



VIVIENSA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Junto con el Informe de los Auditores Independientes)

INDICE:

Informe de los Auditores Independientes

Estados de Situación Financiera

Estados de Resultados Integrales

Estados de Cambios en el Patrimonio

Estados de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros

ABREVIATURAS USADAS

US\$	—	Dólares Estadounidenses
NITF	—	Normas Internacionales de Información Financiera

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Quito, 27 de abril de 2017

A los Accionistas de VIVIFINSA S.A.:

Informe sobre la auditoría a los estados financieros**Opinión con salvedades**

Hemos auditado los estados financieros de VIVIFINSA S.A., que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2016, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

En nuestra opinión, excepto por los efectos de las cuestiones descritas en la sección Fundamento de la opinión con salvedades de nuestro informe, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de VIVIFINSA S.A., al 31 de diciembre del 2016, y los estados de resultados integrales de sus operaciones, de cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamento de la opinión con salvedades

a) Tal como se indica en la nota 8 a los estados financieros, las inversiones al 31 de diciembre del 2016 presenta un saldo de US\$ 893.511, que corresponde básicamente a la inversión en el Fideicomiso Troje Norte por US\$ 872.311. La administración de Vivifinsa S.A. no reconoce el deterioro por cuanto el patrimonio que mantiene el fideicomiso registra gastos (publicidad y propaganda, comisiones sobre ventas, seguros, seguridad, gerencia y administración fiduciaria, tasa e impuestos y otros gastos administrativos), que son parte del proyecto y que afectan directamente en los resultados del ejercicio en que se incurrieron. La administración ha realizado la proyección de los resultados que al cierre del proyecto Troje Norte, obtendrá en el año 2019, en la cual se estima recuperará su inversión y recibirá una utilidad adicional sobre la inversión. Los estados financieros del Fideicomiso Troje Norte al 31 de diciembre del 2016 presentan un patrimonio neto de US\$ 356.618; dando como resultado una sobreestimación en el patrimonio de la compañía al 31 de diciembre del 2016 en US\$ 515.693.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Fundamento de la opinión con salvedades (Continuación)

b) Tal como se indica en la nota 21 a los estados financieros, mediante Resolución emitida por la Superintendencia de Compañías y Seguros No. SCVS-IRQ-DRASD-SD-15-2728 de fecha 8 de diciembre de 2015, resuelve declarar disuelta a la compañía VIVILNSA S.A., por estar incurso en la causal de disolución prevista en el numeral 6 del artículo 361 de la Ley de Compañías que establece: "Por pérdidas del cincuenta por ciento o más del capital social" a la fecha de emisión del informe la compañía se encuentra en trámite de reactivación ante la Superintendencia de Compañías y no es posible en las actuales circunstancias conocer el efecto que pueda tener en los estados financieros el resultado final una vez se concluya el proceso de reactivación.

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros de acuerdo a Normas Internacionales de Auditoría y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión con salvedades.

Párrafo de énfasis

Sin calificar nuestra opinión llamamos la atención sobre los siguientes asuntos:

a) De acuerdo a lo establecido en la Norma Internacional de Contabilidad No. 27, la compañía por requerimiento del Servicio de Rentas Internas y Superintendencia de Compañías del Ecuador, presenta los Estados Financieros adjuntos separados y no consolidados con los estados financieros del Fideicomiso Troje Norte, en donde posee una participación del 100% de los derechos de beneficiario.

b) Informamos que, las transacciones efectuadas por la compañía, relacionadas con la actividad inmobiliaria se encuentran sujetas a las Normas de Prevención y Lavado de Activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos emitidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. Mediante Resolución No. 345, el Directorio del Consejo Nacional contra el Lavado de Activos notifica a las personas jurídicas que de forma habitual se dediquen a la inversión e intermediación inmobiliaria y a la construcción, deberán presentar varios reportes a la Unidad de Análisis Financiero (UAF). De acuerdo a criterios de la Administración de la Compañía considera que no ha reportado al sistema de la UAF, por considerar que los dineros recibidos corresponden a abonos para avance de obra de sus empresas relacionadas y el sistema de UAF no tiene habilitado aun la estructura para transacciones propias y adicionalmente no han existido transacciones inusuales.



