

“INMOBILIARIA MADEIRA S.A.”

**“ESTADOS FINANCIEROS CON EL INFORME DE AUDITORÍA
EXTERNA PARA LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS AL 31
DE DICIEMBRE DE 2014”**

OPINION 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 Balance General que se acompaña de la compañía "INMOBILIARIA MADEIRA S.A." por el período cortado al 31 de Diciembre de 2014 y los correspondientes Estado de Resultados, 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 2013 fueron auditados por otra 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 administración 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, 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

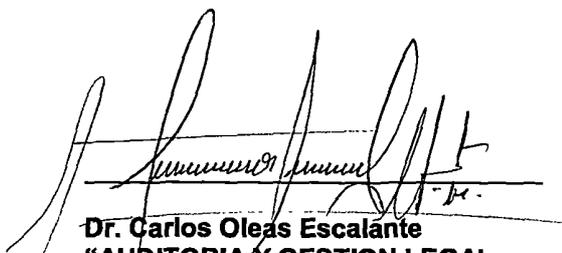
La provisión de cuentas incobrables que se refleja en el balance de situación de la empresa por \$ 29,009.90 no ha sido calculada de acuerdo a lo que establece el numeral 11 del artículo 10 de la Ley de Régimen Tributario Interno vigente para el año 2014, resultando en un exceso que representa un gasto 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.

Los ingresos de la empresa se reflejan en el estado de resultados con un valor de \$ 229,437.28 lo cual difiere de lo que ha sido declarado tanto en los formularios mensuales del Impuesto al Valor Agregado (IVA) y lo registrado en el casillero correspondiente del formulario de Impuesto a la Renta del año 2014, lo cual supone un incumplimiento de lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera que según la NIC 18 establecen que su registro sea cuando "es probable que los beneficios económicos futuros fluyan a la empresa y estos beneficios puedan ser valorados con fiabilidad".

Para el año 2014, la empresa se ha considerado como crédito tributario de años anteriores, el valor de \$12,000 cuando según declaración de Impuesto a la Renta del año 2013, el saldo real es de \$867.91, estableciéndose una diferencia de \$11,132.09.

5. OPINIÓN

En nuestra opinión, excepto por los efectos del hecho descrito 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 2014, 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

Octubre, 26 del 2015

INMOBILIARIA MADEIRA S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013-2014
(Expresado en dólares)

		NOTAS	2013	2014
10101	EFFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFFECTIVO	6	99,960.30	15,820.32
10102	ACTIVOS FINANCIEROS	7	239,077.41	2,671,755.19
10103	ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	8	19,376.86	108,089.65
10104	INVERSIONES	9	2,284,194.49	2,357,397.44
10105	OTROS ACTIVOS CORRIENTES	10	173,243.40	707,454.38
101	ACTIVO CORRIENTE		2,815,852.46	5,860,516.98
10201	PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	11	14,790.91	11,767.17
10207	OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES	12	108,533.32	0.00
102	ACTIVO NO CORRIENTE		123,324.23	11,767.17
1	TOTAL ACTIVO		2,939,176.69	5,872,284.15

Ver notas a los Estados Financieros

INMOBILIARIA MADEIRA S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013-2014
(Expresado en dólares)

		NOTAS	2013	2014
20103	CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	13	2,671,172.79	3,844,964.44
20104	OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS	14	94,500.00	1,699,156.41
20105	BENEFICIOS EMPLEADOS POR PAGAR	15	13,050.00	28,334.50
20106	OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES	16	22,283.52	184,266.52
20107	PROVISIONES	17	14,460.63	0.00
201	PASIVO CORRIENTE		2,815,466.94	5,756,721.87
201	PASIVO NO CORRIENTE		0.00	0.00
2	TOTAL PASIVO		2,815,466.94	5,756,721.87
	PATRIMONIO	18		
301	CAPITAL		1,200.00	1,200.00
30401	RESERVA LEGAL		600.00	600.00
30402	RESERVA FACULTATIVA		0.00	15,746.84
30403	OTRAS RESERVAS		15,746.84	0.00
30404	RESULTADOS ACUM. PROV. ADOPCION NIIFS 1ERA. VEZ		-12,439.60	0.00
30604	UTILIDADES NO DISTRIBUIDAS		44,653.11	43,000.85
30702	UTILIDAD DEL EJERCICIO		73,950.00	55,014.89
3	PATRIMONIO NETO		123,710.35	115,562.58
	PASIVO MAS PATRIMONIO		2,939,177.29	5,872,284.45

