.000,52
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	1.029,03

CONCILIACIÓN ENTRE LA GANANCIA (PERDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN

GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 18% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	0,00
AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:	
Ajustes por gasto de depreciación y amortización	0,00
Otros ajustes por partidas distintas al efectivo	
CAMBIO EN ACTIVOS Y PASIVOS:	0,00
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes	
Incremento (disminución) en otros pasivos	
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	0,00

GERENTE GENERAL

CONTADOR GENERAL



VÍCTOR J. SOLÍS C.

AUDITORÍA, GESTIÓN Y CALIDAD

VISTA AL MAR S.A. VISTAMASA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS A DICIEMBRE 31 DEL 2016

1. Información general de la compañía

1.1 Constitución. – VISTA 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 **VISTA 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 la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

Al 31 de diciembre del 2016, 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.



VÍCTOR J. SOLÍS C.

AUDITORÍA, GESTIÓN Y CALIDAD

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 período 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.

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



VÍCTOR J. SOLÍS C.

AUDITORÍA, GESTIÓN Y CALIDAD

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 período.

El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la ganancia (pérdida) fiscal de los períodos 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 período sobre el que se informa.

4. Efectivo y Equivalentes del efectivo

	A Diciembre 31 de 2016	A Diciembre 31 de 2015	Variación US\$	Variación %
Caja Chica	28,51	76,38	-47,87	-167,91%
Banco Pichincha	a 1.009,52	3.639,82	-2.630,30	-260,55%
Total	<u>1.038,03</u>	<u>3.716,20</u>	<u>-2.678,17</u>	<u>-268,01%</u>

- a. **Bancos.** - Al 31 de diciembre del 2016 representa transferencias y depósitos en cuenta corriente nacional, en moneda dólar en Banco Pichincha. Dichos saldos son de libre disponibilidad sin restricción legal que limite su uso.



VÍCTOR J. SOLÍS C.

AUDITORÍA, GESTIÓN Y CALIDAD

5. Activos Financieros.

	A Diciembre 31 de 2016	A Diciembre 31 de 2015	Variación US\$	Variación %
Cuentas y Documentos por cobrar no relacionadas	a 3.825,48	0	3.825,48	100,00%
Otras Cuentas por Cobrar Relacionadas	b 2.318.641,75	755.973,29	-1.562.668,46	-67,40%
Otras Cuentas por Cobrar	c 308.539,58	431.288,44	-124.748,86	-40,70%
Total	<u>2.629.006,81</u>	<u>1.187.261,73</u>	<u>-1.441.745,08</u>	<u>-64,04%</u>

- a. Corresponden valores a favor por cobrar a la administración tributaria, lo que cual debió ser registrado como activos por impuestos corrientes de acuerdo a informe de auditoría 2015.
- b. El saldo está compuesto por valores entregados con las empresas relacionadas de \$ 80.000,00 a Las Olas Enterprise INC situada en el exterior; \$ 2.036.233,20 a Las Olas S.A; \$ 201.125,55 a Vista Turquesa S.A; y \$ 1.283,00 a Las Olas Cia. Ltda. para fomentar sus operaciones. Se recomienda que en futuras transacciones, efectuar adquisiciones de compras de acciones para ser participe del patrimonio de dichas empresas, con el objetivo de garantizar un mayor control en este tipo de operaciones que disminuyen la liquidez de la organización.
- c. Corresponde a valores que fueron entregados para trámites relacionados con los procesos de compra de terreno y trámites administrativos. Pero se recomienda contabilizarlos en la cuenta Anticipo a Proveedores

6. Inventarios.

	A Diciembre 31 de 2016	A Diciembre 31 de 2015	Variación US\$	Variación %
Inventarios	1.380.889,37	1.347.057,75	13.831,62	1,02%
Total	<u>1.380.889,37</u>	<u>1.347.057,75</u>	<u>13.831,62</u>	<u>1,02%</u>

Corresponde a los terrenos que la empresa dispone para la venta, por la naturaleza del negocio de ventas a largo plazo, la salida de inventarios se realizará cuando se efectuó el cobro total de los valores pactados en contratos respectivamente con los clientes.



