

151.946

HERRERA ROSALES JORGE

Auditor Externo Superintendencia de Compañías: SC. RNAE-624

Auditor Externo Superintendencia de Bancos: AE-2006-049

C.P.A. Reg. 7224



ASESORIAS - CONTABILIDAD - AUDITORIA - FINANZAS - IMPUESTOS - ADMINISTRACIÓN - MERCADEO

GENERPAC – GENERADORA DEL PACIFICO CA.

PERIODO: DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2009

CONTENIDO

- Informe Final sobre el levantamiento de la información por parte de los Auditores Independientes
- Resultado de la revisión.
- Situación, Conclusiones y Recomendaciones.
- Evaluación de Control Interno
- Valoración de Resultados

ABREVIATURAS (usadas): **US\$** Dólares estadounidenses.

NORMAS DE CONTROL **NEC APLICABLES**

José María Vargas No. 54 y Torcaza Tel: (02) 2891 388 – (02) 2409 413 – (09) 8548 058
jherreraryasociados@uio.satnet.net – jherrerar4@hotmail.com

A small, handwritten mark or signature in the bottom right corner of the page.

HERRERA ROSALES JORGE

Auditor Externo Superintendencia de Compañías: SC. RNAE-624

Auditor Externo Superintendencia de Bancos: AE-2006-049

C.P.A. Reg. 7224

ASESORIAS - CONTABILIDAD - AUDITORIA - FINANZAS - IMPUESTOS - ADMINISTRACIÓN - MERCADEO

INFORME FINAL DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al señor Gerente General de Generpac- Generadora del Pacífico C.A.

Quito, 8 de Agosto del 2010

Hemos auditado el Balance General y el Estado de Resultados de GENERPAC C.A. GENERADORA INTERNACIONAL TECNICA DEL PACIFICO presentados al Auditor, correspondiente al periodo económico comprendido entre el 1 de enero al 31 de diciembre del año 2009 que se encuentran reflejados en el **ANEXO No. 1** (adjuntos en este informe.) No existe el Estado de Flujos del Efectivo ni el de Variación del Patrimonio por el año terminado en esa fecha.

Los estados financieros son responsabilidad de la administración de turno de la Institución; nuestra obligación es expresar una opinión real, objetiva e independiente sobre el contenido y resultados que reflejan los estados financieros disponibles, basados en nuestro trabajo de revisión de la Auditoria.

La auditoria fue efectuada de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Auditoria aplicables en nuestro medio; estas normas requieren que una auditoria sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo.

J.H.R.

La auditoría incluye el examen a base de pruebas selectivas de: las evidencias que soportan las cantidades, las revelaciones presentadas en los estados financieros, la evaluación de los Principios de Contabilidad utilizados, las estimaciones relevantes hechas por la Administración; así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable de las muestras estadísticas seleccionadas para expresar una opinión con independencia de criterio, misma que se expresa en este informe final:

En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente la situación financiera de GENERPAC – Generadora del Pacífico C.A. al 31 de diciembre del año 2009, en los resultados de sus operaciones, en las fuentes y aplicaciones de fondos para el año que termina en esa fecha, de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador aplicables sobre una base consistente con los años anteriores.

Atentamente,



Doctor Jorge Herrera Rosales
Auditor Externo AE -206 – 49
Auditor Externo SC.RN - 624

GENERALIDADES:

A.1. LA INSTITUCION

GENERPAC – Generadora del Pacífico, es una empresa ecuatoriana con personería jurídica, con fines de lucro, con patrimonio y fondos propios, que tiene como fin el desarrollar, implementar y comercializar sistemas consistentes en la integración de grupos de consumidores para la adquisición de bienes muebles, inmuebles y servicios; fue constituida el catorce de abril del año dos mil cuatro, se constituyo según escritura publica celebrada en la notaria primera del Cantón Puerto Quito y fue aprobada por la Superintendencia de Compañías con Resolución No. 04.Q.I.J. 240 de fecha 23 de Junio del 2.004.

El 11 de diciembre del 2.007 se produce la Fusión por absorción, disolución anticipada, reforma de estatutos sociales y aumento de capital entre Generpac C.A. Generadora Internacional Técnica del Pacífico (Absorbente) y Constructora Técnica del Pacífico Construcpac C.A. (Absorbida).

El 1 de abril del 2.008 ante el Notario Vigésimo Tercero del Cantón Quito se realiza una escritura ACLARATORIA Y RECTIFICATORIA con reformas a texto de la cláusula segunda, estableciéndose en ella que el capital social es de USA. 168.760,00.

Finalmente, con fecha 1 de octubre del 2.008 en la Notaría Trigésima Segunda del Cantón Quito se realiza un aumento de capital social por USA 37.000,00. Con el cual el Capital Social de la Empresa alcanza a un total de USA 205.760,00 que corresponden a 205.760 acciones ordinarias nominativas de un dólar de los Estados Unidos de América cada una, con la siguiente participación accionaria:

| | | |
|-------------------------------|------|------------|
| Sra. María Leopoldina Vela P. | USA. | 205.731,00 |
| Sr. Marco Vela Revelo | USA | 29,00 |
| TOTAL | USA | 205.760,00 |

Esta Entidad se rige por: las leyes ecuatorianas, por las disposiciones correspondientes determinadas en el Código civil, por su propio Estatuto, se sujetan a la Ley de Seguridad Social, al Código de Comercio y a la regulación, supervisión y vigilancia de la Superintendencia de Compañías.

J.H.R.

El domicilio declarado es la ciudad de Quito, está ubicada en la calle Alemania No. 30-89 y Eloy Alfaro; se encuentra identificada con Registro Único de Contribuyentes con el número 1791941144001, está obligada a llevar Contabilidad, a declarar mensualmente compras y retenciones en la fuente, a presentar anexos de relación dependencia, y declarar impuesto a la Renta de Sociedades.

A.2. LA ADMINISTRACION:

La Compañía está presidida por la Junta General de Socios que es el organismo directivo máximo de la Entidad, mientras que la administración operativa y financiera (no obstante de no tener la Empresa un Plan Estratégico desarrollado y Organigramas Funcional y Estructural impresos) lo constituyen las siguientes direcciones:

PRESIDENCIA EJECUTIVA

- **GERENCIA GENERAL**
- **GERENCIA TECNICA**

GERENCIA GENERAL

- **Departamento Administrativo Financiero**
- **Departamento Comercial.**

GERENCIA TECNICA

- **Departamento Técnico.**



J.H.R.

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO FINANCIERO

- Departamento Legal
- Departamento Contable
Auxiliar Contable
- Departamento de Sistemas

DEPARTAMENTO COMERCIAL

- Departamento Comercial – Casas
- Departamento Comercial - Terrenos

(Ver Comentario General No.1)

A.3. ENTORNO ECONOMICO, POLITICAS Y PROCEDIMIENTOS.

Este año se realiza la primera Auditoria Externa en la Empresa GENERPAC C.A. GENERADORA INTERNACIONAL TECNICA DEL PACIFICO; siendo el dólar la moneda autorizada y legalmente utilizada como medio de cambio y medida, considerando que la base de datos de años anteriores han sido revisados y registrados correctamente, estimo que los resultados que reflejan las cifras de los balances se pueden considerar como reales a la presente fecha.

La actividad de la Empresa se sustenta en la venta de viviendas a personas naturales, éstas se construyen en base a proyectos correctamente analizados y aprobados por lo niveles responsables de la Empresa y con la autorización de los diferentes departamentos institucionales y municipales del Cantón Quito.

J.H.R.

