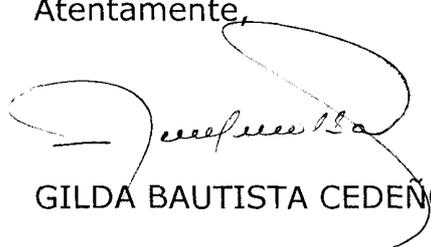


MEMORADO No.SC.ICI.DAI.Q.11.821

PARA : JEFE DE DOCUMENTACIÓN Y ARCHIVO ✓
DE : DIRECTORA DE AUDITORIA E INTERVENCIÓN
ASUNTO : INFORME DE AUDITORIA EXTERNA
BENALCASA S.A.
FECHA : 11 de octubre del 2011

Adjunto se servirá encontrar el informe de auditoría externa sobre los estados financieros de los años 2008 y 2007 de la compañía BENELCAZA S.A., expediente 49837, , a fin de que se sirva disponer su correspondiente escaneo y archivo en el expediente de la compañía.

Atentamente,



GILDA BAUTISTA CEDEÑO

c.c. DIRECCION JURÍDICA DE DISOLUCION Y LIQUIDACION

PREPARADO POR:	MYRIAM VALLADARES	Firma: 
----------------	-------------------	--

BENALCASA S.A.

EN LIQUIDACION

INFORME DE AUDITORÍA EXTERNA

**ESTADOS FINANCIEROS
EJERCICIOS ECONÓMICOS CONCLUÍDOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007**

Quito, 29 de junio del 2011

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

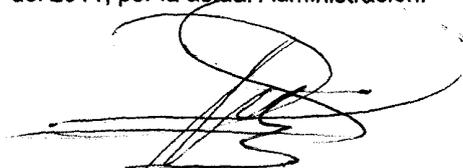
DICTAMEN CON SALVEDADES

Quito DM., junio 29 del 2011

Al Señor Representante Legal de BENALCASA S.A. EN LIQUIDACION

1. Hemos auditado los estados de situación financiera de BENALCASA S.A., al 31 de diciembre del 2008 y 2007 y los correspondientes estados de resultados, por los años terminados en esas fechas. *Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración que estuvo a cargo de la Compañía BENALCASA S.A., durante esos ejercicios económicos. Considerando que por disposición Autoridad Pública (Superintendencia de Bancos) dispuso el cierre de las operaciones de Mutualista Benalcázar a partir del mes mayo del año 2008; y, siendo BENALCASA S.A. Compañía vinculada a la entidad financiera, consecuentemente sus operaciones también fueron suspendidas. Posteriormente la Superintendencia de Compañías mediante Resolución 08.Q.I.J.3875 del 18 de septiembre del 2008, resolvió la Disolución y Liquidación de la Compañía, entendiéndose por tanto que los anteriores Administradores se encontraban en funciones hasta ser legalmente reemplazados conforme disposición legal. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre dichos estados financieros, basada en nuestra auditoría.*
2. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Auditoría (NEA). Estas normas requieren que una auditoría sea planificada y ejecutada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo. Una auditoría incluye el examen, basándose en pruebas, de la evidencia que sustenta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de las normas ecuatorianas de contabilidad (NEC) utilizadas y de las estimaciones relevantes hechas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros tomados en su conjunto. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para expresar una opinión.
3. Tal como se menciona en la Nota No. 13 el registro de declaraciones al SRI y el pago de aporte al IESS, no hemos podido obtener evidencia suficiente sobre los movimientos de las cuentas de impuestos y aportes
4. La Compañía no ha presentado los estados financieros de flujo de efectivo y de cambios en el patrimonio. La presentación de estos estados, es requerida por las normas contables.
5. En nuestra opinión, excepto por el efecto de los ajustes, si los hubiere, que pudiera haberse determinado si hubiéramos podido examinar y obtener evidencia en relación con los movimientos de las cuentas de impuestos y aportes, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos y asuntos importantes, la situación financiera de BENALCASA S.A. al 31 de diciembre del 2008 y 2007, así como los resultados de sus operaciones, respecto a cada uno de los dos años comprendidos en el período que termino el 31 de diciembre del 2008, de conformidad con las normas ecuatorianas de contabilidad vigentes en el Ecuador.

