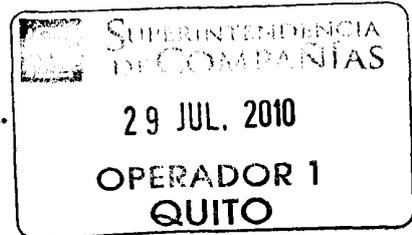


DR. HOMERO ZURITA ZURITA
ASESORIA FINANCIERA Y TRIBUTARIA
CONTABILIDAD Y AUDITORIA
RUC No. 1702438209001

Quito, 23 de julio del 2010

47331

Economista
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 Auditoría 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 2008, 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 Auditoría, se servirán tomar en consideración las Recomendaciones expuestas en este documento en el proceso administrativo financiero, para el siguiente ejercicio económico.

Atentamente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read "H. Zurita Zurita".

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.**

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 2008, 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 2008 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.

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 2008

CUENTAS	NOTAS	PARCIAL	GRUPO	TOTAL
<u>ACTIVO</u>				
ACTIVO CORRIENTE				
			1,590,016.88	
Caja Bancos	2	796.05		
Inversiones	3	143,300.00		
Cuentas y Documentos por Cobrar	4	433,588.76		
Impuestos Anticipados	5	21,517.88		
Inventarios y Obras en Proceso	6	990,814.19		
ACTIVO FIJO	7		40,465.34	
Mobiliario, Enseres y Equipos		20,975.03		
Equipos de Computación		8,684.69		
Unidades de Transporte		36,800.00		
(-) Depreciaciones Acumuladas		-25,994.38		
TOTAL ACTIVOS				<u>1,630,482.22</u>
<u>PASIVO</u>				
CORRIENTE				
			389,400.35	
Cuentas y Documentos por Pagar a Proveedores	8	159,742.73		
Obligaciones con Instituciones Financieras	9	80,335.94		
Prestamos Accionistas	10	78,812.65		
Crédito a Mutuo	11	50,000.00		
Obligaciones con el SRI	12	1,146.07		
Obligaciones y Beneficios Sociales por Pagar	13	19,362.96		
OTROS PASIVOS			1,212,492.57	
Otros	14	1,212,492.57		
TOTAL PASIVO		224,669.37		1,601,892.92
<u>PATRIMONIO</u>				
PATRIMONIO NETO				
			28,589.30	
Capital Social	15	1,200.00		
Reservas	16	16,346.84		
Resultados Acumulados	17	10,595.48		
Resultado del Ejercicio Actual	18	446.98		
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO				<u>1,630,482.22</u>

GERENTE

CONTADORA

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 2008

INGRESOS		1,436,248.77
Ingresos Operacionales		
Ventas Proyecto Olivar II	996,628.83	
Ventas Proyecto Juliana	32,397.96	
Ventas Proyecto El Prado	294,574.28	
Ventas Servicios	50,000.00	
Ferias ECU	2,500.00	
Comisión Ventas de Terceros	41,433.41	
Ferias USA	18,714.29	
COSTOS Y GASTOS		
COSTOS DIRECTOS		1,123,219.44
El Olivar II	889,990.11	
Juliana	32,397.96	
El Prado	200,831.37	
GASTOS DE OPERACIÓN		306,161.03
Gerencia de Ventas	84,513.27	
Gerencia Negocios Inter.	71,901.93	
Gerencia de Proyectos	57,148.72	
Gerencia de Construcción	10,788.70	
Gerencia Administra y Financiera	81,808.41	
GASTOS NO OPERACIONALES		6,421.32
UTILIDAD DEL EJERCICIO		446.98