Otra Cuestión

Los estados financieros de la Sociedad correspondiente al ejercicio terminado al 31 de diciembre del 2015 fueron auditados por otro auditor que expresó una opinión con salvedades sobre dichos estados financieros el 2 de febrero del 2016, referentes a: i) los estados financieros del año 2015 muestran activos financieros y pasivos financieros significativos que deben presentarse al costo amortizado y que se muestran a su valor nominal. ii) los estados financieros separados adjuntos muestran inversiones en subsidiarias por el valor de US\$ 893.511 que corresponden al 100% de los derechos de beneficiarios de los Fideicomisos "Iroje Norte" y "Allos de la Colina". A la fecha de emisión de nuestro informe no se nos ha proporcionado los estados financieros auditados de los Fideicomisos "Iroje Norte" y "Allos de la Colina" iii) Los estados financieros separados adjuntos muestran ingresos por servicios prestado por el valor de US\$ 305.000 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.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía en relación con los estados financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros adjuntos de conformidad con las NIIF, y del control interno que la dirección considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la valoración de la capacidad de la Sociedad de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la Empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si la dirección tiene intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Sociedad.

Responsabilidad del Auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga 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) siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Responsabilidad del Auditor en relación con la auditoría de los estados financieros (Continuación)

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos 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 una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o elusión del control interno.

- Obtenemos conocimientos del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la compañía.

- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la dirección.

- Concluimos sobre lo adecuado de utilizar, por parte de los Administradores, la base contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de una auditoría obtenida, concluimos sobre la existencia, o no, de una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la compañía para continuar como empresa en funcionamiento.

Si concluimos que existe una incertidumbre material, se nos requiere llamar la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.

Comunicamos con los responsables del gobierno de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría, plantificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

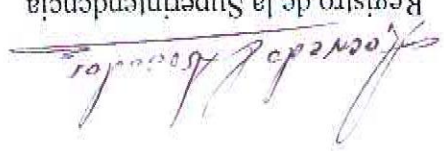


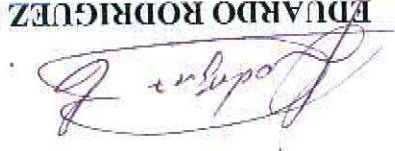


INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES (Continuación)

Informe sobre otros requisitos legales y normativos

Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, por el año terminado al 31 de diciembre del 2016, se emite por separado.


Registro de la Superintendencia
de Compañías SC-RNAF-223


EDUARDO RODRIGUEZ C.
Socio
Licencia profesional
No. 26606

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
(Expresados en dólares estadounidenses)

VIVIENSA S.A.

ACTIVO	Notas	31/12/2016	31/12/2015
ACTIVOS CORRIENTES			
Caja y Bancos	4	6.419	4.672
Cuentas y documentos por cobrar:			
Deudores comerciales		3.796	54.566
Cuentas por cobrar relacionadas	7	205.528	541.780
Activos por impuestos corrientes	5	3.684	37.305
Anticipo Proveedores		75.146	15.227
Otros activos no financieros		2.021	1.388
Total de cuentas y documentos por cobrar		290.175	650.266
Inventarios	6	29.057	-
Total de activos corrientes		325.651	654.938
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Muebles y equipo		1.319	-
Inversiones – Derechos Fiduciarios	8	893.511	893.511
Activos Diferidos		-	2.173
Total de activos no corrientes		894.830	895.684
Total de activos		1.220.481	1.550.622

Las notas de la 1 a la 22, adjuntas forman parte integral de los estados financieros

VIVIENSA S.A.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 y 2015
 (Expresados en dólares estadounidenses)
 (Continuación)

PASIVOS Y PATRIMONIO		Notas		31/12/2016	31/12/2015
PASIVOS CORRIENTES					
Cuentas y documentos por pagar:					
Cuentas por pagar comerciales					
Compañías relacionadas					
Otras provisiones y beneficios definidos					
Pasivos por impuestos corrientes					
Total de cuentas y documentos por pagar					
Total de pasivos corrientes					
PASIVOS NO CORRIENTES					
Beneficios definidos por jubilación patronal					
Beneficios definidos por desahucio					
Total de pasivos no corrientes					
Total de Pasivos					
PATRIMONIO					
Capital suscrito					
Reservas					
Resultados Acumulados Adopción NIIF Primera Vez					
Resultados acumulados					
Total Patrimonio- estado Adjunto					
Total de Pasivos y Patrimonio					

Las notas de la 1 a la 22, adjuntas forman parte integral de los estados financieros