INMOBILIARIA MADEIRA S.A.
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL
DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013-2014
(Expresado en dólares)

	2013	2014
4.1 INGRESOS OPERACIONALES	823,574.51	216,570.91
4.1.01 INGRESOS POR VENTAS	823,574.51	216,570.91
51 COSTOS	0.00	0.00
UTILIDAD BRUTA	823,574.51	216,570.91
5202 GASTOS ADMINISTRATIVOS	726,390.12	157,749.90
5203 GASTOS FINANCIEROS	0.00	7,320.60
5202 GASTOS NO DEDUCIBLES	10,184.39	9,444.09
UTILIDAD OPERACIONAL DEL EJERCICIO	87,000.00	42,056.32
43 INGRESOS NO OPERACIONALES	0.00	12,958.57
4305 OTROS INGRESOS	0.00	12,958.57
UTILIDAD DEL EJERCICIO	87,000.00	55,014.89
15% PARTICIPACION TRABAJADORES	13,050.00	8,252.23
IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO	18,509.55	12,365.49
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO	55,440.45	34,397.17

INMOBILIARIA MADEIRA S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL PERIODO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014
(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	58,808.07
Depreciación de Mobiliario y Equipo	-3,793.18
15% participación trabajadores	-8,252.23
Gasto por impuesto a la renta	-12,365.48
Provisiones	0.00
Otros Ajustes por partidas distintas al efectivo	-8,147.77
Suma ajustes por partidas distintas al efectivo	-32,558.66
	-
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS DE OPERACION	1,722,588.37
Cuentas por Cobrar clientes	-10,430.69
Otras Cuentas por Cobrar	2,422,247.09
Anticipos Proveedores	0.00
Inventarios	0.00
Otros activos	-622,923.77
Cuentas por Pagar comerciales	189,801.09
Otras cuentas por pagar	-433,476.35
Prestaciones y Beneficios Sociales	15,284.50
Anticipos Clientes	1,417,466.91
Otros Pasivos	143,937.03
	-
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACION	<u>1,696,338.96</u>
Flujo de Efectivo por Actividades de Inversión.	
Adiciones en Propiedad Planta y Equipo (Neto)	-70,179.21
Compras Activos Intangible	108,533.32
Obras en Proceso	0.00
Otras entradas y Salidas de Efectivo	0.00
EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE INVERSION	<u>38,354.11</u>

FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO

Aumento de Capital	0.00
Financiamiento préstamos a largo plazo	1,604,656.41
Pago de préstamos	0.00
Otras entradas y Salidas de Efectivo	-30,811.84
Interese Recibidos	0.00

EFFECTIVO NETO PROVISTO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO **1,573,844.57**

Disminución Neta de Efectivo	-84,140.28
Efectivo al Inicio del Ejercicio.	98,810.30

EFFECTIVO AL FINAL DEL EJERCICIO **14,670.02**

INMOBILIARIA MADEIRA S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014
(Expresado en dólares)

	CAPITAL SOCIAL	RESERVA LEGAL	UTILIDADES ACUMULADOS	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 2014	1,200.00	600.00	44,653.11	0.00	-12,439.60	15,746.84	0.00	73,950.00	123,710.35
Traslado de Cuentas			-1,652.26	0.00	12,439.60	-15,746.84	15,746.84	73,950.00	-63,162.66
Resultado del Ejercicio Actual			0.00					55,014.89	55,014.89
TOTAL	1,200.00	600.00	43,000.85	0.00	0.00	0.00	15,746.84	55,014.89	115,562.58

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**

(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 Nolivos 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 Nolivos, 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 Nolivos 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.

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 2014, 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 2014, 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 2014 los pasivos financieros incluyen: acreedores comerciales, otras cuentas por pagar, sea a la Administración Tributaria, a empleados, instituciones financieras y Otras cuentas por pagar.

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 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 2014 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 %

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 período 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.

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 2014 y 23% para el año 2013.

NOTA 6.- 10101 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	2013	2014
11101	CAJA	1,150.00	1,150.00
	CAJA CHICA OFICINA QUITO	100	100
	CAJA MOVIMIENTOS INTERNOS	500	500
	CAJA CHICA CUENCA	200	200
	CAJA CHICA ARNULFO VILLALVA	100	100
	CAJA CHICA ELIAS CRESPO	100	100

	ING. GUSTAVO JARAMILLO	150	150
11102	BANCOS	98,810.30	14,670.32
	BANCO PICHINCHA 30102283-04	75,449.33	4,185.35
	BANCO INTERNACIONAL 04260039	477.08	477.08
	BANCO PROAMERICA	1,342.37	1,342.37
	BANCO DEL PACIFICO 07430857	21,541.52	10,534.83
	BANCO BOLIVARIANO	0	-1,869.31
	SUMA EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO	99,960.30	15,820.32

Se ha procedido a revisar todas las conciliaciones bancarias verificándose que las mismas tienen diferencias que se presume corresponden al arrastre de saldos del ejercicio económico 2013 al 2014 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.

