

Alejandro A. Soledispa Matute.

INGENIERO COMERCIAL – MATRÍCULA N° 0288
CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO – REGISTRO N° 4842
MAGISTER EN EDUCACIÓN SUPERIOR
DIPLOMADO SUPERIOR EN AUDITORIA DE GESTIÓN DE CALIDAD
CERTIFICADO INTERNACIONAL DEL INSTITUTO TECNOLÓGICO Y DE ESTUDIOS
SUPERIORES DE MONTERREY DE MEXICO: PROGRAMA
EJECUTIVO EN “NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA, NIIF’s”
AUDITOR EXTERNO N° SCRNAE 159 E INTERVENTOR DE LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS

VISTA AL MAR S.A. VISTAMASA

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A LOS ESTADOS FINANCIEROS CORTADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

Alejandro A. Soledispa Matute.

INGENIERO COMERCIAL – MATRÍCULA N° 0288
CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO – REGISTRO N° 4842
MAGISTER EN EDUCACIÓN SUPERIOR
DIPLOMADO SUPERIOR EN AUDITORIA DE GESTIÓN DE CALIDAD
CERTIFICADO INTERNACIONAL DEL INSTITUTO TECNOLÓGICO Y DE ESTUDIOS
SUPERIORES DE MONTERREY DE MEXICO: PROGRAMA
EJECUTIVO EN “NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA, NIIF’s”
AUDITOR EXTERNO N° SCRNAE 159 E INTERVENTOR DE LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS

Informe del Auditor Independiente

**A la Junta de Accionistas de:
VISTA AL MAR S.A. VISTAMASA**

Informe sobre los estados financieros

1. He auditado el estado de situación financiera adjunto de **VISTA AL MAR S.A. VISTAMASA** al 31 de diciembre del 2019 y, el correspondiente estado de resultados, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo que le son relativos por el período terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la compañía. Mi responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en la auditoría.

Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros

2. La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros 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 razonable de estados financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debido a fraude o error, así como seleccionar y aplicar políticas contables apropiadas y efectuar estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

Responsabilidad del Auditor

3. La auditoría fue efectuada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas, de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes hechas por la Gerencia, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Considero que la auditoría provee una base razonable para mi opinión.

De conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, apliqué mi juicio profesional y mantuve una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría, también como parte de la auditoría se llevaron a cabo los siguientes procedimientos:

- ✓ Identifiqué y valoré los riesgos de error material en los estados financieros separados, debido a fraude o error, diseñé y apliqué procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtener evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para mi opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración de control interno.

Alejandro A. Soledispa Matute.

INGENIERO COMERCIAL – MATRÍCULA N° 0288
CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO – REGISTRO N° 4842
MAGISTER EN EDUCACIÓN SUPERIOR
DIPLOMADO SUPERIOR EN AUDITORIA DE GESTIÓN DE CALIDAD
CERTIFICADO INTERNACIONAL DEL INSTITUTO TECNOLÓGICO Y DE ESTUDIOS
SUPERIORES DE MONTERREY DE MEXICO: PROGRAMA
EJECUTIVO EN “NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA, NIIF’s”
AUDITOR EXTERNO N° SCRNAE 159 E INTERVENTOR DE LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS

- ✓ Obtuve conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia de control interno de la entidad.
- ✓ Evalué si las políticas contables aplicadas son apropiadas y reflejan la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondencia de la información revelada por la Administración de la Compañía.
- ✓ Concluí sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de empresa en marcha y, determiné sobre la base de la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la compañía para continuar como empresa en marcha. Si se concluye que existe una incertidumbre material, se requiere que llame la atención en mi informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros separados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que exprese una opinión modificada. Mi conclusión se basa en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de mi informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la compañía deje de ser considerada una empresa en marcha.
- ✓ Evalué la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros separados, incluida la información revelada, y si los estados financieros separados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran su presentación razonable.

Comuniqué a los responsables de la Administración de la compañía en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la misma, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identifiqué en el transcurso de la auditoría.

También proporcioné a los responsables de la Administración de la compañía una declaración de que he cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicación acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se pudo esperar razonablemente que hayan afectado a mi Independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los responsables de la Administración de la compañía, determiné los más significativos en la auditoría de los estados financieros separados del período actual y que son, en consecuencia, los asuntos claves de auditoría. Describo estos asuntos en mi informe de auditoría, salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente estos asuntos o en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determine que un asunto no se debería comunicar en mi informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas superen a los beneficios de interés público del mismo.

Alejandro A. Soledispa Matute.

INGENIERO COMERCIAL – MATRÍCULA N° 0288
CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO – REGISTRO N° 4842
MAGISTER EN EDUCACIÓN SUPERIOR
DIPLOMADO SUPERIOR EN AUDITORIA DE GESTIÓN DE CALIDAD
CERTIFICADO INTERNACIONAL DEL INSTITUTO TECNOLÓGICO Y DE ESTUDIOS
SUPERIORES DE MONTERREY DE MEXICO: PROGRAMA
EJECUTIVO EN "NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA, NIIF"
AUDITOR EXTERNO N° SCRNAE 159 E INTERVENTOR DE LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS

Opinión

4. En mi opinión los Estados Financieros arriba mencionados presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **VISTA AL MAR S.A. VISTAMASA** al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.
5. La opinión sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias, por parte de la compañía **VISTA AL MAR S.A. VISTAMASA** al 31 de diciembre del 2019, se emitirá por separado.
6. Se establece la obligatoriedad de aplicación de la Normas Internacionales de Información Financiera NIIF por parte de las empresas sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros de acuerdo con el cronograma que fue establecido en la resolución No. 08.G.DSC.010. Con base en esta resolución, se determina que la compañía inició sus operaciones con la aplicación bajo NIIF a partir del año 2012. A la fecha de emisión del informe de auditoría, la compañía ha dado cumplimiento a este requerimiento.

Independencia

7. Soy independiente de la compañía **VISTA AL MAR S.A. VISTAMASA**, de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores y he cumplido con mi responsabilidad ética de acuerdo con estos requisitos.

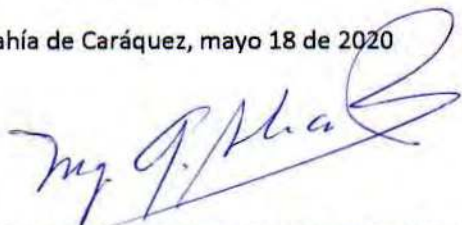
Asuntos claves de auditoría

8. Asuntos claves de auditoría son aquellos asuntos que, a mi juicio profesional fueron de mayor importancia en mi auditoría a los estados financieros del período actual. Estas cuestiones fueron abordadas en el contexto de mi auditoría a los estados financieros separados, en su conjunto y en la formación de mi opinión sobre estos y, no expreso una opinión por separado de los mismos.

Adopción de NIIF por primera vez

9. Como consecuencia de la implementación de las NIIF por primera vez, para la compañía no fue requerido realizar los ajustes de transición a la cuenta patrimonial Resultados acumulados - Adopción por primera vez.

Bahía de Caráquez, mayo 18 de 2020



C.P.A. Ing. Alejandro A. Soledispa Matute Mg. ES
Auditor Independiente
Registro Nacional de Auditor Externo No. 159

Alejandro A. Soledispa Matute.