Existen planes y proyectos de vivienda desarrollados en diferentes sitios de la ciudad de Quito y otras provincias del País, también planes para ventas de terrenos, entre otros:

| | | | |
|--|---|-----------------|--------------|
| 1. Cancelen – Ponciano | : | Acuerdo Terreno | |
| 2. Esmeraldas - Puertas del Sol | : | 260 lotes | |
| 3. Valle de los Chillos – Pedregal S. Carlos | : | terreno | 20 viviendas |
| 4. Puente 2 - Colinas del Valle | : | | 10 viviendas |
| 5. Calderón – Verónica | : | | 20 viviendas |
| 6. Calderón – Bernardo 1 | : | | 16 viviendas |
| 7. Derechos de Acciones – Marianitas | : | terreno | |

La comercialización de estos bienes se realizan a través de la Fuerza de Ventas de Casas y la de Terrenos, existiendo varias alternativas o planes de venta y financiamiento, sistemas que son manejados y controlados directamente por el señor Presidente Ejecutivo de la Institución en coordinación con Ventas, Sistemas y Departamento Legal.

He revisado por muestreo los convenios o contratos que amparan las negociaciones efectuadas al cierre del periodo económico 2.009, información que se encuentra a cargo de la señorita Saida Vera, encontrando que existe archivo por Cliente pero no están ordenados en orden alfabético e inmediatamente disponibles, por lo que al Auditor recomienda una revisión y organización de estos archivos.

Los documentos de convenios y/o contratos celebrados con los clientes deben ser identificados con un número en orden secuencial, y deben ser siempre sumillados en cada hoja útil por la Doctora Silva del Departamento Legal, en señal de conformidad del sustento legal de su contenido previa la firma del señor Presidente.

Contablemente se registran las transacciones por partida doble y bajo los principios de valores devengados, es decir se registra cuando existe el derecho de cobro y la obligación de pago respectivamente.

Según lo determina la Ley de Régimen Tributario Interno en el art. 28, la empresa utiliza el sistema de “obra terminada” para el registro de los ingresos y costos de las obras, manteniendo este método por algunos años atrás.

Las partidas del ACTIVO se encuentran generalmente registradas a su valor nominal, real o de mercado a la fecha de adquisición, se incluyen en esta norma la depreciación de activos los mismos que se dan en línea recta en función de su vida útil y a los parámetros establecidos por la legislación tributaria ecuatoriana actual.

J.H.R.

No ha sido llevado a valor presente el inventario de uso de la Constructora; la Administración no ha tomado aún las precauciones necesarias para revalorizar los activos que reporta el balance, circunstancia que se realizará posteriormente a fin de empatar con las normas internacionales NIIF'S.

Las normas de contabilidad NIIF'S que se debe aplicar obligatoriamente en todas las empresas hasta el año 2012, requiere cumplir con el plan establecido por la Superintendencia de Compañías, que al ser implementado gradual y oportunamente permitirá cumplir el objetivo determinado en el párrafo anterior.

B. DISPONIBILIDAD DE INFORMACION:

El día miércoles 25 de agosto del 2.010 se inicia el trabajo de revisión de documentos por parte del Auditor, la apertura del personal de la Empresa por proporcionar la información requerida ha facilitado el desarrollo de la Auditoría.

Las transacciones contables que se efectuaron en el ejercicio económico comprendido entre el 1 de enero al 31 de diciembre del 2009 se encuentra razonablemente respaldadas; de igual forma al verificar por muestreo la información de anexos y soportes que respaldan las operaciones financieras, contables y administrativas revisadas, concluimos de manera general que la información disponible:

- Cumple con las especificaciones técnicas y legales que determinan los Organismos de Control Estatal y la Ley del S.R.I.
- La información de anexos y soportes presentada al Servicio de Rentas Internas se encuentra al día por los doce meses del año 2009; habiéndose realizado declaraciones sustitutivas en su debida oportunidad.
- El sistema que registra la contabilidad "B.M.S." se implementó hace algunos meses atrás y se lo utiliza ahora como sistema informático del periodo económico 2.009; sin embargo el Auditor considera que aún no han sido desarrollados completamente los beneficios que debe ofrecer el sistema en la obtención de informes y reportes contables útiles. (Ver Comentario General 2).

J.H.R.

También existe el Sistema informático SIUG que no está en uso y sobre el cual existe un pago de USA. 4.500,00 que deben ser renegociados con el proveedor por la no utilidad de este sistema. Lo pagado como anticipos de los dos sistemas se reflejan en el Activo por USA 9.579,68 en la cuenta "Anticipo Compra Sistema Informático", valores que deberían ser liquidados y activados para proceder ya con el registro de la depreciación correspondiente.

- Se ha verificado la transferencia correcta del saldo inicial para el año 2.009, existiendo las pruebas y cuadraturas correspondientes debidamente respaldadas.
- Toda la documentación que genera el proceso de emisión de los egresos, pago de cheque y retenciones se encuentra sustentada y bien archivada en files centralizados, circunstancia que facilita el chequeo y manejo con los diferentes soportes que validan y justifican el desembolso del pago realizado.
- La información contable se encuentra resguardada mediante files razonablemente numerados, (no están empastados) para facilitar el mejor manejo y custodia de los documentos contables por los (7) SIETE años que determina la Ley.
- Es importante notar que es norma de la Administración que los aportes de los clientes se realicen a través de depósitos bancarios efectuados por los beneficiarios, por todos los valores que ingresan a la Empresa luego de conciliados se emite y entrega el comprobante "Recibo de Caja" a cada cliente; este hecho facilita y refuerza los procedimientos de Control Interno aplicables en esta gestión.
- Se toman medidas adecuadas que garantiza la custodia de la información útil generada por el sistema mediante la obtención periódica de respaldos que se gravan en flash, CDs y/o métodos alternos, ésta se guarda en lugares seguros de la Compañía y es responsabilidad del señor Presidente Ingeniero Jimmy Portilla.
- Existe en orden archivos de :
 1. Balance de Comprobación.
 2. Libro Diario y Mayor. (parcialmente impresos)
 3. Existe alguna información de Análisis y desglose de Cuentas y Saldos.
 4. Conciliaciones bancarias.
 5. Libro y registros del paquete accionario



J.H.R.

6. Se debe modificar la declaración presentada al S.R.I. que es objeto de comentario por parte del Auditor **(Ver Comentario General 3)**.
7. Existe cumplimiento en el pago de patentes municipales, permisos de cámaras de la construcción y similares.
8. Se ha cumplido con el pago de aportes al I.E.S.S, pago de beneficios sociales y retenciones del personal de empleados de las Institución, existiendo evidencia de los reportes y documentos relacionados.

C. REALIZACIÓN DE LA AUDITORIA.

La Auditoria se enfocó en aplicar en las muestras analizadas, las Normas y Principios de Contabilidad y Auditoria Generalmente Aceptados en el Ecuador que permitan: una evaluación real de la gestión administrativa en sus aspectos administrativos-financieros, que pueda en lo posible medir el grado del cumplimiento de leyes y disposiciones correspondientes.

Al evaluar el Sistema de Control Interno aplicable a la fecha, encontramos que se cumplen procedimientos, normas y disposiciones aplicables en estos procesos, pero lamentablemente no existe el Manual de Políticas y Procedimientos escritos y desarrollados, conforme a disposiciones legales vigentes y aplicables al medio. **(Ver Comentario General No.4)**

El proceso de esta Auditoria se inició a fines de agosto del 2010 y concluyó con la discusión del Informe Preliminar y posterior entrega del Informe Definitivo a los señores Accionistas de la Entidad efectuado el día 8 de septiembre del mismo año.

D. RESULTADOS - REVISION CONTABLE



J.H.R.

D.1. CAJAS CHICAS.

SITUACION:

Existen cuatro fondos asignados a Cajas Chicas y dos fondos para pagos de gastos en obra, dando un total de USA. 3.828,44 de recursos asignados a este rubro.

Los gastos efectuados con estos fondos, son revisados y aprobados previamente por el señor Presidente y posteriormente registrados y contabilizados en el sistema. Como se manifestó antes no existe un procedimiento escrito por la Gerencia que norme la forma y el uso de este tipo de gastos.

No se observa que siempre se cumpla el hecho de poner el sello de cancelado en todos los documentos liquidados, este procedimiento se cumple en forma parcial e indistintamente en este periodo económico.