A continuación me permito indicar mediante cuadro demostrativo las diferencias por muestreo significativas manifestadas según párrafos anteriores:

Cuadro Nro. 1
Reporte diferencias encontradas en Conciliaciones Bancarias Banco Pichincha

Banco: Pichincha Cuenta Corriente Nro. 3010228304	
Mes	Diferencia en Conciliaciones Bancarias
Enero	\$ (1,930.96)
Febrero	\$ (1,930.96)
Marzo	\$ (1,930.96)
Abril	\$ (1,930.96)
Mayo	\$ (1,715.93)
Junio	\$ (1,715.93)
Julio	\$ (1,715.93)
Agosto	\$ (1,715.93)
Septiembre	\$ 284.07
Octubre	\$ 284.07
Noviembre	\$ 284.07
Diciembre	\$ 284.06

Cuadro Nro. 2

Reporte diferencias encontradas en Conciliaciones Bancarias Banco Pacífico

Banco: Pacífico Cuenta Corriente Nro. 743085-7		
Mes	Diferencia en Conciliaciones Bancarias	
Enero	\$	(4,543.82)
Febrero	\$	(3,937.98)
Marzo	\$	(3,878.98)
Abril	\$	(3,878.98)
Mayo	\$	(3,878.98)
Junio	\$	(3,878.98)
Julio	\$	(15.48)
Agosto	\$	(15.48)
Septiembre	\$	(15.48)
Octubre	\$	(15.98)
Noviembre	\$	4,373.60
Diciembre	\$	4,790.71

Cuadro Nro. 3

Detalle de los depósitos sin identificar según libro mayor

Depósitos sin identificar		
Fecha	Concepto	Valor
01/01/2014	CD 364	1,000.00
01/01/2014	CD 369	1,500.00
01/01/2014	CD 366	1,000.00
01/01/2014	CD 365	500.00
22/01/2014	FC 2062 MARIA ELENA BERNAL GOMEZ	95.73
30/01/2014	MANUEL GARCIA A-203 AVANT GARDEN	7,273.23
31/03/2014	TRANSFERENCIA AL BCO PICHINCHA	18,000.00
04/04/2014	FIDEICOMISO PLATINUM, CANCELACION	1,000.00
TOTAL		30,368.96

NOTA 7.- 10102 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.

10102	ACTIVOS FINANCIEROS	2013	2014
	CUENTAS POR COBRAR CLIENTES	28,009.18	38,439.87
	Cuentas por Cobrar Clientes no Relacionados	28,009.18	38,439.87
	PROVISION CUENTAS INCOBRABLES	-5,500.77	-29,009.90
	Provision Cuentas Incobrables	-5,500.77	-29,009.90
	OTRAS CUENTAS POR COBRAR NO RELACIONADOS	216,569.00	2,662,325.22
	Otras Cuentas por cobrar No Relacionados	216,569.00	2,662,325.22
	SUMA ACTIVOS FINANCIEROS	239,077.41	2,671,755.19

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 2014.

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 2014:

Cuadro Nro. 4

Cálculo del Gasto Deducible por provisión para cuentas incobrables

Detalle	Valor
Cartera Total a efectos del cálculo del límite del 10%	38,439.87
Porcentaje establecido	10%
Límite 10% para provisión acumulada	3,843.99
Provisión Acumulada 2014	29,009.90
Diferencia Provisión Acumulada declarada vs Límite 10%	-25,165.91

Detalle	Valor
Créditos comerciales concedidos en el 2014 (Pendientes de recaudación al 31/12/2014)	10,430.69
Porcentaje establecido	1%
Límite 1% para Gasto provisión para cuentas Incobrables	104.31
Gasto Provisión para cuentas incobrables 2014	0
Diferencia Gasto Provisión vs Límite 1%	104.31

NOTA 8.- 10105 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.

