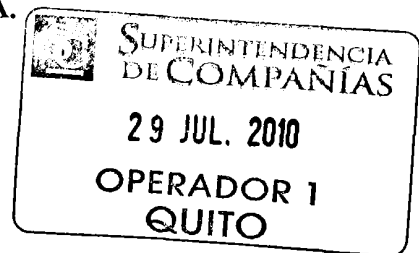


DR. HOMERO ZURITA ZURITA
ASESORIA FINANCIERA Y TRIBUTARIA
CONTABILIDAD Y AUDITORIA
RUC No. 1702438209001

Quito, 27 de julio del 2010

Señor Ingeniero
Elías Gallegos Chávez
GERENTE GENERAL DE "INMOBILIARIA MADEIRA" S.A.
Presente.-



De mi consideración:

Para su conocimiento y fines legales pertinentes, adjunto al presente un ejemplar del informe de la Auditoria practicada a las operaciones Administrativas y Financieras de "INMOBILIARIA MADEIRA" S.A, por el período comprendido, entre el 1 de enero al 31 de diciembre del 2009, el mismo que contiene las Observaciones, Conclusiones y Recomendaciones respectivas.

En cumplimiento de lo que señala la Ley de Compañías, Normas y Reglamentos, con los resultados de esta Auditoria, se servirán tomar en consideración las Recomendaciones expuestas en este documento en el proceso administrativo financiero, para el siguiente ejercicio económico.

Atentamente,



Dr. Homero Zurita Zurita
AUDITOR EXTERNO
REG. N° 3651 C.P.A.
SC-RNAE-360

DR. HOMERO ZURITA ZURITA
ASESORIA FINANCIERA Y TRIBUTARIA
CONTABILIDAD Y AUDITORIA
RUC No. 1702438209001

**INFORME DE AUDITORIA PRACTICADA A LAS
OPERACIONES ADMINISTRATIVAS Y FINANCIERAS DE
“INMOBILIARIA MADEIRA” S.A.
EJERCICIO ECONÓMICO 2009**

DR. HOMERO ZURITA ZURITA
ASESORIA FINANCIERA Y TRIBUTARIA
CONTABILIDAD Y AUDITORIA
RUC No. 1702438209001

DICTAMEN DE AUDITORIA EXTERNA

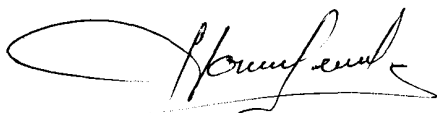
A LOS SEÑORES ACCIONISTAS DE "INMOBILIARIA MADEIRA" S.A

En mi calidad de Auditor Independiente, y capacitado para el objeto, por el período comprendido entre el 1 de enero al 31 de diciembre del 2009, me permito informar a ustedes que:

1. El análisis se realizó de conformidad con las Normas de Auditoria Generalmente Aceptadas "NEA" y los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados "PCGA" en este campo. Estas normas dan a conocer la razonabilidad de los Estados Financieros, para que no contengan exposiciones erradas o inexactas de carácter significativo.
2. La auditoria comprende el examen basado en las pruebas y evidencias que soportan los valores y revelaciones presentadas en los Estados Financieros, que son de exclusiva responsabilidad de la Administración de "INMOBILIARIA MADEIRA" S.A. Mi responsabilidad es emitir un criterio basado en dichas pruebas y evidencias.
3. En mi opinión, los Estados Financieros presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de "INMOBILIARIA MADEIRA" S.A., al 31 de diciembre del 2009 los resultados de sus operaciones, las variaciones en su Patrimonio y los cambios en su posición financiera por el período terminado en esa fecha, de conformidad con los Principios de Contabilidad generalmente aceptados y con la Norma Legal.

Quito, 27 de julio del 2010

Atentamente,



Dr. Homero Zurita Zurita
AUDITOR EXTERNO
REG. N° 3651 C.P.A.
SC-RNAE-360

DR. HOMERO ZURITA ZURITA
ASESORIA FINANCIERA Y TRIBUTARIA
CONTABILIDAD Y AUDITORIA
RUC No. 1702438209001

CAPÍTULO I

INFORMACIÓN FINANCIERA

DR. HOMERO ZURITA ZURITA
ASESORIA FINANCIERA Y TRIBUTARIA
CONTABILIDAD Y AUDITORIA
RUC No. 1702438209001

INMOBILIARIA MADEIRA S.A
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009

