

GENERPAC C.A.
GENERADORA INTERNACIONAL TECNICA DEL PACIFICO

**ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS DEL
1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE 2011**

INDICE:

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

BALANCE GENERAL

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS



Manuel Jácome – Consultor
Contador C.P.A. – Auditor Externo

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas y Junta de Directores de
GENERPAC C.A..



Informe sobre los estados financieros.

He auditado los estados financieros que se adjuntan de GENERPAC C.A., que comprenden el balance general al 31 de diciembre del 2011, y los estados de resultados, el de cambios y evolución del patrimonio de los accionistas por el año terminado en esta fecha, además entregamos un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Gerencia de la Compañía por los estados financieros.

La gerencia de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. Esta responsabilidad incluye: el diseño, la implementación y el mantenimiento de controles internos que son relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, de forma que éstos carezcan de errores sustanciales e importantes causados por fraude o error, la selección y aplicación de las políticas contables apropiadas; y la elaboración de estimaciones contables que son razonables de acuerdo con las circunstancias y la actividad que ejerce la Empresa.

Los estados financieros mencionados en el primer párrafo fueron preparados en base Normas Ecuatorianas de Contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador y modificados por normas de la Superintendencia de Compañías.

Responsabilidad del Auditor.

Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría, la misma que se realizó de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento.

Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de riesgo de errores importantes en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.

Una auditoría también comprende la evaluación sobre los principios de contabilidad utilizados si son los apropiados y de que las estimaciones contables efectuadas por la gerencia son razonables, así como la evaluación de la presentación general de los estados financieros. Considero que las evidencias que he obtenido dentro de la auditoría practicada, son bases suficientes y apropiadas para proporcionar mi opinión.

Manuel Jácome – Consultor
Contador C.P.A. _ Auditor Externo

Opinión.

En mi opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de “GENERPAC C.A. –GENERADORA DEL PACIFICO”, al 31 de diciembre del 2011, el resultado de sus operaciones, por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con la base de contabilidad emitida en la Nota 2.

Asuntos de énfasis.

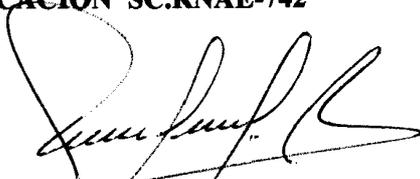
Este informe se emite únicamente para información y uso por parte de los Directores y Accionistas de “GENERPAC C.A.”, y para su presentación ante la Superintendencia de Compañías en cumplimiento de lo dispuesto en la Resolución No. 03.Q.ICI.002, y no debe ser usado para otro propósito.

Como se explica con detalles en la Nota 02 a los estados financieros adjuntos, sobre la actividad, normas y procedimientos que mantiene

Quito DM., 02 de abril del 2012

MANUEL ERNESTO JACOME M.

CALIFICACION SC.RNAE-742



Lic. Manuel Ernesto Jácome M.
CPA. 4811



BALANCE GENERAL

Al Diciembre 31 del 2011

Moneda del Reporte : USD DOLAR AMERICANO

Página : 1

Fecha : 09-04-2012

Usuario : SPILATUÑA

Reporte : CG_R0057

GENERPAC

Nivel Reporte : 7

Cuenta Contable	Nombre de la Cuenta	Saldo Mon. Reporte
Activos		
1	ACTIVO	2.592.852.00
1.1	CORRIENTE	1.749.700.96
1.1.01	DISPONIBLE	65.377.29
1.1.01.01	CAJA	1.100.00
1.1.01.01.02	Caja Chica	900.00
1.1.01.01.02.01	Caja Chica Administración	200.00
1.1.01.01.02.02	Caja Chica Departamento Legal	100.00
1.1.01.01.02.03	Caja Chica Marco Vela	100.00
1.1.01.01.02.07	Caja Chica Las Peñas	500.00
1.1.01.01.03	Fondos de Obras	200.00
1.1.01.01.03.02	Fondo de Obras	200.00
1.1.01.02	BANCOS	64.277.29
1.1.01.02.01	Cta. Cte. Banco Pichincha	30.107.01
1.1.01.02.02	Cta. Cte. Banco Pichincha 2	4.522.88
1.1.01.02.03	Cta. Cte. Produbanco	3.230.93
1.1.01.02.04	Cta. Cte. Promerica	2.282.34
1.1.01.02.05	Cta. Cte. Banco del Pacifico	439.76
1.1.01.02.06	Cta. Cte. Banco Bolivariano	481.67
1.1.01.02.07	Cta. Cte. Banco Pichincha 3	7.212.66
1.1.01.02.08	Cta. Cte. Banco Sudamericano	15.287.65
1.1.01.02.09	Cta. Cte. Banco Internacional	712.39
1.1.02	EXIGIBLE	1.225.918.14
1.1.02.01	CTAS. Y DOCS. POR COBRAR	937.516.10
1.1.02.01.01	CLIENTES LARGO PLAZO	921.296.13
1.1.02.01.01.01	Cuentas por Cobrar Clientes	921.052.33
1.1.02.01.01.07	Cuentas por Cobrar Clientes Varios	243.80
1.1.02.01.02	EMPLEADOS	500.00
1.1.02.01.02.01	Administrativos	500.00
1.1.02.01.02.01.04	Arcos Diego	100.00
1.1.02.01.02.01.10	Pilatunia Sandra	400.00
1.1.02.01.04	GARANTÍAS	9.332.89
1.1.02.01.04.02	Garantía Arriendo	1.740.00
1.1.02.01.04.03	Garantías Obras	7.592.89
1.1.02.01.05	Ctas. y Dtos. por Cobrar Varios	6.387.08
1.1.02.01.05.03	Cta. por Cobrar Banco Sudamericano	6.387.08
1.1.02.04	ANTICIPOS	260.008.79
1.1.02.04.01	ANTICIPO ADMINISTRATIVOS	9.579.68
1.1.02.04.01.01	Anticipo Compra Sistema Informático	9.579.68
1.1.02.04.02	ANTICIPO TERRENOS	5.000.00
1.1.02.04.02.05	Anticipo Compra Terreno Carcelen	5.000.00
1.1.02.04.03	ANTICIPO OBRAS	245.429.11
1.1.02.04.03.16	Anticipo Obra Pedregal San Carlos	167.956.00
1.1.02.04.03.16.01	Mano de Obra Pedregal San Carlos	139.931.00
1.1.02.04.03.16.02	Muebles Pedregal San Carlos	24.175.00
1.1.02.04.03.16.03	Mano de Obra Pedregal Carpintería (Valencia Osc	1.900.00
1.1.02.04.03.16.04	Mano de Obra Pedregal Carpintería (Rocha Sandr	1.950.00
1.1.02.04.03.17	Anticipo Obra Colinas del Valle	40.877.66
1.1.02.04.03.17.01	Mano de Obra Colinas del Valle	35.405.05
1.1.02.04.03.17.02	Anticipo Pintura Obra Colinas del Valle	1.350.00
1.1.02.04.03.17.03	Anticipo Ventanería Obra Colinas del Valle	95.00
1.1.02.04.03.17.04	Anticipo Instalación Eléctrica Obra Colinas del Va	4.027.61
1.1.02.04.03.20	Anticipo Mano de Obra Las Peñas	36.595.45
1.1.02.04.03.20.01	Anticipo Mano de Obra Las Peñas	35.580.45
1.1.02.04.03.20.02	Anticipo Transporte Las Peñas	1.015.00
1.1.02.05	CRÉDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRE	28.393.25
1.1.02.05.04	Anticipo Impuesto a la Renta	28.380.98
1.1.02.05.06	Anticipo Impuesto a la Renta Retenido	12.27
1.1.03	REALIZABLE	458.405.53
1.1.03.01	CONSTRUCCIONES EN PROCESO	458.405.53
1.1.03.01.01	Construcciones en Proceso General	458.405.53
1.1.03.01.01.13	Construcciones en Proceso Obras Pedregal San	450.526.42



