

1) **Operaciones de la Compañía VISTA AL MAR S.A. VISTAMASA**

VISTA AL MAR S.A. es de nacionalidad ecuatoriana, constituida por accionistas extranjeros bajo el amparo de la Ley de Compañías y de las normativas vigentes en el Ecuador, tiene como actividad principal Compra, Venta, Alquiler y Explotación de Bienes Inmuebles.

2) **Bases de Preparación**

**Cumplimiento.-** Los Estados Financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) emitida por la International Accounting Standards Board vigentes al 31 de Diciembre de 2016

**Responsabilidad.-** La información contenida en los Estados financieros de la compañía es responsabilidad de la gerencia quienes manifiestan expresamente que se han aplicado las normas NIIF para Pymes correspondiente que aplican para esta compañía.

**Medición.-** Los Estados Financieros han sido elaborados en base al costo histórico, y en dólares, que es la moneda de curso legal en el Ecuador.

3) **Resumen de Políticas Contables Significativas**

**Efectivo y Equivalente al Efectivo.-** El efectivo y efectivo equivalente en el Estado de Situación Financiera comprenden disponible, bancos y depósitos a corto plazo de gran liquidez

**Propiedad, Planta y Equipos.-** Los activos fijos de propiedad, planta y equipo son medidos al costo, menos depreciación acumulada y pérdida por deterioro. Los costos en que se incurran por mantenciones mayores, serán reconocidos en el valor libro del activo fijo cuando éstos cumplan los criterios de reconocimiento.

**Cuentas por Pagar.-** Las cuentas por pagar se reconocerán a su valor razonable, por lo general las cuentas por pagar de la compañía no tienen duración más allá de 30 días por tal razón son consideradas como pasivo corriente

**Reconocimiento de Ingresos.-** Los ingresos ordinarios son reconocidos en la medida que es probable que los beneficios económicos fluirán a la compañía y que éstos puedan ser confiablemente medidos. Los ingresos son medidos al valor justo del pago recibido, excluyendo descuentos, rebajas y otros.

**Costos y Gastos.-** Los costos y gastos se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

***Impuesto a la Renta corriente.-***

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% (2015; 22%) de las utilidades gravables, la cual se reduce al 12% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente. A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigencia la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta" cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos. La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo. Durante el 2014 la Compañía no registró base de cálculo por no haber incurrido en ventas que constituyen los ingresos ordinarios ni extraordinarios, pero sí registró un valor de Anticipo de Impuesto a la renta Pagado 2015 con cargo al Impuesto a la Renta 2016.

***Impuesto a la Renta Diferido.-***

El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros. El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

Los impuesto a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales. Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuesto activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

***Reserva Legal.-***

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

VISTA AL MAR S.A. VISTAMASA  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

---

**EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DEL EFFECTIVO**

---

<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>2016</b>
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE FECTIVO</b>	<b>1,038.03</b>
Caja General – Bancos	1,038.03

---

El efectivo y efectivo equivalente en el Balance General comprenden disponible, bancos y depósitos a corto plazo de gran liquidez.

Explicación de Conciliación del Efectivo y Equivalentes al Efectivo Presentados en el Balance con el Efectivo y Equivalentes al Efectivo Presentados en el Estado de flujos de Efectivo.

---

<b>ACTIVOS FINANCIEROS</b>	<b>2'629,006.81</b>
<b>DE ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>	<b>0.00</b>
<b>OTRAS CUENTAS POR COBRAR RELACIONADAS</b>	<b>2'238,641.75</b>
<b>OTRAS CUENTAS POR COBRAR</b>	<b>386,539.58</b>

---

Ref. Art. 4 del R-LRTI.

Saldos de Cobros a personas naturales o sociedades relacionadas

Corresponde a aquellos activos financieros con pagos fijos y de terminables que no tienen cotización en el mercado activo. Las cuentas por cobrar comerciales se reconocen por el importe de la factura correspondiente a los estados de pago por grado de avance de la obra, en el caso inmobiliario se reconoce la cuenta por cobrar de cliente cuando se escritura y se ha transferido el riesgo del bien.

---

<b>ACTIVOS NO FINANCIEROS</b>	<b>0.00</b>
<b>INVENTARIOS</b>	<b>1'360,889.37</b>
<b>OTROS INVENTARIOS</b>	<b>0.00</b>

---

Los inventarios son valorizados al costo NIC 2 (INVENTARIOS) y al precio de venta estimados menos los costos de determinación y venta, el que sea menor. El costo de los inventarios se basa en el método PMP (PRECIO PROMEDIO PONDERADO) e incluye el gasto de adquisición de inventarios y otros incurridos en el traslado a su ubicación y condiciones actuales.

