

PROVIPACIF S.A.

INFORME SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

CONTENIDO:

Informe de los auditores independientes

Estados Financieros:

Estado de situación financiera
Estado de resultados integrales
Estado de cambios en el patrimonio de los accionistas
Estado de Flujos de efectivo
Notas explicativas a los estados financieros

Abreviaturas utilizadas:

US\$ - Dólares de Estados Unidos de América (U.S.A.)
NIIF - Normas Internacionales de Información Financiera
NIC - Normas Internacionales de Contabilidad

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

**A la Junta General de Accionistas de
PROVIPACIF S. A.**

Informe sobre los estados financieros

Opinión Calificada

He auditado los estados financieros de **PROVIPACIF S.A.**, que incluyen los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2017, y los correspondientes estados de resultados integral, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas. Los estados financieros han sido preparados por la Administración de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para Pymes, establecidas y autorizadas por la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros del Ecuador.

En mi opinión los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de **PROVIPACIF S.A.** al 31 de diciembre del 2017, los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para Pymes, y disposiciones establecidas y autorizadas por Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador.

Fundamentos de la Opinión

Mi auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Mis responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "*Responsabilidad del auditor independiente en relación con la auditoría de los estados financieros*" de mi informe. Soy independiente de la compañía **PROVIPACIF S.A.**, de acuerdo con el Código de Ética del Contador Ecuatoriano, emitido por el Instituto de Investigaciones Contables del Ecuador (IICE) y, he cumplido con las responsabilidades éticas de conformidad con estos requerimientos. Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido proporciona una base razonable para mi opinión.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros

La Administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para Pymes, establecidas y autorizadas por la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros. Esta responsabilidad incluye el diseño, la implementación y el mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros que no estén afectados por distorsiones significativas, sean éstas causadas por fraude o error, mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas y la elaboración de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

- El libro de Actas de Juntas generales se extravió durante el cambio de oficinas en el año 2014, y en la junta convocada se está proponiendo un punto para su reposición.

3.2.1 Del expediente de la Junta General Extraordinaria y Universal celebrada el 11 de Mayo del 2017, estamos adjuntando los requerimientos que aplica:

- Lista de asistentes (N/A)
- Convocatoria y/o notificaciones(N/A)
- Nombramiento de Fernando José Nevárez Ponce de Gesfarsa S.A.
- Poder que da la Cia. kesington Global a Marcia Vaca para representar a dicha compañía.
- Escritura de Designación de administrador común de los Herederos de Julio Cesar Vinueza Estrada y de Julio Honorato Vinueza Moscoso de la Sra. Carla Tama Vinueza.
- Se adjunta CD que contiene el soporte magnético de dicha junta.

3.2.2 *No se verifico en el libro de acta....*

La junta que debe conocer la aprobación de los Estados financieros y anexos recién ha sido convocada el 20 de marzo del 2018, debido a que los proyectos que fueron enviados con varios meses de anticipación han sido contestados mediante esta denuncia.

3.3.1 Respecto a este punto se debe indicar que de acuerdo al CONTRATO DE COMPRAVENTA DE DERECHOS FIDUCIARIOS DEL FIDEICOMIO MERCANTIL INMOBILIARIO TERRENOVA celebrado con fecha de 23 de marzo del 2016 el, en la "Cláusula Octava", se estipulo una condición resolutoria expresa, que dice:

"8.3 En el evento que el Banco de Desarrollo del Ecuador B.P(BDE), omitiere entregar un préstamo a la compradora y al Fideicomiso Terrenova, por la suma de Siete Millones de Dólares de los Estados Unidos de América, para el desarrollo de un proyecto inmobiliario, dentro de un plazo máximo de ciento cincuenta días hábiles contados a partir de la suscripción del presente instrumento, entonces La Compradora podrá optar por resolver el presente contrato de Pleno Derecho, en cuyo caso la propiedad de los Derechos Fiduciarios será restituida de inmediato a La Vendedora, sin que quepa indemnización o penalidad por concepto alguno."

Adicionalmente, a dicho CONTRATO DE COMPRAVENTA, se firmó un ADENDUM el 3 de agosto del 2016 donde se modifica la Cláusula Octava por lo siguiente:

"8.3 En el evento que el Banco de Desarrollo del Ecuador B.P(BDE), omitiere entregar un préstamo a la compradora y al Fideicomiso Terrenova, por la suma de Seis Millones Quinientos mil Dólares de los Estados Unidos de América, para el desarrollo de un proyecto inmobiliario, dentro de un plazo máximo de ciento ochenta días hábiles contados a partir de la suscripción del presente instrumento, entonces el presente contrato quedara resuelto de pleno derecho, y la propiedad de los Derechos Fiduciarios ser restituida de inmediato a La Vendedora, sin que quepa indemnización o penalidad por concepto alguno."