BALANCE GENERAL

Al Diciembre 31 del 2011

Moneda del Reporte : USD DOLAR AMERICANO

Página : 2

Fecha : 09-04-2012

Usuario : SPILATUÑA

Reporte : CG_R0057

GENERPAC

Nivel Reporte : 7

Cuenta Contable	Nombre de la Cuenta	Saldo Mon. Reporte
1.1.03.01.01.16	Construcciones en Proceso Obra Veronica	7.879.11
1.2	PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	843.151.04
1.2.01	PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	843.151.04
1.2.01.01	NO DEPRECIABLES	796.500.00
1.2.01.01.04	Terreno Pedregal de San Carlos	260.000.00
1.2.01.01.05	Terreno Marianitas	26.500.00
1.2.01.01.07	Terreno Veronica	110.000.00
1.2.01.01.08	Terreno Puertas del Sol	400.000.00
1.2.01.02	DEPRECIABLES	46.651.04
1.2.01.02.01	Muebles y Enseres	7.077.98
1.2.01.02.02	Depreciación Acumulada Muebles y Enseres	-3.349.91
1.2.01.02.03	Equipo de Oficina	622.50
1.2.01.02.04	Depreciación Acumulada Equipo de Oficina	-155.84
1.2.01.02.05	Equipo de Computo	5.941.89
1.2.01.02.06	Depreciación Acumulada Equipo de Cómputo	-5.528.71
1.2.01.02.07	Vehículo	69.314.05
1.2.01.02.08	Depreciación Acumulada Vehículo	-33.166.61
1.2.01.02.09	Maquinaria y Equipo	5.209.44
1.2.01.02.10	Depreciación Acumulada Maquinaria y Equipo	-2.259.97
1.2.01.02.13	Equipo de construccion	4.257.19
1.2.01.02.14	Depreciacion Acumulada Equipo de Construccion	-1.310.97
Total por Activos :		2,592,852.00
Pasivos		
2	PASIVO	2,487,633.74
2.1	PASIVO CORRIENTE	382,240.99
2.1.01	CUENTAS POR PAGAR	382,240.99
2.1.01.01	PROVEEDORES ADMINISTRATIVOS	15,592.67
2.1.01.01.01	Proveedores Administrativos	1,895.33
2.1.01.01.02	Gmac	13,697.34
2.1.01.02	PROVEEDORES OBRAS	10,722.42
2.1.01.02.02	Materiales	10,722.42
2.1.01.03	RECURSOS HUMANOS	21,226.51
2.1.01.03.01	Recursos Humanos	21,226.51
2.1.01.03.01.04	Sueldos por Pagar	5,077.31
2.1.01.03.01.05	Liquidaciones	726.29
2.1.01.03.01.07	15 % Participación Trabajadores por Pagar	9,931.19
2.1.01.03.01.08	Empleados Varios	726.52
2.1.01.03.01.09	Beneficios de Ley a Empleados	4,765.20
2.1.01.04	FISCALES	1,999.41
2.1.01.04.01	IESS	1,031.01
2.1.01.04.01.02	IESS por Pagar	1,031.01
2.1.01.04.02	SRI	968.40
2.1.01.04.02.03	Impuestos Fiscales por Pagar	968.40
2.1.01.06	INSTITUCIONES FINANCIERAS	332,699.98
2.1.01.06.01	Bancos	332,699.98
2.1.01.06.01.03	Banco de Guayaquil	2,885.99
2.1.01.06.01.04	Visa Banco Pichincha	2,238.20
2.1.01.06.01.05	Banco Internacional	327,575.79
2.2	PASIVO DIFERIDO	2,105,392.75
2.2.01	PASIVO DIFERIDO	2,105,392.75
2.2.01.01	ANTICIPOS DE CLIENTES	2,105,392.75
2.2.01.01.01	Cientes	1,821,836.55
2.2.01.01.04	Depósitos por Confirmar	283,556.20
Total por Pasivos :		2,487,633.74
Patrimonio		
3	PATRIMONIO	105,218.26
3.1	CAPITAL	105,218.26
3.1.01	CAPITAL SOCIAL	205,760.00