10103	ACTIVOS POR IMPUESTOS	2013	2014
	CREDITO TRIBUTARIO IVA	2,107.03	103,667.79
	CREDITO TRIBUTARIO RENTA	17,269.83	4,421.86
	SUMA ACTIVOS POR IMPUESTOS	19,376.86	108,089.65

En este examen se ha revisado todo lo que corresponde a las declaraciones de IVA por el ejercicio económico 2014, verificándose que existen diferencias entre lo declarado con lo registrado según libros contables, según los siguientes cuadros demostrativos:

Cuadro Nro. 5

Cruce Crédito Tributario según declaraciones de IVA

Crédito Tributario Según Declaraciones IVA		
Casillero 615 Diciembre 2013	Casillero 605 Enero 2014	Diferencias (n)
{1}	{2}	{1} - {2}
8,715.65	16,392.61	-7,676.96
8,715.65	16,392.61	-7,676.96

Cuadro Nro. 6

Cruce Crédito Tributario Libros vs Declaraciones

Crédito Tributario según Libros vs Declaraciones				
Crédito Tributario	Saldo Inicial	Casillero 605 Enero 2014	Diferencias (n)	Diferencias (m)
Formulario 101 Año 2013	Crédito Tributario Libros			
{1}	{2}	{3}	{1} - {2}	{2} - {3}
2,107.63	867.91	16,392.61	1,239.72	-15,524.70
2,107.63	867.91	16,392.61	1,239.72	-15,524.70

NOTA 9.- 10104 INVERSIONES

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

10104	INVERSIONES	2013	2014
10104	INVERSIONES	2,284,194.49	2,357,397.44
	Inversiones	2,284,194.49	2,357,397.44
	SUMA INVERSIONES	2,284,194.49	2,357,397.44

NOTA 10.- 10105 OTROS ACTIVOS CORRIENTES

Esta cuenta está conformada por cinco proyectos que mantiene la empresa al 31 de diciembre de 2014, cuyos saldos se presentan a continuación:

10105	OTROS ACTIVOS CORRIENTES	2013	2014
10105	OTROS ACTIVOS CORRIENTES	173,243.40	707,454.38
	Otros activos corrientes	173,243.40	707,454.38
	SUMA OTROS ACTIVOS CORRIENTES	173,243.40	707,454.38

NOTA 11.- 10201. 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:

PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO		2013	2014
	ACTIVOS FIJOS	68,866.40	69,635.84
1201	MUEBLES Y ENSERES	28,845.13	29,262.57
	EQUIPO DE COMPUTACIÓN Y SOFTWARE	19,494.48	19,846.48
	VEHÍCULO	20,526.79	20,526.79
	DEPRECIACION ACUMULADA	-54,075.49	-57,868.67
	DEPRECIACIÓN ACUMULADA ACTIVOS FIJOS	-54,075.49	-57,868.67
	SUMA PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	14,790.91	11,767.17

NOTA 12.- 10105 OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES

Esta cuenta está agrupada por las cuentas de activos intangibles y su amortización:

10207	OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES	2013	2014
10207	OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES	108,533.32	0.00
	OTROS ACTIVOS INTANGIBLES	135,666.65	
	AMORTIZACIÓN ACTIVOS INTANGIBLES	(27,133.33)	
	SUMA OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES	108,533.32	0.00

NOTA 13.- 20103 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:

20103	CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	2013	2014
	CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR NO RELACIONADAS LOCALES	97,417.39	287,218.48

OTRAS CUENTAS POR PAGAR NO RELACIONADAS LOCALES	2,573,755.40	2,140,279.05
-------------------------------------------------	--------------	--------------

SUMA CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	2,671,172.79	2,427,497.53
--------------------------------------------	---------------------	---------------------

NOTA 14.- 20104 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:

20104	OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS	2013	2014
	BANCOS	94,500.00	1,699,156.41
	Bancos Nacionales	94,500.00	1,699,156.41
	SUMA OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS	94,500.00	1,699,156.41

NOTA 15.- BENEFICIOS EMPLEADOS POR PAGAR

Esta cuenta está conformada por la participación de trabajadores, obligaciones mantenidas con el IESS y otros beneficios empleados, como se muestra a continuación:

20105	BENEFICIOS EMPLEADOS POR PAGAR	2013	2014
	15% PARTICIPACIÓN TRABAJADORES	13,050.00	
	OBLIGACION CON EL IESS		5,364.60
	OTROS BENEFICIOS EMPLEADOS		22,969.90
	SUMA BENEFICIOS EMPLEADOS	13,050.00	28,334.50

NOTA 16.- 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:

20108	OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES	2013	2014
	OBLIGACIONES EMITIDAS CORRIENTES	22,283.52	25,868.86
	DIVIDENDOS POR PAGAR		158,397.66
	TOTAL OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES	22,283.52	184,266.52

NOTA 17.- PROVISIONES

La empresa no presenta valores en la cuenta de provisiones al 31 de diciembre de 2014:

20107	PROVISIONES	2013	2014
	PROVISIONES	14,460.63	0.00
	SUMA PROVISIONES	14,460.63	0.00

NOTA 18.- 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 2014, 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 2014.