VÍCTOR J. SOLÍS C.

AUDITORÍA, GESTIÓN Y CALIDAD

7. Propiedad, Planta y Equipo

Durante el año 2016, el movimiento de propiedad, planta y equipo fue el siguiente:

CUENTAS	SALDO 31/12/2015	RECLAFICACIONES O BAJAS 2016	ADQUISICIONES O ADICIONES 2016	SALDO 31/12/2016
NO DEPRECIABLES				
Terrenos	0,00			0,00
Construcciones en Curso	3.021.465,05		1.136.161,94	4.157.626,99
DEPRECIABLES				
Muebles y Enseres	2.500,00			2.500,00
Maquinaria y Equipos	163.929,47		47.650,00	211.579,47
Equipos de Computación y Software	2.961,19			2.961,19
Vehículos, Equipos de Transporte	90.881,00		5.000,00	95.881,00
SUBTOTAL	3.281.736,71		1.188.811,94	4.470.548,65
MENOS: DEPRECIACIÓN ACUMULADA	-42.704,80		-27.335,50	-70.040,40
TOTAL	3.239.031,91			4.400.508,25

8. Pasivo Corriente

	A Diciembre 31 de 2016	A Diciembre 31 de 2015	Variación US\$	Variación %
Cuentas y Documentos por Pagar	a 124.888,99	224.664,77	-99.775,78	-79,89%
Otras Obligaciones Corrientes	b 25.982,16	18.052,49	7.929,73	30,52%
Cuentas por Pagar Diversas y Relacionadas	c 18.999,09	18.185,07	1.814,02	9,07%
Anticipo de Clientes	d 6.654.153,06	4.304.837,42	2.349.215,66	35,30%
Pasivos Directamente Asociados con los Activos no Corrientes y Operaciones Discontinuas	e 780.000,00	780.000,00	0,00	0,00%
Total	7.605.023,32	5.345.839,69	2.259.183,63	29,71%

- Servicios con diversos proveedores relacionados con la actividad de la empresa. Esta cuenta agrupa US\$. 4.340,33 referente a cheques girados y no cobrados, US\$. 10.812,24 por pagar a la empresa Las Olas S.A.
- Valores a cancelar de obligaciones por concepto de beneficios laborales, este saldo está compuesto de \$ 75,60 por Obligación con el IESS y \$22.397,94 por Beneficios a empleados, y un valor de \$ 3.508,62 con la Administración Tributaria.
- Corresponde a préstamo por 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. Para este tipo de transacciones se sugiere contabilizar como aporte de capital, esto fortalece el patrimonio, la contabilización realizada genera conflicto



VÍCTOR J. SOLÍS C.

AUDITORÍA, GESTIÓN Y CALIDAD

de intereses. No se evidenció política contable para el procedimiento aplicado, observación presentada en el informe del año 2015.

- 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. Este valor aumentó en el 35% en relación al año 2015.
- e. Valores por pagar por compra de terrenos para futuros proyectos.

9. Pasivo no Corriente.

	A Diciembre 31 de 2016	A Diciembre 31 de 2015	Variación US\$	Variación %
Cuentas y Documentos por Pagar	a 10.403,48	10.403,48	0	0,00%
Cuentas por Pagar Diversas Relacionadas	b 770.019,31	414.827,97	-355.191,34	-46,13%
Total	<u>780.422,79</u>	<u>425.231,45</u>	<u>-355.191,34</u>	<u>-45,51%</u>

- 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. Esta recomendación fue emitida en el informe del año 2015.
- b. Agrupa US\$, 74.456,63 valor pendiente de pago a largo plazo para compra de terreno para futura venta. US\$, 695.562,68 estos valores recibieron desde el exterior como préstamo a largo plazo. 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 o documentos firmados correspondientes al origen.



VÍCTOR J. SOLÍS C.