BALANCE GENERAL

Al Diciembre 31 del 2011

Moneda del Reporte : USD DOLAR AMERICANO

Página : 3

Fecha : 09-04-2012

Usuario : SPILATUÑA

Reporte : CG_R0057

GENERPAC

Nivel Reporte : 7

Cuenta Contable	Nombre de la Cuenta	Saldo Mon. Reporte
3.1.01.01	Capital Social	205.760.00
3.1.02	APORTES PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES	32.326.50
3.1.02.01	Aporte para Futuras Capitalizaciones	32.326.50
3.1.03	RESERVA LEGAL	4.648.01
3.1.03.01	Reserva Legal	4.648.01
3.1.06	RESULTADOS DEL EJERCICIO	-137.516.25
3.1.06.01	Perdida Ejercicio años anteriores	-157.553.05
3.1.06.02	Resultado del Ejercicio	20.036.80
Total por Patrimonio :		105,218.26

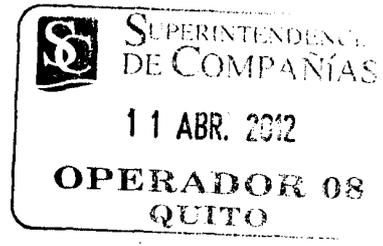
Utilidad /Pérdida Realizable (Ingresos - Costos - Gastos) 0.00

Total Pasivo +Patrimonio+ Utilidad/Pérdida Realizable 2,592,852.00


Realizado por


Revisado por


Autorizado por



21

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS

Al 31 de Diciembre de 2011

Moneda del Reporte : USD DOLAR AMERICANO

Página : 1
 Fecha : 09-04-2012
 Usuario : SPILATUÑA
 Reporte : CG_R0067

GENERPAC

Nivel Reporte : 7

Cuenta Contable	Nombre de la Cuenta Contable	Saldo Mon. Reporte
Ingresos		
4	INGRESOS	943.574.09
41	INGRESOS OPERACIONALES	301.505.18
4102	VENTAS NETAS LOCALES GRAVADAS CON TARIFA 0%	301.505.18
410201	Ventas Locales Gravadas con Tarifa 0%	301.505.18
42	INGRESOS NO OPERACIONALES	629.285.21
4201	INGRESOS FINANCIEROS	629.285.21
420101	Intereses	316.42
420104	Por Retiro de Clientes	628.968.79
43	INGRESOS EXTRAORDINARIOS	12.783.70
4301	EXTRAORDINARIOS	12.783.70
430101	Utilidad en Venta de Activos Filios	537.14
430102	Liquidacion Cuentas por Cobrar Clientes	12.246.56
Total Ingresos		943,574.09
Costos		
5	COSTOS Y GASTOS	635.507.85
51	COSTO DE VENTAS	635.507.85
5101	COSTO DE VENTAS CONSTRUCCIONES TERMINADAS	450.987.85
510103	Costo de Venta 2011	450.987.85
5102	COSTO DE VENTAS TERRENOS	184.520.00
510203	Terreno Calderon Lote 2. Calle Quitus	84.520.00
510204	Terreno Puente 2	100.000.00
Total Costos		635,507.85
Gastos		
6	GASTOS	308.066.24
61	GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS	308.066.24
6101	GASTOS DE VENTAS	40.179.10
610101	GASTOS DE PERSONAL VENTAS	23.141.21
61010101	Décimo Tercer Sueldo	1.363.74
61010102	Décimo Cuarto Sueldo	1.619.66
61010103	Vacaciones	57.93
61010104	Sueldos	15.362.82
61010106	Bonificaciones	300.00
61010107	Aporte Patronal	2.291.50
61010108	Fondo de Reserva	85.96
61010109	Regulacion Sueldo de la Dignidad	2.059.60
610102	GASTOS DE OPERACIÓN VENTAS	17.037.89
61010202	Gastos de Publicidad v Mercadeo	8.468.36
61010203	Comisiones en Ventas	495.00
61010204	Gastos de Movilización	7.649.33
61010205	Gastos de Viaje	425.20
6102	GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	169.512.98
610201	GASTOS PERSONAL ADMINISTRACIÓN	79.303.88
61020101	Décimo Tercer Sueldo	2.961.27
61020102	Décimo Cuarto Sueldo	2.349.55
61020103	Vacaciones	220.26
61020104	Sueldos	45.118.04
61020106	Bonificaciones	19.423.34
61020107	Aporte Patronal	5.218.06
61020108	Fondo de Reserva	1.043.76
61020109	Pasantías	264.00
61020110	Regulacion sueldo de la Dignidad	2.705.60
610202	GASTOS GENERALES DE ADMINISTRACIÓN	90.209.10
61020201	Obras	19.156.44
6102020101	Impuestos. Tasas v Contribuciones	4.602.64

