

**INFORME DE LOS AUDITORES EXTERNOS INDEPENDIENTES
A LOS ESTADOS FINANCIEROS DE
VIVIENDAS MASIVAS ECUATORIANAS VIMARE S. A.
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
EN COMPARATIVO AL AÑO 2018**



VIVIENDAS MASIVAS ECUATORIANAS VIMARE S. A.

**ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 y 2018**

INDICE GENERAL

Contenido:	Páginas No.
Informe de Auditores Externos Independientes	3 - 6
Estados de Situación Financiera	7 - 8
Estados de Resultados Integrales	9
Estados de Cambios en el Patrimonio neto de los Accionistas	10
Estados de Flujos de Efectivo (Métodos directo e indirecto)	11 - 12
Notas Explicativas a los Estados Financieros	13 - 25

Abreviaturas:

NIC: Normas Internacionales de Contabilidad

NIIF: Normas Internacionales de Información Financiera

US\$: Dólares de los Estados Unidos de América

PYMES Pequeñas y Medianas Entidades

IASB International Auditing Standards Board



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas de

VIVIENDAS MASIVAS ECUATORIANAS VIMARE S. A.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de **VIVIENDAS MASIVAS ECUATORIANAS VIMARE S. A.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2019 y los correspondientes estados de resultados integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, en comparativo a los estados financieros del 2018, así como las notas explicativas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de **VIVIENDAS MASIVAS ECUATORIANAS VIMARE S. A.**, al 31 de diciembre del 2019, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha; de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas empresas (NIIF para PYMES) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Fundamentos de la Opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en este informe en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros". Somos independientes de **VIVIENDAS MASIVAS ECUATORIANAS VIMARE S. A.**, de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y hemos cumplido con las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Información Presentada en Adición a los Estados Financieros

La Administración es responsable por la preparación de información adicional, la cual comprende el Informe anual de los Administradores a la Junta de Accionistas, pero no incluye el juego completo de estados financieros y nuestro informe de auditoría. Se espera que dicha información sea puesta a nuestra disposición con posterioridad a la fecha de este informe.

Nuestra opinión sobre los estados financieros de la Compañía, no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

En conexión con la auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer dicha información adicional cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si de otra forma parecería estar materialmente incorrecta.

Una vez que leamos el Informe anual de los Administradores a la Junta de Accionistas, si concluimos que existe un error material en esta información, tenemos la obligación de reportar dicho asunto a la Administración de la Compañía.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los Estados Financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas empresas (NIIF para PYMES) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, 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, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y el uso de la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra alternativa realista que hacerlo.

La Administración es responsable de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Compañía.

Responsabilidad del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), detectará siempre un error material cuando este exista. Errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluir si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Proporcionamos a los responsables de la Administración una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética en relación con la independencia e informamos acerca de todas las relaciones y otros asuntos de los que se pueden esperar razonablemente, que puedan afectar a nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre los asuntos comunicados a la Administración de la Compañía, determinamos aquellos que fueron más significativos en la auditoría de los estados financieros del año actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente estos asuntos o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque razonablemente esperamos que las consecuencias adversas superen los beneficios de interés público de la comunicación.

Otros Asuntos

- El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud (OMS) declaró como “pandemia” al brote del virus COVID-19 originado en China a finales del año 2019. Dados los efectos sanitarios de esta pandemia, el Gobierno del Ecuador, se encuentra adoptando medidas tendientes a evitar su propagación, por lo cual el 16 de marzo del 2020 decretó “estado de excepción”, que podrían tener impactos negativos en los niveles de actividad económica a nivel mundial y del país, por consiguiente, en las operaciones de la Compañía. Tales efectos se verán reflejados en los estados financieros correspondientes al año 2020.





- A la fecha del presente informe, se encuentran en proceso de preparación los anexos tributarios correspondientes al año 2019 por parte del sujeto pasivo de impuesto, los mismos que deberán ser presentados conjuntamente con los Informes de Cumplimiento de Obligaciones Tributarias al Servicio de Rentas Internas (SRI) hasta julio 31 del 2020.

AuditPlus
Auditores y Contadores Independientes Cía. Ltda.
SC - RNAE No. 646

CPA Baddi Aurea A.
Socio de Auditoría
Registro # 0.17287

Guayaquil, 21 de Mayo del 2020.