

"GENERPAC C.A."

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por el año Terminado el 31 de Diciembre de 2016

NOTA 1.- IDENTIFICACION DE LA COMPAÑÍA

Identificación de la Compañía

La compañía "GENERPAC C.A." es una empresa, legalmente constituida en la República del Ecuador, el 4 de abril 2004, ante el notario del cantón Puerto Quito, Dr. Napoleón Borja Borja, luego el 11 de diciembre de 2007, presenta una transformación de reforma de estatutos sociales, aumento de capital, fusión por absorción, todo ante la notaria Trigésima Segunda del doctor Ramiro Dávila Silva.

Con fecha 1 de abril de 2008, ante el notario Vigésimo Tercero del cantón Quito, doctor Gabriel Cobo Urquizo, se celebra la aclaratoria y rectificación de la compañía, de acuerdo a lo señalado en la escritura pública presentada.

El 1 de octubre de 2008, ante el doctor Ramiro Dávila Silva, notario Trigésimo segundo del cantón Quito, se determina un aumento de capital por el valor de US\$\$ 205.760.00 y se procede a inscribir en el Registro Mercantil, tomo 135 del uno de julio de 2004, rigiéndose por las disposiciones de la Ley de Compañías y más organismos de Control Gubernamental.

El 16 de diciembre, ante la Dra. Paola Delgado Loor notaria Segunda del cantón Quito se determina el aumento de capital de US\$ 205.760.00 a US\$ 237.760.00 y se procede a inscribir en Registro Mercantil, trámite 13502, inscripción 1042 del 02 marzo de 2015.

La Superintendencia de Compañías y Valores aprueba el aumento de capital mediante resolución No.SCV-IRQ.DRASD.SAS.2014-4049.

Su domicilio principal se encuentra en la ciudad de Quito, el objeto principal y sus actividades relevantes dentro del giro ordinario del negocio son: la implementación y comercialización de bienes, muebles, inmuebles, servicios, construcción de obras civiles entre otros; 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.

El plazo de duración es de 99 años, contados a partir de la inscripción de la escritura de constitución, pudiendo prolongarse o disolver con anterioridad.

2.- POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Declaración de cumplimiento.- Los estados financieros de la compañía han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para PYMES (NIIF).

Bases de preparación.- Los estados financieros de la compañía han sido preparados sobre la base del costo histórico. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contrapartida dada en el intercambio de activos.

A continuación se describe las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros, tal como lo requiere la NIIF 1. Esta política ha sido definida en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2015, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan:

Efectivo y Equivalentes de Efectivo.-

Para efectos del estado de flujos de efectivo, el efectivo y los equivalentes están representados por la cuentas "caja y bancos" y representan el efectivo en caja de libre disponibilidad y depósitos efectuados en la cuenta bancos

Activos Financieros.-

Se reconocen inicialmente a su valor razonable, más los costos atribuibles a la transacción, excepto los activos financieros valuados al valor razonable con cambios en resultados en los que no se consideran tales costos.

Las Cuentas por cobrar, son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinados que no son cotizados en un mercado activo, inicialmente se registra con derecho contractual al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva menos una estimación por deterioro. Las ganancias o pérdidas se reconocen en resultados, cuando las cuentas por cobrar son dadas de baja o por deterioro, así como a través del proceso de amortización.

Se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifica como activos no corrientes e incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización. Dicha provisión se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas de acuerdo a la normativa internacional Sección 11.8 y 11.9 PYMES.

Se registran en este grupo los derechos de recuperación a corto plazo.

Inventarios.-

La Compañía por su naturaleza, no posee inventarios

Inventario de obras inmuebles para la venta.-

Representa los lotes de terrenos disponibles para la venta, de acuerdo a los proyectos de la compañía.

El proyecto "Puertas del sol", se encuentra ubicado en la provincia de Esmeraldas, cantón San Lorenzo. Este proyecto será sometido a una valuación por un perito calificado por la Superintendencia de Compañías, para luego proceder a su comercialización.

PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

Valuación de propiedad planta y equipo.-

Los Activos Fijos de carácter tangible son registrados al costo de adquisición más todos los costos necesarios para dejar al activo en condiciones necesarias para ser utilizadas.