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS

Al 31 de Diciembre de 2011

Moneda del Reporte : USD DOLAR AMERICANO

Página : 2

Fecha : 09-04-2012

Usuario : SPILATUÑA

Reporte : CG_R0067

GENERPAC

Nivel Reporte : 7

Cuenta Contable	Nombre de la Cuenta Contable	Saldo Mon. Reporte
Gastos		
6102020102	Gastos Municipales	12.629.17
6102020103	Gastos Locales v Notariales	1.924.83
61020202	Mantenimiento	4.175.57
6102020201	Mantenimiento de Edificios	265.43
6102020202	Mantenimiento de Equipos	202.03
6102020203	Mantenimiento de Vehículos	3.708.11
61020203	Gasto Depreciación	13.012.13
6102020301	Gasto Depreciación Muebles v Enseres	97.56
6102020302	Gasto Depreciación Equipo de Oficina	62.24
6102020303	Gasto Depreciación Equipo de Computo	728.57
6102020305	Gasto Depreciación Equipo de Construcción	409.40
6102020306	Gasto Depreciación Vehículo	11.193.49
6102020308	Gasto Depreciación Equipo v Maquinaria	520.87
61020204	Empleados	12.542.79
6102020401	Movilizaciones	689.20
6102020402	Gastos de Capacitación	691.00
6102020403	Gasto Seguro de vida	242.98
6102020404	Gasto Seguro Humana	535.31
6102020407	Gasto Asaio Navideño	251.41
6102020408	Gastos Refrtaerios	4.374.61
6102020409	Gasto Seguro Medico	4.383.28
6102020410	Asaaios Empleados	1.375.00
61020205	Administración	41.322.17
6102020501	Suministros v Materiales	4.170.19
6102020502	Suministros de Aseo v Cafetería	281.21
6102020503	Seguridad v Violancia	400.96
6102020504	Gasto Arriendo de Oficina	11.200.10
6102020505	Gastos Servicios Básicos	3.895.57
6102020506	Gastos Telefonía Celular	1.719.41
6102020507	Gasto Internet	1.256.00
6102020508	Gasto de Gestion	1.964.96
6102020509	Gastos Honorarios Profesionales	4.088.00
6102020510	Multas v Moras	3.806.59
6102020511	Gastos Auditoria	2.800.00
6102020512	Gastos no Deducibles	541.00
6102020515	Gasto Seguros v Reaseguros	5.198.18
6103	GASTOS FINANCIEROS	39.613.40
610301	GASTOS FINANCIEROS	39.613.40
61030101	Intereses	37.895.60
61030102	Costos Manejo de Cuenta	1.038.87
61030105	Gasto Garantía	678.93
6104	GASTO DE CIERRE DEL EJERCICIO	58.760.76
610401	Gasto Cierre del Ejercicio	42.233.42
610402	Gasto 15% Trabajadores	9.931.19
610403	Gasto Impuesto a la Renta	6.596.15
Total Gastos		308,066.24

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS

Al 31 de Diciembre de 2011

Moneda del Reporte : USD DOLAR AMERICANO

Página : 3

Fecha : 09-04-2012

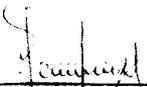
Usuario : SPILATUÑA

Reporte : CG_R0067

● GENERPAC

Nivel Reporte : 7

Cuenta Contable	Nombre de la Cuenta Contable	Saldo Mon. Reporte
Utilidad/Pérdida Realizable(Ingresos - Costos - Gastos)		0.00


Realizado por


Revisado por


Autorizado por





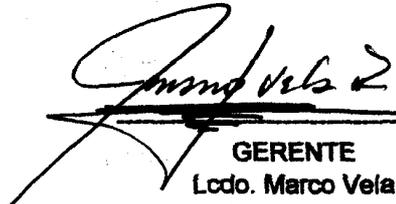
15% DE PARTICIPACION TRABAJADORES

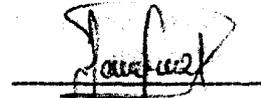
UTILIDAD CONTABLE	58.760.76
Menos Amortizacion de perdida tributaria (arq.11 LRTI)	28.792.77
Mas: Gastos no deducibles	7.447.16
Base del calculo para el 15% de participacion trabajadores	66.207.92
15% PARTICIPACION A TRABAJADORES	9.931.19