INGENIERO COMERCIAL – MATRÍCULA N° 0288
CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO – REGISTRO N° 4842
MAGISTER EN EDUCACIÓN SUPERIOR
DIPLOMADO SUPERIOR EN AUDITORIA DE GESTIÓN DE CALIDAD
CERTIFICADO INTERNACIONAL DEL INSTITUTO TECNOLÓGICO Y DE ESTUDIOS
SUPERIORES DE MONTERREY DE MEXICO: PROGRAMA
EJECUTIVO EN “NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA, NIIF’s”
AUDITOR EXTERNO N° SCRNAE 159 E INTERVENTOR DE LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS

VISTA AL MAR S.A. VISTAMASA

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

Por los años terminados al 31 de diciembre del 2019 y 2018

(EXPRESADOS EN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA)

	Notas	Diciembre 31, 2019	2018	Variación
	NIIF			
ACTIVO				
ACTIVO CORRIENTE				
Efectivo y equivalentes al efectivo	4	2,265,628.76	0.00	2,265,628.76
Cuentas por cobrar – Comerciales, neto	5	0.00	0.00	0.00
Cuentas por cobrar – Relacionadas, neto	6	3,590,646.95	3,684,885.32	(94,238.37)
Cuentas por cobrar – No Comerciales, neto	7	401,743.18	276,880.47	124,862.71
Activos por impuestos corrientes	8	0.00	33,235.98	(33,235.98)
Inventarios – Obras en Construcción/ Terminadas		10,973,333.11	8,508,211.24	2,465,121.87
SUMA EL ACTIVO CORRIENTE		17,231,352.00	12,503,213.01	4,728,138.99
ACTIVO NO CORRIENTE				
Propiedad, planta y equipo, neto	9	4,316,790.52	183,732.92	4,133,057.60
Otros activos no corrientes		0.00	0.00	0.00
SUMA EL ACTIVO NO CORRIENTE		4,316,790.52	183,732.92	4,133,057.60
TOTAL DEL ACTIVO		21,548,142.52	12,686,945.93	8,861,196.59
PASIVO				
PASIVO CORRIENTE				
Cuentas y documentos por pagar - comerciales	10	628,962.31	321,001.14	307,961.17
Otras obligaciones corrientes	11	82,692.99	28,553.16	54,139.83
Cuentas por pagar – Relacionadas	12	325,060.40	0.00	325,060.40
Anticipos de clientes		9,055,209.68	9,042,431.90	12,777.78
SUMA EL PASIVO CORRIENTE		10,091,925.38	9,391,986.20	699,939.18
PASIVO NO CORRIENTE				
Cuentas y documentos por pagar – comerciales L/P	10	578,727.04	651,113.63	(72,386.59)
Cuentas por pagar – Relacionadas	12	7,833.83	7,833.83	0.00
Obligaciones con instituciones financieras	13	5,100,000.00	0.00	5,100,000.00
SUMA EL PASIVO NO CORRIENTE		5,686,560.87	658,947.46	5,027,613.41
TOTAL DEL PASIVO		15,778,486.25	10,050,933.66	5,727,552.59
PATRIMONIO NETO				
Capital social pagado		1,612,149.00	1,612,149.00	0.00
Aportes de accionistas para futura capitalización		1,935,377.39	1,720,527.64	214,849.75
Reserva legal		0.00	0.00	0.00
Superávit por revaluación propiedades, planta y equipo		3,003,641.20	0.00	3,003,641.20
Pérdidas acumuladas ejercicios anteriores		(696,664.37)	(482,126.74)	(214,537.63)
Ganancia o pérdida del ejercicio		(84,846.95)	(214,537.63)	129,690.68
SUMA EL PATRIMONIO NETO		5,769,656.27	2,636,012.27	3,133,644.00
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		21,548,142.52	12,686,945.93	8,861,196.59

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Sr. David Walter Maksymuik
GERENTE GENERAL

Ing. Jessica Gutierrez Tabango
CONTADORA GENERAL

Alejandro A. Soledispa Matute.

INGENIERO COMERCIAL – MATRÍCULA N° 0288
CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO – REGISTRO N° 4842
MAGISTER EN EDUCACIÓN SUPERIOR
DIPLOMADO SUPERIOR EN AUDITORIA DE GESTIÓN DE CALIDAD
CERTIFICADO INTERNACIONAL DEL INSTITUTO TECNOLÓGICO Y DE ESTUDIOS
SUPERIORES DE MONTERREY DE MEXICO: PROGRAMA
EJECUTIVO EN “NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA, NIIF”
AUDITOR EXTERNO N° SCRNAE 159 E INTERVENTOR DE LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS

VISTA AL MAR S.A. VISTAMASA

ESTADO DE RESULTADOS

Por los años terminados al 31 de diciembre del 2019 y 2018

(EXPRESADOS EN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA)

	Diciembre 31,		
	2019	2018	Variación
INGRESOS OPERACIONALES			
Ventas – Servicios de Construcción	0.00	0.00	0.00
Otros Ingresos Operacionales	0.00	0.00	0.00
TOTAL INGRESOS NETOS	0.00	0.00	0.00
(-) COSTOS DE CONSTRUCCIÓN	(0.00)	(0.00)	(0.00)
GANANCIA BRUTA	0.00	0.00	(0.00)
GASTOS OPERACIONALES			
Gastos de Ventas	0.00	17,397.12	(17,397.12)
Gastos Administrativos	83,302.74	185,221.31	(101,918.57)
Gastos Financieros	1,544.21	11,919.20	(10,374.99)
TOTAL GASTOS OPERACIONALES	84,846.95	214,537.63	(129,690.68)
(=) PÉRDIDA OPERACIONAL	(84,846.95)	(214,537.63)	(129,690.68)
Otros Ingresos (Neto)			
(+)TOTAL DE INGRESOS NO OPERACIONALES	0.00	0.00	0.00
Otros Egresos (Neto)			
(-)TOTAL DE EGRESOS NO OPERACIONALES	0.00	0.00	0.00
PÉRDIDA ANTES DE DEDUCCIONES LEGALES	(84,846.95)	(214,537.63)	(129,690.68)
15% Participación trabajadores	0.00	0.00	0.00
25% Impuesto a la renta	0.00	0.00	0.00
PÉRDIDA NETA DEL PERÍODO	(84,846.95)	(214,537.63)	(129,690.68)

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS



Sr. David Walter Maksymuk
GERENTE GENERAL



Ing. Jessica Gutierrez Tabango
CONTADORA GENERAL

Alejandro A. Soledispa Matute.

INGENIERO COMERCIAL – MATRÍCULA N° 0288
CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO – REGISTRO N° 4842
MAGISTER EN EDUCACIÓN SUPERIOR
DIPLOMADO SUPERIOR EN AUDITORIA DE GESTIÓN DE CALIDAD
CERTIFICADO INTERNACIONAL DEL INSTITUTO TECNOLÓGICO Y DE ESTUDIOS
SUPERIORES DE MONTERREY DE MEXICO: PROGRAMA
EJECUTIVO EN “NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA, NIIF’s”
AUDITOR EXTERNO N° SCRNAE 159 E INTERVENTOR DE LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS

VISTA AL MAR S.A. VISTAMASA

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

Por los años terminados al 31 de diciembre del 2019 y 2018

(EXPRESADOS EN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA)