Los proyectos inmobiliarios, en construcción y terminados, registrados se presentan clasificados en el rubro Inventarios.

Al 31 de diciembre de 2015, los inventarios incluyen los costos de adquisición de Terrenos, costos de urbanizar, costo de construcción del bien inmueble, capitalización de intereses, desarrollo de proyectos de urbanización, proyectos de arquitectura, cálculos y especialidades.

La valorización de los inventarios al cierre del período al 31 de diciembre de 2015, no exceden de su valor neto de realización.

La clasificación de inventarios corrientes se ha definido cuando el bien esté disponible para la venta o se espera que esté disponible antes de 12 meses. El costo de inventario incluye los costos externos más los costos internos formados por consumos de materiales en bodega, costos de mano de obra directa e indirecta empleada en la construcción y una imputación de costos indirectos necesarios para llevar a cabo la inversión si es que corresponde, también se incluye la capitalización de los costos financieros.

---

## ACTIVOS NO CORRIENTES

---

### PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

#### ACTIVOS NO CORRIENTES

Construcciones en Curso	4'157,626.99
Muebles y Enseres	2,500.00
Maquinaria y Equipo	211,579.47
Equipo de Computación	2,961.19
Vehículos, Equipo de Transporte y Equipo Caminero	95881
(-) Depreciación acumulada	- 70,040.4

---

Los activos fijos de propiedad, planta y equipo son medidos al costo, menos depreciación acumulada y pérdida por deterioro.

Algunos elementos de los que componen las propiedades, planta y equipo, pueden ser adquiridos por razones de seguridad o medioambientales. La compra de tales activos fijos, si bien no incrementa los beneficios económicos que proporciona ninguno de los otros activos fijos

**VISTA AL MAR S.A. VISTAMASA**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

existentes, puede ser necesaria para que la empresa logre obtener los beneficios económicos derivados del resto de los activos. Si tal es el caso, esas adquisiciones de elementos pertenecientes a las propiedades, planta y equipo, cumplen las condiciones para su reconocimiento como activos, puesto que permiten a la empresa obtener beneficios económicos adicionales del resto de sus activos, respecto a los que hubiera obtenido de no haberlas realizado.

Los años de vida útil estimados, se resumen de la siguiente manera:

**ACTIVOS**

**RANGO DE AÑOS**

MUEBLES Y ENSERES	10 AÑOS
MAQUINARIA Y EQUIPO	10 AÑOS
EQUIPOS DE COMPUTACIÓN	3 AÑOS
VEHÍCULOS, EQUIPOS DE TRANSPORTE Y EQUIPO CAMINERO	5 AÑOS

Los valores residuales estimados junto con los métodos y plazos de amortización utilizados, son revisados al cierre de cada ejercicio y, si corresponde, se ajustan de manera prospectiva. Cabe señalar que no han sido capitalizados intereses en este rubro, ya que el activo fijo no ha sido adquirido a través de financiamiento externo. Los gastos periódicos de mantenimiento, conservación y reparación, se imputan a resultados, como costo del ejercicio en que se incurren. Un elemento de propiedad, planta y equipos es dado de baja en el momento de su disposición o cuando no se esperan futuros beneficios económicos de su uso o disposición. Cualquier utilidad o pérdida que surja de la baja del activo, es incluido en el estado de resultados en el ejercicio en el cual el activo es dado de baja.

**PASIVOS**

**PASIVO CORRIENTE**

CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR LOCALES	103,933.52
OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES CON LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA	3,508.62
CON EL IESS	75.60
POR BENEFICIOS A EMPLEADOS	22,397.94
CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS	19,999.09
OTROS PASIVOS FINANCIEROS	0.00
ANTICIPOS DE CLIENTES	6'654,153.08
PASIVOS ASOCIADOS CON ACTIVOS NO CORRIENTES EN VENTA	780,000.00

Las cuentas por pagar a proveedores no generan intereses y el plazo de pago máximo responde a condiciones particulares de cada transacción.

Dentro de las otras obligaciones corrientes con el IESS al 31 de Diciembre de 2016 se encuentra Aporte Personal y Aporte Patronal, Contribución IECE y SECAP

Los anticipos a cuenta se reciben de prominentes compradores derivados de Cartas de compromiso de compra – Venta legalizadas.