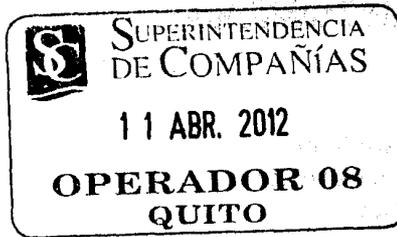
CONCILIACION TRIBUTARIA

Utilidad (Perdida) Contable	801	58.760.76
Perdida del ejercicio	802	0.00
Menos: 15% participacion a Trabajadores	803	9.931.19
Menos: 100% Dividendos percibidos exentos	804	0.00
Menos: 100% Otras Rentas Exentas	805	0.00
Menos: 100% Otras Rentas Exentas derivadas del COPCI	806	0.00
Mas: Gastos no deducibles locales	807	7.447.16
Mas: Gastos no deducibles del Exterior	808	0.00
Mas: Gastos incurridos para generar ingresos exentos	809	0.00
Mas Participaciones trabajadores atribuibles al ingreso exentos	810	0.00
Menos: Amortizacion Perdida tributaria de años anteriores	811	28.792.77
Menos: deducciones por ley especiales	812	0.00
Menos: deducciones especiales deribadas del COPCI	813	0.00
Mas: Ajustes por precios de transferencia	814	0.00
Menos: deduccion por incremento neto de empleados	815	0.00
Menos: deduccion por pago a trabajadores con discapacidad	816	0.00
UTILIDAD GRAVABLE	819	27.483.96
Perdida	829	0.00
Utilidad a reinvertir y Capitalizacion	831	0.00
Saldo utilidad gravable (819-831)	832	27.483.96
Total impuesto causado 24% (831*tarifa de reimversion de utilidades	839	6.596.15
Menos: Anticipo Pagado determinado correspondiente al ejercicio co	841	6.596.15
(=)IMPUESTO CAUSADO MAYOR AL ANTICIPO DETERMINADO	842	0.00
(=) credito tributario genererado por anticipo (para ejercicio anteriore	843	0.00
Mas: saldo de anticipo pendiente de pago	845	0.00
Menos: Retenciones en la fuente realizadas en el ejercicio fiscal	846	6.28
Menos: Retenciones por dividendos anticipados	847	0.00
Menos: Retenciones por ingresos provenientes del exterior	848	0.00
Menos: anticipo por impuesto a la renta pagado por espectaculos pul	849	0.00
Menos: Credito Tributario de años anteriores	850	21.784.83
Menos: Credito Tributario generado por Imp. A la salida de divisas	851	0.00
Menos: exoneraciones y credito tributario por leyes especiales	852	0.00
IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR	859	0.00

SALDO A FAVOR DEL CONTRIBUYENTE (871+872+873)	869	-21.791.11
Anticipo Determinado proximo año	879	16.228.39
Anticipo a pagar Primera Cuota	871	8.111.06
Anticipo a pagar segunda cuota	872	8.111.06
SALDO A LIQUIDAR EN DECLARACION EN EL PROXIMO AÑO	873	6.28


GERENTE
 Lcdo. Marco Vela
 04006725-8


CONTADOR
 Sandra Pilatufia
 171508764-7



GENERPAC C.A.
GENERADORA INTERNACIONAL TECNICA DEL PACIFICO
BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2011
(Expresado en US dólares)

<u>ACTIVOS</u>	<u>NOTAS</u>	<u>2.011</u>	<u>2.010</u>
ACTIVO CORRIENTE			
Caja Bancos		65.377	24.782
Cuentas por Cobrar Comerciales		921.296	1.453.762
Inventarios		458.406	792.754
Otros activos corrientes		304.622	2.980
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		<u>1.749.701</u>	<u>2.274.278</u>
ACTIVO FIJO			
Propiedades Planta y Equipos		843.151	591.638
TOTAL ACTIVO FIJO NETO		<u>843.151</u>	<u>591.638</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>2.592.852</u>	<u>2.865.917</u>
<u>PASIVO Y PATRIMONIO</u>	<u>NOTAS</u>	<u>2.011</u>	<u>2.010</u>
PASIVO CORRIENTE			
Cuentas Por Pagar Proveedores		24.420	20.204
Otras cuentas por Pagar		1.895	25.430
Obligaciones bancarias		332.700	46.995
Obligaciones y provisiones sociales		21.227	5.647
Obligaciones fiscales		1.999	3.156
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		<u>382.241</u>	<u>101.433</u>
PASIVO A LARGO PLAZO		<u>2.105.392,75</u>	<u>2.740.421</u>
TOTAL PASIVOS		<u>2.487.634</u>	<u>2.841.854</u>
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS			
Capital Social		205.760	205.760
Resultados acumulado ejercicios anteriores		(157.553)	-
Ganancia (Pérdida) del ejercicio		20.037	(186.346)
Aporte Futura Capitalización		32.327	-
Reserva de Capital		-	-
Otras Reservas		4.648	4.648
TOTAL PATRIMONIO NETO		<u>105.218</u>	<u>24.062</u>
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		<u>2.592.852</u>	<u>2.865.917</u>

Ver notas a los estados financieros

Contadora General

Gerente General

4

GENERPAC C.A.
GENERADORA INTERNACIONAL TECNICA DEL PACIFICO
ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

(Expresado en US dólares)

	<u>2.011</u>	<u>2.010</u>
INGRESOS		
Ventas Netas	301.505	28.107
Costo de Ventas	(635.508)	-
MARGEN BRUTO	<u>(334.003)</u>	<u>28.107</u>
GASTOS DE VENTAS	(40.179)	(83.207)
GASTOS DE ADMINISTRACION	(169.513)	(135.197)
PERDIDA / UTILIDAD EN OPERACIONES	<u>(543.695)</u>	<u>(190.298)</u>
OTROS EGRESOS E INGRESOS:		
Gastos Financieros	(39.613)	(22.897)
Otros Ingresos no Operacionales	642.069	26.849
Total	<u>602.456</u>	<u>3.952</u>
UTILIDAD ANTES PARTICIPACION TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	<u>58.761</u>	<u>(186.346)</u>
PARTICIPACION TRABAJADORES	(9.931)	-
IMPUESTO A LA RENTA	(6.596)	-
AMORTIZACION PERDIDAS	(28.793)	-
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO	<u>13.441</u>	<u>(186.346)</u>

El estado de Pérdidas y Ganancias presenta la distribución de la utilidad neta obtenida en el periodo

Contadora General

Gerente General

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

GENERPAC C.A. – GENERADORA INTERNACIONAL TECNICA DEL PACIFICO”

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

1. OPERACIONES

La Compañía “GENERPAC C.A”, es una empresa de nacionalidad ecuatoriana, que su constitución inicial fue el catorce abril del dos mil cuatro ante el notario de Puerto Quito Dr. Napoleón Borja Borja; luego el once de diciembre del año dos mil siete presenta una transformación de reforma de estatutos sociales, aumento de capital, fusión por absorción ante la notaria trigésima segunda del Dr. Ramiro Dávila Silva.