CUENTAS	NOTAS	PARCIAL	GRUPO	TOTAL
<u>ACTIVO</u>				
ACTIVO CORRIENTE			1.635.933,96	
Caja Bancos	2	21199,47		
Inversiones	3	49.578,00		
Cuentas y Documentos por Cobrar	4	404345,28		
Crédito Tributario	5	7998,82		
Inventario Obras en Proceso	6	1152812,39		
ACTIVO FIJO	7		51.598,23	
Muebles y Enseres		22011,98		
Equipo de Computación		10820,44		
Equipo de Transporte		57326,79		
(-) Depreciaciones Acumuladas		-38560,98		
TOTAL ACTIVOS				<u>1.687.532,19</u>
<u>PASIVO</u>				
CORRIENTE			177.689,12	
Cuentas y Documentos por Pagar a Proveedores	8	104.038,19		
Obligaciones con Instituciones Financieras CP	9	10.787,78		
Préstamos Accionistas	10	18.636,03		
Impuesto a la Renta por Pagar	11	6.060,85		
Participación Trabajadores por pagar	12	4.278,25		
Obligaciones con el SRI	13	3.071,71		
Obligaciones y Beneficios Sociales por Pagar	14	30.816,31		
PASIVO LARGO PLAZO			1.463.233,24	
Obligaciones con Instituciones Financieras LP	15	1.463.233,24		
TOTAL PASIVO				1.640.922,36
PATRIMONIO				46609,83
<u>PATRIMONIO NETO</u>			46609,83	
Capital Social	16	1200,00		
Reservas	17	16346,84		
Resultados	18	10880,43		
Utilidad del Ejercicio	19	18182,56		
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO				<u>1.687.532,19</u>

GERENTE GENERAL

CONTADORA GENERAL

DR. HOMERO ZURITA ZURITA
ASESORIA FINANCIERA Y TRIBUTARIA
CONTABILIDAD Y AUDITORIA
RUC No. 1702438209001

INMOBILIARIA MADEIRA S.A
ESTADO DE PÉRDIDAS Y EXCEDENTES
DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009

INGRESOS		705.288,71
Ingresos Operacionales		
Ventas Proyecto Olivar	213.684,87	
Ventas Proyecto El Prado	279.966,56	
Ventas Proyecto Matisses	140.170,60	
Gerencia Comercial	7.971,76	
Comisión Proyecto Terceros	494,92	
Otros Ingresos	63.000,00	
COSTOS Y GASTOS		
COSTOS DIRECTOS		364.734,05
Olivar	111.933,07	
El Prado	194.285,72	
Matisses	58.515,26	
GASTOS DE OPERACIÓN		312.033,00
Gerencia Comercial	110.110,29	
Gerencia de Negocios	71.015,05	
Gerencia de Proyectos	22.411,45	
Gerencia de Construcciones	27.389,38	
Gerencia Administrativa	81.106,83	
GASTOS NO OPERACIONALES		10045,44
UTILIDAD DEL EJERCICIO		28.521,66

GERENTE GENERAL

CONTADORA

DR. HOMERO ZURITA ZURITA
ASESORIA FINANCIERA Y TRIBUTARIA
CONTABILIDAD Y AUDITORIA
RUC No. 1702438209001

INMOBILIARIA MADEIRA S.A
CONCILIACIÓN TRIBUTARIA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009

Utilidad antes de Participación Trabajadores	28.521,66
15% Participación Trabajadores	<u>4278,25</u>
Utilidad Tributable	24.243,41
25% Impuesto a la Renta	<u>6060,85</u>
Utilidad del Ejercicio	<u>18.182,56</u>

DR. HOMERO ZURITA ZURITA
ASESORIA FINANCIERA Y TRIBUTARIA
CONTABILIDAD Y AUDITORIA
RUC No. 1702438209001

INMOBILIARIA MADEIRA S.A.
ESTADO DE ORIGEN Y APLICACIÓN DE FONDOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009

ORIGEN			APLICACIÓN		
ACTIVO CORRIENTE		136.484,54	ACTIVO CORRIENTE		182.401,62
Inversiones	93.722,00		Caja Bancos	20.403,42	
Cuentas y Documentos por cob	29.243,48		Inventarios y Obras en Procesos	<u>161.998,20</u>	
Pagos e Impuestos Anticipados	<u>13.519,06</u>		ACTIVO FIJO		23.699,49
ACTIVO FIJO		12.566,60	Unidades de Transporte	20.526,79	
(-) Depreciaciones Acumuladas	<u>12.566,60</u>		Mobiliario, Enseres y Equipo	1.036,95	
			Equipo de Computación	<u>2.135,75</u>	
PASIVO CORRIENTE		23.718,09	PASIVO CORRIENTE		235.429,32
Impuesto a la Renta Por Pag	6.060,85		Cuentas y Doc. Por Pag Proveed	55.704,54	
Participación Trab por Pag	4.278,25		Obligaciones con Instit Financ	69.548,16	
Obligaciones con el SRI	1.925,64		Préstamos Accionistas	60.176,62	
Obligac y Beneficios Soci por Pagar	<u>11.453,35</u>		Credito Mutuo	<u>50.000,00</u>	
PASIVO LARGO PLAZO		1.463.233,24	OTROS PASIVOS		1.212.492,57
Obligaciones con Inst Financieras	<u>1.463.233,24</u>		Otros Pasivos	<u>1.212.492,57</u>	
PATRIMONIO		18.020,53			
Capital Social	0,00				
Reservas	0,00				
Resultados Acumulados	284,95				
Resultado del Ejercicio Actual	<u>17.735,58</u>				
TOTAL ORIGEN DE FONDOS		<u>1.654.023,00</u>	TOTAL APLICACIÓN DE FONDOS		<u>1.654.023,00</u>

