

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

"GENERPAC CA. - GENERADORA INTERNACIONAL TECNICA DEL PACIFICO"

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POREL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

1 - OPERACIONES Y ENTORNO ECONOMICO

La Compañía "GENERPAC C.A." es una empresa de nacionalidad ecuatoriana, que su constitución inicial fue el catorce de 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, todo ante la notaría trigésima segunda del Dr. Ramiro Dávila Silva.

Con fecha, uno de abril del dos mil ocho, ante el notario Vigésimo Tercero del cantón Quito, Dr. Gabriel Cobo Urquiza, 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, y se procede a inscribir en el Registro Mercantil, tomo 135 del 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 crear y establecer otros establecimientos de trabajo y atención al público 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, la 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, marcas y demás derechos de propiedad industrial, propios o 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.

Además puede intervenir en contrataciones públicas, privadas, suscripción de convenios y demás actos o contratos permitidos por la ley. 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 US dólares americanos. 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 evaluar 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 el desarrollo de nuevos proyectos en la construcción.

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

La adopción de Normas Internacionales de Información Financiera (NHF), solicitadas por la Superintendencia de Compañías y que estableció un cronograma de implementación obligatoria, que debe utilizarse las NHF a partir del 1ro. de enero del 2012, y siendo el 1ro. de enero del 2011 la fecha de transición, auditoría ha podido observar la planificación, e implementación en el plazo establecido por el organismo de control.

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

En la revisión de la presentación de los estados financieros, se observa el cumplimiento, la aplicación y utilización de NUF, en sus estados financieros.

Inversiones en Acciones:

Las acciones se encuentran registradas al costo de adquisición, así lo demuestra el estado de evolución patrimonial.

Provisión para participación de empleados e impuesto a la renta:

De las utilidades obtenidas, estas se constituyen de acuerdo con las disposiciones legales, al porcentaje del 15% para participación a trabajadores y del 23% para el pago del impuesto a la renta y deben ser registradas en los resultados del año.

Valuación de Propiedades. Planta v Equipo:

Se encuentran registradas a su costo de adquisición, este costo es depreciado utilizando el método de línea recta en función a los años de vida útil estimada y observando lo señalado por la LRTI. (Art.10 numeral 7). Los costos de mantenimiento y reparación se registran en cuentas de resultados durante el año que incurre.

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 2011 y 2012. 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 Estadísticas y Censos.

Año Terminado
Diciembre 31

Variación
Porcentual

2009	4.20
2010	3.30
2011	5.41
2012	4.16

BALANCE DE SITUACION FINANCIERA 2012

NOTA 3

- **Caja - Bancos:**

Representa el efectivo disponible que tiene la compañía al 31 de diciembre del 2012.

Cuentas contables que fueron analizadas a través de pruebas selectivas, durante los meses de enero, febrero, junio, noviembre y diciembre, no habiéndose encontrado novedad alguna, sus registros se encuentran debidamente sustentados en comprobantes que cumplen los requisitos establecidos en la LRT1 y su reglamento.

Los saldos son confiables ya que se realizó pruebas de control, mediante las conciliaciones mensuales efectuadas por el departamento de contabilidad. Auditoría procedió a la circulación de confirmación de saldos, habiéndose registrado la aceptación y colaboración de las entidades bancadas.

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

US\$.

Fondos caja chica	500.00
Fondos de obras	1.200.00
Bco. Pichincha.cta.cte. 497704	2.056.15
Bco. Pichincha.cta.cte. 353104	3.152.76
Bco. Pichincha.cta.cte. (3)	2.447.65
Bco. Promerica	41.42
Bco. Pacífico	1.391.98
Bco. Sudamericano	69.96
Bco. Internacional	<u>2.342.24</u>
Total Disponible	<u>13.202.16</u>

NOTA 4

- **Cuentas y Documentos por Cobrar Comerciales v otros:**

Los saldos de este grupo de cuentas representan los valores adeudados por clientes, empleados, garantías de arriendo, anticipos y otros. Su resumen de las cuentas por cobrar son:

Cuentas por cobrar clientes	913.687.97
Cuentas por cobrar clientes	1.107.50
Cuentas por cobrar garantías arriendos	1.740.00
Cuentas por cobrar anticipos varios	<u>131.952.53</u>
Total Cuentas y Documentos por Cobrar	<u>1.048.488.00</u>

Del análisis y revisión de la cuenta "Cuentas por cobrar clientes" se comprobó que los saldos registrados en la contabilidad, corresponden a la cartera pendiente por cobrar a clientes, de acuerdo a la hoja de trabajo presentado por contabilidad, en la que se detallan el bien vendido, la ubicación del bien (proyecto), nombre del cliente y saldos pendientes de pago. Su saldo representa el 87.14% del total del activo exigible.

