

VIVIENSA S.A.
ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS RECTIFICADOS
31 DE DICIEMBRE DEL 2014

VIVIENSA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS RECTIFICADOS

31 DE DICIEMBRE DEL 2014

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 rectificados

Abreviaturas usadas:

Compañía / VivienSA

- VivienSA S.A.

NIIF

- Versión completa de las Normas Internacionales de

Información Financiera

- International Accounting Standard Board

- Principios contables generalmente aceptados previos

- Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica

US\$

PCGA previos

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES RECTIFICADO

A los accionistas de:
Viviensa S.A.
 3 de noviembre del 2017

Opinión del auditor

Hemos auditado los estados financieros separados adjuntos de Viviensa S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2014, y los correspondientes estados de resultados y otros resultados integrales, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo correspondientes al año terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros separados que incluyen un resumen de las políticas contables significativas. En nuestra opinión, los estados financieros separados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de Viviensa S.A. al 31 de diciembre del 2014, los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF.

Estados financieros separados reemitidos

A pedido de la Administración de la compañía auditada, hemos emitido el presente informe de auditoría de los estados financieros separados de Viviensa S.A. correspondientes al año terminado al 31 de diciembre del 2014 con el objetivo de:

Modificar nuestro informe de auditoría emitido con fecha 30 de abril del 2015 en el cual expresamos nuestra opinión sobre los estados financieros separados de Viviensa S.A. correspondientes al año terminado el 31 de diciembre del 2014. Este informe de auditoría contiene una opinión con una salvedad respecto a que no tuvimos evidencia suficiente y competente del saldo de las inversiones en derechos fiduciarios debido a que no estuvo a nuestra disposición los estados financieros auditados de los fideicomisos "Troje Norte" y "Altos de la Colina" al 31 de diciembre del 2014.

Modificar nuestro informe de auditoría emitido con fecha 30 de abril del 2015 en el cual incluimos un asunto relevante relacionado con el riesgo de que Viviensa S.A. continúe como empresa en marcha considerando que sus estados financieros separados incluyeron un patrimonio negativo.

Expresar nuestra opinión de los estados financieros separados rectificados emitidos por Viviensa S.A. correspondientes al año terminado el 31 de diciembre del 2014. Los estados financieros separados rectificados incluyen las siguientes modificaciones significativas:

- Cambios en el método de medición de las inversiones en derechos fiduciarios. Los estados financieros separados rectificados eliminan el reconocimiento de pérdidas por deterioro de las inversiones en derechos fiduciarios reconocidas con cargo en los resultados del año 2014. La Administración de la Compañía informa que, en la emisión de los estados financieros separados originales, el departamento contable no tuvo a su disposición las proyecciones financieras definitivas de los fideicomisos "Troje Norte" y "Altos de la Colina" que a esa fecha contemplaban la recuperación total de las inversiones efectuadas por la Compañía y la existencia de ganancias menores cuando se liquiden dichos fideicomisos.

- Reconocimiento de participación laboral: La eliminación de las pérdidas por deterioro mencionadas en el punto anterior produjo que el estado de resultados integrales nuestro utilidades sujetas a la determinación del 15% de participación de los empleados sobre dichos resultados
- Modificación a la determinación del gasto por impuesto a la renta corriente: La eliminación de las pérdidas por deterioro y el reconocimiento de la participación laboral mencionadas en los puntos anteriores produjeron diferentes resultados que modificaron el valor de la amortización de pérdidas fiscales en la nueva conciliación tributaria. Con estos antecedentes, el gasto por impuesto a la renta corriente se modificó en los estados financieros separados rectificados.
- Modificación a la determinación del gasto por impuesto a la renta diferido: La modificación en el valor de la amortización de pérdidas fiscales produjo un recálculo del gasto por impuesto a la renta diferido.

Asuntos relevantes

La Administración de la Compañía no nos ha proporcionado los efectos que podrían existir, en los estados financieros separados emitidos en los años 2015 y 2016, relacionados con las modificaciones mencionadas en el párrafo anterior.

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 2014, 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, Vivensa 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.

La Compañía realiza sus operaciones en un entorno económico que se ha deteriorado a partir del segundo semestre del año 2015. Entre los principales factores que contribuyeron al deterioro de la economía ecuatoriana tenemos: i) la caída de precios en el mercado internacional del petróleo y otras materias primas derivado de la crisis económica mundial que afecta a muchos de los países importadores de productos ecuatorianos, ii) el fortalecimiento del dólar estadounidense que encarece los precios de los productos ecuatorianos de exportación, iii) las restricciones a las importaciones a través de la creación de un esquema de salvaguardas y derechos arancelarios para proteger la balanza comercial, iv) las pérdidas económicas significativas derivadas del terremoto



ocurrido en la costa ecuatoriana en abril del 2016, v) la inestabilidad del marco legal ecuatoriano que desfavorece a la inversión extranjera y local, vi) los retrasos en los pagos de las entidades del sector público a favor de sus proveedores de bienes y servicios del sector privado, y, vii) la escasez de fuentes de financiamiento y/o altas tasas de interés para obtener recursos monetarios. Los estados financieros separados adjuntos deben ser leídos considerando esta circunstancia.

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 en la sección “Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros separados”.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para expresar nuestra opinión de auditoría.

Independencia

Somos independientes de Vivensa S.A. de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código.

Información presentada en adición a los estados financieros separados

La Administración de la Compañía es responsable por la preparación de información adicional, la cual comprende el informe anual de los Administradores que fue obtenido antes de la fecha de nuestro informe de auditoría.

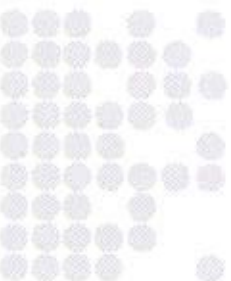
Nuestra opinión sobre los estados financieros separados de la Compañía no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

En conexión con la auditoría de los estados financieros separados, nuestra responsabilidad es leer el informe anual de los Administradores, y al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros separados o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si de otra forma parecería estar materialmente incorrecta.

Si, basados en el trabajo que hemos efectuado, concluimos que existen inconsistencias materiales de esta información, tenemos la obligación de reportar dicho asunto. No tenemos nada que reportar en relación a esta información.

Responsabilidades de la Administración de la Compañía en relación a los estados financieros separados:

La Administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros separados adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de estados financieros separados libres de errores materiales, debido a fraude o error.



En la preparación de los estados financieros separados, 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 y los Encargados del Gobierno Corporativo son responsables de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Compañía.

Responsabilidades de los auditores en relación a los estados financieros separados:

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener seguridad razonable de si los estados financieros separados 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 las 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 separados.

Como parte de una auditoría 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 separados, 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 intencionalmente 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 la Administración de la Compañía, 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 separados 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, 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 separados, incluida la información revelada, y si los estados financieros separados representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

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

Informe de cumplimiento tributario:

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 fue emitido con fecha 10 de julio del 2015. Los requerimientos de la Administración de la Compañía auditada no incluyeron la elaboración de un informe de cumplimiento tributario rectificado que incluya las modificaciones mencionadas en la sección "Estados financieros separados reemitidos" del presente informe.

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 Galaza Salazar
Socio División de Auditoría
Registro Nacional de Contadores
No. 25987**