Los siguientes son los conceptos y valores que conforman el Patrimonio de la empresa al 31 de Diciembre de 2013 y 2014:

	PATRIMONIO	2013	2014
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	0.00	15,746.84
30403	Otras Reservas	15,746.84	0.00
30603	RESULTADOS ACUM. PROV.ADOP. 1ERA. VEZ NIF	-12,439.60	0.00
30601	UTILIDAD NO DISTRIBUIDA ALOS ANTER.	44,653.11	43,000.85
30702	Utilidad del Ejercicio	73,950.00	55,014.89
	PATRIMONIO NETO	123,710.35	115,562.58

NOTA 19.- RESULTADOS DEL EJERCICIO.-

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

		2013	2014
41	INGRESOS OPERACIONALES	823,574.51	216,570.91
4101	INGRESOS POR VENTAS	823,574.51	216,570.91

5	COSTOS	0.00	0.00
	UTILIDAD BRUTA	823,574.51	216,570.91
5202	GASTOS ADMINISTRATIVOS	726,390.12	157,749.90
5203	GASTOS FINANCIEROS	0.00	7,320.60
5202	GASTOS NO DEDUCIBLES	10,184.39	9,444.09
	UTILIDAD OPERACIONAL DEL EJERCICIO	87,000.00	42,056.32

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:

Cuadro Nro. 7

Diferencias de Ventas: Libros vs. Declaraciones

Mes	Ventas según Libros	Ventas Según Declaraciones (o)	
	Ventas Netas Gravadas con tarifa 12% (excluye activos fijos)	Ventas Netas Gravadas con tarifa 12% (excluye activos fijos) (casillero 411)	Diferencia {1}-{2} (n)
Cuentas Contables			
Enero	22,856.02	22,856.02	0.00
Febrero	14,699.91	14,699.61	0.30
Marzo	35,852.31	35,758.69	93.62
Abril	15,887.07	10,864.71	5,022.36
Mayo	34,148.32	34,148.32	0.00
Junio	16,560.80	15,073.84	1,486.96
Julio	-	0.00	0.00

Agosto	16,140.93	16,140.93	0.00
Septiembre	18,283.41	18,283.41	0.00
Octubre	6,495.66	6,436.30	59.36
Noviembre	26,375.96	26,375.96	0.00
Diciembre	22,136.89	21,005.39	1,131.50
TOTAL	229,437.28	221,643.18	7,794.10

Cuadro Nro. 8
Cruce Ventas declaradas en IVA vs Ventas declaradas en Renta

Total Ventas Anuales Gravadas con tarifa 12%		
Según Declaraciones IVA (casilleros: 411 + 412) (p) & (o)	Según Declaración de Impuesto a la Renta (casilleros 6011+6041) (q)	Diferencias (n)
{1}	{2}	{1} - {2}
221,643.18	216,570.91	5,072.27
221,643.18	216,570.91	5,072.27