VIVIENSA S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRAL
POR LOS AÑOS TERMINADOS EN 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
 (Expresados en dólares estadounidenses)

			<u>Notas</u>	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
Ingresos de actividades ordinarias	15	876.780		1.290.676	
Costo de ventas		(25.319)		(274.012)	
Ganancia bruta		851.461		1.016.664	
Gastos de Operación:					
Gastos de administración	16	(262.267)		(320.465)	
Gastos Proyectos	17	(491.939)		(535.096)	
Total gastos de administración y proyectos		(754.206)		(855.561)	
Ganancia de actividades operacionales		97.255		161.103	
Otros ingresos y egresos					
Gastos financieros		(35.785)		(49.144)	
Intereses ganados		-		4.281	
Varios, neto		2.113		2.745	
Utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a la renta		63.583		118.985	
Participación Trabajadores	14	(9.537)		(17.848)	
Impuesto a la renta corriente	9 y 14	(13.716)		(24.022)	
Impuesto a las ganancias		(2.173)		(20.146)	
Total resultado integral del año		38.157		56.969	
Acciones comunes ordinarias					
Utilidad por acción ordinaria US\$		9,09		13,56	
Número de acciones		4.200		4.200	

Las notas de la 1 a la 22, adjuntas forman parte integral de los estados financieros

VIVIENSA S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EN 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
 (Expresados en dólares estadounidenses)

	<u>Capital</u>	<u>Suscrito</u>	<u>Reserva</u>	<u>Legal</u>	<u>Reserva de</u>	<u>NIF</u>	<u>Resultados Acumulados</u>	
					<u>Capital</u>	<u>primera</u>	<u>Resultados</u>	<u>Total</u>
						<u>vez</u>	<u>Acumulados</u>	
Saldo al 1 de enero del 2015	4.200	2.520	176.819	129.208	(269.324)	43.423		
Resultado integral del ejercicio	-	-	-	-	56.969	56.969		
Saldo al 31 de diciembre del 2015	4.200	2.520	176.819	129.208	(212.355)	100.392		
Resultado integral del ejercicio	-	-	-	-	38.157	38.157		
Saldo al 31 de diciembre del 2016	4.200	2.520	176.819	129.208	(174.198)	138.549		

Las notas de la 1 a la 22, adjuntas forman parte integral de los estados financieros

VIVIENSA S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EN 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
 (Expresados en dólares estadounidenses)

	2016	2015
Flujo de efectivo de las actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	1.236.871	1.331.253
Efectivo recibido por intereses	-	4.281
Efectivo pagado a proveedores	(779.525)	(611.071)
Efectivo pagado por obligaciones laborales	-	(168.795)
Efectivo pagado por intereses	(35.785)	(141.689)
Efectivo pagado por impuesto a la renta	(24.022)	(32.869)
Efectivo recibido (pagado) por otros ingresos y egresos	(27.156)	(45.949)
Efectivo recibido (pagado) de otras cuentas por cobrar y pagar	(367.317)	12.940
Efectivo neto provisto por actividades de operación	3.066	348.101
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:		
Adiciones de activo fijo	(1.319)	-
Efectivo pagado a partes relacionadas	-	(29.439)
Efectivo recibido de partes no relacionadas	-	1.502
Efectivo pagado en la compra de inversiones en subsidiarias	-	(1.000)
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	(1.319)	(28.937)
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Efectivo pagado para el pago de partes vinculadas	-	(326.124)
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	-	(326.124)
Incremento (disminución) neta del efectivo	1.747	(6.960)
Efectivo al inicio del año	4.672	11.632
Efectivo al final del año	6.419	4.672

Las notas de la 1 a la 22, adjuntas forman parte integral de los estados financieros

VIVIENSA S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EN 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
(Expresados en dólares estadounidenses)
(Continuación)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Flujo de efectivo de las actividades de operación:	38.157	56.969
Resultado integral del ejercicio		
Ajustes que concilian el resultado integral con el efectivo		
Neto provisto en actividades de operación	(981)	(16)
Cambios en activos y pasivos de operaciones:		
Disminución en cuentas por cobrar	360.091	(65.331)
Incremento en Inventarios	(29.057)	306.890
Disminución en cuentas por pagar	(390.049)	12.396
Obligaciones laborales	22.732	37.193
Disminución de Activos Diferidos	2.173	-
Efectivo neto provisto por actividades de operación	3.066	348.101

Las notas de la 1 a la 22, adjuntas forman parte integral de los estados financieros