6. Nuestro informe sobre los estados financieros mencionados en el primer párrafo, ha sido preparado para uso del Sr. Representante Legal de BENALCASA S.A. en Liquidación, a fin de que conozcan sobre la situación financiera de la compañía al 31 de diciembre del 2008 y 2007 de conformidad con la base de contabilidad descrita en la Nota 1. También ha sido preparado para su presentación ante la Superintendencia de Compañías en cumplimiento a lo dispuesto en la Resolución No. 03.Q.IC1.002. Nuestros informes no pueden ser usados para otros propósitos.
7. Nuestro informe sobre el cumplimiento por parte de la Compañía sobre la determinación y pago de las obligaciones tributarias establecidas por la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, se emitirá por separado y una vez que dicha Institución haga llegar las copias certificadas de las declaraciones correspondientes, conforme al oficio enviado en el mes de junio del 2011, por la actual Administración.



CPA Rubén Gómez castro
Registro Nacional de Auditores
Externos No SC.RNAE-783
Superintendencia de Compañías

ESTADOS FINANCIEROS

BENALCASA S.A.
ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA -COMPARATIVOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007
(Expresado en dólares americanos)

	Notas	2007	2008
ACTIVO			
ACTIVO CORRIENTE		1,430,985.67	1,474,773.27
Caja-Bancos		10,074.55	65,579.73
Cuentas por Cobrar Relacionados		1,360,000.00	1,340,000.00
Cuentas por Cobrar no Relacionados		0.00	17.00
Crédito Tributario IVA		3,478.47	7,894.69
Impuestos Anticipados		57,432.65	58,182.65
Otros Activos Corrientes		0.00	3,099.20
ACTIVOS FIJOS		9,700,899.65	9,928,239.11
Activos Fijos		9,705,682.86	9,933,981.60
Edificios		9,695,337.50	9,923,636.24
Muebles y Enseres		2,272.88	2,272.88
Equipos de Computación		8,072.48	8,072.48
Depreciación Acumulada		-4,783.21	-5,742.49
OTROS ACTIVOS		1,600.00	0.00
Otros Activos Diferidos		1,600.00	0.00
ACTIVOS A LARGO PLAZO		1,682,500.00	1,682,500.00
Acciones y Participaciones		1,682,500.00	1,682,500.00
TOTAL DEL ACTIVO		12,815,985.32	13,085,512.38
PASIVO			
PASIVO CORRIENTE		3,156,525.15	3,608,835.67
Cuentas y Documentos por Pagar		2,967,851.59	3,351,682.45
Obligaciones Fiscales y Sociales		65,187.35	0.00
Otras Cuentas y Doc. X Pagar no Relacionado		0.00	4,886.40
Obligaciones con Instituciones Financieras		0.00	252,266.82
Provisiones		123,486.21	0.00
PASIVO LARGO PLAZO		6,676,213.29	8,926,119.29
Cuentas y Documentos por Pagar		0.00	8,926,119.29
Obligaciones con Instituciones Financieras		6,676,213.29	0.00
PASIVO DIFERIDO		2,468,816.62	40,000.00
Otros Pasivos Diferidos		2,468,816.62	40,000.00
TOTAL DEL PASIVO		12,301,555.06	12,574,954.96
PATRIMONIO			
Capital Social		236,767.00	236,767.00
Capital Suscrito y Pagado		236,767.00	236,767.00
Reservas		47,139.67	47,139.67
Reservas Legales		41,715.62	41,715.62
Otras Reservas		0.00	5,424.05
Reservas de Capital		5,424.05	0.00

Resultado del Ejercicio	230,523.59	226,650.75
<i>utilidad ejercicio actual</i>	89,362.12	-3,872.84
<i>utilidad ejercicio anteriores</i>	141,161.47	230,523.59
TOTAL DEL PATRIMONIO	<u>514,430.26</u>	<u>510,557.42</u>
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO	<u>12,815,985.32</u>	<u>13,085,512.38</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros

BENALCASA S.A.
ESTADOS DE RESULTADOS - COMPARATIVOS
DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007
(En millones de Dólares Americanos)