Cuadro Nro. 9
Cálculo de valores declarados en IVA

Mes	Valores tomados de los libros contables del contribuyente													Impuesto a Pagar		{22}	{23}
	Impuesto en Ventas según Libros				Impuesto en Compras según Libros				dación del Impuesto Según L		Según Declaración (o)						
	{1}	{6}	{7}	{7.4}	{8}	{9}	{10}	{11}	{12}	{16}	{17}	{18.1}	{18.3}	{21}			
	Ventas Netas Gravadas con tarifa diferente de 0% (a)	Tarifa de Impuesto Vigente (d)	Impuesto causado en ventas {1} * {6}	Total impuesto a liquidar en este mes {7.1} + {7.2}	Compras netas gravadas con tarifa diferente de 0% (Con derecho a Crédito Tributario)	Impuesto causado en compras (Con derecho a Crédito Tributario) {6} * {8}	Factor de Proporcionalidad (l) $\frac{\{(1)+(2)+(4)+(5)\}}{\{(1)+(2)+(3)+(4)+(5)\}}$	Crédito Tributario en Compras {9} * {10}	Saldo de Crédito Tributario del Mes Anterior (j)	Saldo de Crédito Tributario para el Próximo Mes (k) & (l)	Total Impuesto generado a pagar (casillero 429)	Impuesto a liquidar en este mes (casillero 484)	Próximo Mes (casillero 499-564-605-607-613+621) cuando < 0 ó (casilleros 615+617) (m)	Diferencia Crédito Tributario {21} - {16} (n)	Diferencia Impuesto {17} - {20} (n)		
Enero	22,856.02	12.00%	2,742.72	2,742.72	35,863.58	4,303.63	100.00%	4,303.63	867.91	2,428.82	0.00	2,742.72	2,742.72	17,944.57	15,515.75	0.00	
Febrero	14,699.91	12.00%	1,763.99	1,763.99	67,125.08	8,055.01	100.00%	8,055.01	2,428.82	8,719.84	0.00	1,763.95	1,763.95	24,235.68	15,515.84	0.00	
Marzo	35,852.31	12.00%	4,302.28	4,302.28	12,883.50	1,546.02	100.00%	1,546.02	8,719.84	5,963.58	0.00	4,291.04	4,291.04	21,490.65	15,527.07	0.00	
Abril	15,887.07	12.00%	1,906.45	1,906.45	63,523.08	7,622.77	100.00%	7,622.77	5,963.58	11,679.90	0.00	1,303.77	1,303.77	27,809.67	16,129.77	0.00	
Mayo	34,148.32	12.00%	4,097.80	4,097.80	73,514.42	8,821.73	100.00%	8,821.73	11,679.90	16,403.83	0.00	4,097.80	4,097.80	32,533.49	16,129.66	0.00	
Junio	16,560.80	12.00%	1,987.30	1,987.30	92,817.50	11,138.10	100.00%	11,138.10	16,403.83	25,554.64	0.00	1,808.86	1,808.86	41,862.66	16,308.02	0.00	
Julio	-	12.00%	0.00	0.00	81,009.25	9,721.11	0.00%	9,721.11	25,554.64	35,275.75	0.00	0.00	0.00	51,579.72	16,303.97	0.00	
Agosto	16,140.93	12.00%	1,936.91	1,936.91	88,378.83	10,605.46	100.00%	10,605.46	35,275.75	43,944.30	0.00	1,936.91	1,936.91	60,193.07	16,248.77	0.00	
Septiembre	18,283.41	12.00%	2,194.01	2,194.01	194,703.92	23,364.47	100.00%	23,364.47	43,944.30	65,114.76	0.00	2,194.01	2,194.01	78,622.36	13,507.60	0.00	
Octubre	6,495.66	12.00%	779.48	779.48	75,757.50	9,090.90	100.00%	9,090.90	65,114.76	73,426.18	0.00	772.36	772.36	86,920.87	13,494.69	0.00	
Noviembre	26,375.96	12.00%	3,165.12	3,165.12	127,898.00	15,347.76	100.00%	15,347.76	73,426.18	85,608.82	0.00	3,165.12	3,165.12	99,103.51	13,494.69	0.00	
Diciembre	22,136.89	12.00%	2,656.43	2,656.43	148,603.42	17,832.41	100.00%	17,832.41	85,608.82	100,784.81	0.00	2,520.65	2,520.65	114,415.30	13,630.49	0.00	
TOTAL	229,437.28		27,532.47	27,532.47	1,062,078.08	127,449.37		127,449.37			0.00	26,597.18	26,597.18	656,711.55	161,806.33	0.00	

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 2014.

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

	2013	2014
UTILIDAD DEL EJERCICIO	87,000.00	55,014.89
(-) 15% Participación trabajadores	13,050.00	8,252.23
(+) Gastos no deducibles locales	10,184.39	9,444.09
UTILIDAD GRAVABLE	84,134.39	56,206.75
IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO 22%-22%	18,509.57	12,365.48
(-) Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal corriente	14,137.45	16,609.76
(=) Impuesto a la Renta causado mayor al Anticipo Determinado	4,372.12	0.00
(+) Saldo del anticipo pendiente de pago	13,095.93	16,228.32
(-) Retenciones en la fuente que le realizaron en el ejercicio fiscal	16,228.31	4,421.86
(-) Crédito Tributario Años Anteriores	2,107.63	12,000.00
Subtotal Saldo a favor	-867.89	-193.54
SALDO A FAVOR CONTRIBUYENTE	-867.89	-193.54