**VISTA AL MAR S.A. VISTAMASA**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

Los anticipos de clientes son registrados en el rubro cuentas por pagar, comerciales y otras cuentas por pagar y corresponden a anticipos efectuados por clientes al momento de firmar la promesa de compra venta, y se considera un abono al valor de la propiedad aludida en la promesa al momento de escriturar finalmente la venta del inmueble.

Los Pasivos asociados con activos no corrientes en venta Incluye el importe de los pasivos directamente asociados con los activos clasificados como activos no corrientes en venta, incluidos los correspondientes a operaciones interrumpidas que estén registrados en el pasivo de la entidad a la fecha del balance.

<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	
<b>CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR</b>	<b>10,403.48</b>
<b>CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS</b>	<b>770,019.31</b>

Las cuentas y documentos por pagar corresponden a la porción no corriente de las obligaciones con entidades relacionadas, que no provienen de operaciones comerciales. Las obligaciones con entidades relacionadas se reconocerán inicialmente por el costo de la transacción, posteriormente se medirán a su costo amortizado, utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos los pagos realizados.

#### **PATRIMONIO**

El patrimonio neto de la Compañía al 31 de Diciembre de 2016 está compuesto de la siguiente manera:

<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>5,996.35</b>
<b>CAPITAL SUSCRITO Y ASIGNADO</b>	<b>13,300.00</b>
<b>APORTE DE SOCIOS PARA FUTURA CAPITALIZACION</b>	<b>418,080.00</b>
<b>PÉRDIDAS ACUMULADAS</b>	<b>(417,303.65)</b>

El capital Social de la compañía está distribuido de la siguiente manera:

VISTA AL MAR S.A. VISTAMASA  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

NO.	Identificación	Nombre	Nacionalidad	Capital
1	SE-P-00000089	RUSSMAK FOUNDATION	PANAMA	13,234.00
2	1309410312	BRAVO GARCIA JAIRO ROGELIO	ECUADOR	66.00

Los adelantos para futuros aportes de capital son de carácter irrevocables constituyen un patrimonio neto, pues estos aportes se consideran definitivos y lo único que faltaría es la formalización de los documentos para su capitalización.

Se registran las pérdidas de ejercicios anteriores, que no han sido objeto de absorción por resolución de junta general de accionistas o socios.

La cuenta pérdida en el ejercicio registra la diferencia de ingresos y costos y gastos incurridos en actividades ordinarias.

**POLÍTICA DE INGRESOS Y GASTOS:**

Los Ingresos y Costos y Gastos se imputan en función del principio del devengado (NIC 1 Párrafo 27 y 28), es decir cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representen con independencia que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

Las ventas ordinarias se reconocen cuando los bienes son entregados y la titularidad ha sido traspasada.

La definición de gastos incluye tanto las pérdidas como los gastos que surgen en las actividades ordinarias de la entidad. Entre los gastos de la actividad ordinaria se encuentran, por ejemplo, el costo de las ventas, los salarios y la depreciación. Usualmente, los gastos toman la forma de una salida o depreciación de activos, tales como efectivo y otras partidas equivalentes al efectivo, inventarios o propiedades, planta y equipo. Son pérdidas otras partidas que, cumpliendo la definición de gastos, pueden o no surgir de las actividades ordinarias de la entidad. Incluye todos los gastos del periodo de acuerdo a su función distribuidos por: gastos de venta, gastos de administrativos, gastos financieros y otros gastos. Los gastos son reconocidos de acuerdo a la base de acumulación o devengo.

**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVOS**

En el estado de Flujos de Efectivos se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

-Flujos de Efectivo: Entradas y salidas de dinero en efectivo, y de activos financieros equivalentes a efectivo, entendiendo por éstos a las inversiones a corto plazo de gran liquidez y baja probabilidad de pérdida de su valor.

**VISTA AL MAR S.A. VISTAMASA  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

---

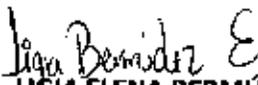
- Actividades de explotación: Actividades típicas de la operatividad del negocio de la compañía, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o financiación.

- Actividades de inversión: La adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo, y otras inversiones no incluidas en el activo.

-Actividades de financiación: Actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

**PERÍODO CONTABLE:**

El período contable contemplado en los Estados Financieros corresponde al comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2016.

  
**LICIA ELENA BERMÚDEZ  
CONTADORA**

  
**MAKSYMUIK DAVID WALTER  
GERENTE**