GERENTE

CONTADORA

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 2008

ORIGEN		APLICACIÓN	
ACTIVO CORRIENTE		ACTIVO CORRIENTE	727,526.76
Impuestos anticipados	58,038.73	Caja Bancos	446.05
Otros Activos Corrientes	<u>405.00</u>	Inversiones	143,300.00
ACTIVO FIJO	9,137.32	Ctas y doc. por cobrar	272,120.09
Instalaciones	947.38	Inv. y obras en proceso	<u>311,660.62</u>
(-) Depreciaciones Acumuladas	<u>8,189.94</u>	ACTIVO FIJO	4,576.94
OTROS ACTIVOS	6,278.00	Mob. enseres y equipos	2,785.94
Garantías y Otros	<u>6,278.00</u>	Equipos de computación	<u>1,791.00</u>
ACTIVOS A LARGO PLAZO	19,000.00	CORRIENTE	116,843.02
Inversiones a Largo Plazo Otras	<u>19,000.00</u>	Cuentas y documentos por pagar proveedores locales	5,667.40
CORRIENTE	149,321.68	Oblig. Ins. financieras locales	<u>29,664.06</u>
Préstamos Accionistas	78,812.65	Oblig. Adminis. Tributaria	64,340.96
Crédito a Mutuo	50,000.00	Obligaciones con el IESS	1,946.17
Obligaciones con el SRI	1,146.07	Obligaciones con empleados	<u>15,224.43</u>
Oblig. y Beneficios Sociales	<u>19,362.96</u>	PASIVO DIFERIDO	547,423.45
OTROS PASIVOS	1,165,489.93	Anticipo Clientes	<u>547,423.45</u>
Otros Pasivos	<u>1,165,489.93</u>	PATRIMONIO	30,177.55
PATRIMONIO	18,877.06	Resultado del Ejercicio Actual	<u>30,177.55</u>
Resultados Acumulados	<u>18,877.06</u>		<u><u>1,426,547.72</u></u>
	<u><u>1,426,547.72</u></u>		

GERENTE

CONTADORA

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 2008

PATRIMONIO	SALDO AL 31/12/07	AUMENTOS	DISMINUCIONES	SALDO AL 31/12/08
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	-8,281.58	18,877.06	0.00	10,595.48
Resultado del Ejercicio Actual	<u>30,624.53</u>	<u>446.98</u>	<u>30,624.53</u>	<u>446.98</u>
TOTAL	39,889.79	19,324.04	30,624.53	28,589.30

GERENTE

CONTADORA

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 2008

Utilidad del Ejercicio Actual	446.98
+ Valores que no existen desembolsos (Depre, Amorti, Provis.)	<u>8,189.94</u>
FLUJO NETO DE UTILIDADES	8,636.92
- Incremento del Activo Corriente	583,780.71
+ Disminución del Activo Corriente	58,443.73
+ Incremento del Pasivo Corriente	149,321.68
- Disminución del Pasivo Corriente	<u>87,178.96</u>
VARIACIÓN DEL CAPITAL DE TRABAJO	-454,557.34
- Incremento del Activo Diferido	0.00
+ Disminución del Activo Diferido	25,278.00
+ Incremento del Pasivo Largo Plazo	1,165,489.93
- Disminución del Pasivo Largo Plazo	<u>547,423.45</u>
CAJA NETA DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	188,787.14
+/- Flujo de Caja de Actividades de Financiamiento	0.00
- Incremento de Inversiones Temporales	143,300.00
+ Disminución de Inversiones Temporales	0.00
+ Incremento de Crédito Bancario Corto y Largo Plazo	0.00
- Disminución de Crédito Bancario Corto y Largo Plazo	<u>29,664.06</u>
CAJA NETA CON FINANCIAMIENTO AJENO	15,823.08
+ 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	<u>11,747.47</u>
CAJA CON FINANCIAMIENTO PROPIO	4,075.61
+/- Flujo de Caja de Actividades de Inversión	0.00
+ Disminución de Activo Fijo	947.38
- Incremento de Activo Fijo	<u>4,576.94</u>
INCREMENTO DE CAJA	<u>446.05</u>
CONTROL	
Caja final del Ejercicio	796.05
- Caja inicio de Ejercicio	<u>350.00</u>
INCREMENTO DE CAJA	<u>446.05</u>

GERENTE

CONTADORA

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:

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

$$\text{CT} = 1,590,016.88 - 389,400.35$$

$$\text{CT} = 1,200,616.53$$

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

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

$$\text{IS} = \frac{1,590,016.88}{389,400.35}$$

$$\text{IS} = 4.08$$

Por cada dólar de deuda contraída a corto plazo, Inmobiliaria Madeira S.A. posee \$4,08 para su correspondiente cancelación.

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

$$\text{IPC} = \frac{1,601,892.92}{28,589.30}$$

$$\text{IPC} = 56$$

El 56% 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 56%.

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

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

$$\text{Ipat} = \frac{28,589.30}{1,630,482.22}$$

$$\text{Ipat} = 0.02$$

El 2% pertenece a Inmobiliaria Madeira S.A., lo demás son dueñas terceras personas.

