

VIVIENDAS MASIVAS ECUATORIANAS VIMARE S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2016

OPINIÓN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE



Fernando X. RIZZO
Auditor • Analista • Asesor
E C U A D O R



Correo: fernando.rizzo@auditrisk.ec

Móvil: + (593) 987559553

Casilla: 09-01-986

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Accionistas de la Empresa

VIVIENDAS MASIVAS ECUATORIANAS VIMARE S.A.

Opinión

1. En mi opinión, los estados financieros adjuntos, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes de la variación económica 2016, la situación financiera de VIVIENDAS MASIVAS ECUATORIANAS VIMARE S.A., al 31 de diciembre, 2016, así como de sus resultados y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera. He auditado la variación económica del 2016 en los estados financieros adjuntos de VIVIENDAS MASIVAS ECUATORIANAS VIMARE S.A., que comprenden el estado de situación financiera, el estados de resultados, de evolución en el patrimonio y de flujos de efectivo por el ejercicio terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y notas explicativas.
2. Al 31 de diciembre del 2015 los estados financieros fueron auditados por otro auditor y su Opinión fue sin salvedad.

Fundamento de la opinión

3. He realizado la auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Mi responsabilidad con base a esas normas se describen más al detalle en la sección Responsabilidades del Auditor para Auditoría de Estados Financieros de mi informe. Soy independientes de VIVIENDAS MASIVAS ECUATORIANAS VIMARE S.A. Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base razonable para mi opinión.

Asuntos claves de auditoría

4. Los asuntos claves de la auditoría, de acuerdo a mi juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en mi auditoría de los estados financieros del periodo 2016. Estos asuntos han sido tratados en el contexto de mi auditoría a los estados financieros, y en la formación de mi opinión sobre estos, y no expreso una opinión por separado sobre estos asuntos y sobre los saldos al 31 de diciembre del 2015. En el párrafo 1, fundamento mi opinión sin salvedad, he determinado que los asuntos que se describen en la **SECCIÓN II**, son los asuntos claves de la auditoría que se deben comunicar en mi informe.

Responsabilidad sobre la independencia del auditor.

5. Mi objetivo fue obtener seguridad razonable sobre si la variación del año 2016 de los estados financieros están libres de errores significativos ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluye mi opinión. Una seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía de que una

auditoría realizada de acuerdo a las NIA siempre detectará una representación errónea importante cuando exista. Las representaciones erróneas pueden surgir de fraude o error y se consideran materiales si de forma individual o en conjunto, podrían influir razonablemente en las decisiones económicas de los usuarios tomadas sobre la base de estos estados financieros. **SECCIÓN I.**

Responsabilidad de la Administración de la Compañía en relación con los estados financieros

6. La administración es la responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con las NIIF y del control interno que la administración determinó necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores significativos, debido a fraude o error. En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelar, según aplique, los asuntos relacionados a continuidad e utilizar el principio de empresa en marcha como base contable, a menos que la dirección pretenda liquidar la empresa o cesar las operaciones o no tiene otra alternativa más realista que hacerlo. La Administración Clave es responsable de supervisar el proceso de información financiera de la Compañía. **SECCIÓN III.**

Otros asuntos

7. Información alineada y regulada en los estados financieros y del informe de auditoría correspondiente. **SECCIÓN I, II y III.**

Énfasis

8. El informe del auditor independiente acerca del cumplimiento de las obligaciones tributarias, requerido en la Ley de Régimen Tributario Interno se emitirá por separado.
9. Los saldos iniciales de la empresa se originan sobre periodos anteriores al 31 de diciembre del 2015 y mi opinión es sobre la variación del año 2016.

Guayaquil, 27 de Abril, 2017.



Fernando X. **RIZZO**
Licencia Profesional N° 17-5964
Superintendencia de Compañías
Registro: SC-RNAE-2 N° 569

SECCIÓN I

Responsabilidades del Auditor sobre la Auditoría de Estados Financieros de mi informe.

