



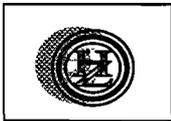
**Dr. HOMERO ZURITA ZURITA**  
Auditor Independiente.

---

**INFORME DE AUDITORIA EXTERNA**

**COMPAÑÍA DE ECONOMIA MIXTA DE VIVIENDA  
ALTERNATIVA CEMVIV PASTAZA**

**PERIODO: 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014**



## ÍNDICE

<u>CONTENIDO</u>	<u>PÁGINA</u>
<b>INFORMACIÓN FINANCIERA</b>	
Dictamen de Auditoría	1
Información Introductoria	4
Estados Financieros	6
Notas a los Estados Financieros	10
Análisis Financieros	17
Estructura Organizacional	17
Análisis de Libros Sociales	20



## **INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE**

### **A LA JUNTA DE ACCIONISTAS DE LA COMPAÑÍA DE ECONOMÍA MIXTA DE VIVIENDA ALTERNATIVA CEMVIV PASTAZA.**

#### **1. INFORME SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de la “Compañía de Economía Mixta de Vivienda Alternativa CEMVIV PASTAZA.”, que comprenden el estado de Situación Financiera al 31 de diciembre del 2014 y los correspondientes Estados de Resultados, de Cambios en el Patrimonio y de Flujos de Efectivo por el año terminado en esa fecha, las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

#### **2. RESPONSABILIDAD DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

La Administración de la “Compañía de Economía Mixta de Vivienda Alternativa CEMVIV PASTAZA.” de acuerdo con la normativa dispuesta por la Superintendencia de Compañías, es responsable de la preparación, de la presentación razonable de estos estados financieros y del control interno determinado como necesario para permitir la preparación de estos estados libres de errores materiales debido a fraude o error.

#### **3. RESPONSABILIDAD DEL AUDITOR**

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros, basándonos en el examen practicado a la Institución, el cual fue efectuado de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos, planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros están libres de errores materiales. La auditoría incluyó la evaluación de las estimaciones de las políticas contables utilizadas, así como la evidencia y presentación razonable de los estados financieros. Consideramos que la evidencia que hemos obtenido es suficiente para emitir nuestra opinión.

#### **4. OBSERVACIONES**

- 4.1.** De la confirmación de saldos a las cuentas por cobrar de clientes, señaladas en la nota No. 4 cuyo monto es de \$ 35.761,03, auditoría externa no recibió confirmaciones por ningún valor.



- 4.2. Para conocer el valor real de las obras en construcción señaladas en la nota No. 5, cuyo monto es \$ 2'804.548,87, como exige la Superintendencia de Compañías en la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera, auditoria externa requirió a la Gerencia que solicite a la Dirección de Evaluas y Catastros del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Pastaza el evaluó de todos los bienes raíces. Con fecha 28 de febrero de 2015, la empresa recibió el avalúo actualizado por parte de la Dirección de Evaluas y Catastros del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Pastaza, por un valor de \$ 1.815.648,63.
- 4.3. Contabilidad tiene registrado como materiales o bienes para la construcción el valor de \$ 210.000,00, como se menciona en la nota No. 5, a pesar de que este valor corresponde a un terreno que se adquirió para el Proyecto de Vivienda "Ciudad Canela". Este bien inmueble se encuentra dentro del avalúo, realizado por la totalidad establecida por la Dirección de Evaluas y Catastros del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Pastaza mencionado en el párrafo anterior.
- 4.4. Contabilidad registró el 5 de noviembre de 2014 dentro del rubro Préstamos por Pagar Municipio de Pastaza el valor \$2'647.985,48, basada únicamente en la resolución No. 094-23-09-2014 del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Pastaza, conforme se señala en la nota No. 12.
- 4.5. Dentro de aportes para futuras capitalizaciones conforme se señala en la nota No. 14, el Municipio en el año 2005 aportó dos lotes de terreno ubicados en el barrio el Recreo por un valor de \$ 207.996,01. Estos lotes fueron revaluados en el año 2010 incrementando su valor en \$ 34.893,25, sin embargo, desde el año 2010 hasta el año 2014 el evaluó se ha mantenido y por lo tanto su valor no es real.
- 4.6. Contabilidad registra una pérdida de \$ 52.375,99 por aplicación de NIIFS, ver nota No. 15. Auditoria externa no evidenció de que se haya efectuado esta aplicación.
- 4.7. En el estado de resultados dentro del rubro de gastos de administración figuran las subcuentas "Materiales utilizados" con un valor de \$ 403.476,06 y "Mano de obra directa" por el valor de \$ 24.247,49. Sobre estos rubros, no existe su movimiento contable y además se encuentran indebidamente registrados, ya que éstos deberían figurar como parte del costo de las construcciones ver nota No. 18.



## 5. OPINIÓN

En nuestra opinión, conforme a lo expuesto en los párrafos 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5 4.6 y 4.7 los referidos estados financieros no presentan razonablemente, la posición financiera de la “Compañía de Economía Mixta de Vivienda Alternativa CEMVIV PASTAZA.”, al 31 de diciembre del 2014, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con la normatividad dispuesta por el Ente de Control.

Puyo, marzo 29 de 2015

---

**Dr. Homero Zurita Zurita**  
**AUDITOR INDEPENDIENTE**  
**Reg., de Auditores Externos SC-RNAE-360**