Debido a que el contrato contenía dicha cláusula donde se dio el tiempo necesario para que la compradora y el fideicomiso obtuvieran el préstamo y de esta forma dar por terminada la negociación y así poder empezar con los pagos de dichos derechos, recién el 29 de diciembre del 2016 el Banco de Desarrollo del Ecuador B.P realiza el primer desembolso que se refleja en la cuenta del fideicomiso; en enero del 2017 se perfecciona la tabla y Pagaré, donde el cierre del mismo se dio el 3 de febrero del 2017,

donde dicha tabla de este último pagara sustituye a la tabla del contrato inicial (se anexa certificado del banco de pichincha, donde se refleja la transferencia).

En resumen, la intención del plazo hace que el cumplimiento del pago inicial se dé dentro del tiempo previsto en el ADENDUM del contrato, evento que son mencionados tanto en el Informe de Auditoría e informe de Administración que van a ser conocidos en la junta convocada para el efecto.

- 3.3.2 Se adjunta registros contables de las cuentas involucradas, como también los mayores en Excel y en medio magnético.

Se adjunta fotocopia de la papeleta de depósito de ésta cuarta cuota, recibida el 26 de marzo del 2018, después de realizar la gestión de cobranza extrajudicial.

- 3.4 Adjuntamos Estados Financieros internos abiertos y codificados al 31-12-2016, los cuales fueron corregidos, ya que por un fallo en el sistema se presentó una duplicación de valores en la cuenta patrimonial; los estados Financieros internos abiertos y codificados al 31-12-2017 se los está trabajando esperando tenerlos concluidos el 30 de abril del año en curso.

- 3.5 De acuerdo con los ESTADOS FINANCIEROS mencionados en el punto anterior (3.4), los estados financieros internos cerrados al 31 de diciembre del 2016 van a diferir con las cifras que reflejan en el Formulario 101 del SRI al 31 de diciembre del 2016, una vez que este se dé a conocer en la junta convocada el 20 de marzo del 2018, la compañía procederá a presentar el formulario sustitutivo al SRI. (adjunto borrador del documento materia del comentario)

Cabe indicar que el incremento de la diferencia en la cuenta TERRENOS se va a dar debido a que se contabilizaron los derechos fiduciarios y la cuenta del lote 48-560-000 al valor del avalúo municipal, a pesar de la existencia de la superposición de un predio a que el IERAC lo bautizo como LA AGUADA afectando más del 90% de la superficie original, lo superpuso sobre el predio Junquillal o Huaquillas propiedad de la compañía Parque Industrial Ecuatoriano S.A. y lo adjudico a 54 personas naturales con los cuales hasta el día de hoy seguimos manteniendo litigios de dominio. (adjunto croquis explicativo)

- 3.6 Se adjunta los mayores de la cuenta Terrenos y Revalúo Terrenos; se entrega una copia de la escritura de compraventa del predio general y se entrega el Certificado del Registro de la propiedad actualizado a la fecha.

- 3.7.1 En el AÑO 2012 se registró el terreno al costo. A fin de que se refleje razonablemente el valor del terreno se contrató un perito quien valoro el terreno en US1.234.068,74 en el año 2014 el mismo que se refleja en el certificado de avalúo. Los asientos contables y mayores de las cuentas terrenos y revalúo se adjuntan en el # 3.6

- 3.7.2 Debido a que la Compañía mediante Resolución No. SC.IJ.DJDL.G.10.0000793 con fecha 05 de febrero del 2010 es declarada en Disolución y liquidación, manteniéndose inactiva y sin haber presentado los estados financieros a la Superintendencia de Compañía, hasta el período 2014 que los accionistas mayoritarios deciden reactivarla, por lo cual como se menciona en el párrafo anterior el registro inicial del terreno fue al costo y en el 2014 se realizó el revalúo; y en el ejercicio del 2016 se procedió a registrar la cuenta terreno del lote 48-560-000 al valor del catastro municipal.

PROVIPACIF S.A.