GERENTE GENERAL

CONTADORA GENERAL

DR. HOMERO ZURITA ZURITA
ASESORIA FINANCIERA Y TRIBUTARIA
CONTABILIDAD Y AUDITORIA
RUC No. 1702438209001

INMOBILIARIA MADEIRA S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009

PATRIMONIO	SALDO AL 31/12/08	AUMENTOS	DISMINUCIONES	SALDO AL 31/12/09
Capital Social	1.200,00	0,00	0,00	1.200,00
Reservas	16.346,84	0,00	0,00	16.346,84
Resultados Acumulados	10.595,48	284,95	0,00	10.880,43
Resultado del Ejercicio Actual	<u>446,98</u>	<u>18.182,56</u>	<u>446,98</u>	<u>18.182,56</u>
TOTAL	28.589,30	18.467,51	446,98	46.609,83

GERENTE GENERAL

CONTADORA GENERAL

DR. HOMERO ZURITA ZURITA
ASESORIA FINANCIERA Y TRIBUTARIA
CONTABILIDAD Y AUDITORIA
RUC No. 1702438209001

INMOBILIARIA MADEIRA S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009

Utilidad del Ejercicio Actual	18.182,56
+ Valores que no existen desembolsos (Depre, Amorti, Provis.)	12.566,60
FLUJO NETO DE UTILIDADES	30.749,16
- Incremento del Activo Corriente	161.998,20
+ Disminución del Activo Corriente	42.762,54
+ Incremento del Pasivo Corriente	23.718,09
- Disminución del Pasivo Corriente	235.429,32
VARIACIÓN DEL CAPITAL DE TRABAJO	-300.197,73
- Incremento del Activo Diferido	0,00
+ Disminución del Activo Diferido	0,00
+ Incremento del Pasivo Largo Plazo	0,00
- Disminución del Pasivo Largo Plazo	1.212.492,57
CAJA NETA DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	-1.512.690,30
+/- Flujo de Caja de Actividades de Financiamiento	0,00
- Incremento de Inversiones Temporales	0,00
+ Disminución de Inversiones Temporales	93.722,00
+ Incremento de Crédito Bancario Corto y Largo Plazo	1.463.233,24
- Disminución de Crédito Bancario Corto y Largo Plazo	0,00
CAJA NETA CON FINANCIAMIENTO AJENO	44.264,94
+ Incremento del capital	0,00
+ Incremento de Reservas	0,00
+ Incremento de Resultados	0,00
- Disminución de capital	0,00
- Disminución de Reservas	0,00
- Disminución de Resultados	162,03
CAJA CON FINANCIAMIENTO PROPIO	44.102,91
+/- Flujo de Caja de Actividades de Inversión	0,00
+ Disminución de Activo Fijo	0,00
- Incremento de Activo Fijo	23.699,49
INCREMENTO DE CAJA	20.403,42
CONTROL	
Caja final del Ejercicio	21.199,47
- Caja inicio de Ejercicio	796,05
INCREMENTO DE CAJA	20.403,42

GERENTE GENERAL

CONTADORA GENERAL

DR. HOMERO ZURITA ZURITA
ASESORIA FINANCIERA Y TRIBUTARIA
CONTABILIDAD Y AUDITORIA
RUC No. 1702438209001

ANÁLISIS FINANCIERO

El análisis financiero nos permite informar y visualizar de una mejor manera la situación financiera de la entidad, con estos resultados podemos detectar debilidades, en cuanto a su liquidez, si está en posibilidad de afrontar compromisos financieros a corto, largo plazo, si la rentabilidad obtenida con respecto a la inversión es justificada, si el uso de los activos invertidos es optimizado y si estos resultados implican una debilidad importante que se puede tornar en amenaza para la existencia de la entidad.

A continuación detallamos las conclusiones obtenidas:

$$\text{Capital de Trabajo} = \text{Activo Corriente} - \text{Pasivo Corriente}$$

$$\text{CT} = 1.635.933,96 - 177.689,12$$

$$\text{CT} = 1.458.244,84$$

Inmobiliaria Madeira S.A. tiene un buen Capital de Trabajo, ya que los Activos Corrientes superan a los Pasivos Corrientes.

$$\text{Índice de Solvencia} = \frac{\text{Activo Corriente}}{\text{Pasivo Corriente}}$$

$$\text{IS} = \frac{1.635.933,96}{177.689,12}$$

$$\text{IS} = 9,21$$

Por cada dólar de deuda contraída a corto plazo, Inmobiliaria Madeira S.A. posee \$9.21 para su correspondiente cancelación.