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

$$\text{IE} = \frac{1,601,892.92}{1,630,482.22}$$

$$\text{IE} = 0.9825$$

Por cada dólar que la empresa posee de inversión, \$0,98 esta financiado con deuda, es decir, del valor total que posee Inmobiliaria Madeira S.A. el 98% 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 2008.

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 2008

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 2008, así como los registros de ajustes respecto de gastos bancarios, intereses ganados y otros, se establece los siguientes saldos:

a) CAJA

CUENTA/AÑO	2008
Caja Chica Oficina	100.00
Caja Chica Juliana	100.00
Caja Chica El Prado	49.99
Caja Chica Cuenca	200.00
Caja Feria Ecuador Econ.	118.30
TOTAL	568.29

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

b) BANCOS

CUENTA/AÑO	2008
Banco del Pichincha	1,415.84
Banco Internacional	-6,411.80
Banco MM Jaramillo Arteaga (Promerica)	5,223.72
TOTAL	227.76

El saldo del Banco Internacional presenta sobregiro bancario por lo que deberán realizar los depósitos necesarios para cubrir estas obligaciones

NOTA 3. INVERSIONES

El saldo de esta cuenta al 31 de Diciembre del 2008 es el siguiente:

CUENTA / AÑO	2008
Acciones Mondariz (EG)	24,300.00
Farmhouse Olivar	100,000.00
Viventa NY	19,000.00
TOTAL	\$ 143,300.00

Saldo confirmado y verificado, con los documentos de soporte.

NOTA 4. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR CLIENTES

El saldo de esta cuenta al 31 de Diciembre del 2008 es el siguiente:

CUENTA / AÑO	2008
Cuentas por Cobrar Clientes El Prado	504,774.41
Cuentas y Préstamos por Cobrar	10,257.71
Cuentas por Cobrar Clientes varios	62,043.27
Otros Pagos Anticipados	127,876.62
Anticipo Proveedores	231,811.16
Anticipo Subcontratistas	1,600.00
Inventario Ventas Realizadas	-879,677.78
Otras cuenta por cobrar	374,903.37
TOTAL	\$ 433,588.76

El saldo de la cuenta Inventario Ventas Realizadas deberá ser reclasificado al Pasivo a Corto Plazo.

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

NOTA 5. IMPUESTOS ANTICIPADOS

El saldo al 31 de Diciembre del 2008 es el siguiente:

CUENTA / AÑO	2008
Crédito Tributario	9,461.28
Impuestos Retenidos	12,056.60
TOTAL	\$ 21,517.88

Los saldos fueron verificados y confirmados según documentos de soporte.

NOTA 6. INVENTARIO Y OBRAS EN PROCESO

El saldo al 31 de Diciembre del 2008 es el siguiente:

CUENTA / AÑO	2008
Obras en Proceso Olivar II	223.326,28
Obras en Proceso El Prado	455.959,82
Obras en Proceso Matisse	10.000,00
Obras en Proceso Plaza Nápoles	5.645,04
Gastos Diferidos Administr.	95.143,91
TOTAL	\$ 790.075,05

Saldo confirmado y verificado con los reportes actuales y planillas semanales de aplicación inmediata.

TOTAL ACTIVO CORRIENTE: \$1,590.016.88

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 al 31 de Diciembre del 2008 es el siguiente:

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

CUENTA / AÑO	2008
Mobiliario, Enseres y Equipos	20,975.03
Equipos de Computación	8,684.69
Unidades de Transporte	36,800.00
(-) Depreciaciones Acumuladas	-25,994.38
TOTAL	\$ 40,465.34

Saldo confirmado y verificada la existencia. Los activos depreciables se presentan debidamente identificados y con responsabilidad el custodio.

TOTAL ACTIVO FIJO: \$ 40.465.34

ACTIVO TOTAL: \$1,630,482.22

PASIVOS

Agrupada 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. OBLIGACIONES CON PROVEEDORES

El saldo al 31 de Diciembre del 2008 es el siguiente:

CUENTA / AÑO	2008
Proveedores Nacionales	147,501.84
Econ. Elias Gallegos	8,837.99
Otros Proveedores	3,402.90
TOTAL	\$ 159,742.73

NOTA 9. OBLIGACIONES CON BANCOS Y FINANCIERAS

El saldo al 31 de Diciembre del 2008 es el siguiente:

CUENTA / AÑO	2008
Banco Internacional	78,659.85
Banco del Pichincha (Leasing Auto)	1,676.09
TOTAL	\$ 80,335.94