Concepto	Capital Social pagado	(-) Capital Suscrito y no Pagado	Reserva Legal	Aportes Futura Capitalización	Superávit por Revaluación	Ganancias Acumuladas	Pérdidas Acumuladas	Pérdida del Ejercicio	Total Patrimonio
Enero 1, 2018	13,300.00			0.00			(263,523.36)	(218,603.38)	(468,826.74)
Transferencias							(218,603.38)	218,603.38	0.00
Aumento (Disminución) del capital social	1,598,849.00								1,598,849.00
Aportes para futuras capitalizaciones				1,720,527.64					1,720,527.64
Otros Cambios				(0.00)			0.00		0.00
Resultado Integral Total del año								(214,537.63)	(214,537.63)
Diciembre 31, 2018	1,612,149.00			1,720,527.64			(482,126.74)	(214,537.63)	2,636,012.27
Transferencias							(214,537.63)	214,537.63	0.00
Revaluación de propiedad, planta y e.					3,003,641.20				3,003,641.20
Aumento (Disminución) del capital social	0.00								0.00
Aportes para futuras capitalizaciones				214,849.75					214,849.75
Otros Cambios				(0.00)			0.00		0.00
Resultado Integral Total del año								(84,846.95)	(84,846.95)
Diciembre 31, 2019	1,612,149.00			1,935,377.39	3,003,641.20		(696,664.37)	(84,846.95)	5,769,656.27

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS



Sr. David Walter Maksymuik
GERENTE GENERAL



Ing. Jessica Gutierrez Tabango
CONTADOR GENERAL

Alejandro A. Soledispa Matute.

INGENIERO COMERCIAL – MATRÍCULA N° 0288
CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO – REGISTRO N° 4842
MAGISTER EN EDUCACIÓN SUPERIOR
DIPLOMADO SUPERIOR EN AUDITORIA DE GESTIÓN DE CALIDAD
CERTIFICADO INTERNACIONAL DEL INSTITUTO TECNOLÓGICO Y DE ESTUDIOS
SUPERIORES DE MONTERREY DE MEXICO: PROGRAMA
EJECUTIVO EN “NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA, NIIF’s”
AUDITOR EXTERNO N° SCRNAE 159 E INTERVENTOR DE LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS

VISTA AL MAR S.A. VISTAMASA

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO (MÉTODO DIRECTO)

Por los años terminados al 31 de diciembre del 2019 y 2018

(EXPRESADOS EN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA)

	2019	2018	Variación
Flujo de efectivo de actividades de operación:			
Efectivo recibido de clientes	0.00	213,981.00	(213,981.00)
Otros cobros por actividades de operación	12,777.78	0.00	12,777.78
Efectivo pagado a proveedores	(3,326,830.56)	(213,999.56)	(3,112,831.00)
Efectivo pagado a y por cuenta de empleados	(5,399.79)	0.00	(5,399.79)
Otros pagos por actividades de operación	(14,461.23)	0.00	(14,461.23)
Otras entradas (salidas) de efectivo	553,192.56	0.00	553,192.56
Efectivo neto procedente de actividades de operación	(2,780,721.24)	(18.56)	(2,780,702.68)
Flujo de efectivo de actividades de inversión:			
Efectivo pagado por adquisiciones de propiedad, planta y equipo	(53,650.00)	0.00	(53,650.00)
Efectivo recibido por venta de propiedad, planta y equipo	0.00	0.00	0.00
Efectivo recibido por venta de acciones	0.00	0.00	0.00
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	(53,650.00)	(0.00)	(53,650.00)
Flujo de efectivo de actividades de financiación:			
Financiación por préstamos – obligaciones bancarias	5,100,000.00	0.00	5,100,000.00
Financiación por préstamos – relacionadas	0.00	0.00	0.00
Pago de préstamos – obligaciones bancarias	0.00	0.00	0.00
Pago de préstamos – relacionadas	0.00	0.00	0.00
Efectivo neto procedente de actividades de financiación	5,100,000.00	0.00	5,100,000.00
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	0.00	0.00	0.00
Incremento (Disminución) Neto del Efectivo	0.00	(18.56)	(18.56)
Efectivo al inicio del período	0.00	18.56	(18.56)
Efectivo al final del período	2,265,628.76	0.00	2,265,628.76

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Sr. David Walter Maksymuk
GERENTE GENERAL

Ing. Jessica Gutierrez Tabango
CONTADORA GENERAL

Alejandro A. Soledispa Matute.

INGENIERO COMERCIAL – MATRÍCULA N° 0288
CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO – REGISTRO N° 4842
MAGISTER EN EDUCACIÓN SUPERIOR
DIPLOMADO SUPERIOR EN AUDITORIA DE GESTIÓN DE CALIDAD
CERTIFICADO INTERNACIONAL DEL INSTITUTO TECNOLÓGICO Y DE ESTUDIOS
SUPERIORES DE MONTERREY DE MEXICO: PROGRAMA
EJECUTIVO EN “NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA, NIIF’s”
AUDITOR EXTERNO N° SCRNAE 159 E INTERVENTOR DE LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS

VISTA AL MAR S.A. VISTAMASA

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO (MÉTODO INDIRECTO)

Por los años terminados al 31 de diciembre del 2019 y 2018

(EXPRESADOS EN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA)

	2019	2018
Flujo de efectivo de actividades de operación:		
Resultado del ejercicio	(84,846.95)	(214,537.63)
Ajustes para conciliar el resultado con los flujos netos procedentes de actividades de operación:		
Gasto de depreciación y amortización	24,233.60	0.00
Gastos en provisiones	0.00	0.00
Otros ajustes por partidas distintas al efectivo	214,849.75	0.00
	239,083.35	0.00
Cambios en activos y pasivos		
(Incremento) Disminución en cuentas por cobrar clientes	(0.00)	(1,379,345.39)
(Incremento) Disminución en otras cuentas por cobrar	115,273.70	(33,235.98)
(Incremento) Disminución en anticipos de proveedores	(112,662.06)	25,977.63
(Incremento) Disminución en inventarios	(3,565,121.87)	(850,076.55)
(Incremento) Disminución en otros activos	0.00	0.00
Incremento (Disminución) en cuentas por pagar comerciales	344,911.61	110,389.00
Incremento (Disminución) en otras cuentas por pagar	239,687.43	(35,498.10)
Incremento (Disminución) en beneficios a empleados	30,175.77	7,915.90
Incremento (Disminución) en anticipos de clientes	12,777.78	527,028.82
Incremento (Disminución) en otros pasivos	0.00	1,841,363.74
	(2,934,957.64)	214,519.07
Efectivo neto procedente de actividades de operación	(2,780,721.24)	(18.56)

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS



Sr. David Walter Maksymuik
GERENTE GENERAL



Ing. Jessica Gutierrez Tabango
CONTADORA GENERAL

Alejandro A. Soledispa Matute.

INGENIERO COMERCIAL – MATRÍCULA N° 0288
CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO – REGISTRO N° 4842
MAGISTER EN EDUCACIÓN SUPERIOR
DIPLOMADO SUPERIOR EN AUDITORIA DE GESTIÓN DE CALIDAD
CERTIFICADO INTERNACIONAL DEL INSTITUTO TECNOLÓGICO Y DE ESTUDIOS
SUPERIORES DE MONTERREY DE MEXICO: PROGRAMA
EJECUTIVO EN “NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA, NIIF’s”
AUDITOR EXTERNO N° SCRNAE 159 E INTERVENTOR DE LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS

VISTA AL MAR S.A. VISTAMASA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31, 2019

(Expresadas en Dólares de E.U.A.)