Ante el Dr. Gabriel Cobo Urquiza, notario Vigésimo Tercero del cantón Quito, con fecha uno de abril del dos mil ocho, se celebra la aclaratoria y rectificatoria de la compañía, de acuerdo a lo descrito en la escritura pública presentada.

El uno de octubre del dos mil ocho, ante el Dr. Ramiro Dávila Silva, notario trigésimo segundo del cantón Quito, se determina un aumento de capital cuyo valor es de US\$. 205.760.00 e inscrito en Registro Mercantil, tomo 135 el uno de julio del dos mil cuatro y se rige por las disposiciones de la Ley de Compañías y más Organismos de Control Gubernamental.

Su domicilio principal se encuentra en la ciudad de Quito, además podrá establecer otros establecimientos de trabajo y atención al público que pueden ser creadas en otros lugares del país según sus necesidades, inclusive en el exterior, previo cumplimiento de los requisitos de ley. El plazo de duración es de noventa y nueve años, contados a partir de la inscripción de la escritura de constitución, pudiendo prolongarse o disolverse con anterioridad.

El objeto principal de sus actividades y dentro del giro ordinario de su negocio son: el desarrollo implementación y comercialización de bienes, muebles, inmuebles y servicios. Asesoramiento en proyectos de inversión, prestación de servicios técnicos a personas naturales y civiles nacionales o extranjeras. Adquisición, posesión, uso y disposición de patentes y marcas y demás derechos de propiedad industrial propios y ajenos. Adquisición en propiedad o arrendamiento de toda clase de bienes muebles e inmuebles. La tramitación y obtención de todo tipo de financiamiento que requiera la empresa así como el otorgamiento de avales. La importación, exportación, comercialización, distribución y fabricación de todo tipo de bienes de capital.

Para el cumplimiento de su objeto social, la compañía podrá comprar, arrendar o vender bienes muebles e inmuebles, importar equipos, partes, piezas o repuestos necesarios para la instalación de la infraestructura de la compañía

Puede intervenir en contrataciones públicas, privadas, suscripción de convenios y demás actos o contratos permitidos por la Ley. Además puede representar como socia

o accionista de compañías nacionales o extranjeras, crear o promover la constitución de nuevas compañías participando como parte de contrato o asociándose con otra empresa y transformándose en una distinta, conforme lo disponga la Ley.

A la fecha de la emisión de los estados financieros de la compañía "GENERPAC C.A.", no es factible determinar con precisión las posibles implicaciones que tendrían ciertas condiciones de carácter económico sucedidas en el país, y que tendrían repercusiones en la economía nacional y especialmente sobre la posición financiera y resultados futuros de operación. En tal virtud los estados financieros adjuntos deben ser leídos y analizados considerando los acontecimientos antes mencionados.

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Los estados financieros han sido preparados en U.S. dólares. Las políticas contables de la Compañía están basadas en Normas Ecuatorianas de Contabilidad, las cuales son establecidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador, dichas normas requieren que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes con la actividad económica de la compañía, con el propósito de valorar y presentar algunas partidas que forman parte de los estados financieros.

En el presente año la empresa sustenta su actividad en la venta de viviendas, así como la compra de terrenos los mismos que sirven para el desarrollo de nuevos proyectos.

A continuación se resumen las principales prácticas contables seguidas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros.

La contabilidad se encontró actualizada y sus transacciones son registradas por partida doble, bajo los principios contables de valores devengados y de consistencia.

Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera - Mediante Resoluciones No. 08.G.DCS.010 del 20 de noviembre del 2008 y SC.DS.G.09.006 del 17 de diciembre del 2009, la Superintendencia de Compañías estableció el cronograma de implementación obligatoria y de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) por parte de las compañías y entes sujetos a su control y vigilancia. De acuerdo con este cronograma "GENERPAC C.A.", deberá utilizar las NIIF a partir del 1 de enero del 2012, siendo el 1 de enero del 2011, su fecha de transición. Durante el período de la auditoría he podido observar la planificación aprobada por la Junta de Accionistas sobre la implementación de la NIIF para PYMES y de esta forma presentar a la Superintendencia de Compañías dentro del plazo establecido.

La información que he recibido por parte del departamento contable ha sido oportuna y eficiente, contribuyendo de esta manera alcanzar los objetivos trazados por parte de la auditoría y la administración de la empresa.

Inversión en Acciones. - Las acciones se encuentran registradas al costo de adquisición tal como lo demuestra el estado de patrimonio.

Provisión para Participación de Empleados e Impuesto a la Renta - De las utilidades obtenidas, estas se constituyen de acuerdo con las disposiciones legales a la tasa del

15% para participación de trabajadores y del 24% para impuesto a la renta y son registradas en los resultados de año.

Valuación de Muebles, Enseres y Equipo de Computo – Se encuentran registrados al costo de adquisición. Este costo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta en función a los años de vida útil estimada y observando lo señalado por la LRTI, los costos de mantenimiento y reparación se registran en cuentas de resultados durante el año que incurren.

Índices de precios al consumidor.- Si bien el proceso de dolarización incorpora al dólar de los Estados Unidos de América como una moneda estable, la variación en los índices de precios al consumidor en la República del Ecuador, ha tenido como efecto incrementar ciertos importes incluidos en los estados financieros adjuntos por los años terminados al 31 de diciembre del 2010 y 2009. Por lo tanto el análisis comparativo de los estados financieros debe hacerse considerando tales circunstancias.