Las facturas de compras con estos fondos salen generalmente a nombre de GENERPAC.; pocas salen a nombre de la persona que compra el bien o consumidor final, no se observa el procedimiento contemplado en la Ley de Régimen Tributario respecto a la reposición de este tipo de gastos según lo establece el Reglamento de la LR.I.T.; del análisis a hechos subsiguientes verificamos que ésta situación ha sido mejorada sustancialmente.

CONCLUSIONES:

- La mayoría de reembolsos son justificados mediante comprobantes legales de sustento del gasto efectuado.
- No se conceden anticipos para fines particulares ni para gastos menores, todo se manejan con estos fondos.
- Se reconoce que la reposición de caja se la hace de una manera sustentada, pero existe pocos recibos que no se ajustan a la norma legal del S.R.I.
- No se hacen arqueos de caja a los fondos asignados.



J.H.R.

RECOMENDACIONES:

- Se debe siempre estampar el sello de cancelado en todos y cada uno de los comprobante de gasto ya repuesto, proceso que debe ser revisado se cumpla, antes de la emisión del cheque.
- Todos las facturas, notas de venta y sustentos deben salir siempre a nombre de la Compañía; de lo contrario a nombre de una persona responsable del gasto, para que sea ella quien presente el Reembolso de Gastos de dineros utilizados en compras a nombre de un tercero para ser devueltos. Esta recomendación se observa en respaldo en el Art. 36 del Reglamento de la Ley de Régimen Tributario Interno.
- Se debe contabilizar como GASTOS NO DEDUCIBLE, todo pago sin el sustento legal determinados por el S.R.I.
- Realizar sorpresivamente arqueos de Caja Chicas a los custodios de fondos asignados.
- Estimo necesario reducir el número actual de custodios de estos fondos.
- Siempre al 31 de diciembre de cada año, forzosamente se debe hacer reporte del gasto a todos los fondos existentes.



D.2. BANCOS.**SITUACION:**

- a) Existen las siguientes cuentas bancarias, al 31 de diciembre del 2009:

| No. | B A N C O | CUENTA NO. | SALDO 31-12-2009 |
|----------------|-------------------------|--------------|-------------------|
| 1 | PICHINCHA | 318644977-04 | 71.298,07 |
| 2 | PICHINCHA 2 | 3349353104 | 7.327,28 |
| 3 | PRODUBANCO | 2057014392 | 2.093,36 |
| 4 | PROMERICA | | 856,27 |
| 5 | PACIFICO | 525264-4 | 1.252,76 |
| 6 | BOLIVARIANO | 500-502972-0 | 3.673,96 |
| 7 | PICHINCHA 3 | 3349353104 | 50.224,65 |
| 8 | COOP. ALIANZA DEL VALLE | | 100,00 |
| TOTALES | | | 136.826,35 |

Se analizó los movimientos efectuados a través de los Bancos, mediante la revisión de las conciliaciones bancarias de todas las cuentas bancarias mencionadas, observando que las conciliaciones son llevadas correctamente.

Los saldos que reportan los balances al 31 de diciembre del año 2009 son los correctos, exceptuando un banco, las cuentas bancarias reportan los saldos contables y conciliados al 31 de diciembre del 2.009, los créditos obtenidos en instituciones bancarias registran los saldos adeudados por la Constructora a las entidades acreedoras y fueron verificadas telefónicamente y vía mail por el Auditor.

- b) Las Conciliaciones Bancarias registran en detalle las notas de débito y notas crédito que corresponden.

J.H.R.

- c) Para efectuar pagos se utilizan cheques de la cuenta Banco Pichincha 1; los cheques van a nombre del beneficiario, y en buena cantidad los cheques emitidos no son cruzados.
- d) Existe control sobre los cheques anulados que se adjuntan en los archivos respectivos como prueba de nulidad, el Auditor considera que el porcentaje de nulidad no es alto pero debe mejorar.

CONCLUSIONES:

- El manejo y archivo de conciliaciones bancarias y de documentos de sustento, se mantienen bien archivados.
- Se adjuntan las copias fotostáticas de los cheques emitidos junto con el estado de cuenta, estas copias se archivan a continuación de la conciliación bancaria.
- Las chequeras están a cargo y control de una Gerencia que no tiene responsabilidad de firma en los cheques; no obstante existe además control cruzado por parte de la señora Contadora.
- Los pagarés y liquidación de los créditos bancarios cancelados se archivan en files separados a las conciliaciones bancarias.
- La cuenta del Banco Pichincha no. 3349353104 tiene fecha de corte diferente al último día del mes, por tanto el saldo reportado por el banco no refleja la realidad con el registro contable.

J.H.R.

RECOMENDACIONES:

- **En lo posible llevar un archivo ordenado secuencialmente de todas las copias fotostáticas de los cheques devueltos por el Banco; o archivarla cada una junto al resto de documentación que respaldan la operación de pago o gasto realizado, o sea con los documento del egreso respectivo.**
- **Se deben emitir en lo posible cheques cruzados a fin de minimizar riesgos en caso de pérdidas, debe haber por escrito una norma de salvedad para casos especiales.**
- **Se observó que en la mayoría de las conciliaciones bancarias no existe firma de visto bueno de la persona que revisa estos documentos.**
- **Existe en la conciliación del último mes del año del Banco del Pichincha 1, el monto de USA 12.605,34 por cheques girados y aún no cobrados; sin embargo siete cheques que suman USA 678,99 corresponden a cheques girados hace más de un año atrás, mismos que deberían registrarse como una cuenta por liquidarse a futuro.**
- **Insistir ante el Banco Pichincha para que la fecha de corte de la cuenta corriente no. 3349353104 sea realizado con fecha del último día de cada mes calendario.**
- **Para el volumen de la actividad comercial de la Empresa, el Auditor estima que existen muchas cuentas bancarias abiertas, recomienda su disminución.**



D.3. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR.**SITUACION:**

| CTA. | DETALLE | 2.008 | 2.009 | DIFERENCIA | % |
|--------------|--------------------------------|-------------------|---------------------|-------------------|---------------|
| 1 | CTAS. X COBRAR CLIENTES | 605.800,98 | 1.162.881,23 | 557.080,25 | 91,96% |
| 2 | OTRAS CTAS. POR COBRAR | 11.389,55 | 20.210,94 | 8.821,39 | 77,45% |
| SUMAN | | 617,190,53 | 1.183.092,17 | 565.901,64 | |

Es sustancial el incremento que reportan las Cuentas y Documentos por Cobrar en el balance de Situación del 2.009 contra los saldos del año anterior, y corresponden sustancialmente a Cuentas por Cobrar Clientes por ventas, adjudicaciones y reservas de los planes de vivienda objeto social de la Empresa, este rubro representa el 98,44 % del total de las Cuentas por Cobrar, quedando por tanto el 1,56 % de este rubro como Cuentas por Cobrar préstamos a empleados, a garantías y varios conceptos, sobre los cuales existen los sustentos justificantes respectivos.

CONCLUSIONES:

- La Cuenta por Cobrar Clientes está detallada globalmente por el monto adeudado por cada cliente, la sumatoria es igual al valor que se registra en el balance al 31/12/2009; no obstante no existe detalle del desglose adeudado por cada cliente. Esta información fue obtenida en Excel desde el sistema informático.
- La información de "Otras Cuentas por Cobrar" es claro y bien definido, está dado por valores por cobrar por concepto de anticipos que deben liquidarse en los próximos meses.

J.H.R.

RECOMENDACIONES:

- Se debe buscar la forma de armar un balance detallado de antigüedad de saldos, que permita informar por cada cliente cuanto está vencido a 30 - 90 - 120 - 180 - 360 - y más de un año, el total debe coincidir con el valor de la cuenta a cobrar del Libro Mayor.
- Se debe hacer la Provisión para Cuentas Incobrables, conforme lo establece la Ley de Régimen Tributario Interno en al Art. 10 literal 11.; además ésta circunstancia beneficia a la Empresa en la liquidación del Impuesto a la Renta.

D.4. ANTICIPOS.