1. OPERACIONES Y ENTORNO ECONÓMICO

La compañía fue constituida en la ciudad de Portoviejo, república del Ecuador el 1 de agosto del 2011 con el nombre de AVENTURAS LOMAX S.A. AVENLOMASA, posteriormente con fecha 28 de octubre del 2011 cambió su denominación a VISTA AL MAR S.A. VISTAMASA y amplió su objeto social; su principal actividad es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

2. APLICACIÓN DE NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA

La resolución No. 08.G.DSC.010 emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros estableció la obligatoriedad de la aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera NIIF por parte de las compañías y entes sujetos a su control y vigilancia. VISTA AL MAR S.A. VISTAMASA pertenece al tercer grupo de compañías que debieron implementar NIIF a partir del año 2012.

La Administración considera que la aplicación de las normas nuevas y revisadas durante el año 2018 y 2019, no han tenido un efecto material sobre la posición financiera de la compañía, los resultados de sus operaciones o sus flujos de efectivo.

La Administración anticipa que de ser adoptadas las enmiendas que apliquen para la compañía en los estados financieros de períodos futuros, estas podrán tener un impacto sobre los importes de los activos y pasivos y las revelaciones. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que se haya completado un examen detallado.

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

3. RESUMEN DE PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

En consideración de la NIIF 1, se citan las políticas contables que ha observado la compañía en la elaboración de sus estados financieros al 31 de diciembre de 2019:

Alejandro A. Soledispa Matute.

INGENIERO COMERCIAL – MATRÍCULA N° 0288
CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO – REGISTRO N° 4842
MAGISTER EN EDUCACIÓN SUPERIOR
DIPLOMADO SUPERIOR EN AUDITORIA DE GESTIÓN DE CALIDAD
CERTIFICADO INTERNACIONAL DEL INSTITUTO TECNOLÓGICO Y DE ESTUDIOS
SUPERIORES DE MONTERREY DE MEXICO: PROGRAMA
EJECUTIVO EN “NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA, NIIFs”
AUDITOR EXTERNO N° SCRNAE 159 E INTERVENTOR DE LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS

3.1. Bases de Presentación

Hasta el 31 de diciembre de 2010 inclusive, los estados financieros de las compañías ecuatorianas se presentaban de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad. A partir del año 2011 las compañías procedieron con la implementación de NIIF. Los estados financieros del período 2012 de VISTA AL MAR S.A. VISTAMASA son los primeros estados financieros preparados en concordancia con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF.

La preparación de estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera involucra el uso de ciertas estimaciones contables para determinar los activos, pasivos y resultados, así como la revelación de activos y pasivos contingentes. 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 por el mayor grado de juicio y subjetividad que se exige a la Administración en la aplicación de las políticas contables de la compañía.

3.2. Base de medición

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del devengado y el reconocimiento del costo histórico.

3.3. Moneda funcional y de presentación

La unidad monetaria utilizada por la compañía para las cuentas de los estados financieros y sus notas es el Dólar de los Estados Unidos de América, siendo la moneda funcional y de presentación en el Ecuador.

3.4. Marcos de Administración de Riesgos

Durante el curso normal de sus operaciones la compañía está expuesta a los siguientes riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros: riesgo crediticio, riesgo de liquidez, y riesgo de capital.

a) Riesgo Crediticio

La compañía es responsable de la gestión y análisis del riesgo de crédito de sus clientes nuevos antes de proceder a ofrecer los plazos y condiciones de pagos habituales.

El riesgo de crédito se origina por el efectivo y otros activos líquidos equivalentes, y depósitos en bancos e instituciones financieras, así como por la exposición al crédito con clientes, incluyendo las cuentas por cobrar clientes y las transacciones acortadas. Respecto de bancos e instituciones financieras, sólo se acepta a instituciones cuyas calificaciones de riesgo independientes determinen

Alejandro A. Soledispa Matute.

INGENIERO COMERCIAL – MATRÍCULA N° 0288
CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO – REGISTRO N° 4842
MAGISTER EN EDUCACIÓN SUPERIOR
DIPLOMADO SUPERIOR EN AUDITORIA DE GESTIÓN DE CALIDAD
CERTIFICADO INTERNACIONAL DEL INSTITUTO TECNOLÓGICO Y DE ESTUDIOS
SUPERIORES DE MONTERREY DE MEXICO: PROGRAMA
EJECUTIVO EN “NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA, NIIF’s”
AUDITOR EXTERNO N° SCRNAE 159 E INTERVENTOR DE LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS

niveles de solvencia que garanticen estabilidad. El control de riesgo establece la calidad crediticia, teniendo en cuenta su posición financiera, experiencia pasada y otros factores.

La facturación por las ventas locales es realizada a clientes con un comportamiento aceptable de los créditos concedidos y con un nivel de referencias de primer nivel. No se excedieron los límites de crédito durante el período de reporte y la administración no espera que la compañía incurra en pérdida alguna por desempeño de estas contrapartes. La compañía mantiene su efectivo y equivalente de efectivo en instituciones financieras con las siguientes calificaciones:

Institución Financiera	Calificación	
	2019	2018
Banco General Rumiñahui S.A.	AAA-	AAA-

b) Riesgo de Liquidez

La Gerencia de la compañía es responsable de la gestión de liquidez. Permanentemente se hacen provisiones de las necesidades de liquidez que tiene la compañía, para lo cual se ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de la liquidez de manera que la Administración pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo; la Administración maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas y monitoreando constantemente los flujos de efectivo proyectados y reales.

Los pasivos financieros se incluyen en el análisis de la Administración si sus vencimientos contractuales son esenciales para la comprensión del tiempo de los flujos de efectivo.

c) Riesgo de Capital

La Administración gestiona su capital para asegurar que la compañía estará en capacidad de continuar como empresa en marca mientras que maximiza el rendimiento de sus accionistas a través de la optimización de gastos, deudas y patrimonio.

La política de la compañía es mantener un adecuado nivel de capital que le permita mantener la confianza de los inversionistas, los acreedores y el mercado y, sustentar el desarrollo futuro de los distintos negocios que desarrolla. La compañía no está sujeta a requerimientos externos de capital, las principales fuentes de financiamiento fueron cuentas por pagar con proveedores, anticipos de clientes y obligaciones corrientes con partes relacionadas.

3.5. Efectivo y equivalentes al efectivo

Para propósitos de presentación del estado de flujos de efectivo, la compañía incluye en este rubro los recursos en caja, bancos y las inversiones en valores con vencimiento menor a 90 días, los cuales se presentan al costo, que se aproxima al valor de mercado con vencimientos menores o iguales a

Alejandro A. Soledispa Matute.

INGENIERO COMERCIAL – MATRÍCULA N° 0288
CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO – REGISTRO N° 4842
MAGISTER EN EDUCACIÓN SUPERIOR
DIPLOMADO SUPERIOR EN AUDITORIA DE GESTIÓN DE CALIDAD
CERTIFICADO INTERNACIONAL DEL INSTITUTO TECNOLÓGICO Y DE ESTUDIOS
SUPERIORES DE MONTERREY DE MEXICO: PROGRAMA
EJECUTIVO EN “NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA, NIIF’s”
AUDITOR EXTERNO N° SCRNAE 159 E INTERVENTOR DE LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS

tres meses y, que por su naturaleza han sido adquiridos y mantenidos por la compañía para obtener rendimientos.

3.6. Cuentas por cobrar comerciales y no comerciales

Son producto de las ventas a clientes locales y clientes del exterior. La compañía no presenta cuentas por cobrar con vencimientos mayores a un año. Sus valores son recuperables en el período corriente. Las cuentas se reconocen a su valor razonable. La compañía realiza permanentemente evaluaciones de la provisión para ciertas cuentas de difícil recuperación. La Administración cree que la provisión con que se cuenta es adecuada para cubrir pérdidas probables.

