



Auditoría
Gestión Legal

CATELEG
CIA. LTDA

Auditoría y Gestión Legal CATELEG CIA. LTDA.

" INMOBILIARIA MADEIRA S.A."

**"INFORME DE AUDITORÍA EXTERNA PARA LA
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS AL 31 DE DICIEMBRE DE
2015"**

OPINIÓN DE LOS AUDITORES EXTERNOS

A los señores miembros y accionistas de:

"INMOBILIARIA MADEIRA S.A."

1. DICTAMEN SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Se ha procedido a auditar el estado de situación financiera que se acompaña de la compañía **"INMOBILIARIA MADEIRA S.A."** por el período cortado al 31 de Diciembre de 2015 y los correspondientes Estado de Resultados Integral, Estado de cambios en el patrimonio y Estado de Flujo de efectivo por el año que terminó en esa fecha, así como el resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas. Los estados financieros de Inmobiliaria Madeira S.A.; por el año terminado el 31 de Diciembre del 2014 fueron auditados por nuestra firma auditora.

2. RESPONSABILIDAD DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS

La preparación y presentación de los Estados Financieros de acuerdo con el marco de referencia de información financiera aplicable, son responsabilidad de la dirección de la compañía, por consiguiente, la auditoría de los Estados Financieros no releva a la administración ni a los encargados del gobierno de sus responsabilidades.

La seguridad razonable (no absoluta) de la información contable se obtiene mediante el mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los Estados Financieros que no estén afectados por distorsiones significativas, sean estas causadas por fraude o error, mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas y la elaboración de estimaciones contables de acuerdo a las circunstancias.

3. RESPONSABILIDAD DEL AUDITOR

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas exigen que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de incorrección material.

Una auditoría conlleva la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor,



Auditoría
y
Gestión Legal
CATELEG
CIA. LTDA.

Auditoría y Gestión Legal CATELEG CIA. LTDA.

incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debida a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la preparación y presentación fiel por parte de la entidad de los estados financieros, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección, así como la evaluación de la presentación global de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría con salvedades.

4. FUNDAMENTO DE LA OPINIÓN CON SALVEDADES

La provisión de cuentas incobrables que se refleja en el balance de situación de la empresa por \$ 9,534.12 no ha sido calculada de acuerdo a lo que establece el numeral 11 del artículo 10 de la Ley de Régimen Tributario Interno vigente para el año 2015, resultando en un exceso que representa un gasto no deducible que no ha sido considerado en el mismo período, lo que supone un incumplimiento de lo que determinan las disposiciones legales y las Normas Internacionales de Información Financiera.

Se revela que existen diferencias entre los valores registrados en libros correspondientes a retenciones de Impuesto al Valor Agregado y de retención en la Fuente respecto a aquellos valores declarados en los formularios correspondientes, las mismas que ascienden a un valor de \$2.789,40 y \$5.733,62 respectivamente; las cuales se detallarán en el Informe de Cumplimiento Tributario por el citado año auditado.

No hemos podido obtener evidencia de auditoría suficiente y adecuada sobre los valores correspondientes a las compras sujetas a retención registradas por la empresa en sus libros contables respecto a la revisión física de los comprobantes de venta y retención, cuyo monto pendiente de revisión asciende a \$30.713,44. Por consiguiente, no hemos podido determinar si estos importes deben ser ajustados.

Al 31 de diciembre de 2015, la empresa mantiene depósitos sin identificar por un valor que asciende a \$64,285.85, los cuales no pudieron ser verificados durante la presente auditoría y cuyos valores arrastran un saldo correspondiente al ejercicio económico 2014.

Para el año 2015, la empresa se ha considerado como crédito tributario de años anteriores, el valor de \$4,235.12 cuando según declaración de Impuesto a la Renta del año 2014, el saldo real es de \$193.54, estableciéndose una diferencia



QUITO
EQUADOR
CATELEG
CIA. LTDA

Auditoria y Gestión Legal CATELEG CIA. LTDA.

de \$4,041.58. Asimismo, dicho crédito tributario ha sido considerado sin haberse efectuado el debido proceso de reclamo al Servicio de Rentas Internas y por ende, sin contar con la Resolución que sustente dicho crédito tributario.

De acuerdo a lo establecido en el Art. 66 Numeral 2 de la Ley de Régimen Tributario Interno y en el Art. 154 literal b) del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, la compañía al ser un contribuyente que se dedica a la prestación de servicios gravados con tarifa 12% y a la comercialización de bienes inmuebles gravados con tarifa 0%, debía tomar la parte proporcional del IVA pagado en la adquisición de bienes y servicios gravados con tarifa 12% de acuerdo a la aplicación del factor de proporcionalidad. Al respecto, la compañía ha tomado en ciertos meses, la totalidad del IVA pagado sin aplicar el factor de proporcionalidad por un monto en exceso que asciende a \$32.389,41.

A la fecha de la emisión del Informe de Auditoría no hemos podido obtener evidencia de auditoría suficiente y adecuada sobre los valores que debieron ser declarados al 31 de diciembre de 2015 a través de reportes emitidos a la Unidad de Análisis Financiero respecto de las operaciones que superan el umbral legal, así como tampoco se pudo verificar el cumplimiento de las normas de prevención de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos; requeridos por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros debido a que no se nos proporcionó la documentación de respaldo correspondiente. Por consiguiente, no hemos podido determinar si se ha cumplido con las disposiciones del mencionado organismo de control.

5. OPINIÓN

En nuestra opinión, excepto por los efectos de los hechos descritos en el párrafo de "Fundamento de la opinión con salvedades", los estados financieros expresan la imagen fiel de la situación financiera de la empresa Inmobiliaria Madeira S.A. a 31 de diciembre de 2015, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Dr. Carlos Oleas Escalante
"AUDITORIA Y GESTION LEGAL
CATELEG CIA. LTDA."
REGISTRO SC. RNAE No 782

Diciembre, 30 del 2016



AUDITORIA
Y
GESTION LEGAL
CATELEG
CIA. LTDA

Auditoria y Gestión Legal CATELEG CIA. LTDA.

INMOBILIARIA MADEIRA S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014-2015
(Expresado en dólares)

		NOTAS	2014	2015
111	EFFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFFECTIVO	6	15,820.32	3,853.63
113	ACTIVOS FINANCIEROS	7	2,671,755.19	3,221,129.95
114	ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	8	108,089.65	188,024.20
112	INVERSIONES	9	2,357,397.44	386,283.27
11310	OTROS ACTIVOS CORRIENTES	10	707,454.68	842,133.25
11	ACTIVO CORRIENTE		5,860,517.28	4,641,424.30
12	PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	11	11,767.17	5,189.55
102	ACTIVO NO CORRIENTE		11,767.17	5,189.55
1	TOTAL ACTIVO		5,872,284.45	4,646,613.85

Ver notas a los Estados Financieros

Sr. Elías Gallegos Anda Chávez
C.C: 1709622409
Representante Legal

Sr. CRISTIAN BORJA
RUC No. 1712118742001
Contador

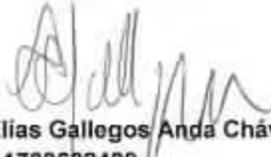


Auditoría
y Gestión Legal
CATELEG
CIA. LTDA

Auditoría y Gestión Legal CATELEG CIA. LTDA.