SITUACION.

| No. | C U E N T A | 2.008 | 2.009 | INCREMENTO | % |
|---------|--------------------|------------|------------|-------------|------|
| 1 | ANTICIPOS | 267.222,95 | 216.094,95 | - 51.128,00 | -19% |
| 2 | CREDITO TRIBUTARIO | 5.976,80 | 3.158,42 | - 2.818,38 | -47% |
| TOTALES | | 273.199,75 | 219.253,37 | - 53.946,38 | -20% |

Comparado con el año anterior la cuenta "Anticipos" han disminuido en el año 2.009 en un 20 %; los anticipos constituyen el 94.8 % del total de este rubro de cuentas, están dados principalmente por Anticipos Obras USA 108.112,00 y los Anticipos para Compra de Terrenos en: Carcelén y Puertas del Sol en USA 93.262,00, la diferencia constituye Anticipos por Sistema Informático USA 9.579,68 y el saldo por Anticipos a Proveedores en USA 5.141,27.

El Saldo del Crédito Tributario disminuyó en USA 2.818,38, lo que significa que fue utilizado en el 2.009 el saldo del año anterior.



J.H.R.

CONCLUSION:

- El movimiento de estas cuentas es claro y bien definido, sin embargo al comparar el monto de los anticipos otorgados contra el total del Activo Exigible representa el 15,4 % que es un porcentaje significativamente alto aplicable para este tipo de activos.

RECOMENDACIÓN:

- Convertir estos activos en partidas sólidas y productivas que generen beneficios a la Empresa, como activar y depreciar la cuenta sistemas Informáticos, evitar lucros cesantes por mantener valores entregados como anticipos por lapsos mayores a 30 y 60 días.
- Reclasificar la cuenta anticipos terrenos dentro del rubro del Activo Realizable

D.5. REALIZABLE – INVENTARIOS CONSTRUCCIONES EN PROCESO.

SITUACION:

| No. | C U E N T A | 2.008 | 2.009 | INCREMENTO | % |
|---------|---------------------------|------------|--------------|------------|------|
| 1 | CONSTRUCCIONES EN PROCESO | 260.376,99 | 562.991,62 | 302.614,63 | 116% |
| 2 | PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO | 624.089,44 | 663.472,53 | 39.383,09 | 6% |
| 3 | DEPRECIACION ACUMULADA | 35.665,97 | 63.563,15 | 27.897,18 | 78% |
| | VALOR NETO | 588.423,47 | 599.909,38 | 11.485,91 | 2% |
| TOTALES | | 848.800,46 | 1.162.901,01 | 314.100,54 | 37% |

El total de este Activo neto representa el 42,3 % del total del Activo de la Empresa al cierre del año fiscal 2.009, y es el rubro Construcciones en Proceso que creció en 116 % más que el logrado el año 2.008.

J.H.R.

La cuenta de Propiedad Planta y Equipo prácticamente se mantiene en el nivel del año anterior, experimentado sólo un incremento del 6 % al reportado en 2.008; sin embargo la "Depreciación Acumulada" reporta un incremento del 78 % contra la reportada el año anterior, circunstancia que debe ser sustentada suficientemente por la Administración.

CONCLUSIONES:

- No se observa una cuenta que reporte el stock del inventario de compras realizabas en el año económico y que al cierre del periodo aún no se ha consumido en las obras reportadas.
- No se han realizado inventarios físicos anuales de los Activos Fijos, conforme lo disponen las normas de contabilidad generalmente aceptadas y aplicables en el Ecuador.
- No se ha realizado una constatación física de los materiales en existencia por parte del departamento de Contabilidad.
- En la Depreciación Acumulada que se reporta en el año 2.008 no se incluye la que corresponde a Maquinaria y Equipo, tampoco se reporta el valor de Patentes y Marcas con su depreciación que si están en el año 2.009.
- El rubro Vehículos reporta un incremento sustancial comparado al año anterior y lógicamente tiene su efecto en la depreciación acumulada de los activos fijos del presente ejercicio económico.
- En el año 2008 entró en vigencia una disposición de la Ley de Régimen Tributario, mediante la cual se obliga a los sujetos pasivos del S.R.I. a realizar al cierre de cada año un avalúo técnico comercial a valor real de mercado de todos los activos fijos de las empresas. También está vigente el cálculo de DETERIORO DEL ACTIVO PARA MAQUINARIA Y EQUIPO, en los casos que aplique el avalúo.



J.H.R.

- No existe designación de códigos alfa-numéricos para identificar los diferentes Activos fijos muebles que tiene la Empresa.

RECOMENDACIONES:

- Se debe hacer toma física al cierre del año de los Inventarios, conforme lo determinan las normas contables respectivas.
- Determinar si el inventario existente es útil o requiere castigo por obsolescencia o excesos de inventario, observando siempre la norma legal existente.
- Las normas NIF'S, obligan llevar los inventarios a precio de mercado vigente.
- Proceder a realizar un análisis amplio, para justificar y/o rectificar los montos de las Depreciaciones Acumuladas respectivas, en vista que el año 2.009 reporta montos no incluidos en el año 2.008; considerando la siguiente tabla: (Ver anexo No. 4)

| ACTIVO | AÑOS | PORCENTAJE ANUAL |
|------------------------|------|------------------|
| Muebles y enseres | 10 | 10.00% |
| Equipo de Oficina | 10 | 10.00% |
| Equipo de Cómputo | 3 | 33.00% |
| Vehículos | 5 | 20.00% |
| Equipos y Herramientas | 10 | 10.00% |

- Existe el rubro en el Activo y la Depreciación Acumulada de Edificios, al no tener como propiedad y uso de la Empresa este activo, el Auditor considera que no procede esta depreciación. En el balance se reporta como Activo Fijo la Cuenta Edificios con USA 37.778,00 y una depreciación Acumulada por USA 5.824,16, con un valor neto de USA 31.953,84.



J.H.R.

- Llevar por separado documentos originales de todos los ítems que integran los Activos Fijos que son objeto de depreciación en el que conste:

Descripción del activo, 2 Fecha de compra, 3 Factura original del Proveedor, 4 Monto de la adquisición. etc. etc.

- La depreciación se debe realizar siempre en base a la tabla aprobada por el S.R.I y es en línea recta (está arriba expresada) cualquier modificación requiere de aprobación previa de la Dirección de Rentas.
- Desarrollar una Política y Procedimiento para activar los Activos Fijos que están sujetos a depreciación, en ésta se debe normar: montos mínimos, años a depreciar, años a depreciar, fechas de activación etc. etc.

D.6. CUENTAS POR PAGAR.

SITUACION:

| No. | CUENTA | 2.008 | 2.009,00 | DIFERENCIA | % |
|----------------|-----------------------------|-------------------|-------------------|--------------------|-------------|
| 1 | INSTITUCIONES FINANCIERAS | 84.441,32 | 62.911,87 | - 21.529,45 | -25% |
| 2 | CLIENTES | 26.789,95 | 17.027,03 | - 9.762,92 | -36% |
| 3 | FISCALES | 11.415,65 | 15.668,55 | 4.252,90 | 37% |
| 4 | RECURSOS HUMANOS | 11.600,23 | 10.696,08 | - 904,15 | -8% |
| 5 | PROVEEDORES OBRAS | - | 7.555,53 | 7.555,53 | 100% |
| 6 | PROVEEDORES ADMINISTRATIVOS | 22.733,25 | 17.007,29 | - 5.725,96 | -25% |
| 7 | OTROS PASIVO | - | 757,39 | 757,39 | 100% |
| TOTALES | | 156.980,40 | 131.623,74 | - 25.356,66 | -16% |

J.H.R.

El monto reportado en estas cuentas guarda relación con las del año anterior, existe una disminución del 16 % comparado con las del año 2.008.

Hay una disminución por pagos efectuados a instituciones financieras, el crédito de MM Jaramillo Arteaga vence en octubre del 2.011; con el Banco de Guayaquil vence en junio del 2.012 y con el Banco Pichincha en noviembre del 2.010, todas estas obligaciones están debidamente sustentadas con tabla de amortización correspondiente.

La cuenta Proveedores Administrativos reporta una disminución contra la del año anterior y se encuentra plenamente identificada.