Las otras cuentas por cobrar corresponden a empleados, anticipos y deudores por adquisiciones de bienes y servicios en el curso normal de los negocios, se liquidan en su mayoría a corto plazo.

3.7. Inventarios

Los inventarios se encuentran valuados al monto que resulte menor entre el costo de adquisición, o su valor neto de realización, que no excede a los valores de mercado. El costo se ha determinado sobre el sistema de valoración del costo promedio, reconocido en función de la inversión mantenida en las actividades de construcción para los proyectos de terceros a cargo de la compañía, se reconoce este rubro como inventarios de suministros y materiales para la construcción, obras en proceso de construcción y obras terminadas respectivamente.

3.8. Provisión para cuentas de dudosa cobrabilidad

Se registra una provisión de dudosa cobrabilidad para cubrir futuros riesgos de pérdida que pueden llegar a producirse en la realización de cuentas por cobrar a clientes, exclusivamente.

3.9. Propiedad, planta y equipo

La propiedad, planta y equipo se presenta al costo histórico o valor ajustado por deterioro según corresponda, menos la depreciación acumulada.

Los costos de mantenimiento y reparación menores se cargan a las operaciones del año.

La depreciación de los activos se registra en los resultados del año, utilizando tasas de depreciación basadas en la vida útil estimada de los bienes, siguiendo el método de línea recta. Según política contable establecida, las estimaciones de vida útil de los activos son revisadas y ajustadas al cierre de cada período. Cuando el valor en libros de un activo excede a su valor recuperable se ajusta su valor por deterioro. A continuación, se indican los años de vida útil aplicadas por la compañía:

Alejandro A. Soledispa Matute.

INGENIERO COMERCIAL – MATRÍCULA N° 0288
CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO – REGISTRO N° 4842
MAGISTER EN EDUCACIÓN SUPERIOR
DIPLOMADO SUPERIOR EN AUDITORIA DE GESTIÓN DE CALIDAD
CERTIFICADO INTERNACIONAL DEL INSTITUTO TECNOLÓGICO Y DE ESTUDIOS
SUPERIORES DE MONTERREY DE MEXICO: PROGRAMA
EJECUTIVO EN “NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA, NIIF’s”
AUDITOR EXTERNO N° SCRNAE 159 E INTERVENTOR DE LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS

Componente	Vida Útil
Edificios	20 a 50 años
Mobiliario	5 a 10 años
Maquinaria y equipo	3 a 20 años
Equipos de computación	3 a 5 años
Instalaciones	10 a 30 años
Vehículos	5 a 10 años

3.10. Estimaciones contables

Los Estados Financieros bajo normas NIIF, requieren que la Administración a su juicio registre estimaciones y supuestos que afectan a los saldos reportados de activos y pasivos. Los resultados actuales pueden diferir de aquellas estimaciones.

3.11. Reconocimiento de ingresos

El ingreso es reconocido, cuando la transferencia de dominio del activo se encuentra debidamente documentada, concordante con el principio contable del devengado.

3.12. Flujos de efectivo

Para la elaboración del estado de flujo de efectivo, la compañía registra todos sus documentos de mayor liquidez adquiridos y con vencimientos de hasta tres meses, como equivalente de efectivo.

3.13. Impacto de pronunciamientos contables recientes

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros se han publicado, pero no han entrado en vigor nuevas normas, modificaciones e interpretaciones en NIIF con aplicación en períodos posteriores. Se considera que, dada la naturaleza de la compañía, la adopción de los nuevos pronunciamientos no representara un efecto significativo en su aplicación en los estados financieros.

3.14. Impuesto a la Renta

El Impuesto a la renta corriente es el impuesto a pagar en el año sobre las ganancias gravables, calculado con base en la tasa de impuesto vigente a la fecha de los estados financieros.

La tarifa de impuesto a la renta corriente es del 25% de acuerdo con disposiciones legales vigentes, la tarifa se mantendrá para el año 2020.

Alejandro A. Soledispa Matute.

INGENIERO COMERCIAL – MATRÍCULA N° 0288
CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO – REGISTRO N° 4842
MAGISTER EN EDUCACIÓN SUPERIOR
DIPLOMADO SUPERIOR EN AUDITORIA DE GESTIÓN DE CALIDAD
CERTIFICADO INTERNACIONAL DEL INSTITUTO TECNOLÓGICO Y DE ESTUDIOS
SUPERIORES DE MONTERREY DE MEXICO: PROGRAMA
EJECUTIVO EN “NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA, NIIF’s”
AUDITOR EXTERNO N° SCRNAE 159 E INTERVENTOR DE LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS

3.15. Impuestos diferidos

El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la ganancia gravable. El pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias fiscales temporarias. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por causa de todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la compañía disponga de ganancias gravables futuras contra las que podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos deben medirse empleando las tasas fiscales que se espera se apliquen en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

La compañía debe compensar activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y sólo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensar frente a la autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas; y los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se derivan del impuesto a la renta y tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

3.16. Impuestos corrientes y diferidos

Los impuestos corrientes y diferidos deberán reconocerse como ingreso o gasto, y ser incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

3.17. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos provenientes de las ventas en el curso ordinario de las actividades son reconocidos en el Estado de Resultados cuando se realizan.

3.18. Reconocimiento de Costos y Gastos

Los costos y gastos de operación son reconocidos por la compañía sobre la base del devengado. Se componen de: Costos Directos e Indirectos de Construcción, Gastos de Ventas, Administrativos y Financieros.

Alejandro A. Soledispa Matute.

INGENIERO COMERCIAL – MATRÍCULA N° 0288
CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO – REGISTRO N° 4842
MAGISTER EN EDUCACIÓN SUPERIOR
DIPLOMADO SUPERIOR EN AUDITORIA DE GESTIÓN DE CALIDAD
CERTIFICADO INTERNACIONAL DEL INSTITUTO TECNOLÓGICO Y DE ESTUDIOS
SUPERIORES DE MONTERREY DE MEXICO: PROGRAMA
EJECUTIVO EN “NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA, NIIF’s”
AUDITOR EXTERNO N° SCRNAE 159 E INTERVENTOR DE LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS

4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Este rubro por clasificación principal es como sigue:

	<u>Diciembre 31,</u>		
	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>Variación</u>
Caja Chica	0.00	0.00	(0.00)
Banco General Rumiñahui Cta. Cte.	2,265,628.76	0.00	2,265,628.76
TOTAL	2,265,628.76	0.00	2,265,628.76

5. CUENTAS POR COBRAR – COMERCIALES

Las cuentas por cobrar comerciales están compuestas por:

	<u>Diciembre 31,</u>		
	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>Variación</u>
Cuentas por Cobrar Clientes (A)	0.00	0.00	0.00

(A) El detalle de los principales clientes comerciales se presenta a continuación:

	<u>(US\$ dólares)</u>
Clientes Varios	0.00
TOTAL	0.00

6. CUENTAS POR COBRAR - RELACIONADAS

El detalle de las principales cuentas relacionadas se presenta a continuación:

	<u>Diciembre 31,</u>		
	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>Variación</u>
LAS OLAS ENTERPRISES INC	80,000.00	80,000.00	0.00
LAS OLAS S.A.	3,111,124.11	3,121,135.11	(10,011.00)
VISTA TURQUESA S.A.	328,663.52	327,941.90	721.62
OLAS SECURITY CÍA. LTDA.	70,859.32	155,808.31	(84,948.99)
TOTAL	3,590,646.95	3,684,885.32	(94,238.57)

7. CUENTAS POR COBRAR - NO COMERCIALES

	<u>Diciembre 31,</u>		
	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>Variación</u>
Anticipo a Proveedores (A)	375,492.29	262,830.23	112,662.06
Anticipo y Préstamos a Trabajadores	0.00	0.00	0.00
Otras Cuentas por Cobrar	26,250.89	14,050.24	12,200.65
TOTAL	401,743.18	276,880.47	124,862.71

Alejandro A. Soledispa Matute.