NOTA 20.- INCORRECCIONES QUE INCIDEN EN LOS RESULTADOS DE LA EMPRESA POR EL EJERCICIO ECONÓMICO 2014

- Gastos No Deducibles

En este caso se han presentado diferencias en lo que corresponde a lo detallado en libros y en el balance correspondiente comparativamente con lo registrado en el formulario 101 de Impuesto a la Renta del año 2014, de acuerdo al siguiente cuadro demostrativo:

Cuadro Nro. 10
Cruce Gastos No Deducibles según Libros vs Declaración Impuesto a la Renta

Gastos No Deducibles		
Libros	Formulario 101	Diferencias
{1}	{2}	{1} - {2}
21,093.05	9,444.09	11,648.96
21,093.05	9,444.09	11,648.96

- **Crédito Tributario Años Anteriores**

Para el año 2014, la empresa se ha considerado como crédito tributario de años anteriores, el valor de \$12,000 cuando según declaración de Impuesto a la Renta del año 2013, el saldo real es de \$867.91, estableciéndose una diferencia de \$11,132.09.

Cuadro Nro. 11
Cruce del Crédito Tributario Años Anteriores

Crédito Tributario Años Anteriores		
Saldo a favor contribuyente	Saldo a favor contribuyente	Diferencias
Formulario 101	Formulario 101	
Año 2013	Año 2014	
{1}	{2}	{1} - {2}
867.91	12,000.00	-11,132.09
21,093.05	9,444.09	11,648.96

NOTA 21.- COMPROMISOS ADQUIRIDOS.

La compañía no mantiene ningún compromiso importante que implique cambios fundamentales en sus estructuras financieras.

NOTA 22.- EVENTOS SUBSECUENTES.

Al 31 de Diciembre de 2014 y 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.

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 2014 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, cuyo exceso será conciliado mediante un ajuste en el año 2015.
- 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.
- 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.
- Finalmente se recomienda realizar los ajustes correspondientes a las diferencias encontradas durante la auditoría del ejercicio económico 2014 en el año 2015, para ajustar los saldos de las cuentas correspondientes, principalmente aquellas en las cuales se han revelado salvedades.
- La empresa Inmobiliaria Madeira S.A. por establecer sus ingresos mediante fideicomisos se recomienda que estos sean controlados debidamente por un profesional especializado en la materia, principalmente ajustándose a lo que determinan los diferentes numerales de este contrato.

**INFORME DE CUMPLIMIENTO DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS,
FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO Y OTROS DELITOS**

“INMOBILIARIA MADEIRA S.A.”

POR EL PERIODO DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE 2014

Informe de los auditores independientes sobre el cumplimiento de la prevención de Lavado de Activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos.

Dando cumplimiento a la obligación contemplada en el Art.32 de las Normas de prevención expedidas , mediante resolución No SCV.DSC.14.009 y publicada en el registro oficial No 292 del 18 de julio del 2014 que señala **“Art. 32.- En las compañías controladas que tengan la obligación de contar con auditor externo, dicha auditoría deberá verificar el cumplimiento de lo previsto en esta norma respecto a las políticas, procedimientos y mecanismos implementados por el sujeto obligado para la prevención del lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos, valorar su eficacia operativa y proponer, de ser el caso, eventuales rectificaciones o mejoras”**

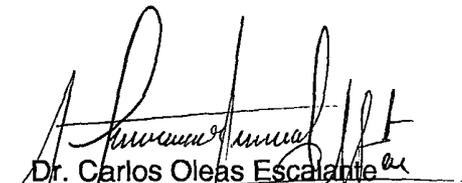
A los señores miembros y accionistas de:

“INMOBILIARIA MADEIRA S.A.”

Dictamen sobre el cumplimiento de la prevención de Lavado de Activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos

Opinión

Hemos verificado el cumplimiento y eficacia operativa de la empresa **INMOBILIARIA MADEIRA S.A.**, con respecto a las políticas, procedimientos y mecanismos que se han implementado para la prevención del lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos, al 31 de diciembre de 2014 la empresa no ha presentado el Plan Anual 2014-2015; sin embargo, cuenta con un Oficial de Cumplimiento Titular, Oficial de cumplimiento Suplente, Manual de Prevención y la Matriz de Riesgos.