INMOBILIARIA MADEIRA S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014-2015
(Expresado en dólares)

	NOTAS	2014	2015
212- 213 CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	12	3,667,108.05	3,537,771.00
211 OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS	13	1,699,156.41	624,949.43
215 BENEFICIOS EMPLEADOS POR PAGAR	14	34,390.01	33,102.31
214 OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES	15	356,067.40	344,193.10
21 PASIVO CORRIENTE		5,756,721.87	4,540,015.84
PASIVO NO CORRIENTE		0.00	0.00
2 TOTAL PASIVO		5,756,721.87	4,540,015.84
PATRIMONIO		16	
311 CAPITAL		1,200.00	1,200.00
32101 RESERVA LEGAL		600.00	600.00
32102 RESERVA FACULTATIVA		15,746.84	15,746.84
33101 RESULTADOS ACUM. PROV. ADOPCION NIIFS 1ERA. VEZ		-12,439.60	-12,439.60
39110 UTILIDADES NO DISTRIBUIDAS		55,440.45	110,346.13
39111 UTILIDAD/PERDIDA DEL EJERCICIO		55,014.89	-8,855.36
3 PATRIMONIO NETO		115,562.58	106,598.01
PASIVO MAS PATRIMONIO		5,872,284.45	4,646,613.85


Sr. Elias Gallegos Anda Chávez
C.C: 1709622409
Representante Legal


Sr. CRISTIAN BORJA
RUC No. 1712118742001
Contador



Auditoría
GATELEG
CIA. LTDA.

Auditoría y Gestión Legal CATELEG CIA. LTDA.

INMOBILIARIA MADEIRA S.A.
ESTADO DE RESULTADOS
DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014-2015
(Expresado en dólares)

	2014	2015
4.1 INGRESOS OPERACIONALES	216,570.91	806,295.78
41 INGRESOS POR VENTAS	216,570.91	806,295.78
51 COSTOS	0.00	0.00
UTILIDAD BRUTA	216,570.91	806,295.78
5202 GASTOS ADMINISTRATIVOS	157,749.90	667,521.88
5203 GASTOS FINANCIEROS	7,320.60	124,334.13
5202 GASTOS NO DEDUCIBLES	9,444.09	24,279.86
UTILIDAD OPERACIONAL DEL EJERCICIO	42,056.32	-9,840.09
43 INGRESOS NO OPERACIONALES	12,958.57	984.73
4305 OTROS INGRESOS	12,958.57	984.73
UTILIDAD DEL EJERCICIO	55,014.89	-8,855.36
15% PARTICIPACION TRABAJADORES	8,252.23	0.00
IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO	12,365.49	0.00
UTILIDAD/PERDIDA NETA DEL EJERCICIO	34,397.17	-8,855.36


Sr. Elias Gallegos Anda Chávez
C.C: 1709622409
Representante Legal


Sr. CRISTIAN BORJA
RUC No. 1712118742001
Contador



Auditoría y
Gestión Legal
CATELEG
CIA. LTDA.

Auditoría y Gestión Legal CATELEG CIA. LTDA.

INMOBILIARIA MADEIRA S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL PERIODO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
(Expresado en dólares)

FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDAD DE OPERACIÓN

Ajustes que concilian la utilidad neta con el efectivo neto

provisto por actividades de operación

GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA

-8.855.36

Depreciación de Mobiliario y Equipo

3.681.61

15% participación trabajadores

Gasto por Impuesto a la renta

Provisiones

Otros Ajustes por partidas distintas al efectivo

Suma ajustes por partidas distintas al efectivo

3.681.61

CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS DE OPERACION

-906,486.93

Cuentas por Cobrar clientes

-684,053.33

Otras Cuentas por Cobrar

0.00

Anticipos Proveedores

0.00

Inventarios

0.00

Otros activos

-79,934.55

Cuentas por Pagar comerciales

-113,981.75

Otras cuentas por pagar

-36,301.46

Prestaciones y Beneficios Sociales

7,784.16

Anticipos Clientes

0.00

Otros Pasivos

0.00

EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACION

-911,660.68

Flujo de Efectivo por Actividades de Inversión,

Adiciones en Propiedad Planta y Equipo (Neto)

1,974,010.18

Compras Activos Intangible

0.00

Obras en Proceso

0.00

Otras entradas y Salidas de Efectivo

0.00

EFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE INVERSION

1,974,010.18

FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO

Aumento de Capital

0.00

Financiamiento préstamos a largo plazo

1,074,206.98

Pago de préstamos

0.00

Otras entradas y Salidas de Efectivo

-109.21

Interese Recibidos

0.00

EFECTIVO NETO PROVISTO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO

1,074,316.19

Disminución Neta de Efectivo

-11,966.69

Efectivo al Inicio del Ejercicio.

15,820.32

EFECTIVO AL FINAL DEL EJERCICIO

3,853.63


Sr. Elias Gallegos Anda Chávez

C.C: 1709622409

Representante Legal


Sr. CRISTIAN BORJA

RUC No. 1712118742001

Contador



Auditor
Gestor Legal

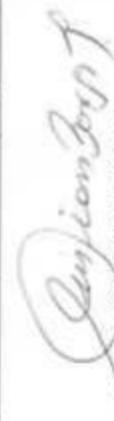
CATELEG
CIA. LTDA

Auditoria y Gestión Legal CATELEG CIA. LTDA.

INMOBILIARIA MADEIRA S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
(Expresado en dólares)

	CAPITAL SOCIAL	RESERVA LEGAL	UTILIDADES ACUMULADAS	PERDIDAS ACUMULADAS	RESULTADOS ACUM. PROV. DE LA ADOP. NIIF 1ERA. VEZ	RESERVA FACULTATIVA	OTRAS RESERVAS	RESULTADO DEL EJERCICIO	TOTAL
SALDO AL 01 DE ENERO DEL 2015	1,200.00	600.00	55,440.45	0.00	12,439.60	0.00	15,746.84	55,014.89	115,562.58
Traslado de Cuentas			54,905.68					55,014.89	-109.21
Resultado del Ejercicio Actual								-8,855.36	-8,855.36
TOTAL	1,200.00	600.00	110,346.13	0.00	12,439.60	0.00	15,746.84	-8,855.36	106,598.01


Sr. Elías Gallegos Anda Chávez
C.C: 1709622409
Representante Legal


Sr. CRISTIAN BORJA
RUC No. 1712118742001
Contador



Asesoría
Gestión Legal

CATELEG
CIA. LTDA

Auditoria y Gestión Legal CATELEG CIA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

(Expresadas en dólares)

1. CONSTITUCION DE LA COMPAÑIA

"INMOBILIARIA MADEIRA S.A." se constituyó mediante escritura pública, otorgada ante el Notario Duodécimo del Cantón Quito doctor Jaime Nolvos Maldonado, el diecisiete de septiembre de mil novecientos noventa y uno, debidamente inscrita en el Registro Mercantil el siete de noviembre de mil novecientos noventa y uno con un capital de dos millones de sucres (\$2.000.000,00).