Los saldos pendientes, por "anticipos varios", corresponden a valores entregados para la ejecución de obras en los proyectos que tiene la compañía, se recomienda que una vez finalizada las obras, estos

costos deben ser trasladados a la cuenta de "obras terminadas" con el fin de incrementar el costo por realización.

NOTA 5

• **Realizable - Inventarios:**

Dentro de este grupo se encuentran registrados, trabajos terminados dentro de los proyectos, constituyéndose en inventarios, que están listos para la venta.

En el presente ejercicio, fueron vendidas varias viviendas por lo que genero una disminución de estos valores, al 31 de diciembre 2012, se registra un saldo de US\$. 61.544,00.

NOTA 6

• **Propiedad, planta y equipo:**

Terrenos, esta cuenta no ha sufrido ninguna variación. 796.500.00

Los activos que se registran e este grupo de cuentas, son aquellos bienes que posee la compañía para su uso en la producción o suministro de bienes y servicios, ya sea de carácter administrativo, y que por su naturaleza, su vida útil es mayor o igual a los cinco años.

Las depreciaciones se encuentran registradas de acuerdo a lo establecido en la LRTI, y su reglamento.

Muebles y enseres	6.401.18
Equipo de oficina	622.50
Equipo de cómputo	2.686.44
Vehículos	56.161.90
Maquinaria y equipo	5.083.67
Equipo de construcción	4.257.19
Total Propiedades, planta y equipo	<u>75.212.88</u>
(-) Depreciación	<u>-43.554.00</u>

NOTA 7

• **Activos diferidos.**

La compañía registra el sistema informático BMS	6.720.00
(-) Amortización acumulada sistema informático BMS	-1.120.00
Total General	5.600.00

Impuestos diferidos por Jubilación	1.313.03
Impuestos diferidos por Desahucio	42.64
Total General	1.355.67

La compañía al aplicar las NIIFs., propuso varios asientos de registros, ya sean por ajustes o por aplicación de las normas. Auditoria observo el estudio actuarial por jubilación y desahucio, que es presentado por una firma especializada y autorizada sobre este tema, y como resultado, se realiza los asientos antes mencionados.

NOTA 8

• **Obligaciones con Instituciones Financieras.-**

La compañía mantiene obligaciones con Instituciones Financieras, cuyos saldos pendientes fueron analizadas y conciliadas de acuerdo a las tablas de amortizaciones presentadas al auditor, no presentan novedades.

Banco del Pichincha	8.372.02
Banco Internacional	322.510.60
Otros	<u>1.589.10</u>
Total de Obligaciones Instituciones Financieras	<u>332.471.10</u>

NOTA 9

• **Impuestos fiscales por pagar:**

En la revisión y análisis efectuado a este grupo de cuentas, auditoría verifico que sus registros y pagos son presentados en forma razonable, respetando los criterios de valuación, retención, y cancelación.

Al momento de la auditoría, el departamento contable, no registra los asientos que se derivan de la conciliación tributaria (Impuesto a la renta por pagar 2012). No existe novedad a revelar.

Su saldo es de US\$. 517,15 que es cancelado en el período 2013.

NOTA 10

• **Anticipos de clientes-**

En esta cuenta, la compañía registra los valores entregados por clientes y personas, cuyos compromisos están directamente relacionados a la compra o adquisición de un bien, de acuerdo a los contratos firmados entre las partes.

La compañía mantiene los estados de cuenta por cada cliente que entrega estas aportaciones. La política establecida por la empresa, consiste que las cuotas son directamente depositadas en la cuenta bancaria de la empresa, y luego canjeada con el respectivo recibo de ingreso.

La fuente de información, son los valores acreditados y registrados en la cuenta corriente, la misma que es conciliada mensualmente, con el fin de detectar novedades en estos ingresos; de este control surgen los valores que se encuentra pendientes de identificación y que se registran en la cuenta "Depósitos por confirmar".

Los saldos al 31 de diciembre del 2012 son:

Anticipo de clientes.	1.196.968.52
Depósitos por confirmar	221.143.45
Total General	1.418.111.97

NOTA 11

• **Provisiones de beneficios empleados.-**

Los saldos presentados en esta cuenta se encuentran relacionados a la implementación de NIIF's., durante el año 2012 y corresponden a:

Bonificación por jubilación patronal	6.189.50
Bonificación por desahucio	1.241.79

NOTA 12

• **Patrimonio:**

El capital social autorizado es de US\$. 205.760.00, respaldadas por acciones nominales del valor de US\$ 1.00 cada una, cifra que no ha registrado ningún cambio o novedad.

