

VIVIENSA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE 2013

VIVIENSA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

31 DE DICIEMBRE DEL 2013

INDICE:

Informe de los auditores independientes

Estados de situación financiera

Estados de resultados y otros resultados integrales

Estados de cambios en el patrimonio

Estados de flujos de efectivo

Notas a los Estados financieros separados

Abreviaturas usadas:

Compañía / Vivienza	-	Viviensa S.A.
NIIF	-	Versión completa de las Normas Internacionales de Información Financiera
PCGA previos	-	Principios contables generalmente aceptados previos
US\$	-	Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores accionistas de:

Viviensa S.A.

12 de mayo del 2014

Estados financieros separados auditados:

1. Hemos auditado los Estados financieros separados adjuntos de Viviensa S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2013 y los correspondientes estados de resultados y otros resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas. Los Estados financieros separados correspondientes al año terminado el 31 de diciembre del 2012 y por el año terminado en esa fecha fueron auditados por nosotros de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y con fecha 17 de mayo del 2013 emitimos nuestro informe que contiene una opinión con una salvedad que señala que los Estados financieros separados auditados del "Fideicomiso Troje Norte", al 31 de diciembre del 2012, no estuvieron disponibles para nuestra revisión

Responsabilidad de la Administración sobre los Estados financieros separados:

2. La Administración de la compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de los Estados financieros separados de acuerdo con principios contables generalmente aceptados en Ecuador. Esta responsabilidad incluye: el diseño, implementación y mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de Estados financieros separados que no contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error; la selección y aplicación de políticas de contabilidad apropiadas; y, la elaboración de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del auditor independiente:

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los Estados financieros separados adjuntos basados en nuestra auditoría. Excepto por lo mencionado en el párrafo 4, nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento, las que requieren que cumplamos con requerimientos éticos y que planifiquemos y realicemos una auditoría para obtener certeza razonable de si los Estados financieros separados no contienen distorsiones importantes. Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y las revelaciones presentados en los Estados financieros separados. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación del riesgo de que los Estados financieros separados contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación del riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes de la Compañía, para la preparación y presentación razonable de los Estados financieros separados, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye la evaluación de si los principios de contabilidad aplicados son apropiados y si las estimaciones contables realizadas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los Estados financieros separados. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Francisco Salazar E10-37 y Luis Tamayo

Edf. Atlantic Business Center Of. 803

Tlfs.: (593 9) 98501-210

(593 2) 2525-319

(593 2) 2556-169

E-mail: administracion@bcgdelecuador.com

jefferson.galarza@bcg.com.ec

Quito - Ecuador

A los señores accionistas de:
Viviensa S.A.
12 de mayo del 2014
Continuación:

Limitación al alcance de nuestra revisión:

- Al 31 de diciembre del 2013, los estados financieros separados adjuntos muestran inversiones en derechos fiduciarios por el valor de US\$892,311.17 que corresponden al 100% de los derechos de beneficiario de los Fideicomisos "Troje Norte" y "Altos de la Colina". A la fecha de emisión de nuestro informe no se nos ha proporcionado los estados financieros auditados de los Fideicomisos "Troje Norte" y "Altos de la Colina", al 31 de diciembre del 2013. Por lo tanto, informamos que no fue posible aplicar procedimientos de auditoría alternativos que nos permitan confirmar si estas inversiones se encuentran adecuadamente valuadas a esa fecha.

Opinión del auditor independiente:

- En nuestra opinión, excepto por los ajustes que podrían existir derivados del asunto mencionado en el párrafo 4, los estados financieros separados mencionados en el párrafo 1 presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Viviensa S.A. al 31 de diciembre del 2013 y los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con la versión completa de las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF.

Asuntos relevantes:

- Los estados financieros separados adjuntos han sido preparados considerando que la Compañía continuará como negocio en marcha. Sin embargo, informamos que el patrimonio de Viviensa S.A. tiene un saldo negativo de US\$/.97,648.86; en estas circunstancias, la legislación societaria vigente en el Ecuador establece que en caso de no existir un incremento de capital social durante el año 2014, la Superintendencia de Compañías puede iniciar el proceso de disolución y liquidación anticipada de la empresa.
- De acuerdo con las NIIF vigentes, los estados financieros de una entidad que posee inversiones en subsidiarias se elaboran sobre una base consolidada. Sin embargo, una entidad controladora también puede presentar estados financieros separados (no consolidados) en los cuales mida sus inversiones en subsidiarias al costo. Los estados financieros adjuntos corresponden a los estados financieros separados (no consolidados) de la Compañía.
- Al 31 de diciembre del 2013, los estados financieros separados de la Compañía muestran inversiones en subsidiarias que corresponden al 100% de los derechos de beneficiario de los Fideicomisos "Troje Norte" y "Altos de la Colina"; por lo tanto, Viviensa S.A. debe preparar estados financieros consolidados con los estados financieros de los mencionados Fideicomisos. Sin embargo, informamos que los estados financieros consolidados no estuvieron disponibles para nuestra revisión.

A los señores accionistas de:

Viviensa S.A.

12 de mayo del 2014

Continuación:

Informe de cumplimiento tributario:

9. Nuestro informe sobre el cumplimiento por parte de la compañía sobre la determinación y pago de las obligaciones tributarias establecidas por la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento se emitirá por separado.

Bcg Business Consulting Group

**BCG Business Consulting Group
del Ecuador Cía. Ltda.
Registro Nacional de Auditores
Externos No. SC.RNAE-376**



**M.B.A. Jefferson Galarza Salazar
Socio División de Auditoría
Registro Nacional de Contadores
No.25987**