Son bienes que se encuentran para uso en la administración, prestación de servicio cuya vida útil es superior a un año. La depreciación se realiza de acuerdo a disposiciones de los

organismos de control vigentes y su método utilizado es el de línea recta en función de los años de vida útil estimada:

10 años para muebles y enseres, maquinaria y equipos de oficina; 3 años para equipos de computación.

Medición Posterior al reconocimiento, modelo del costo.-

La compañía se reserva el derecho de la revaluación como costo atribuido, el mismo que lo realizará previo un estudio técnico cuando las circunstancias lo ameriten, según sección 17 PYMES. Los gastos de mantenimiento y reparaciones ordinarias se cargan directamente a cuentas de resultados del año.

Medición al Inicio del reconocimiento

Las propiedades de inversión de la compañía son medidas a su costo, y comprende su precio de costo más todos los gastos atribuibles directamente a los inmuebles, como honorarios, intermediaciones, transferencias de propiedad y más costos de la transacción

Ingresos de operación.-

Se registran al costo histórico, los ingresos son reconocidos al momento que se realiza la venta del bien inmueble, junto con las escrituras y otros documentos que acreditan el traspaso de dominio del bien, independiente de la fecha en que se realice el cobro y se registra en el período correspondiente.

Gastos de operación.-

Se registran a costo histórico, los gastos son reconocidos a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago y en el período más cercano en el que se reconoce.

Estado de flujo de efectivo

El estado de flujo de efectivo considera los movimientos del efectivo, realizados en el ejercicio fiscal determinado, el método aplicado es el directo, para lo cual se aplican los siguientes criterios:

Flujo de efectivo de entradas y salidas.-

Es el efectivo mantenido en caja y depositado en las cuentas corrientes, de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.

Flujo de efectivo en actividades de operación.-

Constituye la fuente principal de ingresos ordinarios y desembolsos de efectivo, relacionados con la explotación de las actividades actuales de la empresa que son giro del negocio, así como también de otras actividades no calificadas como de inversión o de financiamiento.

Flujo de efectivo en actividades de inversión.-

Constituyen adquisiciones, enajenación o disposición por otros medios de activos corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

Flujo de efectivo en actividades de financiamiento.-

Relacionadas con aquellas que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

Impuestos.-

La compañía ha cancelado todos los impuestos y mantiene valores pagados en exceso.

Activos financieros.-

Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se realiza una compra o venta de un activo financiero y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción.

Cuentas por cobrar.-

La compañía clasifica estos activos en: cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Al momento la compañía mantiene una cartera vencida, la misma que se encuentra en la etapa de trámites judiciales.

PASIVOS FINANCIEROS

Se clasifican en corrientes, a menos que la compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

Cuentas por pagar.-

Son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en el mercado activo.

La compañía baja un pasivo financiero sí y solo sí, expira, cancela o cumple con las obligaciones de la compañía.

Provisiones

Las provisiones son reconocidas cuando la compañía tiene una obligación presente (ya sea de carácter legal o implícito), como resultado de un suceso pasado, puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación y es altamente probable que se tenga que desprender de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación.

Obligaciones por beneficios a Empleados

De acuerdo a la sección 28 de las NIIF para Pymes "Beneficio de los empleados" es determinar valuaciones actuariales que involucran suposiciones respecto a: futuros incrementos salariales, tasas de rotación de personal, tasas de mortalidad entre otros

Participación de Trabajadores

Es reconocida de las utilidades generadas y su cálculo se realiza de acuerdo a disposiciones legales, se provisiona a fin de año el 15% para participación de trabajadores.

Impuesto a la Renta.-

Se calcula y provisiona de acuerdo a disposiciones legales, restando la participación a trabajadores 15%, de la base imponible se aplica lo normado en LORTI para la conciliación tributaria, hasta llegar a determinar la base gravada final y cancelar de su resultado el 22% para Impuesto a la Renta del año 2016, considerando las rebajas del Código de la Producción, cuando existen.

Costo de Venta.-

Los costos están representados por los registros de materiales, mano de obra e insumos, así como por el costo de adquisición histórico de las propiedades de inversión.

NOTA 2.- PRESENTACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

• **ESTADO DE SITUACION FINANCIERA.-**

Se emite con la clasificación de activos y pasivos corrientes y no corrientes, corrientes con vencimientos iguales o menores a doce meses y no corrientes cuyo vencimiento es superior a doce meses.