AUDITORÍA, GESTIÓN Y CALIDAD

10. Patrimonio.

	A Diciembre 31 de 2016	A Diciembre 31 de 2015	Variación US\$	Variación %
Capital Social	a 13.300,00	13.300,00	0	0,00%
Aporte de Socios o Accionistas para Futura Capitalización	b 410.000,00	410.000,00	0	0,00%
Resultados Acumulados	c -417.303,65	-270.244,83	0	0,00%
Resultado del Ejercicio	d 0,00	-147.058,82	147.058,82	0,00%
Total	5.996,35	5.996,35	0,00	0,00%

a. Capital Social. - Al 31 de diciembre del 2016, 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\$ 66,00 representan 0,50% de las acciones y corresponden a Zambrano Pinargote Fioridalva 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; adicional en el año 2015 se contabilizó US\$. 114.322,68. Y al cierre del 31 de diciembre del 2016 este saldo no fue capitalizado.

c. Resultados Acumuladas. - Al 31 de diciembre del 2016, 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, para el año 2016 este valor se incrementa en US\$ 147.058,82. productos del resultado negativo del año 2015.

d. Resultado del Ejercicio. - Se obtuvo como resultado al final del 31 de diciembre del 2016, un saldo de cero. Producto de no haber existido gastos en dicho periodo.



VÍCTOR J. SOLÍS C.

AUDITORÍA, GESTIÓN Y CALIDAD

11. Ingresos. - Durante el año 2016, por sus actividades ordinarias la empresa no generó ingresos.

12. Costos y Gastos.-

Durante el ejercicio 2016 no existieron costo de venta y gastos generados.

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.

14. Eventos Posteriores.

Entre el 31 de diciembre del 2016 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.



VÍCTOR J. SOLÍS C.

ALBITORÍA, GESTIÓN Y CALIDAD

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 VISTA AL MAR S.A. VISTAMASA se encuentra intervenida por la Superintendencia de Compañías.

Para el periodo 2016 la empresa presenta en su Estado Financiero valores anticipados por prestación de servicios que se encuentran agrupados en Otras cuentas por cobrar, por lo que se recomienda contabilizar en Activo Corriente como Anticipo a Proveedores.

La empresa no dispone de políticas contables por escrito que orienten en la toma de decisiones para el registro, control, manejo de errores, y reclasificaciones, observación expresada en el informe del 2015.

La empresa no informo sobre empresas o cuentas registradas a nombre de la empresa VISTA AL MAR S.A. VISTAMASA en países registrados como paraísos fiscales

17. Aprobación de Estados Financieros.

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2016, 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.



VÍCTOR J. SOLÍS C.

ALIDTORÍA, GESTIÓN Y CALIDAD

**VISTA AL MAR S.A. VISTAMASA INFORME DE AUDITORÍA FINANCIERA
A DICIEMBRE 31 DE 2016.**

**INFORME SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA COMPAÑÍA VISTA AL MAR
S.A. VISTAMASA, CON LA UNIDAD DE ANÁLISIS FINANCIERO (UAFJ).**

Dando cumplimiento al art. 32 de la Resolución No. SCV.DSC.14.009 del 30 de junio de 2014, me permito indicar las actividades y trámites realizados por la Compañía VISTA AL MAR S.A. VISTAMASA., para dar cumplimiento con la ley de Prevención, Detención y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos y las Normas de prevención del Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos.

La compañía mantiene el Código de Registro para Reportes, para informar los datos requeridos por la Unidad de Análisis Financiero (UAF) y la acreditación de Oficial de Cumplimiento, nombramiento que recae en él Ing. Eduardo Javier Plaza Viera para que pueda desempeñar las funciones de Oficial de Cumplimiento Titular de la compañía VISTA AL MAR S.A. VISTAMASA.

Se evidenció que de acuerdo con la Resolución No. UAFE-DG-VR-2016-001 de Diciembre de 2016 la Unidad de Análisis Financiero y Económico, certifica que el Ing. Eduardo Javier Plaza Viera constata registrado como Oficial de Cumplimiento Titular de la Compañía VISTA AL MAR S.A. VISTAMASA, pero con fecha 31 de Enero de 2017, el Oficial de Cumplimiento, Ing. Eduardo Javier Plaza Viera, le fue autorizado el código de registro por la Unidad de Análisis Financiero (UAF) por lo cual no se elaboró el Informe Anual de actividades del Oficial de Cumplimiento correspondiente al ejercicio económico terminado al 31 de Diciembre del 2016.