Igual criterio merecen las cuentas Recursos Humanos y Fiscales que registran valores reales que se liquidarán los primeros meses del año 2.010.

La cuenta Clientes por Pagar tiene una disminución del 36 % correspondiente a USA 9.762,92, al compararse con el saldo reportado en año anterior. Se ha obtenido por Excel un detalle de esta, que es igual al monto reportado en el balance.

CONCLUSION:

- Estas cuentas son plenamente identificables con la naturaleza del gasto e ingreso efectuado, se encuentran bien sustentadas, exceptuando las Cuentas por Pagar Clientes que no tienen una descomposición del saldo por cliente.

RECOMENDACIONES:

- **Reubicar la cuenta Obligaciones Financieras en corto y largo plazo, pues existen valores a la fecha que vencerán en más de un año calendario.**
- **Establecer descomposición de saldo para la cuenta Clientes, a nivel de cada uno de los beneficiarios.**

D.7. PASIVO DIFERIDO:**SITUACION:**

| No. | CUENTA | 2.008 | 2.009 | DIFERENCIAS | % |
|----------------|-------------------------|---------------------|---------------------|-------------------|------------|
| 1 | ANTICIPOS CLIENTES | 1.211.655,61 | 1.593.439,19 | 381.783,58 | 32% |
| 2 | DEPOSITOS POR CONFIRMAR | 267.183,90 | 756.500,32 | 489.316,42 | 183% |
| 3 | POR PAGAR ACCIONISTAS | 51.501,67 | 55.091,82 | 3.590,15 | 7% |
| TOTALES | | 1.530.341,18 | 2.405.031,33 | 874.690,15 | 57% |

Estas cuentas contables son rubros que por su naturaleza se liquidarán en un periodo económico mayor a un año calendario, por tanto este pasivo puede ser considerado y/o representa el pasivo a largo plazo.

Esta Pasivo se incrementó en USA 874.690,15 que corresponde a un 57 % mayor al monto reportado el año 2.008.

Los Anticipos recibidos de los Clientes se incremento el 32 % contra el del año 2.008, en cambio la cuenta Depósitos por Confirmar se incrementó en USA 489.316,42 lo que representa 1,8 veces más al monto contabilizado el año anterior.

J.H.R.

La Cuenta por Pagar Accionistas, prácticamente mantiene el nivel registrado el año anterior, reportando un ligero incremento del 7 %

CONCLUSION:

- Reubicar estas cuentas dentro del Activo a Largo Plazo, junto con los créditos bancarios que vence a más de un año plazo.
- Al igual que lo señalado en las cuentas de clientes se obtuvo un listado por Excel de la composición de las cuentas Clientes por Pagar.
- La Auditoría observa el alto incremento que reporta el nivel de Depósitos por Confirmar al comparar saldos reportados en los años 2.008 y 2.009; la no identificación oportuna del cliente que realiza el depósito hace que esta cuenta se incremente y dificulte a posterior su control y manejo.
- La Cuenta por Pagar Accionistas tiene el 7 % de aumento debido a la distribución de utilidades realizadas por el periodo 2.009, que no debió hacerse al cierre del año sino en el siguiente ejercicio económico.

RECOMENDACIÓN:

- La cuenta Anticipo Clientes debe tener detalle a nivel de cada cliente, por abonos hechos en fechas y montos que se registran en los Comprobantes de Ingreso; el total de este reporte debe ser igual al total que registre la cuenta del Libro Mayor.
- Buscar la forma de identificar en el menor tiempo posible los depósitos efectuados por los clientes para cargar en la cuenta correspondiente, de esta forma el monto de depósitos por identificar debe reducirse a lo mínimo posible.



J.H.R.

- Las cuentas de participación de los señores Accionistas se deben asentar contablemente en el momento que corresponde, la Ley de Compañías norma el seguimiento que se debe dar a la distribución de utilidades.

D.8. PATRIMONIO:

SITUACION:

| No. | CUENTA | 2.008 | 2.009 | DIFERENCIAS | % |
|-----|--------|-------|-------|-------------|---|
|-----|--------|-------|-------|-------------|---|

| | | | | | |
|---|-------------------------------|------------|------------|----------|-----|
| 1 | CAPITAL SOCIAL | 205.760,00 | 205.760,00 | - | 0% |
| 2 | RESERVA LEGAL | 2.695,06 | 4.648,01 | 1.952,95 | 72% |
| 3 | UTILIDADES PRESENTE EJERCICIO | - | - | - | 0 |

| | | | | |
|----------------|-------------------|-------------------|-----------------|-----------|
| TOTALES | 208.455,06 | 210.408,01 | 1.952,95 | 1% |
|----------------|-------------------|-------------------|-----------------|-----------|

No se observa ninguna variación en el Capital Suscrito y Pagado de los Socios, estos rubros únicamente podrá registrar cambio mediante escritura pública y por resolución de la Junta de Accionistas.

No se reporta en el Patrimonio las cuentas propias de esta partida como: "Utilidades Acumuladas" – "Utilidades Ejercicio Anterior" – y "Utilidades presente Ejercicio".

La Cuenta Reservas, reportan incremento en este año de USA 1.952,95, sin embargo que esto debió hacerse luego de la realización de la Junta de Accionistas.

J.H.R.

CONCLUSION:

- Las **participaciones** no se pueden transferir sino después de realizada la Junta de Accionistas que por disposiciones legales se produce dentro de 90 días después del cierre del periodo fiscal, por consiguiente el balance que se presenta ante la Junta debe reportar en el Patrimonio las Utilidades del Ejercicio: Utilidades Acumuladas, Utilidades del Ejercicio, etc.
- Luego que la Junta de Accionistas decide el destino de las Utilidades o Participaciones, se realizan los asientos contables, por consiguiente las transferencias se dan a inicios del año siguiente.
- Se revisó el libro de registro de participaciones que respaldan el aporte de los socios, y sobre el cual existe un control adecuado y ordenado sobre todos los documentos que según la Ley de Compañías se norman par la compañías y sociedades anónimas.

RECOMENDACIÓN:

- Debe siempre observarse las disposiciones legales para la entrega de participaciones a los socios, fundamentalmente a partir del año 2.010 que son objeto de retención. Art. 15 del nuevo Reglamento de la L.R.T.I.
- Observar que desde el año fiscal 2.010 hay una reforma de la Ley de Régimen Tributario Interno, respecto al pago de dividendos a los accionistas. Art. 137 del nuevo Reglamento de la L.R.T.I
- En base al Balance obtenido al cierre de cada periodo económico la Junta de Accionistas toma decisiones sobre el uso de las utilidades y luego se producen los asientos contables respectivos.



D.10. CUENTAS DE RESULTADOS**SITUACION:**

| No. | CUENTA | 2.008 | 2.009 | DIFERENCIAS | % |
|----------|-------------------------|-------------------|-------------------|---------------------|-------------|
| 1 | INGRESOS: | 720.484,13 | 588.411,32 | - 132.072,81 | -18% |
| 1.1. | INGRESOS OPERACIONALES | 707.057,30 | 559.859,58 | - 147.197,72 | -21% |
| 1.2. | INGRESOS FINANCIEROS | 13.426,83 | 28.551,74 | 15.124,91 | 113% |
| | | | | | |
| 2 | COSTOS Y GASTOS: | 691.559,25 | 558.771,93 | - 132.787,32 | -19% |
| | COSTOS Y GASTOS | 432.014,43 | 310.406,24 | - 121.608,19 | -28% |
| | GASTOS | 259.544,82 | 248.365,69 | - 11.179,13 | -4% |
| | | | | | |
| 3 | UTILIDAD: | 28.924,88 | 29.639,39 | 714,51 | 2% |

El rubro ingresos reporta las ventas de inmuebles y ajustes de liquidaciones ya efectuadas, son (25) VEINTE Y CINCO transacciones efectuadas y contabilizadas las que reporta la actividad mercantil de GERERPAC C.A., en el ejercicio económico 2009.