INGENIERO COMERCIAL – MATRÍCULA N° 0288
CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO – REGISTRO N° 4842
MAGISTER EN EDUCACIÓN SUPERIOR
DIPLOMADO SUPERIOR EN AUDITORIA DE GESTIÓN DE CALIDAD
CERTIFICADO INTERNACIONAL DEL INSTITUTO TECNOLÓGICO Y DE ESTUDIOS
SUPERIORES DE MONTERREY DE MEXICO: PROGRAMA
EJECUTIVO EN “NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA, NIIF’s”
AUDITOR EXTERNO N° SCRNAE 159 E INTERVENTOR DE LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS

(A) El detalle de los principales deudores no comerciales se presenta a continuación:

	(US\$ dólares)
Jairo Bravo	213,007.71
Ziquivia S.A.	31,530.00
Rosa Del Pino	30,000.00
Kenneth Parks	15,000.00
Ramón Sornoza	13,255.48
José Luis Zambrano	11,267.98
Karl Henz	10,000.00
Verónica Chica	8,384.57
Jarred Samuel Jones	6,000.00
Paul Inkpen	5,000.00
Freddy Zambrano	5,000.00
Lanrie Glinski	5,000.00
Trajano Mero	4,235.08
Randy Glinski	4,000.00
José Luis Cox Mendoza	2,200.00
Jimmy Cartwright	2,000.00
Ideal Alambrec S.A.	1,959.21
Henry Castillo	1,749.83
Rosa Balderramo	1,500.00
Noemí Ruíz Alcívar	1,452.25
Hugo Cobeña	1,030.00
Sinergia Abogados Sineab Cía. Ltda.	701.71
Import Aceros	493.85
Guido Leonardo Alcívar	166.66
Panecons S.A.	164.00
Daniel Lucas	133.33
María Piedad Cisneros	89.60
José García Vera	80.64
Pedro Vélez	69.30
Javier Solórzano	21.09
TOTAL	375,492.29

Alejandro A. Soledispa Matute.

INGENIERO COMERCIAL – MATRÍCULA N° 0288
 CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO – REGISTRO N° 4842
 MAGISTER EN EDUCACIÓN SUPERIOR
 DIPLOMADO SUPERIOR EN AUDITORIA DE GESTIÓN DE CALIDAD
 CERTIFICADO INTERNACIONAL DEL INSTITUTO TECNOLÓGICO Y DE ESTUDIOS
 SUPERIORES DE MONTERREY DE MEXICO: PROGRAMA
 EJECUTIVO EN “NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA, NIIFs”
 AUDITOR EXTERNO N° SCRNAE 159 E INTERVENTOR DE LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS

8. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

	<u>Diciembre 31,</u>		
	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>Variación</u>
Crédito Tributario (IVA)	0.00	33,235.98	(33,235.98)
Crédito Tributario (Impuesto Renta)	0.00	0.00	0.00
TOTAL	0.00	33,235.98	(33,235.98)

9. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Incluye:

Componente	Saldos al 31/12/2018	Adiciones 2019	Ajustes/ Bajas 2019	Depreciación 2019	Saldos al 31/12/2019
Terrenos	0.00	0.00	4,103,641.20	0.00	4,103,641.20
Muebles y Enseres	19,300.00	22,500.00	0.00	3,075.80	41,800.00
Maquinaria y Equipos	211,579.47	0.00	0.00	21,157.80	211,579.47
Equipos de computación y software	2,961.19	4,150.00	0.00	0.00	7,111.19
Vehículos	107,881.00	27,000.00	0.00	0.00	134,881.00
Total Costo	341,721.66	53,650.00	4,103,641.20	24,233.60	4,499,012.86
Menos: Depreciación Acumulada	(157,988.74)		0.00	(24,233.60)	(182,222.34)
TOTAL P.P. y E.	183,732.92	53,650.00	4,103,641.20	(24,233.60)	4,316,790.52

Detalle	Costo	Depreciación Acumulada	Saldo 31/12/2019
Saldo Inicial 31/12/2018	341,721.66	(157,988.74)	183,732.92
Adiciones	53,650.00	0.00	53,650.00
Ajustes/ Bajas	4,103,641.20	(0.00)	4,103,641.20
Gasto Depreciación 2019	(0.00)	(24,233.60)	(24,233.60)
Saldo Final 31/12/2019	4,499,012.86	(182,222.34)	4,316,790.52

Alejandro A. Soledispa Matute.

INGENIERO COMERCIAL – MATRÍCULA N° 0288
CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO – REGISTRO N° 4842
MAGISTER EN EDUCACIÓN SUPERIOR
DIPLOMADO SUPERIOR EN AUDITORIA DE GESTIÓN DE CALIDAD
CERTIFICADO INTERNACIONAL DEL INSTITUTO TECNOLÓGICO Y DE ESTUDIOS
SUPERIORES DE MONTERREY DE MEXICO: PROGRAMA
EJECUTIVO EN “NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA, NIIF’s”
AUDITOR EXTERNO N° SCRNAE 159 E INTERVENTOR DE LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS

10. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR - COMERCIALES

Incluye:

	<u>Diciembre 31,</u>		
	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>Variación</u>
Proveedores Locales - Corriente (A)	628,962.31	321,001.14	307,961.17
Proveedores Locales - No Corriente (B)	581,070.04	651,113.63	(70,043.59)
TOTAL	1,210,032.35	972,114.77	237,917.58

(A) Los principales Proveedores Locales Corrientes se detallan a continuación:

	(US\$ dólares)
ZIQUIVIA S.A.	115,241.50
CENTIFE S.A.	76,300.26
ROCASÓLIDA Construcciones S.A.	53,299.30
ESPIVIA S.A.	52,338.68
Cordero Guevara Berenice	38,898.67
Zambrano Zambrano Fredy Berny	36,553.24
Estudios Jurídicos Farías Asociados	23,400.00
Seguros Sucre S.A.	22,348.91
Sinergia Abogados SINEAB Cía. Ltda.	21,282.52
Constructora Ciudad Rodrigo S.A.	20,863.04
Savignac Kris Owen	17,876.00
Modulares Ivan Ron Cía. Ltda.	12,784.95
Cabal Mendoza Luis	12,414.60
Cumba Narváez César Augusto	12,192.00
Fierro Ruiz Alberto Patricio	10,000.00
Quinatoa Quinatoa Bayron	8,185.47
PC Litoral S.A.	7,058.70
Dean Robert Rosemberg	6,966.33
Mauricio Jarre	5,073.84
Veintimilla Marcillo Jorge	4,741.60
Pico Delgado Francisco Heriberto	4,418.60
Cevallos Julio	3,847.51
Rosenberg Tracy Suzanne	3,606.00
Zambrano Bermúdez Manuel Salvador	3,498.99
Villao Vélez Gina María	3,264.60
García García Byron Roberto	2,946.40
Bajaña Montes Amilcar Antonio	2,760.00
PANECONS	2,750.00
EUROTECNORBP S.A.	2,629.50
García Delgado Billy Estuardo	2,228.55

Alejandro A. Soledispa Matute.