BENALCASA S.A.
ESTADO DE RESULTADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 y 2008
en dólares

	<u>2007</u>	<u>2008</u>
Ventas Brutas	92,600.00	0.00
Rendimiento Financieros	285.65	0.00
Otras Rentas	4,406.76	49,607.82
Utilidad en Venta de Activos Fijos	464,239.34	0.00
VENTAS NETAS	561,531.75	49,607.82
GASTOS DE OPERACIÓN	399,913.08	53,480.66
Gastos de Administración y Operación	399,913.08	53,480.66
Sueldos Y Salarios	20,400.00	7,200.00
Aportes a la Seguridad Social	4,139.75	1,474.80
Beneficios Sociales	5,063.62	670.79
Honorarios y Comisiones	35,870.60	25,000.00
Mantenimiento y Reparaciones	599.72	212.80
Seguros y Reaseguros	817.86	25.59
Suministros y Materiales	2,809.94	1,537.16
Transporte	135.75	0.00
Gastos de Gestión	800.00	0.00
Servicios Básicos	534.54	77.26
Impuestos y Contribuciones	87,490.88	15,984.23
Depreciación de Activos Fijos	3,426.43	959.28
Intereses Y Comisiones Bancarias	237,823.99	164.65
Pagos por Otros Bienes	0.00	174.10
UTILIDAD EJERCICIO NETA	161,618.67	-3,872.84

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

NOTA 1: CONSTITUCIÓN Y NATURALEZA

La creación legal de **BENALCASA S.A.**, se la realizó ante la Notaria Décimo Sexta del Cantón Quito; Dr. Gonzalo Román Chacón el 26 de julio de 1996, con un Capital Inicial de 100.000.000 de sucres, por efectos de la reforma de estatutos y la dolarización implantada en el Ecuador desde el año 2.000, el Capital Suscrito y Pagado de la compañía a la fecha es de \$ 236.767,00; la compañía se constituyó con la Resolución de la Superintendencia de Compañías N° 2164 de 5 agosto de 1996; inscrita en el Registro Mercantil N° 2161 de 8 de agosto de 1996; y con un plazo de duración social de 50 años, es decir hasta el 8 de agosto del 2046. Su objeto principal es la participación en proyectos de vivienda y construcción, en cualquier lugar del territorio ecuatoriano.

Debemos indicar que la Compañía fue intervenida por Autoridad Pública, produciéndose el cierre de las operaciones normales de Mutualista Benalcázar en mayo del año 2008, la misma que poseía el 99% del paquete accionario de la Compañía BENALCASA S.A.; la Superintendencia de Compañías mediante Resolución 08.Q.I.J.3875 del 18 de septiembre del 2008, resolvió la Disolución y Liquidación de la Compañía.

NOTA 2: POLÍTICAS CONTABLES

Auditoria Externa no evidenció por escrito un conjunto de políticas definidas para la gestión de la empresa, especialmente para las actividades relacionadas con compras, concesión de créditos, intereses, recuperación de la cartera, ventas, tratamiento de activos fijos, determinación de su propiedad, cálculos de la depreciación y registro contable.

Bases para la preparación de los Estados Financieros

Los estados financieros han sido preparados con base en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y están valuados con el costo histórico. Todas las cifras presentadas están expresadas en dólares estadounidenses.

La preparación de estados financieros de acuerdo con las normas Ecuatorianas de Contabilidad involucra la elaboración de estimaciones contables que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados, así como en la revelación de activos y pasivos contingentes. Debido a la subjetividad contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la administración.

Cartera de Clientes

Comprenden los valores adeudados por los clientes que no hubieren cancelado dentro de los plazos previamente determinados o se encuentran en los plazos de los créditos otorgados. Registra el saldo por vencer, los vencidos y los calificados como de dudosa recuperación, para cubrir eventuales pérdidas por incobrabilidad se constituye con cargo a los resultados del año una provisión.

Propiedad, Planta y Equipo

Se registran al costo histórico de adquisición. La depreciación de los activos se registra con cargo a los resultados del ejercicio, y se calcula utilizando las tasas determinadas por el Servicio de Renta Interna (SRI) siguiendo el método de línea recta:

Reconocimiento de Ingresos.