El monto de estas ventas fueron 21 % menos a las logradas el año anterior, también forma parte del Ingreso USA 28.551,74 que corresponde a Ingresos Financieros generados por los clientes. Este rubro de Ingresos Financieros también fue mayor al del año anterior en 1,1 veces más.

J.H.R.

Los Costos y Gastos del periodo económico 2.009 son 19 % menos a los del año anterior; de la revisión a pagos y soportes efectuados se observa que estos se encuentra bien sustentados, se han efectuados las retenciones correspondientes.

Se registran como gastos no deducibles pequeños valores que la Administración no tiene respaldo legal suficiente para la justificar el gasto, fundamentalmente multas y rubros relacionados.

No existe relación laboral directa entre la Empresa y el personal de obreros que laboran en las obras de GENERPAC, debido a que existe convenios directo con Maestros Mayores de Obra bajo el sistema de obra cierta.

CONCLUSIONES:

- La venta de los inmuebles que es el objeto social de la Empresa, se encuentra exentas del valor del IVA, el valor de las ventas se registran con fecha 31 de diciembre donde se produce la emisión de la factura correspondiente; no obstante el Auditor no está de acuerdo con facturar a fin de año sino en el tiempo que se produce la entrega del bien.

Se cumple legalmente el art. 28 de la L. R. T. I. que establece... que estas empresas satisfarán el impuesto a base de los resultados que arroje la contabilidad de la empresa. Cuando las obras de construcción duren más de un año podrían optar por uno de los dos sistemas recomendados por la técnica contable para el registro de los ingresos y los costos, tales como el sistema de "obra terminada" y el sistema de "porcentaje de terminación...".

- La Gerencia manifiesta que los costos y gastos han sido distribuidos observando estos criterios y que los gastos corresponden sustancialmente de los negocios realizados a sus clientes en las ventas de inmuebles en este año 2.009.
- Existen Otros Ingresos por montos pequeños, que se registran en la cuenta de Ingresos de la Compañía, esta cuenta es clara y bien definida.



J.H.R.

- El rubro de Costos lo integran todos los insumos y gastos efectuados en el proceso de fabricación, que se contabilizan generalmente en base a facturas de compra de materiales y productos utilizados en la construcción.
- Algunos pagos que no están debidamente sustentados conforme lo establecen las regulaciones tributarias vigentes se les dio el tratamiento de No deducibles, en algunos casos.
- Todo pago por sueldos y salarios deben estar sujeto al pago de aportes al I.E.S.S. y al reporte al S.R.I respecto a la renta personal, Formulario 17 y Resolución 00391 de Junio del 2.009.

RECOMENDACIONES:

- Se deben retener los impuestos que establece la Ley de Régimen Tributario Interno, en todo pago de servicio o gasto realizado con factura legalizada, ésta es la condición fundamental para ser considerado como **GASTO DEDUCIBLE**.
- Pagos sin retenciones y no imputables directamente con el ingreso que genera la Empresa, deben registrarse como Gastos no deducibles; evitando el riesgo de glosa en caso de una intervención por parte del organismo del control tributario.
- Todo costo y gasto de un periodo económico debe ser contabilizado y registrado en el año correspondiente y cuando esté en relación directa con el ingreso real declarado en ese periodo.
- La facturas no utilizadas que caducaron por fecha de vencimiento autorizada por el Servicio de Rentas Internas, tienen que ser entregadas con un formulario existente para el efecto en es Dirección, evitando de esta manera sanciones económicas a futuro.



J.H.R.

- **En el “Contrato de Mano de obra” que actualmente se realiza con el constructor, a pesar que reza que es de relación laboral directa, recomiendo insistir que no existe relación patronal con el contratista y el personal que labore para él.**

E. RECOMENDACIONES GENERALES

1. **Es necesario que la Empresa desarrolle el PLAN ESTRATEGICO con una proyección a mediano y largo plazo, se debe desarrollar la Visión y Misión de la Institución, soportado con políticas, normas de comportamiento y manuales de conducta. Es fundamental que exista y difunda el Organigrama Estructural y Funcional de GENERPAC C.A.**

2. **El sistema informático debe ser desarrollado e integrado para soportar todas las áreas de la Compañía, debe tender cifras de control, reportes alternos, análisis de cuentas y fundamentalmente estar en capacidad de cubrir las necesidades contables que son mandatorios y se deben desarrollar; como:**
 - **Balances agrupados.**
 - **Flujos del Efectivo.**
 - **Variaciones del Patrimonio.**
 - **Notas a los Balances y más disposiciones establecidas por las NIIF S.**

Todo sistema o módulo del área de sistemas debe contar con el Manual del Usuario, éste comprende: uno por el desarrollo técnico del módulo que es responsabilidad del dueño o vendedor del sistema, y el otro manual del usuario que es responsabilidad de quien maneja el módulo.

J.H.R.

3. He revisado la declaración del Anticipo al Impuesto a la Renta para el año 2.010, el Auditor recomienda que para cumplir con el art. 41 de la L.R.T.I y el art. 76 del reglamento, se realicen las siguiente variaciones:

El cálculo del 0,4% del total de los ingresos gravables; se debe calcular sobre el total de los ingresos generados y reportados

Para el cálculo del 0,4 % del total de los Activos, se debe restar el monto de Cuentas por Cobrar, en base a lo establecido textualmente en la Ley que, dice:

...Las sociedades, las sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad y las personas naturales obligadas a llevar contabilidad no considerarán en el cálculo del anticipo las cuentas por cobrar salvo aquellas que mantengan con partes relacionadas, de acuerdo a lo establecido en la Ley de Régimen Tributario Interno....

Al efectuar la rectificatoria en la Declaración del Impuesto a la Renta del 2.009 se debe también corregir el error en la cifra de USA 10,00 reportada menos en el total del Activo.

4. **Desarrollar el Manual de Políticas y Procedimientos bajo normas de Control Interno, aplicables a la medida y magnitud de la Institución. Este instrumento constituye al alma misma de la Empresa donde se norman literalmente las disposiciones que se deben seguir en los todos los procesos administrativos importantes.**

5. **Tener presente que la Ley del Impuesto a la Renta cambió a partir del año 2.010 en lo relativo al pago de dividendos a socios y accionistas, todo pago que se efectuó está sujeto a la retención de impuestos, conforme se detalla en este informe en los temas respectivos.**

J.H.R.

6. **Solicitar al proveedor del sistema, obtenga los reportes de “Flujos del Efectivo” y “Variaciones del Patrimonio” que son reportes obligatorios y necesarios por Ley y que incluso deben ser presentados todos los años a las Auditorias Externa para emitir criterio.**

7. **Tomar cursos de actualización para el personal que maneja la contabilidad respecto a contabilidad para constructoras.**

8. **Cumplir con la disposición establecida en los Estatutos vigentes de la Institución en el artículo décimo sexto referente a efectuar un Inventario de todos los bienes de la Empresa al 31 de diciembre de cada año.**

9. **Buscar asesoramiento externo oportuno, y/o revisar leyes y registros oficiales a las frecuentes modificaciones que se realizan en las leyes tributarias y laborables del país.**



Dr. Jorge Herrera Rosales
AUDITOR EXTERNO C.RNAE 624

J.H.R.

G. EVALUACION DEL CONTROL INTERNO.

El Control Interno constituyen los métodos seguidos por GENERPAC C.A. para determinar la confiabilidad y exactitud de la información financiera y operacional de la Institución, esto permite determinar si existe una adhesión a la política establecida por la Empresa.

Por cada partida contable que integran los estados financieros auditados, emitimos informe y sugerencias de la calidad del Control Interno Administrativo y Contable que aplicó la Empresa en el periodo económico 2009 y que recomendamos observar y mejorar.

La Empresa cumple razonablemente normas de control interno teóricas en algunas áreas administrativas y contables, por lo que recomendamos proceder al desarrollo de Políticas y Procedimientos escritos y detallados, que permitan conocer al usuario el mecanismo que debe seguir en el control y manejo de la información.