Mediante escritura pública, otorgada por el Notario Décimo Segundo del Cantón Quito Dr. Jaime Nolvos, el veinte y tres de agosto de mil novecientos noventa y cinco, debidamente inscrita en el Registro Mercantil el veinte y dos de noviembre de mil novecientos noventa y cinco, se aumentó el capital social y se reformaron los estatutos de la compañía.

Con escritura pública celebrada el trece de noviembre de dos mil uno, queda protocolizado el aumento de capital y la reforma de estatutos de la compañía ante el Notario Décimo Segundo del cantón Quito, Dr. Jaime Nolvos Maldonado.

El plazo de duración de la compañía será de cincuenta años, a contarse desde la inscripción de la Escritura pública celebrada el siete de noviembre de mil novecientos noventa y uno.

El Capital suscrito y pagado de la compañía es de cuatrocientos dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (US \$ 400,00) íntegramente suscrito y pagado al 31 de diciembre 2013 de acuerdo al siguiente cuadro:

No.	ACCIONISTA	CAPITAL	ACCIONES	NACIONALIDAD
1	GALLEGOS ANDA CHAVEZ CAROLINA ISABEL	400.00	400	ECUATORIANA
2	GALLEGOS ANDA CHAVEZ CAROLINA DANIELA	400.00	400	ECUATORIANA
3	GALLEGOS ANDA CHAVEZ ELÍAS	400.00	400	ECUATORIANA
	TOTAL	1,200	1200	

Ante el Servicio de Rentas Internas, la empresa debe presentar las siguientes obligaciones tributarias: Anexo de Relación de Dependencia, Anexo Transaccional Simplificado, Declaración anual de Impuesto a la Renta, Declaraciones mensuales de Impuesto al Valor Agregado y Retenciones en la Fuente de Impuesto a la Renta.

2. OBJETO DE LA COMPAÑIA.-

El objeto social de la compañía es dar asesoramiento, estudio, supervisión, planificación y dirección técnica de obras de ingeniería civil e infraestructura en general, con terceros particulares o con el estado, organismos y entidades públicas o privadas, a través de procedimientos especiales de adquisición de bienes inmuebles, o ejecución de obras civiles.



Auditoría y
Gestión Legal

CATELEG
CIA. LTDA

Auditoría y Gestión Legal CATELEG CIA. LTDA.

Promocionar parcelaciones, urbanizaciones, fincas vacacionales, edificios, planes de viviendas, centros comerciales, restaurantes, zonas de servicio para la comunidad, jardines de paz, vender, permutar, aportar, partir, subdividir, transferir, ceder y arrendar las propiedades, entre otras actividades que constan en el objeto social dentro de la escritura de la compañía.

Con este objeto, la compañía podrá ejecutar actos, contratos y operaciones permitidas por las Leyes ecuatorianas que sean acordes con su objeto y necesarios y convenientes para su realización.

En el presente ejercicio económico la actividad económica desarrollada por la empresa se relaciona con lo dispuesto en el numeral anterior.

3. ASPECTOS ECONÓMICOS RELEVANTES DE LA ECONOMÍA ECUATORIANA

A partir de enero del 2000 el Gobierno Central decretó la dolarización de la economía del país, por lo que, a partir de la referida fecha, la moneda de circulación en el Ecuador corresponde al dólar de los Estados Unidos de Norteamérica.

4. BASES DE PRESENTACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

La compañía prepara sus estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador para cumplir con las disposiciones referentes a la presentación de los estados financieros que cumplan con las Normas Internacionales de Información Financiera NIFF vigente para el ejercicio finalizado al 31 de diciembre del 2015, los mismos que requieren que la gerencia realice ciertas estimaciones y aplique ciertos supuestos, para determinar la valuación de algunas de las partidas incluidas en los estados financieros y realizar las revelaciones que ayuden a lograr un mayor entendimiento de los mismos.

Cabe indicar que de acuerdo a lo que manifiesta el Reglamento para la Aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" Completas y de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), para las compañías sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías, la empresa debería haber aplicado NIIF Completas y no para PYMES como se ha presentado en esta auditoría.

En el presente ejercicio económico los ingresos, costos y gastos operacionales, se han preparado y registrado en base a los Comprobantes de Pago y demás documentación que se requiere para establecer los resultados finales.

Cambio de moneda.- Los Estados financieros han sido preparados en Dólares norteamericanos como resultado del proceso de dolarización de la economía a través del cual el gobierno Ecuatoriano fijó como moneda de curso legal del país.

5.- RESUMEN DE POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.

La compañía prepara sus estados financieros en base a las siguientes políticas contables:

a) Efectivo y equivalentes de efectivo.

La información correspondiente incluye el efectivo y los depósitos en bancos que pueden ser utilizados en forma inmediata.

b) Activos financieros.

Se refiere a préstamos y cuentas por cobrar por deudas comerciales – clientes, debiendo señalarse que cuando se trata de préstamos otorgados a relacionadas, por convenio mutuo, estos no causan ningún interés, las deudas de clientes por políticas de la empresa son menores a los 30 días.

La provisión para cuentas de dudoso cobro a los clientes se establece si existe una evidencia objetiva de que la Compañía no podrá recuperar en parte o en todo, los montos de las deudas de acuerdo con los términos originales de las ventas. Al 31 de diciembre del 2015, no se determinó por parte de la gerencia la necesidad de constituir una provisión para cuentas de dudoso cobro.

c) Pasivos Financieros.

Los pasivos financieros se reconocen inicialmente por su valor nominal más los costos de la transacción directamente atribuibles de ser el caso. Al 31 de diciembre del 2015 los pasivos financieros incluyen: acreedores comerciales, otras cuentas por pagar, sea a la Administración Tributaria, a empleados, instituciones financieras, entre otros.

Los acreedores comerciales, cuentas por pagar y otras cuentas por pagar son por obligaciones por bienes o servicios adquiridos en el transcurso normal de los negocios; se presentan a su valor real nominal, el cual corresponde a su valor



AUDITORIA
Y
GESTION LEGAL

CATELEG
CIA. LTDA

Auditoría y Gestión Legal CATELEG CIA. LTDA.

en libros tras determinar que no existen intereses implícitos en relación a los plazos de los valores a pagar.

d) Inventarios.

En el caso de la empresa no existe ningún registro por este concepto en razón de su actividad económica.

e) Servicios y Otros pagos anticipados.

Corresponde a pagos que se realizan por adelantado por diferentes conceptos en el año 2015 no se han realizado registros por estos conceptos.

f) Propiedades, planta y equipo.