Los Ingresos representan los montos acumulados anualmente en concepto de ventas netas de los diferentes productos generados en el proceso comercial, para satisfacer la demanda de los clientes.

Costos y Gastos

Los gastos se reconocen cuando se realizan y se pagan utilizando el método devengado.

Participación de los trabajadores en las utilidades

El 15 % de la utilidad anual que la Compañía debe reconocer por concepto de participación laboral en las utilidades es registrado con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga, con base en las sumas por pagar exigibles.

Reserva Legal

De acuerdo con la legislación vigente a esas fechas, la Compañía debe apropiarse por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito y pagado. La reserva no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

NOTA 3: CAJA Y BANCOS

Se utiliza la Cta. De Ahorros 117000091-5 de Mutualista Benalcázar, la misma que gestiona todo pago de bienes, servicios y honorarios y que se encuentra a nombre de BENALCASA S.A.

La Caja Chica es utilizada para gestionar gastos menores, la misma que no se encuentra debidamente numerada, sin firmas de responsabilidad y que incluye los gastos bancarios como un gasto más de caja chica.

NOTA 4: CUENTAS POR COBRAR

No se puede determinar la cartera de clientes debido a la ausencia de documentación soporte que de una seguridad de que este registrados en la contabilidad. Cabe indicar también que todo era mediante cruce de cuentas.

CUENTAS POR COBRAR PROYECTOS: Benalcasa S.A., mantiene saldos por cobrar a proyectos inmobiliarios, los mismos que se dan por aportes a la asociación, bajo la figura de cuentas de participación en el terreno denominado La Providencia, de los cuales no hay sustento acorde a los lineamientos técnicos contables, se ha determinado la siguiente información la cual no ha podido ser validada técnicamente:

NOTA 5: PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

La propiedad, planta y equipo, debidamente ajustada y su depreciación acumulada, comprende los siguientes datos:

ACTIVOS FIJOS	9,700,899.65	9,928,239.11
Activos Fijos	9,705,682.86	9,933,981.60
Edificios	9,695,337.50	9,923,636.24
Muebles y Enseres	2,272.88	2,272.88
Equipos de Computación	8,072.48	8,072.48
Depreciación Acumulada	-4,783.21	-5,742.49

Observamos que la compañía no dispone de un sistema integrado que relacione los procesos de contabilidad, y la de control de bienes. Las depreciaciones se lo hacia mediante Excel. Esta situación origina que los registros de activos fijos, activaciones, bajas y ajustes no se encuentren conciliados con las existencias

Los porcentajes utilizados para el cálculo de la depreciación son los siguientes:

<u>ACTIVOS</u>	<u>TASA ANUAL</u>	<u>AÑOS</u>
Maquinaria y Equipo	10%	10
Equipos Informáticos	33.33%	3
Vehículos	20%	5
Equipos de Oficina	10%	10
Muebles y enseres	10%	10
Edificios	5%	20

NOTA 6: CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Las obligaciones se componen de los siguientes conceptos:

APORTES A ASOCIACIONES: Corresponde a las aportaciones en cuentas en participación con los proyectos a los que se mantenía en esos años, como Alcalá del Valle y Portón de Linares II.

CUENTAS POR PAGAR A CORTO Y LARGO PLAZO

Dentro del pasivo CXP, hay que anotar que las cuentas más significativas son por conceptos de Liquidación de proyectos, Prestamos a Srs. Liquidadores, entre otros y que se detallan a continuación:

CXP CORTO PLAZO	
GRUIMBE	\$ 5,000.00
MUTUALISTA BENALCAZAR	\$2,000,000.00
PORTON DE GALICIA	\$ 93,643.45
PORTON DE LINARES	\$ 100,000.00
CUMBRES DE QUITUMBE	\$ 9,000.00
TORRES DE VISTA HERMOSA	\$ 414,548.94
JIPIRO II	\$ 45,656.20
JIPIRO I	\$ 100,000.00
EL ESCORIAL	\$ 150,000.00
GRANADA	\$ 50,000.00