Dr. Jorge Herrera Rosales
AUDITOR EXTERNO C.RNAE 624

José María Vargas No. 54 y Torcaza Tel: (02) 2891 388 – (02) 2409 413 – (09) 8548 058
jherreraryasociados@uio.satnet.net – jherrerar4@hotmail.com

J.H.R.

ANALISIS

Y

ANEXOS

BALANCE GENERAL

Al Diciembre 31 del 2009

Moneda del Reporte : USD DOLAR AMERICANO

Página : 1

Fecha : 25-08-2010

Usuario : SPILATUÑA

Reporte : CG_R0057

GENERPAC

Nivel Reporte : 4

| Cuenta Contable | Nombre de la Cuenta | Saldo Mon. Reporte |
|--|--|---------------------|
| Activos | | |
| 1 | ACTIVO | 2.747.063.08 |
| 1.1 | CORRIENTE | 2.105.093.41 |
| 1.1.01 | DISPONIBLE | 139.756.25 |
| 1.1.01.01 | CAJA | 2.929.90 |
| 1.1.01.02 | BANCOS | 136.726.35 |
| 1.1.01.03 | COOPERATIVAS | 100.00 |
| 1.1.02 | EXIGIBLE | 1.402.345.54 |
| 1.1.02.01 | CTAS. Y DOCS. POR COBRAR | 1.183.092.17 |
| 1.1.02.04 | ANTICIPOS | 216.094.95 |
| 1.1.02.05 | CRÉDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRE | 3.158.42 |
| 1.1.03 | REALIZABLE | 562.991.62 |
| 1.1.03.01 | CONSTRUCCIONES EN PROCESO | 562.991.62 |
| 1.2 | PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO | 641.969.67 |
| 1.2.01 | PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO | 641.969.67 |
| 1.2.01.01 | NO DEPRECIABLES | 541.020.00 |
| 1.2.01.02 | DEPRECIABLES | 100.949.67 |
| Total por Activos : | | 2,747,063.08 |
| Pasivos | | |
| 2 | PASIVO | 2.536.655.07 |
| 2.1 | PASIVO CORRIENTE | 131.623.74 |
| 2.1.01 | CUENTAS POR PAGAR | 131.623.74 |
| 2.1.01.01 | PROVEEDORES ADMINISTRATIVOS | 17.007.29 |
| 2.1.01.02 | PROVEEDORES OBRAS | 7.555.53 |
| 2.1.01.03 | RECURSOS HUMANOS | 10.696.08 |
| 2.1.01.04 | FISCALES | 15.668.55 |
| 2.1.01.05 | CLIENTES | 17.027.03 |
| 2.1.01.06 | INSTITUCIONES FINANCIERAS | 62.911.87 |
| 2.1.01.07 | OTROS PASIVOS CORTO PLAZO | 757.39 |
| 2.2 | PASIVO DIFERIDO | 2.405.031.33 |
| 2.2.01 | PASIVO DIFERIDO | 2.405.031.33 |
| 2.2.01.01 | ANTICIPOS DE CLIENTES | 2.349.939.51 |
| 2.2.01.02 | CUENTAS POR PAGAR ACCIONISTAS | 55.091.82 |
| Total por Pasivos : | | 2,536,655.07 |
| Patrimonio | | |
| 3 | PATRIMONIO | 210.408.01 |
| 3.1 | CAPITAL | 210.408.01 |
| 3.1.01 | CAPITAL SOCIAL | 205.760.00 |
| 3.1.01.01 | Capital Social | 205.760.00 |
| 3.1.03 | RESERVA LEGAL | 4.648.01 |
| 3.1.03.01 | Reserva Legal | 4.648.01 |
| Total por Patrimonio : | | 210,408.01 |
| Utilidad /Pérdida Realizable (Ingresos - Costos - Gastos) | | 0.00 |
| Total Pasivo +Patrimonio+ Utilidad/Pérdida Realizable | | 2,747,063.08 |

Realizado por

Revisado por

Autorizado por

ANEXO N° 1

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS

Al 31 de Diciembre de 2009

Moneda del Reporte : USD DOLAR AMERICANO

Página : 1
 Fecha : 27-08-2010
 Usuario : BMS
 Reporte : CG_R0067

GENERPAC

Nivel Reporte : 3

| <u>Cuenta Contable</u> | <u>Nombre de la Cuenta Contable</u> | <u>Saldo Mon. Reporte</u> |
|--|---|---------------------------|
| Ingresos | | |
| 4 | INGRESOS | 588.411.32 |
| 41 | INGRESOS OPERACIONALES | 559.859.58 |
| 4102 | VENTAS NETAS LOCALES GRAVADAS CON TARIFA 0% | 559.859.58 |
| 42 | INGRESOS NO OPERACIONALES | 28.551.74 |
| 4201 | INGRESOS FINANCIEROS | 28.551.74 |
| Total Ingresos | | 588,411.32 |
| Costos | | |
| 5 | COSTOS Y GASTOS | 310.406.24 |
| 5i | COSTO DE VENTAS | 310.406.24 |
| 5101 | COSTO DE VENTAS CONSTRUCCIONES TERMINADAS | 289.310.36 |
| 5102 | COSTO DE VENTAS TERRENOS | 21.095.88 |
| Total Costos | | 310,406.24 |
| Gastos | | |
| - | GASTOS | 248.365.69 |
| - | GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS | 248.365.69 |
| 6101 | GASTOS DE VENTAS | 86.607.87 |
| 6102 | GASTOS DE ADMINISTRACIÓN | 137.811.40 |
| 6103 | GASTOS FINANCIEROS | 23.946.42 |
| Total Gastos | | 248,365.69 |
| Utilidad/Pérdida Realizable(Ingresos - Costos - Gastos) | | 29,639.39 |

Realizado por

Revisado por

Autorizado por

ANEXO N° 1

GENERPAC C.A.

BALANCES DE SITUACION COMPARATIVOS 2.008 VS. 2.009

ANEXO N° 2

| No. | C U E N T A | A Ñ O | | A Ñ O | | INCREMENTO % | |
|-----|----------------------------|------------|---------------------|--------------|---------------------|--------------------|----------------|
| | | 2 . 0 0 8 | | 2 . 0 0 9 | | | |
| | CAJA BANCOS | | 156.585,90 | | 139.756,25 | - 16.829,65 | -1,97% |
| 1 | BANCOS | 152.657,46 | | 136.726,35 | | - 15.931,11 | -28% |
| 2 | CAJAS MENORES | 3.828,44 | | 2.929,90 | | - 898,54 | -100% |
| 3 | COOPERATIVAS | 100,00 | | 100,00 | | - | |
| | EXIGIBLE | | 890.390,28 | | 1.402.345,54 | 511.955,26 | 60,14% |
| 4 | CTAS. Y DCTOS. POR COBRAR | 617.190,53 | | 1.183.092,17 | | 565.901,64 | -100% |
| 5 | ANTICIPOS | 267.222,95 | | 216.094,95 | | - 51.128,00 | -92% |
| 6 | CREDITO TRIBUTARIO EMPRESA | 5.976,80 | | 3.158,42 | | - 2.818,38 | -100% |
| | REALIZABLE | | 848.800,46 | | 1.162.929,00 | 314.128,54 | 41,83% |
| 7 | CONSTRUCCIONES EN PROCESO | 260.376,99 | | 562.991,62 | | 302.614,63 | 8% |
| 8 | PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO | 624.089,44 | | 663.472,53 | | 39.383,09 | -100% |
| 9 | - DEPRECIACION ACUMULADA | 35.665,97 | | 63.535,15 | | 27.869,18 | -100% |
| | TOTAL DEL ACTIVO | | 1.895.776,64 | | 2.705.030,79 | 809.254,15 | 100,00% |

GENERPAC C.A.