**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2017**

	<u>NOTAS</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>
Activos			
Activo Corriente			
Efectivo y equivalente al efectivo	4	41.602	2.033
Cuentas por cobrar	5	815.814	611.569
Inventarios	6	-	4.565
Total Activo Corriente		857.416	618.167
Activo No Corriente			
Cuentas por cobrar a largo plazo	7	5.684.621	6.311.010
Propiedad, maquinaria y equipo	8	1.531.078	1.510.281
Total de Activos		8.073.115	8.439.458
Pasivo y patrimonio de los accionistas			
Pasivo corriente			
Obligaciones Bancarias	9	186.047	367
Cuentas por pagar	10	625.541	880.165
Total Pasivo Corriente		811.588	880.532
Pasivo No Corriente			
Obligaciones bancarias a largo plazo	11	101.302	400.000
Cuentas por pagar a largo plazo	12	217.510	181.516
Patrimonio de los accionistas:			
Capital	13	1.144.736	1.144.736
Reserva legal		110.274	110.274
Reserva de Valuación		126.989	126.989
Adopción 1ra vez NIIF		5.007.086	5.007.086
Resultados acumulados		(248.223)	553.630
Resultado del ejercicio		801.853	34.695
Total patrimonio de los accionistas		6.942.715	6.977.410
Total pasivo y patrimonio de los accionistas		8.073.115	8.439.458

PROVIPACIF S.A.

**ESTADOS DE RESULTADO INTEGRAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2017**

	2016	2017
Ventas Netas	337.354	146.617
Otros Ingresos	5.000.000	164.759
Costo de Ventas	(629.403)	(28.161)
Utilidad Bruta	4.707.951	283.215
Gastos Administrativos	(335.057)	(230.884)
Utilidad en operación	4.372.894	52.331
Gastos financieros, netos		
Gastos bancarios y varios	(105.196)	-
Perdida por siniestro	(3.465.845)	-
Resultado antes de Participación a trabajadores e Impuesto a la Renta	801.853	52.331
15% Participación de Trabajadores		(7.850)
22% Impuesto a la Renta		(9.786)
Resultado del Ejercicio	801.853	34.695

PROVIPACIF S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2017**

	Capital social	Reserva Legal	Reserva Valuación	Adopción Itra vez NIIF	Resultados Acumulados	Resultado del Ejercicio	Total
Saldo al 31 de diciembre del 2016	1.144.736	110.274	126.989	5.007.086	(248.223)	801.853	6.942.715
Más (menos):							
Transferencia a resultados acumulados	-	-	-	-	801.853	(801.853)	-
Resultado del ejercicio 2017	-	-	-	-	-	34.695	34.695
Saldo al 31 de diciembre del 2017	1.144.736	110.274	126.989	5.007.086	553.630	34.695	6.977.410
	Capital social	Reserva Legal	Reserva Valuación	Adopción Itra vez NIIF	Resultados Acumulados	Resultado del Ejercicio	Total
Saldo al 31 de diciembre del 2015	1.144.736	110.274	126.989	5.007.086	528.275	(776.498)	6.140.862
Más (menos):							
Transferencia a resultados acumulados					(776.498)	776.498	-
Resultado del ejercicio 2016					-	801.853	801.853
Saldo al 31 de diciembre del 2016	1.144.736	110.274	126.989	5.007.086	(248.223)	801.853	6.942.715

PROVIPACIF S.A.

**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
CONCILIACION DEL RESULTADO DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO UTILIZADO EN
ACTIVIDADES DE OPERACION
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2017**

	2016	2017
Resultado del ejercicio	801.853	34.695
Ajustes para conciliar la Pérdida neta con el Efectivo neto previsto por actividades de operación		
Depreciación de activos fijos	(2.218.508)	-
Provisión a Trabajadores	-	7.850
Provisión de Impuesto a la Renta	-	9.786
Cambios en activos y pasivos operativos:		
Disminución en Cuentas por Cobrar	288.948	250.257
Aumento en Otras Cuentas por Cobrar	-	(672.401)
Aumento en Inventarios	-	(4.565)
Disminución en Cuentas por pagar	(4.456.060)	(363.012)
Efectivo neto utilizado por las actividades de operación	(5.583.767)	(737.390)

PROVIPACIF S.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO - METODO DIRECTO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2017**

	2016	2017
Flujo de efectivo por las actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	1.902.278	396.874
Efectivo pagado a proveedores, empleados	(7.380.849)	(1.299.023)
Intereses pagados	(105.196)	-
Otros ingresos		164.759
Efectivo neto utilizado por actividades de operación	(5.583.767)	(737.390)
Flujo de efectivo por las actividades de inversión:		
Compra de Propiedad, planta y equipo	5.722.466	20.797
Efectivo provisto por actividades de inversión	5.722.466	20.797
Flujo de efectivo por las actividades de financiamiento:		
Préstamos recibidos	(111.778)	677.024
Efectivo neto utilizado / provisto por actividades de inversión	(111.778)	677.024
Disminución /Aumento neto de efectivo	26.921	(39.569)
Efectivo al inicio del periodo	14.681	41.602
Efectivo al final del periodo	41.602	2.033