El siguiente cuadro presenta información relacionada con los porcentajes de variación en los índices de precios al consumidor preparado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos.

<u>Año Terminado</u> <u>Diciembre 31</u>	<u>Variación</u> <u>Porcentual</u>
2008	8,50
2009	4,20
2010	3,30
2011	5,41

BALANCE DE SITUACION FINANCIERA

Bancos y Efectivo:

Representa el efectivo disponible que tiene la compañía al 31 de diciembre del 2011, fueron analizados los saldos contables a través de pruebas selectivas, durante los meses de enero, junio y diciembre, no habiéndose encontrado novedad alguna. Sus saldos son confiables ya que se observo el control de cada cuenta mediante las conciliaciones mensuales efectuadas por el departamento contable. Auditoría realizó la circulación de confirmación de saldos.

Los fondos de cajas chicas, fueron controlados mediante arqueos a los funcionarios responsables de estos fondos.

Su saldo es el siguiente:

Fondos de cajas chicas	900.00
Fondos de obras	200.00
Bco. Pichincha - cta.cte. 497704	30.107.01
Bco. Pichincha – cta.cte. 353104	4.522.88
Bco. Pichincha – cta.cte. 353104	7.212.66

Bco. Sudamericano	cta.cte. 034252	15.287.65
Bco. Produbanco	cta.cte. 014392	3.230.92
Bco. Promerica	cta.cte. 014244	2.282.34
Bco. Pacífico	cta.cte. 252644	439.76
Bco. Bolivariano	cta.cte. 029720	481.67
Bco. Internacional	cta.cte.	712.39
TOTAL DISPONIBLE		65.3177.40

Cuentas y Documentos por Cobrar:

Los saldos de este grupo de cuentas representa los valores adeudados por clientes, empleados, garantías, anticipos y otros; su resumen de las cuentas por cobrar son:

Ctas. Por Cobrar Clientes	921.052.33
Ctas. Por Cobrar Clientes Seguros.	243.80
Ctas. Por Cobrar Empleados.	500.00
Ctas. Por Cobrar Garantías.	9.332.89
Ctas. Por Cobrar Bco. Sudamericano.	6.387.08
Ctas. Por Cobrar Anticipo Sistemas Informáticos.	9.579.68
TOTAL CUENTAS POR COBRAR	947.095.78

En el análisis y revisión que se efectuó a la "cuenta por cobrar clientes" se pudo comprobar que estos valores corresponden a la cartera pendiente a pagar de los clientes de la compañía, que efectuaron adquisiciones de bienes, su saldo representa el 97.25% del total de las cuentas por cobrar, por lo que es necesario adoptar políticas de cobro y recuperación de valores.

Anticipos para Proyectos:

Del análisis y revisión de este grupo de cuentas, puedo señalar que corresponden a valores entregados como "anticipos" a las obras y proyectos que viene ejecutando la compañía, estos valores deben ser transferidos a una cuenta de "obras realizadas" al momento de finalizar las obras (costos de obras).

El saldo por anticipo a la obra "Pedregal S.C, es de US\$ 139.931.00, que representa el 55.88% de la suma total de este grupo de cuentas.

El saldo por anticipo a la mano de obra del proyecto "Colinas del Valle" es de US\$ 35.405.05, que representa el 14.14% de la suma total de este grupo.

El saldo por anticipo a la mano de obra del proyecto "Las Peñas" es de US\$ 36-595.45, que representa el 14.21% de la suma total de este grupo.

El saldo por anticipo elaboración de muebles del proyecto "Pedregal S.C." es de US\$ 24.175.00, que representa el 9.65% de la suma total de este grupo.

El total general de este grupo de cuentas es de US\$. 250.429,11

Saldo del anticipo mano de obra carpintería proyecto "Pedregal" es de US\$. 3.850.00

Saldo del anticipo mano de obra proyecto "Colinas del Valle" es de US\$. 5.472.61

Estos anticipos son proyectados dentro de un lapso de tiempo corriente y de esta manera ser parte de los activos realizables. No presentan novedades.

Impuestos por Cobrar:

La compañía, dentro de este periodo ha cumplido con los pagos de impuestos, así lo demuestra la revisión y análisis de los formularios de pago de impuestos mostrados a la auditoría, este cumplimiento tributario hace que únicamente quede registrados los valores entregados como "Anticipo al Impuesto a la Renta" por un valor de US\$. 28.380.98, los mismos que deben ser compensados con el pago de impuesto, que genere dentro del periodo 2011.

REALIZABLE

Construcciones en Proceso :

De la revisión y análisis efectuado por auditoría, existe el proyecto "Pedregal San Carlos" cuyo saldo es de US\$. 450.526.42, se constituye en una inversión lista para realizar la venta de las casas que se encuentran terminadas. Existe un detalle completo de estos inmuebles, como son área de construcción, unidades de casas terminadas (20 casas) que representan el valor registrado contablemente. (se proporciono planos y modelos de casas construidas).

PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Terrenos:

El saldo de este grupo de cuentas esta representado por:

Terreno Pedregal San Carlos	260.000,00
Terreno Marianitas	26.500,00
Terreno Verónica	110.000,00
Terreno Puertas del Sol (Esmeraldas)	400.000,00
TOTAL TERRENOS	796.500,00

Activos Fijos-Propiedad, Planta y Equipo, a los bienes que posee la compañía para su uso en la producción o suministro de bienes y servicios, para utilización de carácter administrativo, y que se espera utilizar durante más de un período económico.

Bajo esta consideración, auditoría recomienda la clasificación de los bienes.

En el presente periodo se transfirió a este grupo de cuentas US\$. 400.000.00, que corresponde al terreno Puertas del Sol.