$$\text{Índice de Pasivo y Patrimonio} = \frac{\text{Pasivo Total}}{\text{Patrimonio}}$$

$$\text{IPC} = \frac{1.640.922,36}{46.609,83}$$

$$\text{IPC} = 35$$

DR. HOMERO ZURITA ZURITA
ASESORIA FINANCIERA Y TRIBUTARIA
CONTABILIDAD Y AUDITORIA
RUC No. 1702438209001

El 35% es deuda contraída con terceras personas respecto al valor del patrimonio, esto significa que del 100% aportado por los socios se debe cancelar a terceros el 35%.

$$\text{Índice de Patrimonio} = \frac{\text{Patrimonio}}{\text{Activo Total}}$$

$$\text{Ipat} = \frac{46.609,83}{1.687.532,19}$$

$$\text{Ipat} = 0,03$$

El 3% pertenece a Inmobiliaria Madeira S.A., lo demás son dueñas terceras personas.

$$\text{Índice de Endeudamiento} = \frac{\text{Pasivo Total}}{\text{Activo Total}}$$

$$\text{IE} = \frac{1.640.922,36}{1.687.532,19}$$

$$\text{IE} = 0,9724$$

Por cada dólar que la empresa posee de inversión, \$0,9724 está financiado con deuda, es decir, del valor total que posee Inmobiliaria Madeira S.A. el 97% pertenecen a terceras personas.

Por todo lo expuesto anteriormente en los índices Financieros, Inmobiliaria Madeira S.A. cuenta con Liquidez y Solvencia al 31 de diciembre del 2009.

DR. HOMERO ZURITA ZURITA
ASESORIA FINANCIERA Y TRIBUTARIA
CONTABILIDAD Y AUDITORIA
RUC No. 1702438209001

INMOBILIARIA MADEIRA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009

NOTA No. 1. PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los Estados Financieros han sido preparados sobre la base del valor histórico, en el ingreso y en el egreso, respetando las Normas Legales vigentes en nuestro país, los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados, así como las Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

La depreciación de los activos fijos fue en línea recta, cargando al gasto el valor correspondiente a cada ejercicio y manteniendo el mismo criterio de valoración entre un año y otro, cumpliendo el principio de uniformidad.

ACTIVO

Contiene todos los valores o rubros que corresponden a bienes y propiedades de la Inmobiliaria que son: Valores en efectivo así como documentos que otorgan un derecho al cobro, bienes muebles e inmuebles, valores en garantía, además los gastos realizados por la entidad, que por disposición legal o reglamentaria afectan a ejercicios.

ACTIVO CORRIENTE

NOTA 2. CAJA - BANCOS

Revisados los fondos en efectivo, las conciliaciones bancarias mensuales y de acuerdo al movimiento realizado en el ejercicio económico 2009, así como los registros de ajustes respecto de gastos bancarios, intereses ganados y otros, se establece los siguientes saldos:

a) CAJA

CUENTA/AÑO	2009
Caja Oficina Central	625.02
Caja Proyecto Juliana	100.00
Caja Proyecto Prado	49.99
Caja Cuenca	200.00
Caja Feria Ecuador	118.30
TOTAL	1,093.31

DR. HOMERO ZURITA ZURITA
ASESORIA FINANCIERA Y TRIBUTARIA
CONTABILIDAD Y AUDITORIA
RUC No. 1702438209001

b) BANCOS

CUENTA/AÑO	2009
Banco Pichincha	12.333.89
Banco Internacional	3.647.22
Banco ProAmerica	4.125.05
TOTAL	\$ 20.106.16

TOTAL CAJA –BANCOS **\$21.119.47**

Saldo confirmado y verificado.

NOTA 3. INVERSIONES

El saldo de esta cuenta al 31 de Diciembre del 2009 es el siguiente:

CUENTA / AÑO	2009
Inversiones Nacionales	30.578.00
Inversiones en el Exterior	19.000.00
TOTAL	\$49.578.00

Saldo confirmado y verificado.

NOTA 4. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

El saldo al 31 de Diciembre del 2009 es el siguiente:

CUENTA / AÑO	2009
Empleados Quito	7.514,41
Cuentas Mutuo	243.872,77
Anticipo Proveedores Olivar	81.908,85
Anticipo Proveedores Prado	24.938,55
Anticipo Proveedores Matisses	13.556,80
Anticipo Proveedores Plaza Nápoles	31.760,00
Anticipo Proveedores Villa Juliana	793,90
TOTAL	<u>404.345,28</u>

Saldo confirmado y verificado

DR. HOMERO ZURITA ZURITA
ASESORIA FINANCIERA Y TRIBUTARIA
CONTABILIDAD Y AUDITORIA
RUC No. 1702438209001

NOTA 5. CRÉDITO TRIBUTARIO

El saldo de esta cuenta al 31 de Diciembre del 2009 es el siguiente:

CUENTA / AÑO	2009
Impuestos retenidos	7998,82
TOTAL	7998,82

Saldo confirmado y verificado.