INGENIERO COMERCIAL – MATRÍCULA N° 0288
CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO – REGISTRO N° 4842
MAGISTER EN EDUCACIÓN SUPERIOR
DIPLOMADO SUPERIOR EN AUDITORIA DE GESTIÓN DE CALIDAD
CERTIFICADO INTERNACIONAL DEL INSTITUTO TECNOLÓGICO Y DE ESTUDIOS
SUPERIORES DE MONTERREY DE MEXICO: PROGRAMA
EJECUTIVO EN “NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA, NIIF’s”
AUDITOR EXTERNO N° SCRNAE 159 E INTERVENTOR DE LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS

Huilcarema Paredes Genaro Eduardo	2,205.00
Lata Roldán Victoria	2,037.52
Sinergia Contabilidad SINECONTA C. Ltda.	2,030.00
Zuridist Cía. Ltda.	1,843.84
Soledispa Matute Alejandro	1,575.00
Basurto Arboleda Leitón Elías	1,568.00
Solórzano Valencia Luis	1,400.00
Saltos Marcillo Luis	1,219.52
Santos Menéndez José Fernando	1,216.00
Cobeña Navarrete Hugo	1,170.12
Pincay Zambrano Iliana M.	1,050.00
Matamoros Ramos Luis Alberto	1,020.00
Francisco Zurita	991.41
Rosero Montaña Hernán Patricio	950.00
BALANCAM S.A.	909.80
Macías Delgado Danny Rafael	900.00
Ecovis Ecuador	880.10
Chica Rodríguez María	874.51
Maura Pinargote	852.62
Alex Cevallos	838.50
Fausto Felipe Jama Polit	816.00
Mendoza Rodríguez Carlos Gustavo	786.34
Espinales Hernández José	750.00
Samaniego Buendía Alejandro	738.00
Rivero Solórzano Teresa Alexandra	677.69
Zambrano Zambrano Julio César	597.80
Gilces Quiroz Oswaldo	570.00
Guillermo Pazmiño	555.00
Dumes del Pezo Nelly Liliana	508.00
Delgado Viteri María Laura	502.14
Panta Germán	445.29
FSYTAUDIT CÍA. LTDA.	440.00
Villamar Delgado Luis Mauricio	392.00
LASGER Cía. Ltda.	390.00
Rivadeneira Mendoza Javier	378.00
Vélez Cabezas José Luis F.	374.12
Cevallos Vera José	341.62
Moreira Sánchez Iván	316.50
Barreiro Iglesias Isabela Victoria	314.96
Castillo García Henry	305.20
Triviño Chávez Leonardo	305.00
ERVAMI S.A.	293.54
Veintimilla Rizo Fabricio	272.50

Alejandro A. Soledispa Matute.

INGENIERO COMERCIAL – MATRÍCULA N° 0288
CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO – REGISTRO N° 4842
MAGISTER EN EDUCACIÓN SUPERIOR
DIPLOMADO SUPERIOR EN AUDITORIA DE GESTIÓN DE CALIDAD
CERTIFICADO INTERNACIONAL DEL INSTITUTO TECNOLÓGICO Y DE ESTUDIOS
SUPERIORES DE MONTERREY DE MEXICO: PROGRAMA
EJECUTIVO EN “NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA, NIIF’s”
AUDITOR EXTERNO N° SCRNAE 159 E INTERVENTOR DE LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS

Andrade Moreira Teógenes	242.50
García Ponce Elber	227.70
Pincay Reinoso Juan	226.42
Jaramillo Román Fultón	200.00
Paredes Jarrín Luis Eliecer	187.96
Menéndez Rodríguez María	150.36
Gustavo Hidalgo Barriga	136.55
Cedeño Lopez Byron V.	120.00
Barreto Figueroa José Remberto	56.00
Mosquera Patricio	48.50
Palacios Recalde Clever Marcelino	43.06
Paúl María Gema	25.25
Cheques girados y no cobrados	926.61
TOTAL – Proveedores Locales - Corriente	628,962.31

(B) Los principales Proveedores Locales No Corrientes se detallan a continuación:

María Montesdeoca Dueñas	419,500.00
Haydee María Carattini	87,113.41
Hugo Velásquez	74,456.63
TOTAL – Proveedores Locales – No Corriente	581,070.04

11. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

	<u>Diciembre 31,</u>		
	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>Variación</u>
Con la Administración Tributaria (A)	28,875.09	4,911.03	23,964.06
Con el IESS (B)	688.62	172.80	515.82
Por Beneficios de Ley a Empleados (C)	53,129.28	23,469.33	29,659.95
Participación Utilidades a Trabajadores	0.00	0.00	0.00
Impuesto a la Renta	0.00	0.00	0.00
TOTAL	82,692.99	28,553.16	54,139.83

(A) Esta cuenta está compuesta de la siguiente manera:

Incluye:

	(US\$ dólares)
Retenciones Imp. Renta por pagar	19,824.74
Retenciones IVA por pagar	9,050.35
IVA en ventas	0.00
TOTAL	28,875.09

Alejandro A. Soledispa Matute.

INGENIERO COMERCIAL – MATRÍCULA N° 0288
CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO – REGISTRO N° 4842
MAGISTER EN EDUCACIÓN SUPERIOR
DIPLOMADO SUPERIOR EN AUDITORIA DE GESTIÓN DE CALIDAD
CERTIFICADO INTERNACIONAL DEL INSTITUTO TECNOLÓGICO Y DE ESTUDIOS
SUPERIORES DE MONTERREY DE MEXICO: PROGRAMA
EJECUTIVO EN “NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA, NIIFs”
AUDITOR EXTERNO N° SCRNAE 159 E INTERVENTOR DE LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS

(B) Esta cuenta está compuesta de la siguiente manera:

Incluye:

	(US\$ dólares)
Aportaciones por pagar	387.35
IESS por pagar	301.27
Préstamos quirografarios	0.00
TOTAL	688.62

(C) Esta cuenta está compuesta de la siguiente manera:

	(US\$ dólares)
Sueldos y Remuneraciones por pagar	40,349.24
Décima Tercera Remuneración por pagar	5,412.29
Décima Cuarta Remuneración por pagar	4,468.30
Vacaciones por Pagar	2,899.45
Fondos de Reserva por Pagar	0.00
TOTAL	53,129.28

12. CUENTAS POR PAGAR – RELACIONADAS

Este rubro por clasificación principal es como sigue:

	<u>Diciembre 31,</u>		
	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>Variación</u>
LAS OLAS S.A.	109,337.03	0.00	109,337.03
David Maksymuik	50,400.45	0.00	50,400.45
Randy Russ	165,322.92	0.00	165,322.92
RUSSMAK FOUNDATION	7,833.83	7,833.83	0.00
TOTAL	332,894.23	7,833.83	325,060.40

13. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

Este rubro por clasificación principal es como sigue:

	<u>Diciembre 31,</u>		
	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>Variación</u>
Corporación Financiera Nacional			
Desembolso # 1 (50%) – 08/05/2019	2,500,000.00	0.00	2,500,000.00
Desembolso # 2 (50%) – 21/12/2019	2,600,000.00	0.00	2,600,000.00
TOTAL	5,100,000.00	0.00	5,100,000.00

14. PARTICIPACION A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA

La conciliación entre la pérdida contable y la pérdida tributaria es como sigue:

Alejandro A. Soledispa Matute.

