



## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los socios:  
**VIVAHOUSE S.A.**  
4 de octubre del 2019

### Opinión del auditor

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de VIVAHOUSE S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2018, el estado 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 que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, excepto por los efectos de los asuntos mencionados en la sección "Fundamentos de la Opinión Calificada" los estados financieros mencionados en el párrafo 1 presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de la VIVAHOUSE S.A. al 31 de diciembre del 2018, así como los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo correspondientes al año terminado en dicha fecha, de conformidad con la versión completa de las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

### Fundamentos de la opinión

Por la fecha de contratación no hemos realizado la confirmación de saldos a instituciones financieras cuentas por cobrar clientes, cuentas por pagar proveedores, abogados. De tal manera que no podemos determinar la existencia de operaciones o contingencias no registradas al 31 de diciembre del 2018.

Al 31 de diciembre del 2018, la compañía no ha realizado un análisis de deterioro de sus activos y pasivos financieros de acuerdo a la Normas Internacionales de Información Financiera, que nos permita obtener una certeza razonable de su valuación.

Como se menciona en la Nota 8, la compañía presenta en el rubro deudores comerciales saldos pendientes de cobro por US\$606,424.18, sobre los cuales no hemos podido determinar su razonabilidad.

No se pudo determinar la razonabilidad del rubro Otras cuentas por pagar no relacionadas que ascienden a USD\$1,078,618.67, sobre las cuales no hemos podido determinar su razonabilidad.

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 en el Ecuador 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 expresar nuestra opinión.

### Independencia

Somos independientes de VIVAHOUSE S.A. de conformidad 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 hemos cumplido con nuestras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos.

### Párrafos aclaratorios:

---

Pedro Ponce Carrasco E8-06 y Av. Diego de Almagro Edf. Almagro Plaza of. B10  
Telfs.: (593 9) 9931 1439 / (593 2) 3 909 279 / (593 2) 3 909 256  
email: rarp@bcgdelecuador.com  
Quito - Ecuador



La compañía presenta como Propiedades de Inversión el valor de US\$ 438.276,25, que por sus características y condiciones deben ser consideradas como Propiedad Planta y Equipo.

Nuestra opinión no es calificada por estos asuntos. Los estados financieros adjuntos, deben ser leídos considerando estas circunstancias.

#### **Información presentada en adición a los estados financieros**

La Administración de la Compañía es responsable por la preparación de información adicional, la cual comprende el informe anual de los Administradores que no fue obtenido antes de la fecha de nuestro informe de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros de VIVAHOUSE S.A., 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, 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 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 sobre esta información, 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:**

La Administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros 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 libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, 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 más realista para evitar el cierre de sus operaciones.

La Administración y los accionistas son responsables de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Compañía.

#### **Responsabilidades de los auditores en relación a los estados financieros:**

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

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 como parte de nuestra auditoría:

---

Pedro Ponce Carrasco E8-06 y Av. Diego de Almagro Edif. Almagro Plaza of. 810  
Telfs.: (593 9) 9931 1439 / (593 2) 3 909 279 / (593 2) 3 909 256  
email: rarpi@bcgdelecuador.com  
Quito - Ecuador



- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, 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 con 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 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, 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, incluida la información revelada, y si los estados financieros 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 se emitirá por separado.

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

**C.P.A. Andrea Terán**  
Socio División de Auditoría  
Registro Nacional de Contadores

Pedro Ponce Carrasco E8-06 y Av. Diego de Almagro Edif. Almagro Plaza of. 810  
Telfs.: (593 9) 9931 1439 / (593 2) 3 909 279 / (593 2) 3 909 256  
email: rarpi@bcgdeecuador.com  
Quito - Ecuador