NOTA 6. INVENTARIO DE OBRAS EN PROCESO

El saldo al 31 de Diciembre del 2009 es el siguiente

CUENTA / AÑO	2009
Olivar	333.358,80
El Pardo	679.231,55
Plaza Nápoles	9.333,64
Villa Juliana	15.042,49
Gastos Administrat	109.392,49
Inventarios Olivar	6.453,42
TOTAL	\$1.152.812,39

Saldo confirmado y verificado.

TOTAL ACTIVO CORRIENTE: \$ 1.635933.96

ACTIVO FIJO

NOTA 7. ACTIVOS DEPRECIABLES

Agrupar las cuentas que registran las propiedades de naturaleza permanente, utilizadas por la entidad para desarrollar sus actividades, cuya vida útil es larga y están sujetos a depreciaciones.

El saldo de esta cuenta al 31 de Diciembre del 2009 es el siguiente:

DR. HOMERO ZURITA ZURITA
ASESORIA FINANCIERA Y TRIBUTARIA
CONTABILIDAD Y AUDITORIA
RUC No. 1702438209001

CUENTA / AÑO	2009
Unidades de Transporte	57.326,79
Mobiliario Enseres y Equipos	22.011,98
Equipos de Computación	10.820,44
Depreciación Acumulada	38.560,98
TOTAL	\$ 51.598,23

Saldo confirmado y verificado.

TOTAL ACTIVO FIJO: \$ 51.598.23

ACTIVO TOTAL: \$ 1.687.532.19

PASIVOS

Agrupar todas las cuentas que registran las obligaciones contraídas por la Inmobiliaria como resultado de la captación de recursos ajenos, incluyen las obligaciones con los socios, con terceros y en general todas aquellas obligaciones generadas por las actividades de la misma.

PASIVO CORRIENTE

NOTA 8.CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR A PROVEEDORES

El saldo de esta cuenta al 31 de Diciembre del 2009 es el siguiente:

CUENTA / AÑO	2009
Proveedores Nacionales	104.038,19
TOTAL	\$ 104.038,19

Saldo confirmado y verificado.

NOTA 9. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS C P.

El saldo de esta cuenta al 31 de Diciembre del 2009 es el siguiente:

CUENTA / AÑO	2009
Banco de Guayaquil Leasin	10.787,78
TOTAL	\$ 10.787,78

Saldo confirmado y verificado.

DR. HOMERO ZURITA ZURITA
ASESORIA FINANCIERA Y TRIBUTARIA
CONTABILIDAD Y AUDITORIA
RUC No. 1702438209001

NOTA 10. PRÉSTAMOS ACCIONISTAS

El saldo al 31 de Diciembre del 2009 es el siguiente

CUENTA / AÑO	2009
Ing. Elias Gallegos	18012,21
Elizabeth Chávez	623,82
TOTAL	\$ 18.636,03

Saldo confirmado y verificado.

NOTA 11. IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR

El saldo de esta cuenta al 31 de Diciembre del 2009 es el siguiente

CUENTA / AÑO	2009
Impuesto a la Renta por Pagar	6.060,85
TOTAL	\$ 6.060,85

Saldo confirmado y verificado.

NOTA 12. PARTICIPACIÓN TRABAJADORES POR PAGAR

El saldo de esta cuenta al 31 de Diciembre del 2009 es el siguiente

CUENTA / AÑO	2009
Participación de Trabajadores	4.278,25
TOTAL	\$ 4.278,25

Saldo confirmado y verificado.

NOTA 13. OBLIGACIONES CON EL SRI

El saldo de esta cuenta al 31 de Diciembre del 2009 es el siguiente

CUENTA / AÑO	2009
Retención en la Fuente	1156,43
Retenciones IVA	1.915,28
TOTAL	\$ 3.071,71

DR. HOMERO ZURITA ZURITA
ASESORIA FINANCIERA Y TRIBUTARIA
CONTABILIDAD Y AUDITORIA
RUC No. 1702438209001

Saldo confirmado y verificado.

NOTA 14. OBLIGACIONES Y BENEFICIOS SOCIALES POR PAGAR

El saldo de esta cuenta al 31 de Diciembre del 2009 es el siguiente

CUENTA / AÑO	2009
Obligaciones con el IESS	12950,34
Obligaciones con Trabajadores	17.865,97
TOTAL	\$ 30.816,31

Saldo confirmado y verificado.

TOTAL PASIVO CORRIENTE: \$ 177.689.12

PASIVOS LARGO PLAZO

NOTA 15. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS LARGO PLAZO

El saldo al 31 de Diciembre del 2009 es el siguiente

CUENTA / AÑO	2009
Otras Cuentas por Pagar	1463.233.24
TOTAL	1463.233.24

Saldo confirmado y verificado.