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 2008 es el siguiente

CUENTA / AÑO	2008
Ing. Elias Gallegos	78,812.65
TOTAL	\$ 78,812.65

NOTA 11. CRÉDITO A MUTUO

El saldo al 31 de Diciembre del 2008 es el siguiente

CUENTA / AÑO	2008
Almeida Flores Leonardo	50,000.00
TOTAL	\$ 50,000.00

NOTA 12. OBLIGACIONES CON EL SRI

El saldo al 31 de Diciembre del 2008 es el siguiente:

CUENTA / AÑO	2008
Retenciones en la Fuente	535,84
Retenciones IVA	610,23
TOTAL	\$ 1.146,07

NOTA 13. OBLIGACIONES Y BENEFICIOS SOCIALES POR PAGAR

El saldo al 31 de Diciembre del 2008 es el siguiente

CUENTA / AÑO	2008
Obligaciones IESS por Pagar	6.630,09
Beneficios Sociales por Pagar	12.732,87
TOTAL	\$ 19.362,96

TOTAL PASIVO CORRIENTE: \$389,400.35

OTROS PASIVOS

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

NOTA 14. OTRAS OBLIGACIONES

El saldo al 31 de Diciembre del 2008 es el siguiente

CUENTA / AÑO	2008
Farmhouse Cía. Ltda.	634,619.63
Inmobiliaria Urbacons S.A.	104,292.93
Mondariz S.A.	27,232.26
Cientes Proyectos	77,944.38
Otras Cuentas por Pagar	368,403.37
TOTAL	\$ 1,212,492.57

TOTAL OTROS PASIVOS: \$ 1,212.492.57

PASIVO TOTAL: \$1,601.892.92

PATRIMONIO

Son todas las cuentas que registran Certificados de aportación suscritos y pagados en la Empresa

NOTA 15. CAPITAL SOCIAL

El saldo al 31 de Diciembre del 2008 es el siguiente:

CUENTA / AÑO	2008
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 con las acciones presentadas.

NOTA 16. RESERVAS

El saldo al 31 de Diciembre del 2008 es el siguiente:

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

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

Corresponde a los cálculos legalmente establecidos de ejercicios anteriores y de acuerdo a las Normas existentes para el efecto.

NOTA 17. RESULTADOS ACUMULADOS

El saldo al 31 de Diciembre del 2008 es el siguiente:

CUENTA / AÑO	2008
Pérdida Ejercicios Anteriores	-12783.09
Utilidad Ejercicios Anteriores	532.84
Utilidad Ejercicio 2006	8,645.35
Resultados 2007	14,200.38
TOTAL	\$ 10,595.48

Saldos verificados y comprobados con los datos de los ejercicios anteriores.

NOTA 18. RESULTADO DEL EJERCICIO

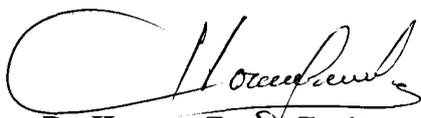
En este periodo se determina que existe una utilidad de:

CUENTA / AÑO	2008
Utilidad del Ejercicio	446,98
Resultado del Ejercicio (Utilidad)	\$ 446,98

Saldo confirmado y verificado.

TOTAL PATRIMONIO \$ 28.589.30

TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO \$1,630,482.22



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 2008.

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

ANÁLISIS ADMINISTRATIVO

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

1. La gestión administrativa de los Directivos y Funcionarios de la Empresa 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 2008, 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

Se han realizado 2 Actas de la Junta General de Accionistas. En el Acta no.1 del día 31 de enero del 2008 a las 16H00, se realizó el análisis de los Balances del año anterior que fueron aprobados, además se efectuó el análisis de las actividades de la empresa y resultados obtenidos en el ejercicio.

En el Acta No. 2 de la sesión del 16 de julio del 2008 se analizaron los balances del Primer Semestre y 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 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.

COMPROBANTE 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.

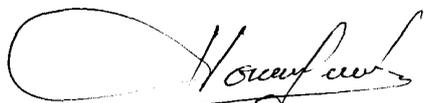
CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES TRIBUTARIAS

En cumplimiento con las disposiciones legales pertinentes, la Empresa **MADEIRA S.A.**, ha dado cumplimiento a sus obligaciones tributarias con el Estado en el período auditado.

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 Empresa "**MADEIRA**" S.A., en el ejercicio económico 2008, 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