• **Aportes para futura capitalización:**

La compañía realizó su junta general de accionistas, el 15 de marzo del 2012, en la cual según el orden del día, numeral tres, conocer y aprobar la distribución de utilidades del ejercicio 2011.

De acuerdo a la resolución presentada al Auditor, el Presidente de la compañía mociona la NO distribución de las utilidades generadas en el ejercicio económico 2011, y que las mismas sean registradas en cuentas para capitalizar (aportes para futura capitalización).

Esta moción es aprobada por unanimidad de la Junta.

En base a este dictamen, contabilidad registra e incrementa el aporte para futura capitalización, siendo su saldo al 31 diciembre del 2012. US\$. 53.325.00.

• **Resultados por aplicación de NIIF's.**

La compañía al encontrarse dentro del cronograma de implementación y utilización de NIIF's., desde el 1 de enero del 2012, como resultado de esta utilización a generado asientos de ajuste, los mismos que han sido analizados y elaborados por el profesional contratado para este fin; como resultado tenemos, que el Patrimonio registra los siguientes saldos:

Resultado de adopción de NIIF 's	US\$. 11.300.00
Resultado del ejercicio	22..9.73.00

REFORMAS LEGALES:

• En el suplemento al Registro Oficial No. 583 publicado el 24 de noviembre del 2011, se expidió la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado, mediante el cual se reformó la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno (LORTT) y la Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria, entre los que tenemos:

• Impuesto al Valor Agregado: Estarán gravados con tarifa 0% la adquisición de vehículos híbridos o eléctricos cuya base imponible sea de hasta US\$. 35.000.00.

Cálculo del Impuesto a la Renta: Para el cálculo del impuesto a la renta, serán deducibles adicionalmente los siguientes rubros:

- a) Gastos incurridos por empresas medianas en capacitación técnica dirigida a investigación, desarrollo e innovación tecnológica, gastos en la mejora de la productividad, gastos de viaje estadía y promoción comercial para el acceso en los mercados internacionales.
 - b) Depreciación y amortización de adquisiciones de maquinarias y equipos y tecnologías distintas a la implementación de la producción más limpia, generación de energías renovables, la reducción del impacto ambiental de la actividad productiva y al reducción de emisión de gases de efecto invernadero.
 - c) Incremento neto de empleos por un período de cinco años, cuando se trate de nuevas inversiones en zonas económicamente deprimidas y de frontera y se contrate a trabajadores residentes en dichas zonas.
- Impuesto a la salida de divisas (ISD): Se establece la exoneración del impuesto a la salida de divisas en los siguientes casos:
- a) Transferencia de dinero de hasta US\$. 1.000.00, que no incluyen pagos por consumos de tarjetas de crédito.
 - b) Pagos realizados al exterior por concepto de dividendos distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas en el Ecuador, después del pago del impuesto a la renta, a favor de

- otras sociedades extranjeras o de personas naturales no residentes en el Ecuador, siempre y cuando no estén domiciliadas en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición.
- c) A partir del 24 de noviembre del 2011, el impuesto a la salida de divisas se incremento del 2% al 5%.

Suplemento al Registro Oficial No.351, de fecha 29 de diciembre del 2010. Se encuentra el "Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones que explica lo siguiente:

Art. 8 – Salario Digno.

Art. 9 – Componentes del salario digno.

Art. 10 – Compensación económica para el salario digno, en las disposiciones reformativas.

Segunda.- existen reformas a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno (LORTI) respecto a

Fideicomisos.

Exoneraciones del pago de Impuesto a la Renta.

Deducciones especiales para cálculo del Impuesto a la Renta de medianas empresas

Deducciones por Gastos.

Dentro de las disposiciones transitorias existe:

Primera.- en donde señala la reducción del porcentaje para el cálculo y pago del Impuesto a Renta, la reforma al Art.37 de la LORTI, que dice:

Durante el ejercicio fiscal 2011, la tarifa impositiva será el 24%.

Durante el ejercicio fiscal 2012, la tarifa impositiva será el 23%.

Dumnte el ejercicio fiscal 2013, en adelante, la tarifa impositiva será el 22%.

Es importante analizar todos los cambios que se aprobaron en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones.

EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2012 y a la fecha del informe del auditor independiente (marzo 22, 2012) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudiera tener efecto importante sobre los estados financieros auditados.

SCRNAE - 0742

Marzo 22 - 2013

Lic. Manuel Ernesto Jacome M.
CPA 04811