



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los accionistas de:
Viviensa S.A.
2 de febrero del 2016

Estados financieros auditados:

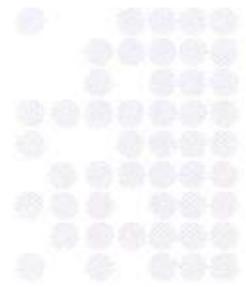
1. Hemos auditado los estados financieros separados adjuntos de Viviensa S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2015 y los correspondientes estados de resultados y otros resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado 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 2014 y por el año terminado en esa fecha fueron auditados por nosotros de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y con fecha 30 de abril del 2015 emitimos un informe que contiene una opinión con una salvedad que señala que no se nos proporcionó los estados financieros auditados de los Fideicomisos "Troje Norte" y "Altos de la Colina" correspondientes al año terminado el 31 de diciembre del 2014.

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. Excepto por lo mencionado en los párrafos 4, 5 y 6, nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros separados adjuntos basados en nuestra auditoría. 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.



A los accionistas de:
Viviensa S.A.
2 de febrero del 2016

Limitación al alcance de nuestra revisión:

4. Al 31 de diciembre del 2015, los estados financieros adjuntos muestran activos financieros y pasivos financieros significativos que deben presentarse al costo amortizado y que se muestran a su valor nominal. La "NIC-39: Instrumentos financieros - reconocimiento y medición" establece que estos instrumentos financieros deben medirse a su costo amortizado establecido con base en la tasa de interés efectiva y en el plazo estimado de recuperación y/o pago del instrumento. La Administración de la Compañía no ha efectuado un análisis detallado para establecer los intereses implícitos no reconocidos en los estados financieros separados adjuntos.
5. Al 31 de diciembre del 2015, los estados financieros separados adjuntos muestran inversiones en subsidiarias por el valor de US\$893,511.17 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 2015. Por lo tanto, informamos que no fue posible aplicar procedimientos de auditoría alternativos que nos permitan confirmar si estas inversiones se encuentren adecuadamente valuadas a esa fecha.
6. Al 31 de diciembre del 2015, los estados financieros separados adjuntos muestran ingresos por servicios prestados por el valor de US\$306.000.00 que se encuentran pendientes de facturar. Los ingresos reconocidos fueron estimados por la Administración de la Compañía con base en reportes internos que muestran el avance estimado de los servicios prestados al 31 de diciembre del 2015. Sin embargo, informamos que no pudimos validar la integridad de los ingresos por servicios prestados que se encuentran pendientes de facturar debido a que los reportes internos no fueron diseñados con el propósito de proveer información para alimentar los estados financieros adjuntos.

Opinión del auditor independiente:

7. En nuestra opinión, excepto por los efectos que podrían existir derivados de los asuntos mencionados en los párrafos 4 a 6, 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 2015 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:

8. 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.
9. Al 31 de diciembre del 2015, 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 accionistas de:
Viviensa S.A.
2 de febrero del 2016

10. Durante el año 2015, la Administración de la Compañía adoptó el método de costo para medir sus inversiones en subsidiarias, tal como lo permite la "NIC-27: Estados financieros separados". Hasta el 31 de diciembre del 2014, la Compañía aplicó el método de participación. Con estos antecedentes, informamos que los estados financieros correspondientes al 31 de diciembre del 2014 fueron reestructurados y se presentan adjuntos para fines comparativos. La Administración de la Compañía informa que tomó esta decisión por considerar que el método de costo refleja de mejor manera la valoración de sus inversiones en subsidiarias.
11. Las compañías ecuatorianas realizan sus operaciones en un entorno económico que se ha deteriorado desde el segundo semestre del año 2015. Entre los principales factores que contribuyeron al deterioro de la economía ecuatoriana se incluyen: i) la caída de los precios del petróleo y otras materias primas cuya demanda se redujo significativamente en el mercado internacional derivado de la crisis económica mundial que afecta a muchos de los países que importan productos ecuatorianos, ii) el fortalecimiento del dólar estadounidense que encarece significativamente los precios de los productos ecuatorianos de exportación, iii) la inestabilidad del marco legal ecuatoriano que desfavorece a la inversión extranjera y local, y, iv) la falta de fuentes de financiamiento y los altos costos para conseguir recursos. Con estos antecedentes, la Administración de la Compañía informa que no es posible determinar los impactos que podrían existir sobre los estados financieros adjuntos derivado del deterioro de la economía ecuatoriana. Los estados financieros adjuntos deben ser leídos considerando esta circunstancia.

Informe de cumplimiento tributario:

12. 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.R**



**M.B.A. Jefferson Galarza Salazar
Socio División de Auditoría
Registro Nacional de Contadores**