TOTAL OTROS PASIVOS: \$ 1463.233.24

PASIVO TOTAL: \$ 1640.922.36

DR. HOMERO ZURITA ZURITA
ASESORIA FINANCIERA Y TRIBUTARIA
CONTABILIDAD Y AUDITORIA
RUC No. 1702438209001

PATRIMONIO

Son todas las cuentas que registran los certificados de aportación suscritos y pagados en la Empresa.

NOTA 16. CAPITAL SOCIAL

El saldo al 31 de Diciembre del 2009 es el siguiente:

CUENTA / AÑO	2009
Elizabeth Chávez Guerrero	1,00
Jaime Chávez	58,80
Mónica Chávez	60,00
Elias Gallegos	1.041,00
Piedad Ochoa	39,20
TOTAL	\$ 1.200,00

Saldo confirmado y verificado.

NOTA 17. RESERVAS

El saldo al 31 de Diciembre del 2009 es el siguiente:

CUENTA / AÑO	2008
Reserva Legal	600,00
Reserva de Capital	15.746,84
TOTAL	\$ 16.346,84

Saldo confirmado y verificado.

NOTA 18. RESULTADOS

El saldo al 31 de Diciembre del 2009 es el siguiente:

DR. HOMERO ZURITA ZURITA
ASESORIA FINANCIERA Y TRIBUTARIA
CONTABILIDAD Y AUDITORIA
RUC No. 1702438209001

CUENTA / AÑO	2009
Pérdida Acumulada	12783,09
Utilidad de ejercicios anteriores	532,84
Resultados 2006	8645,35
Resultados 2007	14200,38
Resultados 2008	284,95
TOTAL	-\$ 10.880,43

Saldo confirmado y verificado.

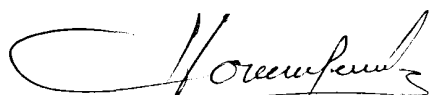
NOTA 19. RESULTADO DEL EJERCICIO

En el periodo 2009, y consolidando los Balances se determina que existe una utilidad de:

CUENTA / AÑO	2009
Utilidad del ejercicio	18.182,56
Utilidad del ejercicio	18.182,56

TOTAL PATRIMONIO \$ 46.609.83

TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO \$ 1.687.532.19


Dr. Homero Zurita Zurita
AUDITOR EXTERNO
REG. N° 3651 C.P.A.
SC-RNAE-360

DR. HOMERO ZURITA ZURITA
ASESORIA FINANCIERA Y TRIBUTARIA
CONTABILIDAD Y AUDITORIA
RUC No. 1702438209001

CAPÍTULO II

INFORMACIÓN INTRODUCTORIA

DR. HOMERO ZURITA ZURITA
ASESORIA FINANCIERA Y TRIBUTARIA
CONTABILIDAD Y AUDITORIA
RUC No. 1702438209001

INFORME DE AUDITORIA

A LOS DIRECTIVOS DE LA EMPRESA MADEIRA S.A.

INTRODUCCIÓN

MOTIVO DEL EXAMEN

El examen de Auditoria efectuado a los Estados Financieros de la empresa MADEIRA "S.A" se llevó a efecto en cumplimiento del Contrato de Prestación de Servicios Profesionales, suscrito el 10 de junio del 2010, entre el Dr. Homero Zurita Zurita Auditor Independiente y la Empresa "MADEIRA" S.A. , representada legalmente por el Econ. Elías Gallegos Chávez..

OBJETIVOS DEL EXAMEN

- Efectuar el análisis, revisión, control y evaluación de los registros contables, así como su respectiva documentación de respaldo.
- Verificar que los saldos sean los correctos, mediante una evaluación de procedimientos, respaldo de documentos y análisis de las disposiciones legales, estatutarias, Reglamentos internos, y otras instrucciones emitidas por los Directivos de la Empresa.
- Verificar que la información proporcionada sea correcta y que su registro en Contabilidad esté conforme a las NEC y que los saldos detallados en cada cuenta sean los correctos.
- Comprobar que todos los ingresos recibidos y los egresos para su registro estén debidamente sustentados con su respectiva documentación de soporte.
- Evaluar el Sistema de Control Interno para determinar su grado de solidez y eficiencia.
- Determinar el cumplimiento de las disposiciones legales, conforme con los planes, programas y políticas establecidas por la Empresa.
- Establecer si la información administrativa y financiera es confiable y oportuna para la toma de decisiones por parte de las autoridades de la Institución.
- Evaluar y analizar los procedimientos utilizados por la entidad para el registro de las transacciones económicas y las estimaciones importantes realizadas.
- Verificar el cumplimiento con las obligaciones tributarias.

ALCANCE DEL EXAMEN

La Auditoria Financiera practicada a "MADEIRA" S.A., corresponde al período comprendido entre el 1 de enero al 31 de diciembre del 2009.

DR. HOMERO ZURITA ZURITA
ASESORIA FINANCIERA Y TRIBUTARIA
CONTABILIDAD Y AUDITORIA
RUC No. 1702438209001

BASE LEGAL

El informe de Auditoria se sustenta en función de:

- Estatuto
- Reglamento Interno
- Normas reguladoras y directrices propias de la Empresa
- Código de Trabajo
- Código Tributario; y otras leyes afines.