Dr. Carlos Oleas Escalante
AUDITOR EXTERNO
REGISTRO S.C.RNAE No782

26 de Octubre de 2015

Se detalla a continuación el cumplimiento de los siguientes procedimientos:

1. Verificación de la calificación de oficial de cumplimiento otorgada por la unidad de Análisis Financiero:

Con fecha 12 de noviembre del 2013 la Unidad de Análisis Financiero realiza la Acreditación de Oficial de Cumplimiento al Sr. Coral Pólit William Alejandro y como Suplente a la Sr. (a/ta) Rivera Acurio María Daniela.

2. Verificación de las normas y procedimientos de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo establecidos por la compañía.

De acuerdo a la revisión del Manual entregado por la compañía se establece que las normas y procedimientos se encuentran definidos en dicho Manual de Prevención y de acuerdo a las leyes previstas para su realización.

3. El Oficial de Cumplimiento no ha entregado el Plan Anual del año 2014-2015.
4. De acuerdo a lo manifestado por el Oficial de Cumplimiento, la empresa no ha presentado los reportes RESU debido a que la empresa mantuvo operaciones que no superaron el umbral.
5. Determinación de si el proceso utilizado por la empresa **INMOBILIARIA MADEIRA S.A.**, en cuanto a la custodia y confidencialidad de los expedientes es seguro:

De acuerdo al análisis efectuado de la información física y digital se determinó que la custodia y la confidencialidad brindan la seguridad necesaria dentro de la compañía.

6. Verificación de la Matriz de Riesgos y documentación soporte de la aplicación
Se efectuó la verificación de la Matriz de Riesgo donde se determinó que el Oficial de Cumplimiento ha efectuado el levantamiento e implementación de medidas adecuadas para evitar que la entidad sea usada para el delito de lavado de dinero y financiamiento al terrorismo y otros delitos, los mismos que se han llevado a cabo en base a:

Riesgos:

Estos controles se los llevó a cabo en base al levantamiento de la información de los procesos, para poder detectar los posibles eventos de riesgo que podrían suscitarse.

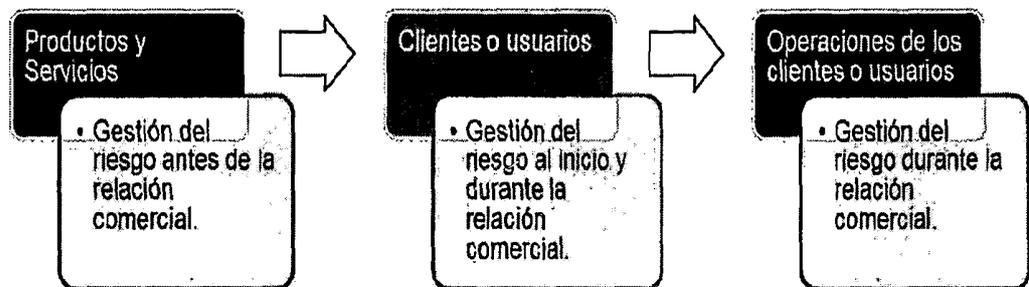
Factores de Riesgo

La Gestión de Riesgos se aplicó en tres ámbitos diferentes en este orden:

- ✓ LOS PRODUCTOS Y SERVICIOS
- ✓ LOS CLIENTES O USUSARIOS
- ✓ LAS OPERACIONES EFECTUADAS

Procesos de Matriz de Riesgos

- ✓ La empresa **identifica** el riesgo siguiendo las siguientes etapas.



- ✓ **Medir o Evaluar:** Se evaluó las posibilidades de probabilidad versus impactos de riesgo de clientes, por producto o servicio.
- ✓ **Tratar el riesgo :** La empresa determina que para tratar el riesgo deberán:
 - Evitar el Riesgo
 - Retener el riesgo
 - Reducir el riesgo
 - Transferir el riesgo
 - Explotar el riesgo
- ✓ **Controlar :** Para controlar cualquier riesgo la empresa puede decidir no seguir con una actividad, producto o servicio, utilizar técnicas de mitigación y mantener monitoreado el riesgo
- ✓ **Monitorear:** la empresa monitorea de forma permanente los resultados de los controles aplicados y su grado de efectividad, para detectar aquellas

operaciones que resulten inusuales e injustificadas y corregir las deficiencias existentes en el proceso de gestión de riesgos.

De esta manera la empresa ha logrado aplicar la matriz de riesgo como una herramienta de mitigación ante posibles procesos de delito de lavado de Activos:

RECOMENDACIONES

Al 31 de diciembre de 2014 la empresa no cuenta con el Plan Anual 2014-2015, por lo que se recomienda solicitar su presentación al Oficial de Cumplimiento a la brevedad posible para su respectiva aprobación mediante Acta de Junta.