BALANCES DE SITUACION COMPARATIVOS 2.008 VS. 2.009

ANEXO N=2

| No. | C U E N T A | A Ñ O | | A Ñ O | | INCREMENTO % | |
|-----|--------------------------------------|--------------|---------------------|--------------|---------------------|-------------------|----------------|
| | | 2. 0 0 8 | | 2. 0 0 9 | | | |
| | CUENTAS POR PAGAR | | 130.190,45 | | 50.927,45 | 79.263,00 | -9,31% |
| 8 | PROVEEDORES ADMINISTRATIVOS | 22.733,25 | | 17.007,29 | | 5.725,96 | -0,67% |
| 9 | PROVEEDORES OBRAS | 84.441,32 | | 7.555,53 | | 76.885,79 | -9,03% |
| 10 | RECURSOS HUMANOS | 11.600,23 | | 10.696,08 | | 904,15 | -0,11% |
| 11 | FISCALES | 11.415,65 | | 15.668,55 | | 4.252,90 | 0,50% |
| | CUENTAS POR PAGAR BANCOS | | 26.789,95 | | 63.669,26 | 36.879,31 | 4,33% |
| 12 | INSTITUCIONES FINANCIERAS | - | | 62.911,87 | | 62.911,87 | 7,39% |
| 13 | OTROS PASIVOS CORTO PLAZO | 26.789,95 | | 757,39 | | 26.032,56 | -3,06% |
| | OBLIGACIONES POR PAGAR | | 1.530.341,18 | | 2.422.058,36 | 891.717,18 | 104,75% |
| 14 | CLIENTES | - | | 17.027,03 | | 17.027,03 | 2,00% |
| 15 | ANTICIPOS DE CLIENTES | 1.478.839,51 | | 2.349.939,51 | | 871.100,00 | 102,33% |
| 16 | POR PAGAR ACCIONISTAS | 51.501,67 | | 55.091,82 | | 3.590,15 | 0,42% |
| | DOCUMENTOS POR PAGAR L/PLAZO | | | | | | |
| 17 | CORPORACION FINANCIERA NACIONAL | | | | | | |
| 18 | BANCO DEL PICHINCHA | | | | | | |
| 19 | POR PAGAR A TERCEROS | | | | | | |
| | TOTAL PASIVO | | 1.687.321,58 | | 2.536.655,07 | 849.333,49 | 99,77% |
| | PATRIMONIO | | 208.455,06 | | 210.408,01 | 1.952,95 | 0,23% |
| 20 | CAPITAL SOCIAL PAGADO | 205.760,00 | | 205.760,00 | | - | - |
| 21 | APORTE SOCIOS FUTURO CAPITAL | 2.695,06 | | 4.648,01 | | 1.952,95 | 0,23% |
| 22 | RESERVAS LEGALES | | | | | | |
| 23 | UTILIDAD EJERCICIO ANTERIOR | | | | | | |
| 24 | UTILIDAD PRESENTE EJERCICIO | | | | | | |
| | TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO | | 1.895.776,64 | | 2.747.063,08 | 851.286,44 | 100,00% |

GENERPAC C.A.**BALANCES DE RESULTADOS COMPARATIVOS 2.008 VS. 2.009**

ANEXO N° 3

| No. | C U E N T A | 2 . 0 0 8 | 2 . 0 0 9 | DIFERENCIA | PORCENTAJE |
|-----------|---|-------------------|-------------------|---------------------|-------------------|
| | TOTAL INGRESOS | 720.484,13 | 588.411,32 | - 132.072,81 | -18484,39% |
| | | | | | |
| 25 | VENTAS LOCALES | 707.057,30 | 559.859,58 | - 147.197,72 | -20601,21% |
| 26 | INGRESOS FINANCIEROS | 13.426,83 | 28.551,74 | 15.124,91 | 2116,82% |
| | | | | | |
| | TOTAL COSTOS Y GASTOS | 432.014,43 | 310.406,24 | - 121.608,19 | -17019,80% |
| | | | | | |
| 27 | COSTO DE VENTAS CONSTRUCCIONES | 421.940,43 | 289.310,36 | - 132.630,07 | -18562,38% |
| 28 | COSTOS DE VENTAS TERRENOS | 10.074,00 | 21.095,88 | 11.021,88 | 1542,58% |
| | | | | | |
| | UTILIDAD NETA / (PERDIDA) | 288.469,70 | 278.005,08 | - 10.464,62 | -1464,59% |
| | | | | | |
| 29 | GASTOS DE VENTAS | 80.177,48 | 86.607,87 | 6.430,39 | 899,97% |
| 30 | GASTOS DE ADMINISTRACION | 147.878,77 | 137.811,40 | - 10.067,37 | -1408,99% |
| 31 | GASTOS FINANCIEROS | 31.488,57 | 23.946,42 | - 7.542,15 | -1055,57% |
| | | | | | |
| | TOTAL GASTOS DEL PERIODO | 259.544,82 | 248.365,69 | - 11.179,13 | -1564,59% |
| | | | | | |
| | UTILIDAD (PERDIDA) DEL EJERCICIO | 28.924,88 | 29.639,39 | 714,51 | 100,00% |
| | | | | | |
| | | | | | |

GENERPAC C.A.**CUADRO COMPARATIVO DE DEPRECIACIONES**

| N. | TIPO DE ACTIVO | 2.008 | 2.009 | DIFERENCIAS |
|----|------------------------------|------------|------------|-------------|
| 1 | MUEBLES Y ENSERES | 7.324,52 | 7.707,43 | 382,91 |
| | DEPRECIACION ACUMULADA | 3.508,86 | 3.508,86 | - |
| | VALOR NETO | 3.815,66 | 4.198,57 | 382,91 |
| 2 | EQUIPO DE OFICINA | 335,98 | 958,48 | 622,50 |
| | DEPRECIACION ACUMULADA | 112,57 | 177,52 | 64,95 |
| | VALOR NETO | 223,41 | 780,96 | 557,55 |
| 3 | EQUIPO DE COMPUTO | 19.410,59 | 19.706,04 | 295,45 |
| | DEPRECIACION ACUMULADA | 12.806,74 | 16.457,21 | 3.650,47 |
| | VALOR NETO | 6.603,85 | 3.248,83 | - 3.355,02 |
| 4 | EQUIPO DE CONSTRUCCION | 4.577,19 | 4.577,19 | - |
| | DEPRECIACION ACUMULADA | 3.689,51 | 588,83 | - 3.100,68 |
| | VALOR NETO | 887,68 | 3.988,36 | 3.100,68 |
| 5 | VEHICULOS | 48.494,36 | 72.091,26 | 23.596,90 |
| | DEPRECIACION ACUMULADA | 11.613,05 | 25.638,01 | 14.024,96 |
| | VALOR NETO | 36.881,31 | 46.453,25 | 9.571,94 |
| 6 | MAQUINARIA E EQUIPO | 14.052,92 | 14.129,68 | 76,76 |
| | DEPRECIACION ACUMULADA | - | 4.969,44 | 4.969,44 |
| | VALOR NETO | 14.052,92 | 9.160,24 | - 4.892,68 |
| S | TOTAL ACTIVO FIJO | 94.195,56 | 119.170,08 | 24.974,52 |
| | TOTAL DEPRECIACION ACUMULADA | 31.730,73 | 51.339,87 | 19.609,14 |
| | TOTAL VALOR NETO | 62.464,83 | 67.830,21 | 5.365,38 |
| 7 | EDIFICIO | 37.778,00 | 37.778,00 | - |
| | DEPRECIACION ACUMULADA | 3.935,24 | 5.824,16 | 1.888,92 |
| | VALOR NETO | 33.842,76 | 31.953,84 | - 1.888,92 |
| T | TOTAL A.FIJO BALANCE | 131.973,56 | 156.948,08 | 24.974,52 |
| | TOTAL DEP. BALANCE | 35.665,97 | 57.164,03 | 21.498,06 |
| | TOTAL NETO BALANCE | 96.307,59 | 99.784,05 | 3.476,46 |
| | PATENTES Y MARCAS | | 7.536,74 | |
| | DEPRECIACION ACUMULADA | | 6.371,12 | |
| | VALOR NETO | | 1.165,62 | |
| | GRAN TOTAL ACTIVO FIJO | | 164.484,82 | |
| | DEPRECIACION ACUMULADA | | 63.535,15 | |
| | VALOR NETO | | 100.949,67 | |