METODOLOGÍA UTILIZADA EN EL CAMPO

En el proceso de revisión de la Auditoria realizada se aplicó las Normas y Principios de Auditoria de Aceptación General, ampliando la planificación, evaluación y control de los datos, por muestreo estratificado, con el fin de comprobar que los saldos presentados en los Estados Financieros sean los correctos.

Estas normas requieren de planificación para tener certeza razonable de que el proceso contable administrativo no tiene errores importantes, en este se incluye el análisis de toda la documentación que respalde los valores e informaciones contenidas en comprobantes, reportes, balances, así como la aplicación de los Principios de Contabilidad de Aceptación General y las estimaciones importantes realizadas por la administración. Los resultados de esta auditoria nos proporciona fundamentos legales para expresar nuestra opinión.

DR. HOMERO ZURITA ZURITA
ASESORIA FINANCIERA Y TRIBUTARIA
CONTABILIDAD Y AUDITORIA
RUC No. 1702438209001

CAPÍTULO III

ANÁLISIS ADMINISTRATIVO

DR. HOMERO ZURITA ZURITA
ASESORIA FINANCIERA Y TRIBUTARIA
CONTABILIDAD Y AUDITORIA
RUC No. 1702438209001

ORGANIZACIÓN ADMINISTRATIVA

IDENTIFICACIÓN DE LA EMPRESA

MADEIRA S.A., es una empresa que se constituye legalmente en la ciudad de Quito, Provincia de Pichincha el 17 de septiembre de 1991, con aprobación de la Superintendencia de Compañías mediante Resolución No. 91-1-1-1-1872, de fecha 30 de octubre de 1991, e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Quito el 7 de noviembre de 1991.

El 20 de junio del 2001, por Resolución de la Junta General, el Capital Social de la Compañía se modifica en el valor de \$1.200.00 y se reforman los Estatutos.

Actualmente INMOBILIARIA MADEIRA S.A se encuentra legalmente representada por el Econ. Elías Gallegos Chávez.

ESTRUCTURA ORGÁNICA

INMOBILIARIA MADEIRA S.A se encuentra estructurado como se señala en el siguiente cuadro de aportaciones, actualizado con fecha 20 de junio del 2001, en la Superintendencia de Compañías.

ACCIONISTAS	CAPITAL
Elizabeth Chávez de Gallegos	1.00
Elías Gallegos Anda Ochoa	1.041.00
Mónica Chávez	60.00
Jaime Chávez Estrella	59.00
Piedad Ochoa de Gallegos Anda	39.00
TOTAL	\$ 1.200.00

ESTRUCTURA ADMINISTRATIVA

La gestión administrativa se encuentra estructurada por los siguientes niveles:

- Presidente
- Gerente
- Contador
- Personal de Apoyo Administrativo y Financiero

DR. HOMERO ZURITA ZURITA
ASESORIA FINANCIERA Y TRIBUTARIA
CONTABILIDAD Y AUDITORIA
RUC No. 1702438209001

ANÁLISIS ADMINISTRATIVO

El análisis de la gestión administrativa- financiera determina los siguientes resultados:

1. La gestión administrativa de los Directivos y Funcionarios de MADEIRA S.A., ha sido evaluada a través de la aplicación de Índices Financieros para conocer la situación del Capital de Trabajo, Liquidez, Solvencia, Rentabilidad, Endeudamiento; dando como resultado un correcto manejo; esta gestión positiva se ve reflejado en los estados financieros.
2. La empresa se dedica a la gestión de Proyectos de construcción, con capacidad para competir con otras similares del área y permitir un desarrollo sostenido, mediante la optimización de los recursos y la obtención de incremento en su rentabilidad.
3. En el ejercicio 2009, la gestión de comercialización ha sido significativa porque se incrementa el volumen de ventas, gracias a la gran demanda de sus servicios.
4. El permanente proceso de capacitación y motivación al personal de ventas ha permitido alcanzar cifras relevantes y cumplir los objetivos y metas propuestas por la compañía, reflejando con esto el deseo de mejorar y seguir ampliando el mercado en el Ecuador.
5. La competencia con otras empresas existentes en el mercado que prestan similares servicios obligó a la administración a aplicar una política razonable de oferta de sus servicios de calidad con precios adecuados.
6. A través de una buena administración y la aplicación de políticas adecuadas se ha dado cumplimiento con los procedimientos de Control Interno para el buen desarrollo de la empresa.

ANÁLISIS DE LIBROS SOCIALES

El análisis de los Libros Sociales de la Junta General de Accionistas permite verificar que se han efectuado 2 Actas.

En el Acta No.1 del día 30 de enero del 2009 a las 17H00, se realizó el análisis de Balances del Segundo semestre del año 2008, los mismos que fueron aprobados sin observaciones, además se efectuó el Plan de Trabajo Anual de la empresa y se analizaron los resultados obtenidos en el ejercicio anterior.