INGENIERO COMERCIAL – MATRÍCULA N° 0288
CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO – REGISTRO N° 4842
MAGISTER EN EDUCACIÓN SUPERIOR
DIPLOMADO SUPERIOR EN AUDITORIA DE GESTIÓN DE CALIDAD
CERTIFICADO INTERNACIONAL DEL INSTITUTO TECNOLÓGICO Y DE ESTUDIOS
SUPERIORES DE MONTERREY DE MEXICO: PROGRAMA
EJECUTIVO EN “NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA, NIIF’s”
AUDITOR EXTERNO N° SCRNAE 159 E INTERVENTOR DE LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS

CONCILIACION TRIBUTARIA

Con el fin de determinar los valores a pagar al 31 de diciembre del 2019 por concepto de participación a trabajadores e impuesto a la renta, se presenta a continuación la conciliación tributaria:

Determinación del 15% participación a trabajadores

Pérdida Contable 2019	(84,846.95)
15% Participación a trabajadores	<u>(0.00)</u>
Pérdida antes de impuestos	(84,846.95)

Cálculo del Impuesto a la Renta año 2019

Pérdida antes de impuestos	(84,846.95)
Partidas conciliatorias	
(+) Gastos no deducibles locales	3,089.67
(-) Deducción por incremento neto de empleados	0.00
(-) Deducción por pago a trabajadores con discapacidad	0.00

(=) PÉRDIDA TRIBUTARIA SUJETA A AMORTIZACIÓN (81,757.28)

IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO (25%)	0.00
(-) ANTICIPO IMP. RENTA DETERMINADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO FISCAL CORRIENTE	0.00
(+) SALDO DEL ANTICIPO PENDIENTE DE PAGO	0.00
(-) RETENCIONES EN LA FUENTE QUE LE REALIZARON EN EL EJERCICIO FISCAL	(0.00)
(-) CRÉDITO TRIBUTARIO DE AÑOS ANTERIORES	0.00

(=) IMPUESTO A LA RENTA A PAGAR 0.00

15. PATRIMONIO

a) Capital Social:

Al 31 de diciembre del 2019, el capital social es de U\$ 1,612,149.00 está integrado por 1,612,149 acciones ordinarias y nominativas de US\$ 1.00 cada una.

b) Reserva Legal

De conformidad con la Ley de Compañías, de la ganancia neta debe transferirse el 10% para formar la reserva legal, hasta que ésta alcance por lo menos el 50% del Capital Social. Dicha reserva no estará disponible para el pago de dividendos, pudiendo utilizarse para ser capitalizada en su totalidad o absorber pérdidas. Esta reserva se registra con la aprobación de los estados financieros por la Junta de Accionistas, que se realiza en el período siguiente; al corresponder el resultado final del ejercicio económico 2019 a una pérdida, no se podrá efectuar la segregación de la reserva legal.

Alejandro A. Soledispa Matute.

INGENIERO COMERCIAL – MATRÍCULA N° 0288
CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO – REGISTRO N° 4842
MAGISTER EN EDUCACIÓN SUPERIOR
DIPLOMADO SUPERIOR EN AUDITORIA DE GESTIÓN DE CALIDAD
CERTIFICADO INTERNACIONAL DEL INSTITUTO TECNOLÓGICO Y DE ESTUDIOS
SUPERIORES DE MONTERREY DE MEXICO: PROGRAMA
EJECUTIVO EN “NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA, NIIF’s”
AUDITOR EXTERNO N° SCRNAE 159 E INTERVENTOR DE LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS

c) Capital Adicional:

Cualquier Reserva de Capital Facultativa y/o Estatutaria podrá capitalizarse en la parte que exceda las pérdidas acumuladas al cierre del ejercicio, previa resolución de Junta de Accionistas. Esta reserva no estará disponible para distribución de dividendos y no podrá utilizarse para pagar el capital suscrito no pagado y, es solamente reintegrable a los accionistas al liquidarse la compañía.

d) Ganancias Acumuladas

El saldo de ganancias acumuladas registrado en los estados financieros estará a disposición de los accionistas y podrá capitalizarse, distribuirse dividendos y recibir ajustes por correcciones de errores contables de años anteriores.

16. INGRESOS

Los ingresos obtenidos por la compañía durante el año 2019 se detallan a continuación:

	(US\$ dólares)
Servicios de construcción	0.00
Otros ingresos operacionales	0.00
TOTAL	0.00

17. COSTOS Y GASTOS

El anexo de costos y gastos al 31 de diciembre de 2019 se resume a continuación:

	(US\$ dólares)
<u>Costos de Construcción</u>	<u>0.00</u>
Materiales de Construcción	0.00
Mano de Obra	0.00
Costos Indirectos de Construcción	0.00
<u>Gastos</u>	<u>84,846.95</u>
Gastos de Venta	0.00
Gastos Administrativos	83,302.74
Gastos Financieros	1,544.21

18. INFORME TRIBUTARIO

Por disposición establecida en el Sup. R.O. No. 188 del 7 de mayo del 2010 el Servicio de Rentas Internas, dispone que todas las sociedades obligadas a contratar 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 del Auditor Externo, el dictaminar la razonabilidad de la información y reportes descritos en el párrafo precedente.

Alejandro A. Soledispa Matute.

INGENIERO COMERCIAL – MATRÍCULA N° 0288
CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO – REGISTRO N° 4842
MAGISTER EN EDUCACIÓN SUPERIOR
DIPLOMADO SUPERIOR EN AUDITORIA DE GESTIÓN DE CALIDAD
CERTIFICADO INTERNACIONAL DEL INSTITUTO TECNOLÓGICO Y DE ESTUDIOS
SUPERIORES DE MONTERREY DE MEXICO: PROGRAMA
EJECUTIVO EN “NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA, NIIF’s”
AUDITOR EXTERNO N° SCRNAE 159 E INTERVENTOR DE LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS

19. IMPUESTO A LA RENTA

Situación fiscal: La compañía no ha sido auditada tributariamente por parte del Servicio de Rentas Internas.

20. ACTIVOS Y PASIVOS CONTINGENTES

Al 31 de diciembre del 2019, la compañía no mantiene activos y/o pasivos contingentes con terceros.

21. OTRAS REVELACIONES

A la fecha de presentación de este informe, la administración de la compañía, sus asesores y patrocinadores legales no han exhibido evidencia suficiente en relación con los procesos judiciales que podrían influir en la información de los estados financieros de la compañía, por lo que no es posible expresar una opinión en relación con la existencia de litigios o reclamos en contra de la compañía ni obligaciones contingentes derivadas de los mismos.

En cumplimiento con disposiciones legales emitidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, este informe incluye todas las notas correspondientes, aquellas no descritas son inmateriales y/o inaplicables para su revelación y lectura de terceros.

22. EVENTOS POSTERIORES

Hasta la fecha de la emisión de este informe, la emergencia sanitaria mundial por COVID-19 continúa, la Administración considera un desafío en este momento predecir con certeza la extensión, duración y su impacto comercial y económico, muchos países han requerido que las empresas limiten o suspendan las operaciones comerciales, han implementado restricciones de viaje y medidas de cuarentena. Estas medidas han interrumpido significativamente las actividades de muchas compañías. Las interrupciones son más inmediatas y pronunciadas en ciertos sectores como el turismo, alojamiento, transporte, comercio minorista y entretenimiento, mientras que también se anticipan efectos secundarios en otros sectores como el manufacturero y el sector financiero. Por consiguiente, estas circunstancias pueden reflejarse al presentar los estados financieros del año 2020.

23. APROBACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2019 han sido conocidos y aprobados por la Gerencia General para su posterior aprobación por la Junta General de Accionistas. 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, firmados por el Gerente General y Contador.