El activo se define solo si es un recurso controlado por la compañía, si son resultado de sucesos pasados, o que genere beneficios económicos futuros y puedan ser medidos con fiabilidad.

El pasivo es definido cuando: es una obligación presente que surge de sucesos pasados y que implica desprenderse de recursos que incorporan beneficios económicos.

• **ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL.-**

Presenta un desglose de gastos, utilizando una clasificación basada en la naturaleza o en la función de los gastos, que proporcionen una información fiable y relevante.

El reconocimiento de ingresos y gastos se derivan directamente del reconocimiento y la medición de activos y pasivos.

ADMINISTRACION DE RIESGOS

La incertidumbre de las variables económicas, que podrían repercutir en la no recepción de beneficios futuros, y riesgos que puede sufrir la compañía, se describe a continuación:

• **RIESGO DE MERCADO.-**

El comportamiento de factores externos ; cambios en las variables macroeconómicas, políticas de Gobierno, o factores de riesgo como tasas de interés, inflación entre otras, han ocasionado, la disminución de demandantes en el negocio, debido a la falta de liquidez, lo que obligatoriamente inclina a las alianzas con financieras y menguar el riesgo de mercado.

• **RIESGOS DE CRÉDITO.-**

Cuando las contrapartes están indispuestas económicamente para cumplir con sus obligaciones contractuales, provocan el deterioro financiero de las cuentas. La compañía por lo general realiza convenios de pago de más de 36 meses, asegurando que la transferencia de dominio se realice bajo algunos riesgos de recuperación de capital.

• **RIESGO DE LIQUIDEZ.-**

El Capital de trabajo de la compañía para poder cumplir con sus objetivos, depende de la rotación de su flujo y así poder cumplir con sus obligaciones a corto plazo.

El riesgo de liquidez de la compañía es de 4%.

Esto se debe a la negociación de la compañía con sus acreedores para la cancelación de sus obligaciones se difiera a más de 12 meses. Sin embargo como se trata de anticipos entregados estos pueden ser efectivizados a menor plazo y al no tener recursos líquidos se mantiene un alto riesgo de cubrir sus obligaciones.

• **RIESGOS DE CAPITAL.-**

La compañía, no utiliza el sistema financiero, sus préstamos son de relacionados, y entregas anticipadas de sus clientes lo que puede acarrear problemas de continuar como negocio en marcha, sin embargo debe cumplir con obligaciones a corto plazo, que demanda de liquidez.

NOTA 5.- ÍNDICES FINANCIEROS EN EL AÑO 2016

- Los índices financieros de la Compañía GENERPAC C.A. al 31 de diciembre de 2016, muestran con cifras finales del estado de situación financiera.

INDICADORES FINANCIEROS		
INDICADORES	VALORES	OBSERVACION
Índice de Solvencia		
Activo Corriente/Pasivo Corriente	977,02 221,21	
INDICE = > 1	4,42	SI CUMPLE
Índice Estructural		
Patrimonio/Activo Total	148,60 980,24	
INDICE = > 0,30	0,15	NO CUMPLE
Índice de Endeudamiento		
Pasivo Total/Patrimonio	831,64 148,60	
INDICE = < 1	5,60	NO CUMPLE

NOTA 3.- EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO

Un resumen es como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Caja - Bancos	3.60	2.38

NOTA 4.- CUENTAS POR COBRAR

Un resumen es como sigue:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Cuentas por cobrar clientes	526.21	659.01
Deudores varios	20.27	1.74
Impuestos - Tributario	<u>36.56</u>	<u>51.99</u>
	583.04	712.74

NOTA 5.- INMUEBLES PARA LA VENTA

Un resumen es como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Terrenos	390.36	468.83

Corresponde a terrenos disponibles para la venta en Quito y Esmeraldas.