Fueron contabilizados al costo histórico de adquisición y en lo referente a terrenos en base al avalúo municipal vigente. Este costo de las propiedades, planta y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta en función de lo señalado en la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno. La compañía en aplicación de las Norma 16 de las NIFF'S y por aprobación de la Junta General de accionistas, mantiene igual sistema de contabilización al costo histórico y depreciación.

Las tasas anuales de depreciación son las siguientes:

Edificios e instalaciones	5 %
Maquinaria y Equipo	10 %
Vehículos	20 %
Muebles y enseres	10 %
Equipo de computación	33 %



Auditoría
Gestión Legal

CATELEG
CIA. LTDA.

Auditoría y Gestión Legal CATELEG CIA. LTDA.

g) Reconocimiento de ingresos.

Los ingresos se reconocen y miden en su valor neto, por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir teniendo en cuenta las condiciones de aceptación y pago definidas con los clientes.

h) Reconocimiento de costos y gastos.

Los costos y gastos se reconocen en la medida en que se devengan y se reciben los correspondientes comprobantes legales, independientemente de su pago y se registra en el periodo con el que se relaciona.

i) Participación a trabajadores en las utilidades del ejercicio.

Esta participación se calcula por aplicación del 15% sobre la utilidad contable. En el ejercicio económico 2015, no se calculó este rubro debido a que el resultado de la actividad económica de la empresa fue una pérdida.

j) Impuesto a la renta.

La tasa de impuesto a la renta empleada para la determinación de este importe, es la vigente a la fecha de cierre del ejercicio impositivo, en el caso presente el 22% para el año 2015.

NOTA 6.- 111 EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

El Activo disponible de la empresa corresponde a los valores debitados y acreditados en las cuentas de Caja y Bancos, correspondiendo sus saldos al 31 de Diciembre a los siguientes:

111	EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO	2014	2015
11101	CAJA	1,150.00	1,650.00
	CAJA CHICA OFICINA QUITO	100.00	100.00
	CAJA MOVIMIENTOS INTERNOS	500.00	500.00
	CAJA CHICA CUENCA	200.00	200.00
	CAJA CHICA ARNULFO VILLALVA	100.00	100.00
	CAJA CHICA ELIAS CRESPO	100.00	100.00
	ING. GUSTAVO JARAMILLO	150.00	350.00
	CAJA CHICA JOSE ELIAS CRESPO		300.00
11102	BANCOS	14,670.32	2,203.63
	BANCO PICHINCHA 30102283-04	4,185.35	0.00
	BANCO INTERNACIONAL 04260039	477.08	477.08



Auditoría
y
Gestión Legal
CATELEG
CIA. LTDA

Auditoría y Gestión Legal CATELEG CIA. LTDA.

BANCO PROAMERICA	1,342.37	1,342.37
BANCO DEL PACIFICO 07430857	10,534.83	253.94
BANCO BOLIVARIANO	-1,869.31	130.24
SUMA EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO	15,820.32	3,853.63

Se ha procedido a revisar una muestra de las conciliaciones bancarias verificándose que las mismas tienen diferencias que se presume corresponden al arrastre de saldos del ejercicio económico 2014 al 2015 realizando en este caso el contador un ajuste contable, el mismo que se ha comprobado no tiene respaldo documental.

Además, existen depósitos significativos, que en este examen no se han podido identificar y que la empresa no ha entregado las pruebas suficientes para conocer su origen, los mismos que tienen un ajuste de reclasificación al 31-12-2015 que no tiene sustento.

Cuadro Nro. 1

Detalle de los depósitos sin identificar según libro mayor

Depósitos sin identificar		
Fecha	Concepto	Valor
	SALDO INICIAL	79,641.15
17/3/2015	DEPOSITO EN EFECTIVO SIN IDENTIFICAR	200.00
10/4/2015	DEPOSITO SIN IDENTIFICAR	1,000.00
28/7/2015	DEPOSITO POR IDENTIFICAR	18.89
6/10/2015	DEPOSITO POR IDENTIFICAR	200.00
28/10/2015	ECUAEMPAQUES TRANSFERENCIA	967.81
4/12/2015	ABONO A CUENTA	1,000.00
16/12/2015	DEPOSITO POR IDENTIFICAR	1,500.00
24/12/2015	DEPOSITO SIN IDENTIFICAR	1,500.00
28/12/2015	DEPOSITO POR IDENTIFICAR	2,000.00
28/12/2015	DEPOSITO POR IDENTIFICAR	600.00
29/12/2015	DEPOSITO POR IDENTIFICAR	7,036.05
31/12/2015	RECLASIFICA SALDOS TRANSF. DE MADEIRA SIN	-31,378.05
	TOTAL	64,285.85



NOTA 7.- 113 ACTIVOS FINANCIEROS

En este rubro se hallan comprendidas las Cuentas y Documentos por Cobrar a varios deudores, cuyo valor será recuperado en el corto plazo, los saldos al 31 de diciembre son los siguientes.

113	ACTIVOS FINANCIEROS	2014	2015
	CUENTAS POR COBRAR CLIENTES	38,439.87	26,347.30
	Cuentas por Cobrar Clientes no Relacionados	38,439.87	26,347.30
	PROVISION CUENTAS INCOBRABLES	-29,009.90	-9,534.12
	Provision Cuentas Incobrables	-29,009.90	-9,534.12
	OTRAS CUENTAS POR COBRAR SOCIOS	2,662,325.22	3,204,316.77
	Otras Cuentas por cobrar No Relacionados	2,662,325.22	3,204,316.77
	SUMA ACTIVOS FINANCIEROS	2,671,755.19	3,221,129.95

En este caso, la empresa auditada no ha considerado la provisión para cuentas incobrables de acuerdo a lo que establece el numeral 11 del artículo 10 de la Ley de Régimen Tributario Interno vigente para el año 2015.

A continuación, me permito presentar el cuadro demostrativo sobre el cálculo correcto para la provisión de cuentas incobrables según el valor registrado como activo corriente en el balance de situación general presentado por la empresa por el año 2015:

Cuadro Nro. 2

Cálculo del Gasto Deducible por provisión para cuentas incobrables

Detalle	Valor
Cartera Total a efectos del cálculo del límite del 10%	26,347.30
Porcentaje establecido	10%
Límite 10% para provisión acumulada	2,634.73
Provisión Acumulada 2015	9,534.12
Diferencia Provisión Acumulada declarada vs Límite 10%	6,899.39



Detalle	Valor
Créditos comerciales concedidos en el 2015 (Pendientes de recaudación al 31/12/2015)	0.00
Porcentaje establecido	1%
Límite 1% para Gasto provisión para cuentas incobrables	0
Gasto Provisión para cuentas incobrables 2014	4033.35
Diferencia Gasto Provisión vs Límite 1%	-4,033.35