Por la salvedad descrita en el párrafo anterior no puedo emitir mi opinión, de las actividades realizadas por la Oficial de Cumplimiento de la Compañía



VÍCTOR J. SOLÍS C.

AUDITORÍA, GESTIÓN Y CALIDAD

VISTA AL MAR S.A. VISTAMASA., al 31 de Diciembre de 2016, Ing. Eduardo Javier Plaza Viera, en relación con lo que disponen la Ley de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos y las Normas de Prevención del Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y otros Delitos.



Atentamente,

ING. V. JAVIER SOLÍS CEDEÑO . . .

AUDITOR EXTERNO

SCVS-RNAE-962



VÍCTOR J. SOLÍS C.

AUDITORÍA, GESTIÓN Y CALIDAD

INFORME DE RIESGOS Y CONTROL INTERNO.

A los Directivos y Accionistas:

VISTA AL MAR S.A. VISTAMASA

El presente informe es de uso interno, no aplicable para partes interesadas externas.

El control Interno, sugiere la revisión de las políticas y controles que la empresa emplea para mitigar los riesgos que pueden afectar las operaciones ordinarias y los resultados.

Luego de efectuado nuestra revisión exponemos lo siguiente:

Condición: No se encontró la documentación que respalde arqueos de caja general y caja chica.

Criterio: La administración debe implementar prácticas de arqueos permanentes y sorpresivos para establecer la realidad de los saldos y probar el buen manejo de los custodios.

Riesgo: Se pueden producir hechos que generen pérdidas de los valores y generar situaciones sobre la confianza de los custodios.

Condición: No se evidenció transferencias bancarias en el Estado de Cuenta del Banco de Pichincha, en lo que respecta a Anticipos efectuados por Clientes.

Criterio: La administración debe implementar un control de la cuenta Bancos, para garantizar la veracidad de dicho saldos.

Riesgo: Se pueden generar pérdidas y suscitar situaciones sobre la confianza del custodio responsable.



VÍCTOR J. SOLÍS C.

AUDITORÍA, GESTIÓN Y CALIDAD

Condición: No se evidenciaron registros respecto a las cuentas por cobrar y por pagar, que determinen la fecha de origen y los días vencidos.

Criterio: Las cuentas por cobrar y por pagar deben presentar un análisis de antigüedad y/o vencimiento que informe sobre la fecha de inicio de la obligación, saldo inicial, fecha de vencimiento, y los días vencidos.

Riesgo: Al no disponer de un control de las cuentas por cobrar y pagar, no se pueden establecer saldos reales, ocasionando que el encargado o responsable se aproveche de las falencias de control que tienen las cuentas.

Condición: No se evidenció actas de constatación física de los activos fijos.

Criterio: La administración debe implementar controles de los activos fijos de la empresa, que permitan evaluar su existencia, y establecer de forma correcta la depreciación o baja respectivamente.

Riesgo: No contar con controles respectivos en activos fijos puede generar errores en la aplicación y cálculo de las depreciaciones o valuaciones causando errores contables y multas con los organismos de control del estado.

Condición: Dentro de los procesos evaluados no se evidenció el cierre de los Estados Financieros de manera mensual.

Criterio: La administración deberá implementar políticas contables que permitan evaluar este control de forma mensual, garantizando la razonabilidad de los saldos y facilitando la información para organismos externos.

Riesgo: Al no contar con una política contable que establezca cierre de Estados Financieros mensualmente, ocasiona no poseer información contable inmediata para los organismos externos a la entidad, generando incumplimiento en los plazos establecidos de entrega.



VÍCTOR J. SOLÍS C.

AUDITORÍA, GESTIÓN Y CALIDAD

El presente informe es de uso interno, no aplicable para partes interesadas externas.

Atentamente,


ING. J. JAVIER SOLÍS CEDEÑO . . .
AUDITOR EXTERNO
SCVS-RNAE-962