NOTA 6.- PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

Un resumen es como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Propiedad planta y equipo	20.26	29.15
(-) Depreciación acumulada	<u>-17.04</u>	<u>-22.20</u>
	3.21	6.92

NOTA 7.- CUENTAS POR PAGAR

Un resumen es como sigue:

	<u>2015</u>	<u>2015</u>
Cuentas por pagar Proveedores	14.41	11.79
Obligaciones Financieras	17.26	8.72
Cuentas por pagar clientes	180.98	0
Otras cuentas por pagar	8.00	18.33
Impuestos por pagar	<u>0.54</u>	<u>4.24</u>
	221.20	43.08

NOTA 8.- CUENTAS POR PAGAR LARGO PLAZO

Las cuentas por pagar largo plazo es como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Cuentas por pagar clientes	555.75	965.17
Préstamos accionistas	28.50	31.58
Beneficios empleados	22.97	00

Jubilación patronal

3.19
610.42

11.55
1.008.32

La compañía realizó una provisión para el pago de actas de finiquito, por renuncia de los directivos de la empresa, además los saldos de "cuentas por pagar clientes" se registro de acuerdo al compromiso de pago a realizarse en el próximo período contable.

NOTA 9.- PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

El capital social de la compañía asciende a *US\$*.237.760,00 respaldadas por acciones nominales del valor de *US\$*. 1.00 cada una

Reserva Legal.- La Ley de compañías señala, que se debe reservar por lo menos el 10% de la utilidad anual, como reserva legal y que como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no se dispone para el pago de dividendos en efectivo, pero puede se capitalizada en su totalidad.

Resultados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF.- Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez, el saldo deudor puede ser absorbido por los resultados acumulados.

Impuesto a la renta.- La empresa de las utilidades generadas en el periodo, debe realizar una provisión para el pago de impuesto a la renta, la misma que para el año 2016, la tasa de cálculo es el 22% (registro oficial No 351 del 29 de diciembre 2010).

ASPECTOS TRIBUTARIOS

Situación Fiscal.- De acuerdo con disposiciones legales vigentes, la Autoridad Tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones de impuesto a la renta de la compañía dentro del plazo de hasta tres años posteriores, contados a partir de la fecha de presentación o declaración del impuesto a la renta y hasta seis años cuando la Administración Tributaria detectare que el sujeto pasivo NO hubiere declarado integra y oportunamente sus obligaciones tributarias.

Anticipo de impuesto a la renta.- El anticipo se determina sobre la base de la declaración del impuesto a la renta del año inmediato anterior, aplicando ciertos porcentajes al valor del activo total, patrimonio total, ingresos gravables y gastos deducibles.

El anticipo será compensado con el impuesto a la renta causado y NO es susceptible de devolución, salvo el caso de excepción.

Dividendos en efectivo.- Cuando una sociedad distribuya dividendos antes de la terminación del ejercicio económico u otorgue préstamos en dinero a si socios, accionistas u alguna de las partes relacionadas (préstamos no comerciales) esta operación se considerará como pago de dividendos anticipados y por consiguiente se deberá efectuar la correspondiente reención que es igual, al porcentaje o tarifa del impuesto a la renta vigente para cada año en curso. Esta retención será declarada y pagada en el mes siguiente de efectuada la retención y constituirá crédito tributario para la empresa en su declaración de impuesto a la renta anual.

Reformas tributarias



El 18 de diciembre de 2015 se promulgo en el Registro Oficial No 652 la Ley Orgánica de Incentivos, para asociaciones Público Privadas y la Inversión Extranjera, con el fin de establecer incentivos para la ejecución de proyectos bajo la modalidad de asociación público privada, además de incentivar el financiamiento productivo y la inversión extranjera.

NOTA 10.- INGRESOS OPERACIONALES Y OTROS

Un detalle de los ingresos operacionales son como siguen:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Ventas netas locales gravadas 0%	252.35	585.76
Otros ingresos	<u>9.43</u>	<u>36.01</u>
	261.78	621.77

NOTA 11.- GASTOS DE VENTAS Y ADMINISTRACION Y OTROS

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Costo de venta de bienes	82.87	408.30
Gastos de ventas	17.58	20.37
Gastos administración	159.37	181.19
Gastos varios	<u>1.70</u>	<u>7.19</u>
	261.53	617.07

CONTINGENCIAS

Tal como se explica en la nota 1, la compañía se encuentra únicamente operando en la venta de terrenos que son los disponibles luego de haber cesado la construcción de viviendas.

EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre de 2016 y la fecha del informe del auditor independiente no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudiera tener efecto importante sobre los estados financieros auditados.