NOTA 8.- 114 ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Son valores que tiene a su favor la empresa por diferentes conceptos, en su relación con el Servicio de Rentas Internas, los saldos registrados en sus cuentas contables al 31 de diciembre los siguientes:

114	ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	2014	2015
		108,089.65	188,024.20
	IVA Y ANTICIPO IMPTO.RENTA	103,858.51	182,596.67
	IMPUESTOS RETENIDOS	4,231.14	5,427.53
	SUMA ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	108,089.65	188,024.20

En este examen se ha revisado todo lo que corresponde a las declaraciones de IVA por el ejercicio económico 2015, verificándose que existen diferencias entre lo declarado en los formularios de Impuesto al Valor Agregado, con lo registrado según libros contables y formulario de Impuesto a la Renta, según los siguientes cuadros demostrativos:

Cuadro Nro. 3

Crédito Tributario Según Declaraciones de Impuesto a la Renta vs IVA

Crédito Tributario Según Declaraciones de Impuesto a la Renta vs IVA		
Crédito Tributario Formulario 101 Año 2014	Casillero 605 Enero 2015	Diferencias (n)
(1)	(2)	(1) - (2)
103,667.79	114,415.30	-10,747.51
103,667.79	114,415.30	-10,747.51



Asesoría
y
Gestión Legal
CATELEG
CIA. LTDA.

Auditoría y Gestión Legal CATELEG CIA. LTDA.

Asimismo, la compañía en ciertos meses ha tomado la totalidad del Impuesto al Valor Agregado pagado en sus adquisiciones gravadas con dicho impuesto sin aplicar el factor de proporcionalidad según lo que establece el Art. 66 Numeral 2 de la Ley de Régimen Tributario Interno y el Art. 154 literal b) del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, identificándose así una diferencia que asciende a \$32.389,41.

Cuadro Nro. 4

Crédito Tributario Según Libros vs Crédito Tributario con aplicación del Factor de Proporcionalidad

Mes	Crédito Tributario Libros	Crédito Tributario según Factor de Proporcionalidad	Diferencia
Enero	\$ 12,975.82	\$ -	\$ 12,975.82
Febrero	\$ -	\$ -	\$ -
Marzo	\$ 14,452.32	\$ 14,452.32	\$ -
Abril	\$ -	\$ -	\$ -
Mayo	\$ 10,393.15	\$ -	\$ 10,393.15
Junio	\$ 4,822.72	\$ -	\$ 4,822.72
Julio	\$ 13,737.30	\$ 13,737.30	\$ -
Agosto	\$ 3,556.38	\$ -	\$ 3,556.38
Septiembre	\$ 3,843.66	\$ 3,843.66	\$ -
Octubre	\$ 1,402.95	\$ 1,402.95	\$ -
Noviembre	\$ 356.26	\$ -	\$ 356.26
Diciembre	\$ 285.07	\$ -	\$ 285.07
Total:			\$ 32,389.41

NOTA 9.- 112 INVERSIONES

Corresponde a las inversiones que mantienen la empresa, cuyos saldos se presentan a continuación:

112 INVERSIONES	2014	2015
INVERSIONES HOTEL DECAMERON	6,278.00	6,278.00
INVERSIONES FIDEICOMISO PLATINUM PLAZA	1,170,872.30	76,766.34
INVERSIONES FIDEICOMISO BIESS CAÑARIBAMB	275,647.14	298,658.93
INVERSIONES INMOVERONA	1,600.00	1,600.00
INVERSIONES FIDEICOMISO GUAPULO	901,000.00	0.00
INVERSIONES FIDEICOMISO PORTUGAL	2,000.00	2,980.00
SUMA INVERSIONES	2,357,397.44	386,283.27



Auditoría
y
Certificación
CATELEG
CIA. LTDA.

Auditoría y Gestión Legal CATELEG CIA. LTDA.

NOTA 10.- 11310 OTROS ACTIVOS CORRIENTES

Esta cuenta está conformada por cuatro proyectos que mantiene la empresa al 31 de diciembre de 2015, cuyos saldos se presentan a continuación:

11310	OTROS ACTIVOS CORRIENTES	2014	2015
	PROYECTO TORRE SOL	16,496.80	0.00
	PROYECTO ESSENZA	653,537.52	717,574.34
	PROYECTO GUAPULO	32,520.36	56,279.74
	PROYECTO PORTUGAL	4,900.00	68,279.17
	SUMA ACTIVOS POR IMPUESTOS	707,454.68	842,133.25

NOTA 11.- 12 PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS.-

Los rubros que conforma el Activo no Corriente de la empresa, corresponden a los Activos Fijos No depreciables y depreciables, los cuales se mantienen contabilizados a su Costo Histórico, siguiendo las normas establecidas para la aplicación de la Depreciación correspondiente, de conformidad con lo dispuesto en la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, cuyo desglose y documentación lo mantiene la compañía dentro de sus archivos, siendo estos los siguientes:

12	PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	2014	2015
12	ACTIVOS FIJOS	69,436.73	66,739.83
	VEHICULOS	20,526.79	20,526.79
	MOBILIARIO ENSERES Y EQUIPOS	29,063.46	28,980.51
	EQUIPOS DE COMPUTACION	19,846.48	17,232.53
	EQUIPOS DE CONSTRUCCION	199.11	0.00
	DEPRECIACIÓN ACUMULADA ACTIVOS FIJOS	-57,868.67	-61,550.28
	SUMA PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	11,568.06	5,189.55

NOTA 12.- 212-213 CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Esta cuenta conlleva el detalle de los proveedores locales, cuya documentación se mantiene en los archivos de la empresa, correspondiendo sus saldos al 31 de Diciembre los siguientes:

212-213	CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	2014	2015
	OTRAS CUENTAS POR PAGAR	79641.15	64285.85
	OTRAS CUENTAS POR PAGAR NO RELACIONADAS LOCALES	3,587,466.90	3,473,485.15
	SUMA CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	3,667,108.05	3,537,771.00



Acciones
Sector Legal

CATELEG
CIA. LTDA

Auditoria y Gestión Legal CATELEG CIA. LTDA.