10. Para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y la información revelada los estados financieros, fueron seleccionadas tareas que dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error, tomando en consideración el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de sus estados financieros, no con la finalidad de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Incluye una evaluación de que las políticas contables utilizadas son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables en la presentación de los estados financieros en su conjunto.
11. Como parte de mi auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, apliqué mi juicio profesional y mantuve el escepticismo profesional durante toda la auditoría:
 - 10.1. Identifiqué y evalué los riesgos de desviaciones materiales de los estados financieros, derivadas de fraude o error, diseñando y aplicando procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, y obtuve evidencia de auditoría que es suficiente y apropiada para proporcionar las bases para mi opinión. El riesgo de no detectar desviaciones materiales que resulten de un fraude es mayor de las que resulten de un error, ya que el fraude puede involucrar conspiración, falsificación, omisión intencional, tergiversación, o la anulación de un control interno.
12. Evalué lo adecuado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas efectuadas por la Administración.
 - 11.1. Con base a la evidencia de auditoría obtenida y las manifestaciones de la Administración del supuesto de "negocio en marcha", si existe o no relaciones con eventos o condiciones que puedan proyectar una duda importante sobre la capacidad de la entidad para continuar como un negocio en marcha. Si llego a la conclusión de que existe una incertidumbre significativa, estoy obligado a llamar la atención en mi informe de auditoría de las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si tales revelaciones son insuficientes, modificar mi opinión. Mi conclusión es con base a la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de mi informe de auditoría. Sin embargo, podrían presentarse eventos futuros y condiciones puedan causar que la entidad no pueda continuar como un negocio en marcha.
13. Evalué la presentación, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo sus revelaciones, y si los estados financieros representan las operaciones subyacentes y eventos en una forma que manifieste una razonable

presentación. Soy responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría en la empresa. Soy el único responsable de mi opinión de auditoría.

14. Me comuniqué con la Administración Clave con relación, entre otras cosas, el alcance y el momento de la auditoría y los resultados de auditoría importantes, incluidas posibles deficiencias significativas en el control interno que identifiqué durante mi auditoría.
15. Proporcioné a la Administración Clave una declaración de que he cumplido con los requisitos relevantes con respecto a la independencia, y he comunicado todas las relaciones y otros asuntos que puedan documentar en mi auditoría. He determinado aquellos asuntos que eran de la mayor importancia en mi auditoría de los estados financieros del período actual y por lo tanto son los asuntos clave de auditoría.
16. Estos asuntos descritos en mi informe de auditoría a menos que la ley o el Reglamento se oponen a la divulgación y publicación sobre el asunto o cuando, en circunstancias extremadamente raras, determinamos que un asunto no debe ser comunicado en nuestro informe debido a posibles consecuencias adversas.

SECCIÓN II

Asuntos claves de auditoría

17. Los asuntos importantes de mi auditoría fueron aquellos asuntos que, a mi juicio profesional, se consideró de mayor importancia en mi auditoría a los estados financieros. Los asuntos importantes de mi auditoría fueron seleccionados de aquellos comunicados a la Administración, sin embargo, no se ha procurado representar todos los asuntos discutidos con ellos. Mis procedimientos relativos a estos asuntos fueron diseñados en el contexto de mi auditoría de los estados financieros en su conjunto. Mi opinión sobre los estados financieros no es modificada con respecto a ninguno de los asuntos importantes de auditoría descritos abajo, y no expreso una opinión sobre estos asuntos individualmente
 - Valor razonable:
18. El valor razonable en su activo y pasivo tiene en cuenta la valoración y medición en las condiciones y localización del activo sin restricciones su uso del activo y pasivo; utiliza los supuestos que los participantes del mercado del activo y pasivo actúan en su mejor interés económico.
 - Partes relacionadas.
19. Los saldos con partes relacionadas no tienen plazo, ni fecha de vencimiento y no devengan intereses la naturaleza de su contraprestación están garantizadas por el patrimonio de sus accionistas.

SECCIÓN III

Negocio en Marcha.

20. Los estados financieros han sido preparados con bases contables de negocio en marcha. El uso de estas bases contables es apropiado a menos que la administración tenga la intención de liquidar a la empresa o detener las operaciones, o no tiene otra alternativa realista más que hacerlo. Como parte de mi auditoría de la variación del año 2016, los estados financieros, he concluido que el uso de las bases contables de negocio en marcha por parte de la administración, en la preparación de los estados financieros es apropiado.

21. La administración no ha identificado una incertidumbre material que pueda dar lugar a una duda significativa sobre la capacidad de la empresa de continuar como un negocio en marcha, y por consiguiente no se revela en los estados financieros de la empresa. Con base en mi auditoría de los estados financieros, tampoco he identificado dicha incertidumbre material. Sin embargo, ni la administración ni el auditor pueden garantizar la capacidad de la empresa de seguir como negocio en marcha.