Muebles, Equipo, Vehículos, Maquinaria:

Este grupo de cuentas no ha sufrido cambios sustanciales a sus saldos del año 2010. En el presente ejercicio se realizan las depreciaciones del año de acuerdo a la norma y procedimiento legal regulado en la LRTI.

Se observa un cuadro con detalles de cada uno de los bienes, junto a su valor compra, la depreciación acumulada a la fecha y su valor residual; además existen evidencias de la toma de un inventario físico realizado dentro de este año.

Sus saldos al 31 de diciembre son:

Muebles y enseres	7.077,98
Equipo de oficina	622,50
Equipo de cómputo	5.941,89

Vehículos	69.314.05
Maquinaria y equipo	5209.44
Equipo de construcción	4.257.19
(-) Depreciación Acumulada	-45.772.01
TOTAL MUEBLES, EQUIPO, VEHICULOS Y MAQUINARIA	46.651.04

Entre los aportes más importantes que trae la adopción de NIIF., es la teoría contable sobre el concepto del deterioro del valor de los activos fijos; razón por la cual es necesario determinar y registrar los activos fijos deben ser a precio de mercado.

PASIVOS – PROVEEDORES POR PAGAR

Los saldos registrados en este grupo de cuentas son:

Proveedores administrativos	1.895.33
Gmac	13.697.34
Proveedores de Obras (materiales)	10.722.42
TOTAL PROVEEDORES POR PAGAR	26.315.09

La revisión y análisis de estas cuentas no presentan novedades. El departamento contable tiene los auxiliares que identifican el origen de cada una de las transacciones, así como los respaldos que señalan la naturaleza de la compra o adquisición de los bienes y servicios.

Provisiones del personal – Bonificaciones legales y sociales:

Tomando como base la información presentada en los mayores de este grupo, puedo señalar que no existe novedad alguna, ya que corresponden a saldos pendientes de pago del último mes del año y que deberán ser cancelados en el mes de enero del próximo período. Auditoria recuerda, que las provisiones legales y sociales a que tiene derecho un trabajador son obligaciones adquiridas por la compañía.

El saldo de estas cuentas es:

Sueldos por pagar	5.077.31
Beneficios empleados S.D.	4.732.02
Aportes Iess. Por pagar	1.031.01
Liquidaciones	726.29
Empleados varios	726.52
15% participación utilidades – ejercicio 2011	9.931.19
TOTAL CUENTAS POR PAGAR	22.224.34

Impuestos fiscales por pagar:

Sin lugar a dudas, uno de los aspectos contables, tributarios que la compañía ha tomado en cuenta, son los impuestos fiscales por pagar.

En la revisión y análisis efectuado, los registros presentan razonablemente los criterios de valuación, cancelación, presentación y revelación establecidos por los organismos de control tributario, sin que exista novedad alguna de revelar.

Su saldo es de US\$ 968.40, que es cancelado el mes de enero del 2012.

Obligaciones bancarias por pagar:

Su saldo está conformado por:

Banco de Guayaquil	2.885.99
Visa Bco. de Pichincha	2.238.20
Banco Internacional	327.575.79
TOTAL OBLIGACIONES BANCARIAS	332.699.98

Estos rubros corresponden a deudas pendientes con instituciones financiera, dentro de la revisión y análisis, se verifico las tablas de amortización emitidas por el banco Internacional y no presenta novedad alguna.

Con el banco Internacional, existe el conocimiento de una deuda a largo plazo, por lo que es conveniente separarla de la deuda corriente.

PASIVO LARGO PLAZO

El saldo de este grupo de cuentas es:

Clientes por pagar	1.821.836.55
Depósitos por confirmar	283.556.20
TOTAL PASIVO LARGO PLAZO	2.105.392.75

La naturaleza y característica de la cuenta "Clientes por pagar" es el valor del anticipo entregado a la compañía, por parte de una persona, cuyo compromiso adquirido en el contrato firmado para la adquisición futura de un bien inmueble.

Los depósitos por confirmar, son valores depositados en la cuenta bancaria de la compañía por los clientes y por sus características son conciliados con la cuenta por cobrar clientes. Es el producto de los depósitos no identificados, producto de la conciliación de la cuenta bancaria. No presenta novedades.

PATRIMONIO

Capital Social - El capital social autorizado consiste de 205.760 acciones de US\$ 1.00 valor nominal unitario, lo que registra un total de US\$ 205.760.00, cifra que se encuentra registrado en el balance general..

Posteriormente, con fecha 01 de diciembre del 2008, la Superintendencia de Compañías aprobó el aumento de capital y que consta en la resolución No. 08.Q.IJ.005064.

Aportes para futuras capitalizaciones: Durante el actual período, la Junta de Accionistas, resolvió crear un aporte para futuras capitalizaciones.

Reserva Legal - Incluye los valores reservados de las utilidades obtenidas en períodos anteriores y es de US\$ 4.648.

Pérdidas de periodos anteriores - Mantiene un saldo de US\$. 157.553.05, que es el resultado luego de realizar una provisión para pérdidas, restando de la utilidad obtenidas durante el ejercicio del 2011.

Los saldos de las cuentas de Patrimonio no presentan novedades.

EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2011 y la fecha de emisión de los estados financieros (marzo 31 del 2012) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

RECOMENDACIONES GENERALES

La administración debe continuar con el cronograma de implementación de NIIF., observando el plan de capacitación, diagnóstico conceptual, flujo de efectivo, descripción de procedimientos de control interno, normas y procedimientos contables que deben ser aplicados en la contabilidad etc.,



Lic. Manuel E. Jácome M.
Auditor Externo - No SC.RNAE-742