NOTA 13.- 214 OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

Las cuentas contables que componen este grupo se refieren a Préstamos o sobregiros de bancos locales; los saldos son los siguientes:

211	OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS	2014	2015
	BANCOS	1,699,156.41	624,949.43
	BANCO PICHINCHA	633,389.66	24,949.43
	PRESTAMO BANCO PACIFICO	1,065,766.75	600,000.00
	SUMA OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS	1,699,156.41	624,949.43

NOTA 14.- 215 BENEFICIOS EMPLEADOS POR PAGAR

Esta cuenta está conformada por obligaciones con trabajadores y obligaciones mantenidas con el IESS, como se muestra a continuación:

215	BENEFICIOS EMPLEADOS POR PAGAR	2014	2015
	OBLIGACIONES CON EL IESS	5,364.60	10,321.68
	OBLIGACIONES CON TRABAJADORES	29,025.41	22,780.63
	TOTAL OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES	34,390.01	33,102.31

NOTA 15.- 20107 OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

Se agrupan las obligaciones de corto plazo que mantiene la empresa debido a obligaciones emitidas corrientes y dividendos por pagar. Los saldos al 31 de diciembre son los siguientes:

214	OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES	2014	2015
	IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES POR PAGAR	-25,868.86	-6,579.49
	DANIELA GALLEGOS POR PAGAR	-2,248.09	-11,392.09
	CAROLINA GALLEGOS POR PAGAR	-3,718.37	-3,718.37
	GABRIELA HIDALGO	-6,471.59	-6,399.45
	OBLIGACIONES CON LOS ACCIONISTAS	-317,760.49	-316,103.70
	TOTAL OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES	-356,067.40	-344,193.10



Auditoría y
Gestión Legal

NOTA 16.- 3 PATRIMONIO NETO

Las Cuentas que conforman el Patrimonio de "Inmobiliaria Madeira S.A." cuyos saldos que se reflejan en sus Estados Financieros al 31 de diciembre corresponden a:

Capital Social.- Actualmente se encuentra constituido por las aportaciones de la señora Carolina Isabel Gallegos Anda Chávez (\$ 400,00) cuatrocientos dólares estadounidenses, señora Carolina Daniela Gallegos Anda Chávez (\$ 400,00) cuatrocientos dólares estadounidenses y señor Elías Gallegos Anda Chávez (\$ 400,00) cuatrocientos dólares estadounidenses.

Reserva Legal.- De acuerdo con la Ley de Compañías, se requiere que por lo menos el 10% de la utilidad de un ejercicio, sea contabilizado como Reserva Legal, hasta que ésta se sitúe en el 50% del capital social, la cual no es disponible para la cancelación de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad. Al 31 de diciembre de 2015, la empresa cuenta con una reserva legal de (\$600) seiscientos dólares estadounidenses.

Reserva Facultativa.- Corresponde a otras reservas que la compañía ha venido realizando hasta el año 2013 y que en 2014 se reclasificaron como reserva facultativa.

Utilidades no distribuidas ejercicios anteriores.- Valores que se acumulan de ejercicios anteriores y que no han sido distribuidas a los accionistas.

Resultado del ejercicio.- En este rubro consta la utilidad del ejercicio antes del 15% participación trabajadores y del impuesto a la renta por pagar del ejercicio en el año 2015.

Los siguientes son los conceptos y valores que conforman el Patrimonio de la empresa al 31 de Diciembre de 2014 y 2015:

	PATRIMONIO	2014	2015
3101	SUSCRITO Y PAGADO	1,200.00	1,200.00
310101	Aporte Socios	1,200.00	1,200.00
304	RESERVAS	16,346.84	16,346.84
30401	Reserva Legal	600.00	600.00
30402	Reserva Facultativa	15,746.84	15,746.84
30403	Otras Reservas	0.00	0.00
30603	RESULTADOS ACUM. PROV.ADOPT. 1ERA. VEZ NIIF	-12,439.60	-12,439.60
30601	UTILIDAD NO DISTRIBUIDA A LOS ANTER.	55,440.45	110,346.13
30702	Utilidad del Ejercicio	55,014.89	-8,855.36
	PATRIMONIO NETO	115,562.58	106,598.01



AUDITORIA
Y
SERVICIOS LEGALES
GATELEG
CIA. LTDA

Auditoria y Gestión Legal CATELEG CIA. LTDA.

NOTA 17.- RESULTADOS DEL EJERCICIO.-

Los siguientes son los valores y conceptos que intervienen en el resultado final del periodo auditado.

		2014	2015
41	INGRESOS OPERACIONALES	216,570.91	806,295.78
4101	INGRESOS POR VENTAS	216,570.91	806,295.78
5	COSTOS	0.00	508,916.07
	UTILIDAD BRUTA	216,570.91	297,379.71
5202	GASTOS ADMINISTRATIVOS	157,749.90	158,605.81
5203	GASTOS FINANCIEROS	7,320.60	124,334.13
5202	GASTOS NO DEDUCIBLES	9,444.09	24,279.86
	UTILIDAD OPERACIONAL DEL EJERCICIO	42,056.32	-9,840.09
4.2	OTROS INGRESOS	12,958.57	984.73
	UTILIDAD O PERDIDA DEL EJERCICIO	55,014.89	-8,855.36
	15% PARTICIPACION TRABAJADORES	8,252.23	0.00
	IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO	12,365.49	0.00
	UTILIDAD/PERDIDA NETA DEL EJERCICIO	34,397.17	-8,855.36

En lo que corresponde a todos los ingresos revisados, se ha comprobado que en la cuenta ventas existen diferencias entre lo detallado en libros con lo declarado tanto en el formulario 104 de Impuesto al Valor Agregado (IVA) y formulario 101 de Impuesto a la Renta del ejercicio económico 2014.

Para certificar lo indicado en el párrafo anterior, me permito detallar según cuadro demostrativo las diferencias encontradas en la indicada cuenta de ventas:



Auditoría y Gestión Legal
CATELEG
CIA. LTDA.

Auditoría y Gestión Legal CATELEG CIA. LTDA.

Cuadro Nro. 5
Diferencias de Ventas: Libros vs. Declaraciones

Mes	Ventas según Libros		Ventas Según Declaraciones		Diferencia Libros Vs Declaraciones	
	VENTAS	REEMBOLSO	VENTAS	REEMBOLSO	VENTAS	REEMBOLSO
Enero	0.00	2,039.78	0.00	2,100.00	0.00	-60.22
Febrero	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Marzo	17,676.50	1,008.00	17,676.50	900.00	0.00	108.00
Abril	0.00	840.00	0.00	750.00	0.00	90.00
Mayo	0.00	1,512.00	1,350.00	0.00	-1,350.00	1,512.00
Junio	0.00	1,512.00	0.00	0.00	0.00	1,512.00
Julio	7842.76	0	6492.76	2154.05	1,350.00	-2,154.05
Agosto	0.00	0.00	0.00	168.00	0.00	-168.00
Septiembre	8,713.48	0.00	8,713.48	0.00	0.00	0.00
Octubre	26,486.25	0.00	26,486.25	0.00	0.00	0.00
Noviembre	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Diciembre	739,649.74	0.00	738,688.79	365.95	960.95	-365.95
TOTAL	800,368.73	6,911.78	799,407.78	6,438.00	960.95	473.78

Cuadro Nro. 6
Cruce Ventas declaradas en IVA vs Ventas en libros

Según Libros	Según Declaraciones IVA	Diferencias
{1}	{2}	{1} - {2}
800,368.73	799,407.78	960.95
800,368.73	799,407.78	960.95

Cuadro Nro. 7
Cálculo de valores declarados en IVA vs facturas físicas

Según Libros	Según Facturas Físicas	Diferencias
{1}	{2}	{1} - {2}
800,368.73	800,757.76	-389.03
800,368.73	800,757.76	-389.03

PARTICIPACION DE LOS TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA.-

De conformidad con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades anuales de la empresa en un 15% de la utilidad contable.