TOTAL CXP C/P	\$2,967,848.59
----------------------	-----------------------

CXP LARGO PLAZO	
BANCO INTERNACIONAL	\$6,269,003.93
BANCO INTERNACIONAL	\$ 154,942.54
	\$6,423,946.47
MUTUALISTA BENALCAZAR	\$ 252,266.82
TOTAL CXP L/P	\$6,676,213.29

NOTA 7: INGRESOS

	<u>2007</u>	<u>2008</u>
Ventas Brutas	92,600.00	0.00
Rendimiento Financieros	285.65	0.00
Otras Rentas	4,406.76	49,607.82
Utilidad en Venta de Activos Fijos	464,239.34	0.00
VENTAS NETAS	561,531.75	49,607.82

NOTA 8: GASTOS

Los Gastos realizados durante los ejercicios 2008 y 2007 se detallan por cuentas en el siguiente cuadro resumen:

GASTOS DE OPERACIÓN	399,913.08	53,480.66
Gastos de Administración y Operación	399,913.08	53,480.66
Sueldos Y Salarios	20,400.00	7,200.00
Aportes a la Seguridad Social	4,139.75	1,474.80
Beneficios Sociales	5,063.62	670.79
Honorarios y Comisiones	35,870.60	25,000.00
Mantenimiento y Reparaciones	599.72	212.80
Seguros y Reaseguros	817.86	25.59
Suministros y Materiales	2,809.94	1,537.16
Transporte	135.75	0.00
Gastos de Gestión	800.00	0.00
Servicios Básicos	534.54	77.26
Impuestos y Contribuciones	87,490.88	15,984.23
Depreciación de Activos Fijos	3,426.43	959.28
Intereses Y Comisiones Bancarias	237,823.99	164.65
Pagos por Otros Bienes	0.00	174.10

NOTA 9: SITUACIÓN FISCAL

La Administración de la Empresa BENALCASA S.A., de los ejercicios auditados 2008 y 2007, consideró que ha satisfecho adecuadamente sus obligaciones establecidas por la legislación tributaria vigente en cumplimiento a lo dispuesto en el Art. 66 del Reglamento para la

Aplicación de la Ley del Régimen Tributario Interno. Este criterio podría eventualmente ser ratificado o no por la administración tributaria mediante una eventual revisión fiscal.

Según el Código Tributario vigente, la obligación y la acción de cobro de los créditos tributarios y sus intereses, así como de multas por incumplimiento de los deberes formales, prescribirá en el plazo de cinco años, contados desde la fecha en que fueron exigibles; y, en siete años, desde aquella en que debió presentarse la correspondiente declaración, si ésta resultare incompleta o si no se la hubiere presentado, por lo tanto, los años 2008 y 2007 podrían estar sujetos a posibles fiscalizaciones.

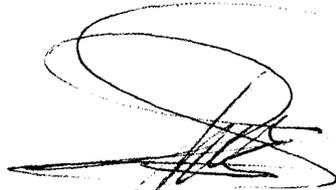
NOTA 10: HECHOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2008 y la lectura del Informe de Auditoría Externa (29 de junio del 2011) se produjeron eventos que, en nuestra opinión, pudieran tener efecto significativo sobre dichos estados financieros y que no hayan sido revelados adecuadamente en las presentes notas. Estos eventos son los siguientes:

- La Administración de BENALCASA S.A. en LIQUIDACION, efectuó un reclamo administrativo correspondiente al IESS sobre planillas de pago de trabajadores que no correspondían, y que no fue resuelto favorablemente, conforme al oficio enviado por el IESS.
- La Compañía, ha realizado la solicitud al SRI respecto de las copias de los documentos originales de las declaraciones del año 2007 y 2008, lo cual será resuelto por el mismo en el término de 20 días laborales.

Nuestro informe de auditoría presentado en este documento se emite de acuerdo al contrato de auditoría y sus términos de referencia, suscrito en mayo del 2011.

Dicho informe no debe separarse del cuerpo del presente documento. Podrían existir asuntos de interés que podrían ser evaluados de una manera diferente con relación a una transacción específica, no asumiremos ninguna responsabilidad si el Informe es utilizado para un propósito distinto al enunciado.



CPA Rubén Gómez castro
Registro Nacional de Auditores
Externos No SC.RNAE-783
Superintendencia de Compañías