DR. HOMERO ZURITA ZURITA
ASESORIA FINANCIERA Y TRIBUTARIA
CONTABILIDAD Y AUDITORIA
RUC No. 1702438209001

En el Acta No. 2 de la sesión del 17 de julio del 2009 se analizaron los Balances del Primer Semestre del ejercicio y el análisis del avance de las actividades programadas en el Plan de Trabajo, además otros aspectos de desarrollo interno de la empresa.

No se realizaron convocatorias por la prensa en virtud de que en cada sesión están presentes el 100 por ciento del total de los accionistas y han acordado asistir en la próxima reunión todos sus miembros.

DR. HOMERO ZURITA ZURITA
ASESORIA FINANCIERA Y TRIBUTARIA
CONTABILIDAD Y AUDITORIA
RUC No. 1702438209001

CAPÍTULO IV

ANÁLISIS FINANCIERO

DR. HOMERO ZURITA ZURITA
ASESORIA FINANCIERA Y TRIBUTARIA
CONTABILIDAD Y AUDITORIA
RUC No. 1702438209001

DOCUMENTOS CONTABLES

RUBROS EXAMINADOS

En el examen de la Auditoria Administrativa – Financiera por el ejercicio 2009, practicado a INMOBILIARIA “MADEIRA” S.A. se utilizó la siguiente documentación:

- Sistema Contable
- Comprobantes de Ingreso, Egreso y Diario
- Facturación
- Conciliaciones Bancarias
- Estados de Cuenta
- Anexos Contables
- Impuestos
- Estados Financieros

SISTEMA DE CONTABILIDAD

Revisada la información se observa que se lleva los registros en el programa de Contabilidad, cuyos reportes reflejan saldos reales, así también, los documentos de respaldo son completos, esto permite el buen control y verificación de saldos de cada una de las cuentas

COMPROBANTES DE INGRESO

De conformidad con las Normas establecidas los ingresos se realizan por depósitos, transferencias, que se reflejan en la cuenta corriente, estos valores corresponden a las ventas efectuadas, los comprobantes siguen un orden numérico y secuencia cronológica y su verificación se realizó en su totalidad.

COMPROBANTES DE EGRESO

Son registros contables, donde se refleja el pago realizado mediante efectivo o cheques entregados a los beneficiarios. Estos comprobantes se archivan adjuntando su respectivo soporte detallado con numeración secuencial y cronológica que incluye día, mes y año. Todos los comprobantes de egreso se encuentran legalizados con las firmas correspondientes.

COMPROBANTES DE DIARIO

En el comprobante de Diario se registran los valores por ajustes, notas de débito, notas de créditos, entre otros, acreditados y debitados a su respectiva cuenta, con ordenamiento numérico secuencial y cronológico. Estos reportes se encuentran incorporados en el Sistema Contable así como también en el archivo correspondiente

DR. HOMERO ZURITA ZURITA
ASESORIA FINANCIERA Y TRIBUTARIA
CONTABILIDAD Y AUDITORIA
RUC No. 1702438209001

FACTURACIÓN

La empresa factura por las ventas realizadas; en el ejercicio económico auditado se observa que estos documentos son llevados de una manera adecuada, cumpliendo con el Reglamento de Facturación, Ley de Régimen Tributario Interno vigentes a la fecha y otras afines.

ANÁLISIS CONCILIACIONES BANCARIAS

La empresa realiza sus operaciones bancarias a través de la cuenta corriente No.30102283-4 del Banco del Pichincha y cuenta corriente No. 042060039 del Banco Internacional y del Banco MM. Jaramillo Arteaga, que son utilizadas para realizar las transacciones diarias y por dos cuantías del extranjero para el pago de proveedores en el extranjero. Contabilidad realiza las correspondientes conciliaciones que ayudan al control de esta cuenta, registrando los ajustes respectivos por notas de débito y crédito en el mes correspondiente.

CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES TRIBUTARIAS

En cumplimiento con las disposiciones legales pertinentes, **INMOBILIARIA MADEIRA S.A.**, ha dado cumplimiento a sus obligaciones tributarias con el Estado en el ejercicio económico 2009.

CONCLUSIÓN.-

En conclusión, de conformidad con los documentos de soporte que han sido revisados en el proceso de Auditoría, se observa que los Directivos, Funcionarios y Empleados de la **INMOBILIARIA MADEIRA S.A.**, en el ejercicio económico 2009, han dado estricto cumplimiento en la aplicación de Normas, Reglamentos internos y aspectos legales vigentes en el país con el fin de cumplir con los objetivos propuestos, por lo que la gestión administrativa ha sido efectiva, eficiente y eficaz al manejar correctamente los recursos de la empresa.

Atentamente,



Dr. Homero Zurita Zurita
AUDITOR EXTERNO
REG. N° 3651 C.P.A.
SC-RNAE-360