De acuerdo con disposiciones de la Ley de Régimen Tributario Interno, la tarifa de Impuesto, se calcula en un 22% sobre las utilidades gravables en el año 2015. Sin embargo, debido a que no se presentó a tiempo el Anexo de Accionistas, Partícipes, Socios, Miembros de Directorio y Administradores, se aplicó la tarifa del 25% según lo establecido por la Resolución No. NAC-DGERCGC15-00003236 – Registro Oficial No. 665 de 8 de enero de 2016, que en su parte pertinente indica que:

"Cuando el sujeto obligado no presente el anexo, previo a su declaración de impuesto a la renta del ejercicio fiscal al que corresponda y hasta la fecha de vencimiento de dicha declaración deberá aplicar la tarifa del 25% a la totalidad de su base imponible para efectos del cálculo del impuesto a la renta del ejercicio fiscal al que corresponda dicha información".

La compañía prepara la respectiva Conciliación Tributaria para presentar la Declaración de Impuesto a la Renta

Cabe mencionar, como se ha indicado en otros puntos de este informe, que existe una incorrección referente a la utilización del crédito tributario de años anteriores que asciende al valor de \$ 4235.12, la cual se ha tomado sin haber realizado el debido proceso de reclamo al Servicio de Rentas Internas.

	2014	2015
UTILIDAD/PERDIDA DEL EJERCICIO	55,014.89	-8,855.36
(-) 15% Participación trabajadores	8,252.23	0.00
(+) Gastos no deducibles locales	9,444.09	24,279.86
UTILIDAD GRAVABLE	56,206.75	15,424.50
IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO 22%-25%	12,365.48	3,856.13
(-) Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal corriente	16,609.76	9,211.71
(=) Impuesto a la Renta causado mayor al Anticipo Determinado	0.00	0.00
(+) Saldo del anticipo pendiente de pago	16,228.32	4,421.87
(-) Retenciones en la fuente que le realizaron en el ejercicio fiscal	4,421.86	1,196.39
(-) Crédito Tributario Años Anteriores	12,000.00	4,235.12
Subtotal Saldo a favor	-193.54	1,009.64
SALDO A FAVOR CONTRIBUYENTE	-193.54	1,009.64



Auditoría y
Gestión Legal
CATELEG
CIA. LTDA

Auditoría y Gestión Legal CATELEG CIA. LTDA.

NOTA 18.- INCORRECCIONES QUE INCIDEN EN LOS RESULTADOS DE LA EMPRESA POR EL EJERCICIO ECONÓMICO 2015

- Retenciones no declaradas

En este caso se han presentado diferencias en lo que corresponde a los valores de compras detallados en las declaraciones de Impuesto al Valor Agregado según formulario 104 comparativamente con lo registrado en el formulario 103 de Retenciones en la Fuente de Impuesto a la Renta del año 2015, lo cual se debe a que los formularios mensuales de retenciones en la fuente (103) han sido declarados sin los valores correspondientes, a continuación se presenta el detalle de las declaraciones mensuales:

Cuadro Nro. 8
Retenciones en la Fuente según Formulario 104 vs Formulario 103

MES	104	103	SUELDOS	DIFERENCIA
ENERO	122,953.44	140,524.34	17,570.85	-0.05
FEBRERO	130,128.11	150,151.67	20,023.56	-
MARZO	133,462.00	152,300.56	18,838.56	-
ABRIL	125,539.10	139,007.13	13,468.03	-
MAYO	87,957.99	120,291.11	13,468.03	-18,865.09
JUNIO	48,679.59	-	-	48,679.59
JULIO	115,226.10	-	-	115,226.10
AGOSTO	29,932.73	-	-	29,932.73
SEPTIEMBRE	32,822.64	-	-	32,822.64
OCTUBRE	11,867.15	-	-	11,867.15
NOVIEMBRE	3,182.93	-	-	3,182.93
DICIEMBRE	2,654.73	-	-	2,654.73
TOTAL:	844,406.51	702,274.81	83,369.03	225,500.73

Asimismo, en los cuadros que se muestran a continuación se presenta el detalle de los impuestos retenidos por concepto de Impuesto al Valor Agregado (IVA) y de retención en la fuente de impuesto a la renta que se encuentran pendientes de pago:

Cuadro Nro. 9
Impuestos Retenidos pendientes de pago

Mes	Total de retenciones de impuesto a la renta según libros	Total de retenciones de impuesto a la renta según declaraciones (casillero No. 499)	Diferencias
Enero	2,469.90	2469.87	0.03
Febrero	2,263.69	2263.84	(0.15)
Marzo	3,175.88	3049.09	126.79



Auditoría
y Gestión Legal
CATELEG
CIA. LTDA.

Auditoría y Gestión Legal CATELEG CIA. LTDA.

Abril	2,294.20	2294.19	0.01
Mayo	2,257.82	2257.82	-
Junio	903.42	0	903.42
Julio	2,196.10	0	2,196.10
Agosto	1,254.00	0	1,254.00
Septiembre	561.62	0	561.62
Octubre	544.23	0	544.23
Noviembre	103.47	0	103.47
Diciembre	44.10	0	44.10
TOTAL DIFERENCIAS:			5733.62

Cuadro Nro. 10
Impuestos Retenidos pendientes de pago (IVA)

Mes	Total de retenciones de IVA según libros	Total de retenciones de impuesto a la renta según declaraciones	Diferencias
Enero	796.99	796.99	-
Febrero	2,217.17	2217.17	-
Marzo	2,960.72	2960.72	-
Abril	862.77	862.77	-
Mayo	2,360.02	3182.4	(822.38)
Junio	628.71	628.71	-
Julio	897.42	116.99	780.43
Agosto	1,793.23	10	1,783.23
Septiembre	466.82	10	456.82
Octubre	600.70	9.4	591.30
Noviembre	27.99	27.99	-
Diciembre	173.87	173.87	-
TOTAL DIFERENCIAS:			2,789.40

- Diferencia en base imponible de compras sujetas a retención según documentación física respecto de libros

En este caso, se procedió a revisar todos los comprobantes de retención de la empresa para determinar la diferencia entre lo registrado físicamente respecto de lo registrado en libros, se nos manifestó que durante el cambio de oficina se extraviaron algunos comprobantes por lo que se pudo detectar una diferencia en compras sujetas a retención que no ha podido ser justificada con los comprobantes correspondientes que asciende a \$30.713,44.

A continuación, se presenta el cuadro con el detalle de las diferencias mensuales entre los comprobantes revisados físicamente y los valores registrados en libros:



Auditoría
y Gestión Legal
CATELEG
CIA. LTDA.

Auditoría y Gestión Legal CATELEG CIA. LTDA.

Cuadro Nro. 11
Diferencias base imponible según documentos físicos vs libros

SEGÚN REVISIÓN FÍSICA RETENCIONES			SEGÚN LIBROS	
MES	BASE IMPONIBLE	VALOR RETENIDO	BASE IMPONIBLE	DIFERENCIA
ENERO	115963.42	2345.2892	116,091.92	-128.50
FEBRERO	107441.38	1899.6059	125,213.58	-17,772.20
MARZO	141817.31	3191.8999	127,363.95	14,453.36
ABRIL	117222.18	2124.5761	120,166.89	-2,944.71
MAYO	94837.46	1788.5016	106,744.63	-11,907.17
JUNIO	42771.9	803.8308	47,573.07	-4,801.17
JULIO	111840.99	2091.1971	114,290.98	-2,449.99
AGOSTO	28220.86	1246.3564	29,044.96	-824.10
SEPTIEMBRE	29336.07	679.7688	30,929.53	-1,593.46
OCTUBRE	7511.47	431.2293	10,011.47	-2,500.00
NOVIEMBRE	2638.63	101.003	2,884.63	-246.00
DICIEMBRE	2340.5	44.11	2,340.00	0.50
(en blanco)	0	0		
Total general	801942.17	16747.3681	832,655.61	-30,713.44

- Crédito Tributario Años Anteriores

Para el año 2015, la empresa se ha considerado como crédito tributario de años anteriores, el valor de \$4,235.12 cuando según declaración de Impuesto a la Renta del año 2014, el saldo real es de \$193.54, estableciéndose una diferencia de \$4,041.58.

Cuadro Nro. 12
Cruce del Crédito Tributario Años Anteriores

Crédito Tributario Años Anteriores		
Saldo a favor contribuyente Formulario 101 Año 2014	Saldo a favor contribuyente Formulario 101 Año 2015	Diferencias
{1}	{2}	{1} - {2}
193.54	4,235.12	-4,041.58
193.54	4,235.12	-4,041.58



Auditoría
Sociedad Legal

CATELEG
CIA. LTDA

Auditoría y Gestión Legal CATELEG CIA. LTDA.

NOTA 19.- COMPROMISOS ADQUIRIDOS.

No se pudieron aplicar procedimientos para verificar si la compañía mantiene ningún compromiso importante que implique cambios fundamentales en sus estructuras financieras.

NOTA 20.- EVENTOS SUBSECUENTES.

Al 31 de Diciembre de 2015 y a la fecha del informe de los auditores externos no se obtuvo la evidencia de auditoría requerida para la revisión del cumplimiento de lo dispuesto por la Unidad de Análisis Financiero (UAF).

A la fecha del informe de los auditores externos no se produjeron cambios que afecten los rubros que conforman el Balance de Situación de la compañía.



Auditoría y
Gestión Legal
CATELEG
CIA. LTDA.

Auditoría y Gestión Legal CATELEG CIA. LTDA.

OBSERVACIONES Y RECOMENDACIONES

- En concordancia a lo establecido por el Reglamento para la Aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" Completas y de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), para las compañías sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías, se recomienda a la empresa Inmobiliaria Madeira S.A. por estar dentro del parámetro establecido por dicho Reglamento aplicar NIIF Completas.
- Con el fin de mantener un mayor control de los depósitos recibidos de clientes y en general, de todos los valores recibidos por la empresa, se recomienda realizar conciliaciones bancarias cada mes e identificar aquellos depósitos que se han mantenido como depósitos no identificados al final del ejercicio económico 2015 y efectuar los respectivos comparativos con los informes que deberá realizar el oficial de cumplimiento de acuerdo a lo que establece la Unidad de Análisis Financiero (UAF).
- Para lograr la presentación de saldos razonables de las cuentas que integran los estados financieros de la empresa, se recomienda registrar las transacciones contables con especial atención a lo que establecen tanto las Normas Internacionales de Información Financiera, como lo que establece la Norma Tributaria. En especial, en lo que se refiere al cálculo de la provisión de cuentas incobrables.
- Con respecto al crédito tributario del Impuesto al Valor Agregado (IVA), se recomienda a la empresa realizar cada mes una conciliación de los saldos mantenidos en los libros contables y en las declaraciones del mes inmediato anterior para poder realizar un arrastre correcto de estos valores y evitar diferencias entre ellos.
- Asimismo, se recomienda cumplir con lo determinado en el Art. 66 Numeral 2 de la Ley de Régimen Tributario Interno y en el Art. 154 literal b) del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno que hacen referencia a la aplicación del factor de proporcionalidad para determinar el monto a utilizar como crédito tributario.
- En lo que corresponde a las diferencias reportadas en lo referente a ingresos, se recomienda a la empresa mantener auxiliares contables con cuadros demostrativos donde se registre y concilie tanto los ingresos según facturas físicas, lo declarado mensualmente y los registros en el sistema contable.
- La empresa Inmobiliaria Madeira S.A. por establecer sus ingresos mediante fideicomisos se recomienda que estos sean controlados debidamente por un



Auditoría
y
Gestión Legal
CATELEG
CIA. LTDA

Auditoría y Gestión Legal CATELEG CIA. LTDA.

profesional especializado en la materia, principalmente ajustándose a lo que determinan los diferentes numerales de este contrato.

- Mantener de mejor manera el archivo físico de los comprobantes de retención, en el ejercicio económico 2015 se detectó una cantidad grande de comprobantes extraviados y otros que no concuerdan con la secuencia cronológica.
- Se recomienda cumplir con todos los requisitos de llenado de los comprobantes de venta, con especial atención a los comprobantes de retención de acuerdo a lo que establece el Art. 40.- Requisitos de llenado para los comprobantes de retención, del Reglamento de Comprobantes de venta, retención y documentos complementarios.
- Es recomendación de auditoría realizar las respectivas declaraciones sustitutivas y cumplir con el pago de los impuestos que se encuentran pendientes consignando los valores de intereses correspondientes al pago tardío de dichos impuestos.
- En cuanto a la diferencia de \$4,041.58 reportada en el crédito tributario de años anteriores, al tratarse del valor pagado en exceso por concepto de anticipo de Impuesto a la Renta del año 2014, se recomienda a la empresa realizar la declaración sustitutiva correspondiente y no considerarlo como crédito tributario de años anteriores sino proceder a solicitar la devolución por pago en exceso, según lo establecido en el Art. 41 de la Ley de Régimen Tributario Interno, literal e), que manifiesta que:

"Para el caso de los contribuyentes definidos en el literal a) de este artículo, si no existiese impuesto a la renta causado o si el impuesto causado en el ejercicio corriente fuese inferior al anticipo pagado más las retenciones, tendrán derecho a presentar el correspondiente reclamo de pago indebido o la solicitud de pago en exceso, por el total de lo que sobrepase el impuesto a la renta causado".

- Finalmente se recomienda realizar los ajustes correspondientes a las diferencias encontradas durante la auditoría del ejercicio económico 2015 en el año 2016, para ajustar los saldos de las cuentas correspondientes, principalmente aquellas en las cuales se han revelado salvedades.